

Chance Raumplanung - Tourismusresort Andermatt

Nachlese zum „Werkstattgespräch“ von 19. Juni 2015 in Andermatt

Die „Chance Raumplanung“ hatte auf den 19. Juni 2015 zu einem „Werkstattgespräch“ nach Andermatt eingeladen. Rund 50 Fachleute haben einen Nachmittag lang Referate angehört und in der Pause einen Rundgang nach „Neu – Andermatt“ gemacht. Zum Abschluss durften während einer halben Stunde Fragen gestellt werden; Meinungsäusserungen waren nicht gefragt. Das Gespräch beschränkte sich auf den anschliessenden Apéro im „Chedi“, dem Luxus-Flaggschiff des Resorts, wo für eine Nacht der stolze Preis von Fr. 700.- pro Zimmer bis Fr. 1400.- pro Suite verlangt wird.

Eindrücklich waren die Begeisterung und der ungebrochene Optimismus der politischen Vertretung von Gemeinde und Kanton. Das Vorhaben wird nach wie vor als die grosse Chance gesehen, um aus Andermatt endlich einen prosperierenden Ferienort mit jährlich Tausenden von kaufkräftigen Gästen zu machen. Ob diese Hoffnung begründet ist, war an diesem Tag nicht zu erfahren. Der in der Einladung erwähnte Vertreter des Investors hatte kurzfristig abgesagt, auf Fragen zur Wirtschaftlichkeit und zur langfristigen Sicherung des Unternehmens gab es keine Antworten. Das war aber auch nicht das Thema des Tages. „*Was kann die Raumplanung daraus lernen?*“ war die Fragestellung und die anwesenden Planungsfachleute haben gelernt, dass es auch in der kleinkarierten Schweiz möglich ist, ein grosses Projekt zu verwirklichen, wenn ein charmanter Investor mit einer „Vision“ und viel Geld dahinter steht. Dass der Kanton Uri klein und Andermatt abgelegen ist, erwies sich als Vorteil: so konnten die formellen Voraussetzungen, was an Plänen und Konzepten nötig ist, im kleinen Kreis rechtzeitig hergestellt und nahezu ohne Opposition beschlossen werden.

„*Einem geschenkten Gaul schaut man nicht ins Maul*“ sagt der Volksmund. Wenn der Sultan aus tausend und einer Nacht kommt und Investitionen von 1.8 Milliarden Franken verspricht, wird ihm der rote Teppich ausgerollt. Ob die Investitionen langfristig nicht zur Hypothek werden, ob der Gaul keine faulen Zähne hat, wird erst die Zukunft zeigen.

Was bereits erstellt ist und was noch gebaut werden soll, gibt bei nüchterner Betrachtung zu vielen Fragen Anlass. Weil diese am Werkstattgespräch in Andermatt nicht zur Sprache kamen, werden hier einige gestellt, als Anregung für eine nächste Veranstaltung, die sich dann mehr mit Inhalten befasst.

- **Was hat Andermatt im Vergleich mit anderen Tourismusdestinationen Besonderes zu bieten?**
 - Die **Verkehrslage** kann es nicht sein, wie der Felssturz im Mai dieses Jahres, der die Zufahrtsstrasse während zwei Monaten unpassierbar machte, drastisch vor Augen geführt hat. Wenn im Winter alle Pässe geschlossen sind, bleibt die Schöllenschlucht der einzige Zugang. Wenn auch diese durch massive Schneefälle oder Lawinen gesperrt ist, bleibt nur der Helikopter!
 - Die **Aussicht** auf die Talhänge hat keinen besonderen Reiz, was der Architekt des Chedi gemerkt und deshalb die Fassaden mit einem engen Holzraster versehen hat.
 - Das **Klima** ist mehrheitlich unfreundlich und kühl, wie auf der Homepage der Gemeinde zu lesen ist und wie am Werkstattgespräch zu erleben war. Dass der Golfplatz, wie in der Werbung versprochen „atemberaubend“ ist, wird zutreffen, wenn der Talwind den Golfenden nicht nur die Bälle, sondern auch den Atem verschlägt.

- Schöne **Ortsbilder** mit Läden für Touristen gibt es viele in den Schweizer Bergen und einige mit erheblich attraktiverem Gesamtangebot als Andermatt.

Was also bietet Andermatt, was andere Orte nicht haben? Zurzeit und bis auf weiteres die Möglichkeit, noch rund 450 Zweitwohnungen zu erstellen und diese weltweit zu vermarkten.

