

Flaggschiff in Davos

Davos – Das Interconti-Fünfsterne-Haus in Davos Dorf wird gebaut. Nach intensiver Investorensuche finanziert der neue Immobilienfonds «Hospitality» der Credit Suisse den 155 Millionen-Bau. Im November 2013 soll das Luxushotel eröffnet werden.

VON PHILIPP DREYER – Der Blick vom Grundstück Stilli Park in Richtung Davos und die Bergwelt ist prächtig. Diese Aussicht können ab Wintersaison 2013 die Gäste des Interconti Davos Resort & Spa geniessen, so der Name des neuen Hauses. Das vierzig Meter hohe Hauptgebäude kommt leicht erhöht am Rande von Davos Dorf zu stehen und wird sich mit seiner ovalen Form schon äusserlich von den üblichen Hotelbauten abheben. Ins Auge wird vor allem die aus Metall gefertigte Aussenhülle stechen, die vom Münchner Architektur- und Planungsbüro Oikios entwickelt worden ist. Nicht umsonst wurde der Hotelbau bereits mehrmals als «Ufo» bezeichnet.

90 Prozent erneuerbare Energie

«Weltlicher» sind die Fakten: Das oberste von zehn Stockwerken ist für die Skylounge mit exklusivem Design reserviert. Lobby, Lounges, Spa-Bereich, Restaurant und Konferenzsäle sind im natursteinernen Sockelgeschoss untergebracht. Diese bilden mit den vorgelagerten 38 Eigentumswohnungen (Kostenpunkt ab 1,2 Millionen Franken) das Fundament des InterContinental Davos Resort & Spa. Die Wohnungen werden zusammen mit dem Hotel gebaut und mit diesem unterirdisch verbunden. Neben höchsten Ansprüchen an die Qualität in der Planung, Ausführung und dem Betrieb gilt ein besonderes Augenmerk der Nach-

haltigkeit. So wird das Hotel zu 90 Prozent mit erneuerbarer Energie beheizt.

Langwierige Investorensuche

Das Hotelprojekt sei besonders für den Kongresstourismus von hoher Bedeutung, beteuern Davoser Touristiker und Politiker einhellig. Aus diesem Grund hatte der Davoser Soverän dem Bau bereits 2006 mit der Zustimmung zur Sondernutzungsplanung den Weg geebnet. Seit Frühling 2009 lag der Stilli Park AG als Projektentwicklerin die Baubewilligung vor. Doch die Suche nach den benötigten Investoren blieb lange Zeit erfolglos. Zweifel kamen in der Davoser Bevölkerung auf, ob das Hotel tatsächlich gebaut würde.

Im Auftrag der Stilli Park AG suchten Oliver Hofmann, Leiter der Real Estate Advisory Einheit für die gesamte Schweiz bei der UBS, und sein Team einen entsprechenden Investor. Bei der Suche wurde der Fokus auf professionelle Grossinvestoren mit Bau- und Tourismusaffinität gesetzt, die bereit waren, die damit verbundenen Risiken zu tragen. «Wir waren uns bewusst, dass die Auswahl an vergleichbaren Investoren stark beschränkt war», sagt Oliver Hofmann. «Hinzu kam, dass ausländische Investoren einerseits durch die Lex Koller limitiert waren, andererseits aufgrund der Komplexität in der Umsetzung von Bauvorhaben zurückhaltend sein würden.» Im

Gespräch waren auch Investoren aus dem Mittleren Osten.

Die Projektentwicklerin fand ihr Glück bei der Credit Suisse (CS). Sie investiert mit ihrem Real Estate Fund Hospitality 155 Millionen Franken in den Bau des Hotels. «Wir glauben an die Destination Davos», sagt Markus Graf, Leiter Real Estate Asset Management Switzerland bei der CS. Statt immer nur in Zürich, Bern oder Genf zu investieren, realisiere man auch Projekte in Tourismusregionen. Laut Fondsmanager Lucas Meier werden Hospitality-Liegenschaften in fünf Bereiche unterteilt: Campus (Studentenwohnungen und/oder Auditorien), Immobilien für den Gesundheitssektor, Hotels, Residenzen sowie Erstwohnungen in Tourismusgebieten für die lokale Bevölkerung.

