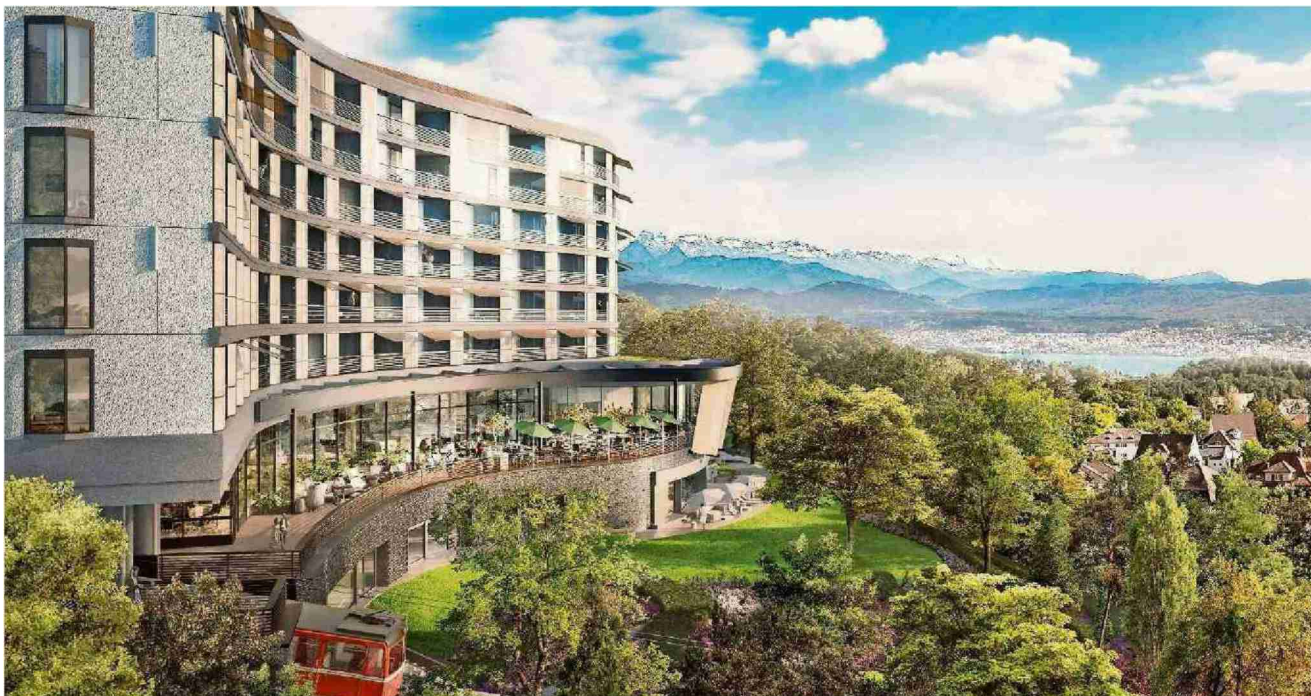


Der Milliardär investiert wieder

Hotel Das Dolder Waldhaus wird abgerissen und durch Neubauten für knapp 100 Millionen Franken ersetzt



So soll das Hotel Dolder Waldhaus ab 2019 aussehen.

VON MATTHIAS SCHARRER

Die Lage ist top, hoch über der Stadt, auf dem Nachbarhügel des Zürichbergs, mit Seesicht. Seit gut 120 Jahren lockt sie Investoren an. Vorreiter war Heinrich Hürlimann: Der «Pfauen»-Wirt eröffnete Ende des 19. Jahrhunderts das Restaurant Waldhaus Dolder mit der Dolderbahn und dem Dolder Grand Hotel. In den 1930er-Jahren kamen die Dolder Kunstseilsbahn und das Dolder Wellenbad hinzu. Das Ensemble ist noch heute verbunden in der Dolder Hotel AG, deren Hauptaktionär der Milliardär Urs E. Schwarzenbach ist. Zuletzt investierte der Devisenhändler aus Küsnacht rund 440 Millionen Franken in den 2008 abgeschlossenen Teil-Neubau des Dolder Grand. Das Fünfsternehaus schrieb 2015 erstmals seit der

Neueröffnung schwarze Zahlen - aber nur, weil Schwarzenbach auf eine Forderung in Höhe von 15,4 Millionen Franken verzichtete.

