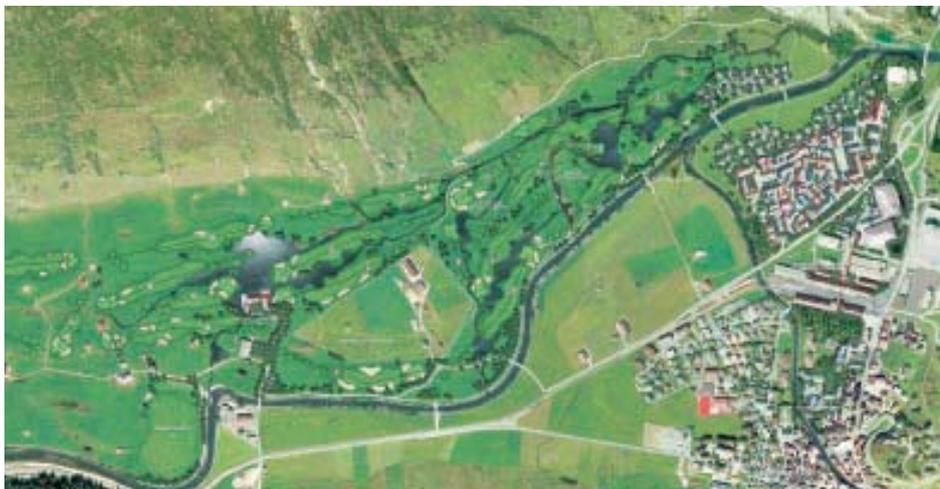


Eine Frage der Perspektive

Die Grösse eines Projektes ist relativ. Das Andermatt Resort ist eines der grössten Immobilienprojekte in der Schweiz – und gleichzeitig das derzeit kleinste für die Orascom Development Holding AG.



So soll das Resort in Andermatt dereinst aussehen: Fotomontage des Planungsgebietes. Die Baubewilligungen für Golfplatz und Parkgarage liegen inzwischen vor, jene für das erste 5-Sterne-Hotel soll in diesen Tagen folgen (Bild: Andermatt Alpine Destination).

IVO CATHOMEN*

VOM TOURISMUSORT ZUR DESTINATION. Zu den Grossprojekten am Schweizer Immobilienmarkt gehört zweifelsohne die Andermatt Alpine Destination Orascom Development Holding AG. Die Idee des ägyptischen Investors und Unternehmers Samih Sawiris, Andermatt in einen Tourismusmagneten mit weltweiter Anziehungskraft zu verwandeln, fand viele Befürworter und natürlich auch Gegner. Inzwischen sind die ersten grossen Hürden genommen, ist der Masterplan vom Kanton Uri verabschiedet und die Detailplanung der verschiedenen Zonen im Gang. Der Projektverantwortliche Ihab Morgan, Andermatt Alpine Destination, gab Immobilien einen Einblick in die Dimensionen und die Komplexität des Vorhabens.

KLEIN, ABER NICHT WENIGER KOMPLEX. Orascom Hotel & Development als Teil der Orascom World Holding engagiert sich derzeit in 14 touristischen Entwicklungsgebieten, wobei das Resort in Andermatt das mit Abstand kleinste dieser Projekte ist. Gleichwohl weist es eine ähnliche Komplexität auf wie die grossen, gibt Ihab Morgan zu verstehen. Im Unterschied zu den typischen Orascom-Projekten handelt es sich nicht um einen unbesiedelten Landstrich, der hier zur touristischen Blüte reifen soll, sondern um das Vorhaben, ein bestehendes Sied-

lungsgebiet zu entwickeln. Entsprechend intensiv war denn auch die Zusammenarbeit mit den Behörden des Kantons und der Gemeinde, mit der Bevölkerung und mit den Interessenorganisationen. «Vor allem in der Kooperation mit den Umwelt-



» Um eine gewisse Diversifikation des Angebotes zu gewährleisten, arbeiten wir stark mit dem Instrument des Wettbewerbs.«

IHAB MORGAN

organisationen haben wir sehr positive Erfahrungen gemacht. Deren über lange Jahre aufgebautes Know-how war für uns sehr wertvoll», beurteilt Ihab Morgan diese Zusammenarbeit. Natürlich müssten letztlich aber für den Entscheid alles Aspekte, nicht nur Umweltkriterien berücksichtigt werden.

LANGE ENTWICKLUNGSZEIT. Orascom verfügt über einen langen Planungshorizont. Es können durchaus Jahre oder gar Jahrzehnte ins Land ziehen, bis Landreserven

erschlossen und einer Nutzung zugeführt werden. Jedes Entwicklungsprojekt wird allein wegen der Grösse in mehrere Etappen aufgeteilt. Der lange Investment-Horizont macht das Unternehmen weniger anfällig auf wirtschaftliche Schwankungen, die in der Regel deutlich weniger lang dauern als die Entwicklungszyklen. Nach den Worten von Ihab Morgan werden Bauvorhaben denn auch nie eingestellt oder abgebrochen, weil die Konjunktur gerade kränkelt. Allenfalls werden Projekte gebremst und falls notwendig angepasst. «Dies erfordert, dass man an die ursprüngliche Vision glaubt und sich nicht beirren lässt.»