Auf Herz und Nieren geprüft

Ein Jahr lang haben die zuständigen Personen bei der CS das Hotelprojekt Stilli Park auf Herz und Nieren geprüft, bevor am 20. Dezember vergangenen Jahres die Verträge unterzeichnet werden konnten. Gebaut wird das Objekt von der Arbeitsgemeinschaft Totalunternehmen Baulink AG, Davos/Toneatti AG, Bilten. «Das neue Hotel ergänzt das bestehende Hotel- und Gastronomieangebot ideal und stärkt die Position von Davos als führende Kongress- und Tourismusdestination der Alpen», ▶



Wuchtig und auffällig: Die Form des Fünfsternehotels in Davos löst Kontroversen aus. Ein Fremdkörper?





Viel versprechende Aussichten in Davos: Weitere Hotelinvestitionen stehen an – vom Hilton bis zum Grischa.

freut sich Reto Bransch, CEO der Destination Davos Klosters. Die Stilli Park AG hat das Fünfsterne-Haus für 20 Jahre von der CS gepachtet und ihrerseits einen Managementvertrag mit der internationalen Hotelgruppe InterContinental abgeschlossen, die das Hotel in Davos als Ganzjahresbetrieb betreiben wird. Diese ist mit mehr als 4300 Hotels in fast 100 Ländern die grösste Hotelkette weltweit.

Davoser Hotellerie investiert kräftig

In der Alpenstadt entstehen durch das neue Resort 200 neue Vollzeitstellen. «Wir sind davon überzeugt, dass das weitsichtige Konzept und die Erfahrung eines weltweit operierenden Hotelbetreibers eine nachhaltig attraktive Rendite ermöglichen», sagt Markus Graf. Dieses Projekt stelle im noch jungen Portfolio des Hospitality-Fonds eine echte Bereicherung dar, meint der Bankfachmann und ist überzeugt, dass «Investitionen in Tourismusgebiete wieder eine Zukunft haben». In den nächsten Jahren stehen verschiedene weitere Hotel-

projekte in Davos an: An erster Stelle steht in Davos Platz das Hotel Hilton. Bauherr und Investor des Viersterne-Hauses mit 148 Zimmern ist AXA Real Estate. Sie investiert rund 50 Millionen Franken in den Bau. Erstellt wird das erste Hilton Garden Inn von der Generalunternehmung Baulink AG, Davos. Eröffnung ist im November 2012.

In Davos Dorf ist ebenfalls ein weiterer Hotelneubau geplant, schreibt die Tageszeitung «Die Südostschweiz». So soll das ehemalige Dreisterne-Haus «Sonnenberg» nächstes Jahr abgerissen und durch ein neues Dreisternehotel für rund 11,5 Millionen Franken ersetzt werden. Über zwei Jahre verteilt, fliessen rund 30 Millionen Franken in das neue Viersternehotel Grischa in Davos Platz. Dieses besteht aus dem ehemaligen Hotel Caprice und dem Hotel Terminus. Das Caprice wurde modernisiert und wird heute als Hotel Grischa geführt. Dieses Jahr erfolgt der Gesamtumbau des Terminus. Gelder fliessen auch in bestehende Häuser: Die Eigentümer der Hotels Victoria und Central planen, 2011 insgesamt etwa fünf Millionen Franken in ihre Viersterne-Häuser zu investieren. ▲

STILLI PARK

Investmentgründe der CS

- Investition in ein innovatives Hotelprojekt an guter Lage
- Vorhandener Bedarf eines weiteren Fünfsternehotels in Davos
- Passt zur Strategie des neuen Immobilienfonds
- Langjähriger Mietvertrag – Cash flows
- Das Projekt entspricht den Grundsätzen des greenproperty, dem Gütesiegel der Credit Suisse für nachhaltiges Bauen
- Beitrag zum Infrastrukturausbau in Davos
- Investitionen in Tourismusgebiete haben wieder eine Zukunft

(www.stillipark.ch)