- **Warum musste das „Chedi“ so gross (50 Zimmer/Suiten und 119 Residenzen) und als Luxus-etablissement erstellt werden?**

Am gleichen Standort ist der Versuch, reichen Engländern Andermatt als Feriendestination schmackhaft zu machen, vor hundert Jahren schon einmal gescheitert. Warum soll es diesmal anders sein?

Ist das Hotel ausgelastet? Wie viele Residenzen sind verkauft? Wie sind diese belegt? Warum sollen Leute, die 1000 Franken und mehr für eine Übernachtung ausgeben können, ausgerechnet nach Andermatt kommen? Werden sie wiederkommen, wenn sie es einmal gesehen haben?



Das „Chedi“ gegenüber dem Bahnhof Andermatt

- **Können grundlegende Standortdefizite mit Investitionen korrigiert werden?**

Wenn ein Planungsbüro vorgeschlagen hätte, auf dem Waffenplatz Andermatt ein neues Feriendorf mit 4 bis 5 Hotels, 500 Wohnungen und 25 Luxusvillen zu bauen, wäre dieser Vorschlag von Gemeinde, Kanton und Bund als weltfremde Schreibtischillusion beurteilt worden. Dies nicht nur, weil die 3000 neuen „kalten Betten“ vollkommen quer in der planerischen Landschaft stehen, sondern ganz handfest, weil der Baugrund schlecht, das Areal hochwassergefährdet und das Mikroklima wegen den dauernden Talwinden ausgesprochen unfreundlich ist. Die Vorfahren haben gewusst, warum sie ihr Dorf nicht auf dem Areal des späteren Waffenplatzes gebaut haben.

- **Warum gibt es für Neu – Andermatt keinen planerisch tauglichen Etappenplan?**

Neu-Andermatt ist auf einen idealen Endzustand hin konzipiert. Wie die vier erstellten Bauten belegen, besteht kein planerisch einleuchtendes Etappierungskonzept. Publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen gibt es erst später und nur in einem kleinen Bereich. Ob und wann der erstellt wird, ist offen, weil gemäss der „Philosophie“ des Investors nur gebaut wird, was verkauft ist.

In rund vier Jahren Bauzeit sind vier reine Wohnhäuser mit insgesamt 68 Wohnungen erstellt worden. Wie viele davon verkauft sind und wie viele Betten tatsächlich belegt werden, war am Werkstattgespräch nicht zu erfahren. Wenn im gleichen Takt weitergebaut wird, wird es noch rund 30 Jahre (!) dauern, bis das Dorf vollständig erstellt ist. Wer auf solche Zeiträume plant, muss dafür sorgen, dass auch die Zwischenzustände in sich stimmen. Neu- Andermatt wird noch wäh-

rend Jahrzehnten eine windige Baustelle sein. Wird der Investor einen so langen Atem haben? Wer tritt an seine Stelle, wenn er aus irgendeinem Grunde ausfällt?

- **Wer wird die 500 Wohnungen kaufen?**

Auch wenn die Realisierung des ganzen Resorts offensichtlich viel mehr Zeit braucht, als sich der Investor erhofft hatte, konnten erste Käufer für Residenzen im Chedi und Wohnungen in Neu-Andermatt gefunden werden. Wer und wie viele das bis heute sind, war nicht zu erfahren. Für einige wird die Lage auf dem Kapitalmarkt den Kaufentscheid massgeblich beeinflusst haben, weil Geldanlagen in Sachwerte wieder attraktiver sind, als auf der Bank keinen Ertrag zu erzielen oder gar Negativzinsen zu bezahlen. Da ist eine Wohnung in der „sicheren Schweiz“ eine taugliche Alternative. Auf der Webseite des Resorts wirbt der Investor für den Erwerb von Zweitwohnungen wie folgt:

Durch einen Beschluss der Schweizer Regierung vom 21.12.2007 wurde Andermatt Swiss Alps eine pauschale Befreiung von der Bewilligungspflicht Lex Koller gewährt. Somit können alle internationalen Investoren, egal wo ihr Lebensmittelpunkt ist, bewilligungsfrei und unbeschränkt Wohnungen und Häuser von Andermatt Swiss Alps kaufen und wieder verkaufen. Diese Ausnahmebestimmungen gelten bis mindestens am 31.12.2030.