WARUM ANDERMATT? Der Entscheid von Samih Sawiris für den Innerschweizer Ferienort wurde und wird noch heute von vielen Beobachtern angezweifelt – zu wenig attraktiv im Winter für die einen, klimatisch zu unfreundlich im Sommer für die andern. Möglich, dass hier die zeitliche Perspektive das Bild verändert. Tatsache ist, dass Andermatt hervorragend erschlossen und erreichbar ist, touristische Angebote für Winter und Sommer sowie

ein gewisses Volumen ermöglicht. Dass Samih Sawiris mit seiner Idee nicht alleine dasteht, zeigt, dass bereits Co-Investoren für die weitere Entwicklung an Bord sind.

VERDICHTEN UND ERWEITERN. Städtebaulich strebt Andermatt Alpine Destination an, den Ort zu verdichten und zu erweitern. Eine Verdichtung findet über verschiedene Hotelanlagen, ein Freizeit- und ein Kongresszentrum statt. Eine Erweiterung ist mit Appartmenthäusern, Villen

und einer grosszügigen Golfanlage geplant. Diese Entwicklungsschritte sollen aus technischen und finanziellen Aspekten in mehreren Phasen erfolgen. Baubeginn für die ersten grösseren Vorhaben ist 2010.

Am Ende wird Andermatt Alpine Destination sechs 4- und 5-Sterne-Hotels mit insgesamt 840 Zimmern, 42 Apartmentgebäude mit 490 Wohnungen, eine Gewerbezone, ein Kongresszentrum für 600 Gäste, eine umfassendes Sportangebot mit Golfanlage sowie umfangreiche Infrastruktur- und Technikanlagen umfassen. Die ersten Anlagen werden 2013 oder 2014 in Betrieb gehen. Ihab Morgan stimmt zuversichtlich, dass der bisherige Projektplan mit den Unwägbarkeiten des

Bewilligungsverfahrens zeitlich eingehalten werden konnte. Grösster bisheriger Meilenstein war sicherlich die Verabschiedung des Masterplans durch den Kanton Uri Ende 2008.

FINANZIERUNG AUS EIGENEN MITTELN. Für Projekte mit einem derart langen Entwicklungshorizont steht immer auch die Frage der Finanzierung im Zentrum. Ihab Morgan bestätigt, dass allein die Projektentwicklung 30 Mio. CHF verschlingt. Die Finanzierung der Startphase erfolgt ausschliesslich aus eigenen Mitteln. Für die Finanzierung der einzelnen Bauvorhaben werden weitere Investoren an Bord geholt, die zum Beispiel auch das Know-how im Betrieb von Hotelanlagen

mitbringen. Mit nicht unerheblichen Kosten sind die Vereinbarungen mit Kanton und Gemeinde verbunden, die Infrastruktur den künftigen Kapazitätsbedürfnissen anzupassen. So ist der Bahnhofsbereich von Andermatt grundlegend zu überholen. Nicht nur hinsichtlich des Zeithorizontes, sondern auch angesichts des Investitionsvolumens ist eine tragfähige Vision unabdingbar, wie Ihab Morgan bestätigt.



***IVO CATHOMEN**

Der Autor ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE



Universität Zürich



CUREM

Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

Immobilienbewertung: Neue Kurse

Grundlagen der Immobilienbewertung

Der Kurs richtet sich an Berufsleute und Private, welche Immobilienbewertungen als Entscheidungsgrundlage nutzen wollen. Während vier Kurstagen befassen Sie sich intensiv mit den wesentlichen nationalen und internationalen Bewertungsnormen und -methoden. Sie erhalten zudem wichtige Hinweise zur Interpretation der Bewertungsgutachten im Hinblick auf reale Fragestellungen.

Advanced Real Estate Valuation

Dieser viertägige Kurs für Immobilien- und Finance-Professionals vermittelt Ihnen die Bewertung von Immobilien-Anlagegefässen, sowie die Bewertung von Immobilien-Betreibermodellen, Real Options und Immobilienderivaten. Zudem analysieren Sie die Unschärfe von Immobilienbewertungen („Valuation Uncertainty“) mittels einfachen Risikomodellen und praktischen Beispielen.

Weitere Informationen und Anmeldung

CUREM, Center for Urban & Real Estate Management – Zurich, Schanzeneggstrasse 1, 8002 Zürich, Tel. 044 208 99 99, www.curem.ch, www.weiterbildung.uzh.ch/thema.html