Nun plant er wieder eine Grossinvestition: Das Hotel Dolder Waldhaus, ein Betonbau aus den 1970er-Jahren, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Noch bis Ende September ist es offen. Am 7. und 8. Oktober findet der öffentliche Ausverkauf von Möbeln und sonstigem Inventar statt. Anschliessend fahren die Bagger auf.

Senioren als Dauermieter

Geplant sind zwei Neubauten, deren Volumen mit 80 000 Quadratmetern fast doppelt so gross ist wie beim Vorgänger. Während jetzt mehrere Bauten mit bis zu zehn Stockwerken nebenein-

anderstehen, wird es künftig ein kompaktes, längeres, weniger hohes Hauptgebäude geben, wie Schwarzenbachs Vertreter Urs Simeon gestern vor den Medien sagte. Die Pläne dafür stammen vom Zürcher Architekturbüro Meili, Peter und Partner. Der Hotelbau umfasst 97 Hotelzimmer und Suiten sowie neun bediente Appartements auf sechs Stockwerken; im Erdgeschoss gibt es ein Restaurant mit Bar und im Untergeschoss einen Wellness-Bereich. Hinzu kommt als separates Gebäude die Villa Waldhaus mit vier Mietwohnungen. Die

Baukosten summieren sich auf 97,8 Millionen Franken, wie Mark Jacob, Managing Director der Dolder Hotel AG, auf Anfrage sagte.

Das Vierstern-Superior-Angebot richtet sich zum einen an Touristen und

Geschäftsreisende. Ein wichtiges Ziel-

«Man geht davon aus, dass die Nachfrage steigt. Zürich wird davon profitieren.»

Mark Jacob Dolder Hotel AG

publikum sind aber auch Rentner aus der Nachbarschaft, «die sich verkleinern wollen», wie Dolder-Direktor Thomas Schmid sagte. Die Nachfrage im Segment der älteren Dauermieter sei enorm. Insgesamt hatte das Dolder Waldhaus laut Schmid zuletzt eine durchschnittliche Auslastung von 63 Prozent.

Doch die Konkurrenz verschärft sich. Denn das Dolder-Projekt fällt in eine Zeit, in der der Hotelbau hierzulande boomt: Schweizweit gibt es derzeit rund 80 Bauprojekte, wie die «Handelszeitung» kürzlich berichtete; 10 davon befinden sich im Raum Zürich. Gleichzeitig habe der starke Franken dazu geführt, dass in der Schweiz anders als in den meisten europäischen Ländern die Übernachtungszahlen zuletzt rückläufig waren.

Dennoch geben sich die Dolder-Verantwortlichen zuversichtlich: Es sei von Vorteil, dass das Dolder Grand und das Dolder Waldhaus künftig gemeinsam vermarktet werden können, sagte Schmid. «Allgemein geht man davon aus, dass die Nachfrage steigt. Zürich wird davon sicher profitieren», doppel-

te Jacob nach - und fügte an: «Wir haben eine einzigartige Lage zwischen Natur und Stadt.»

Jacobs Zuversicht wird durch die neusten Zahlen von Zürich Tourismus gestützt: Fürs erste Halbjahr 2016 gab es im Grossraum Zürich bei den Übernachtungen ein Plus von 0,7 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. In der Stadt Zürich und der näheren Umgebung war die Zunahme gar doppelt so gross. «Der Preisdruck für die Hotellers allerdings bleibt. Verursacht wird er durch den starken Franken und den Immobilienboom, der zu immer mehr Hotels und damit zu einer immer grösseren Konkurrenzsituation führt», liess sich Zürich-Tourismus-Direktor Martin Sturzenegger zitieren. Ehe das neue Dolder Waldhaus sich dieser Konkurrenz stellen kann, braucht es noch eine Baubewilligung. Simeon rechnet bis Anfang Oktober damit. Einsprachen könnten das Projekt noch verzögern. Doch Simeon gibt sich zuversichtlich, dass es dazu nicht kommt. Einsprachen von Nachbarn gegen den Gestaltungsplan, der im Stadtparlament ohne Widerstand durchkam, habe man bereits aussergerichtlich regeln können. Die Neueröffnung des Hotels Dolder Waldhaus ist für Ende 2019 geplant.

Fotos aus der 120-jährigen Geschichte des Hotels Dolder Waldhaus gibts online.