Das gilt nach Aussagen der zuständigen Regierungsrätin auch nach der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative. **In Neu - Andermatt können also, an einem Standort mit zweifelhafter Eignung, noch rund 450 Zweitwohnungen erstellt und weltweit verkauft werden.** Im bestehenden Dorf sind Zweitwohnungen nicht mehr zulässig, weil das Kontingent längst ausgeschöpft ist. Wenn schon Zweitwohnungen, wären diese im Dorf allerdings sinnvoller, weil sie wenigstens mithelfen würden, die bestehende Tourismus-Infrastruktur besser auszulasten.

- **Wer wird die 3000 neuen Betten belegen?**

Selbst wenn es gelingt, für alle Residenzen, Wohnungen und Villen Käufer zu finden, ist das keine Garantie, dass diese auch bewohnt werden. Das ganze Resort ist auf rund 3000 neue Betten ausgelegt. Um diese auch nur während der Hälfte des Jahres, also während 180 Tagen zu belegen, sind 540'000 Übernachtungen erforderlich und wenn ein Gast im Schnitt 10 Tage bleibt, müssen jedes Jahr 54'000, bzw. jeden Monat 4'500 Gäste nach Andermatt kommen und mindestens zehn Tage bleiben. Das sind dreimal mehr Leute als heute in Andermatt wohnen. Und selbst wenn so viele kommen, bleibt die Hälfte der Betten immer leer. Weshalb müssen 3000 Betten erstellt werden?

- **Wie soll Neu – Andermatt ein lebendiges Dorf werden?**

Der nebenstehende Plan aus den Verkaufsunterlagen des Resorts illustriert das ortsbauliche Konzept. Erstellt sind vier Appartementshäuser (rotviolett) und eine Villa (gelb). Als nächstes soll nun ein weiteres Hotel (türkis) erstellt werden.

Die Architektur wird in den Verkaufsprospekten wie folgt angesprochen:

Die Appartementshäuser vereinen zeitgenössische Architektur mit dem Charakter eines traditionsreichen Schweizer Bergdorfs. Der Bezug zum historischen Ortsbild ist allgegenwärtig – traditionelle und ortstypische Materialien wie Holz, Naturstein und Glas setzen die modernen Akzente des «Alpine Chic».



Das Konzept von Neu – Andermatt jenseits der Umfahrungsstrasse (rot), mit den geplanten weiteren Hotels entlang dieser Strasse und den dicht gruppierten Appartementshäusern. Die lockere Überbauung beidseitig der Reuss ist für Villen reserviert.

Die nachstehenden Fotos zeigen den Bauzustand am 19. 6. 2015. Die gebaute Wirklichkeit präsentiert sich erheblich prosaischer, als die idealisierenden Texte und Visualisierungen in den Verkaufsprospekten versprechen. Der Charakter eines Hauses wird ja nicht nur durch die Architektur, sondern primär durch die Bauherrschaft bestimmt: Dass hier die Rendite der eigentliche Anlass für das Bauen ist, prägt das Erscheinungsbild der Häuser. Deshalb wird Neu – Andermatt nie den Charakter und die Qualität des bestehenden Dorfes erreichen.



Neu - Andermatt von der Umfahrungsstrasse aus. Der schwarze Sockel ist die Tiefgarage. Er wird erst verschwinden, wenn die übrigen 38 Häuser und weitere vier bis fünf Hotels erstellt sind.



Die Zugangsseite zu den ersten vier Häusern. Rechts ein Haus mit Holzfassade; das noch im Bau befindliche Haus links wird verputzt. Vor diesen Häusern soll nun ein weiteres Hotel gebaut werden.

Im bestehenden Dorf sind die Häuser im Laufe der Zeit von einzelnen Menschen als Wohn- und Arbeitsraum für sich und ihre Familien erstellt worden. Das hat zu einem Massstab und zu räumlichen und architektonischen Qualitäten geführt, die mit Renditeobjekten nie erreicht werden. Strassen und Plätze sind als attraktiver öffentlicher Raum gestaltet und enthalten in der Regel ein Erdgeschoss mit Arbeitsplätzen oder mit publikumsattraktiven Nutzungen. Darüber liegen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss als Wohnraum für die Hauseigentümer und deren Familien.



Diese bauliche Struktur ist das entscheidende Merkmal des bestehenden Dorfes, nicht das Baumaterial. Holz, Glas und Naturstein findet sich überall.

Um Andermatt weiterzuentwickeln, wäre diese Struktur der richtige Massstab gewesen. Das hätte die Planung vorgeben müssen, aber da war das Renditedenken des Investors offenbar stärker als die Planung.



Wozu ein Villenquartier?

Planerisch völlig unverständlich ist das Villenquartier, das am Rand des neuen Dorfes, auf beiden Ufern der Reuss entstehen soll. Das erste realisierte Objekt zeigt, was da geplant ist: ein Ghetto für steingewordenes Kapital. Die Villa soll 1400 m² (!) Nutzfläche aufweisen; mehr war am Werkstattgespräch nicht zu erfahren. Die kompakte Form und die Natursteinfassade wecken Assoziationen an Bunker und Waffenplatz. Nicht auszudenken, welche weiteren „Architekturwunder“ hier einmal so locker herumstehen werden, wie es der Situationsplan andeutet.



Die erste der 25 – 30 möglichen Villen.

Der Verkehr als Lebensader für Andermatt

Die Entwicklung des Dorfes Andermatt ist eng mit dessen Verkehrslage verknüpft.

- Andermatt hat als wichtige Station auf dem Weg in den Süden erstmals Bedeutung erlangt, als im Jahre 1228 mit dem „stiebenden Steg“ in der Schöllenschlucht erstmals ein durchgehender Saumpfad über den Gotthard ermöglicht wurde.
- Eine erste Blüte erlebte Andermatt 600 Jahre später, als im Jahre 1830 die Fahrstrasse über den Gotthard durchgehend erstellt war und Andermatt ein wichtiger Etappenort für die Postkutschen wurde.
- Diese Blütezeit währte nur kurz und wurde im Jahre 1882 mit der Eröffnung des Gotthard Bahntunnels Göschenen - Airolo abrupt unterbrochen: der Weg in den Süden führte nicht mehr über den Pass, Andermatt lag im Abseits.
- Eine gewisse Kompensation erlebte Andermatt mit dem Bau der Gotthardfestung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der Aufschwung des privaten Autoverkehrs nach dem zweiten Weltkrieg und der Ausbau der Passstrasse brachten Andermatt wieder eine kurze Blüte.
- Die Eröffnung des Gotthard Strassentunnel im Jahre 1980 versetzte Andermatt verkehrsmässig erneut ins Abseits und als auch der Waffenplatz und die Festung ihre Bedeutung verloren, war ein wirtschaftlicher Tiefpunkt erreicht.

In dieser schwierigen Lage ist es verständlich, dass die Vision des Investors im Dorf und im Kanton Hoffnungen weckte: endlich kommt einer, der in Andermatt Qualitäten sieht, nicht nur Probleme. Hat der Blick aus dem Helikopter aber ausgereicht, um die ganze Wirklichkeit zu erfassen und objektiv zu beurteilen? Haben sich Politik und Planung blenden lassen?

Das Kapitel Verkehr ist für Andermatt nicht abgeschlossen: Nächstes Jahr wird der NEAT Basis - Tunnel eröffnet und Andermatt noch eine Etage tiefer und weiträumiger umfahren. Und wenn das Volk nächstes Jahr dem Antrag von Bundesrat und Parlament folgt, wird der Strassentunnel Göschenen – Airolo in absehbarer Zeit vierspurig und niemand fährt mehr ohne Not über den Pass.

Was hat die Raumplanung aus Andermatt gelernt?

Am 19. 6. 2015 haben wir mitbekommen, dass die Aussicht auf Milliardeninvestitionen Planungsgrundsätze und –regeln relativiert, das kritische Urteilsvermögen trübt und den planerischen Sachverstand beeinträchtigt. Die Planung hat sich darauf beschränkt, die nötigen Instrumente bereitzustellen. Eine Fachdiskussion über das Vorhaben selber und dessen langfristige Perspektiven hat nicht oder nur am Rande stattgefunden und ist, wie das Werkstattgespräch in Andermatt gezeigt hat, auch heute noch nicht erwünscht. Was geschieht, wenn Neu Andermatt, nur als Bruchstück fertiggestellt, zu einem weitgehend leeren Geisterdorf wird? Auch dazu gab es am Werkstattgespräch keine Antwort, nur trotzigem Optimismus: Das muss gelingen, wir haben gar keine andere Wahl! Reicht das als Konzept? Noch wäre es möglich, gewisse Planungsfehler zu korrigieren.

5. Juli 2015

Hugo Wandeler, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner FSU, Zürich. / h.wandeler@snz.ch