

Nr. 17/2015 vom 23.04.2015

MALL OF SWITZERLAND

Schindlers Deal mit den Feudalherren vom Golf

450 Millionen Franken investieren die Vereinigten Arabischen Emirate in der Luzerner Vorortgemeinde Ebikon für ein Shoppingcenter, auf das niemand gewartet hat. Gewinnerin ist die Aufzugfirma Schindler.

Von Robert Müller



Den Betreibern der bereits schon zahlreichen Shoppingcenter in der Region steckt die Angst in den Knochen: Visualisierung der geplanten Mall of Switzerland.

BILD: RAUMGLEITER GMBH, ZÜRICH

Das Hobby-Chörli Ebikon singt auf dem Schulhausplatz Wydenhof Volkstümliches, reihum bieten regionale MarktfahrerInnen ihre Produkte an. Andi Bättig verkauft Forellen aus dem Mühlebachteich, die Familie Wigger

Biofleisch und Gemüse, Stochlin & Getachew «Gutes im Glas». Der erste Samstagsmarkt seit Jahren lockt EbikonerInnen in Scharen an.

Diese Marktidylle passt nicht so recht in den Luzerner Vorort Ebikon mit seinen 12 500 EinwohnerInnen. Eine vierspurige Strasse zerschneidet das Dorf in zwei Hälften, Autogaragen, Gewerbe, drei kleine Einkaufszentren und das Fabrikareal der Aufzugfirma Schindler säumen die Durchgangsstrasse. Nun kommt zusätzlich ein gigantisches neues Shoppingcenter in die Gemeinde im Luzerner Rontal, die Mall of Switzerland. Nach der Eröffnung 2017 wird es das grösste Einkaufszentrum der Zentralschweiz und das viertgrösste der Schweiz sein. Noch können sich die BesucherInnen des Samstagsmarkts diesen Megabau nicht vorstellen. Skepsis ist verbreitet, wenn die Mall of Switzerland zur Sprache kommt. Überflüssig sei dieses Shoppingcenter, sagen die MarktbesucherInnen mehrheitlich.

Doch auf der riesigen Baustelle neben dem Fabrikareal von Schindler wird schon seit letztem Sommer gearbeitet. Die Arbeiter giessen Beton in die Fundamente, und Anfang Sommer beginnt der Hochbau für das Shoppingcenter, das wie eine riesige aufgeblasene Tennishalle aussehen wird.

Die Mall of Switzerland sei ein «Flagship-Store für Schweizer Ideen und Erzeugnisse». Für die Schweiz «neue internationale Brands» sollen nach Ebikon kommen. Das sagen Bernd Hofer von der Betreibergesellschaft Freo Switzerland AG, einer Tochter der deutschen Betreiberin Freo Group, sowie ihr Marketingvertreter Werner Schaeppi von der Creafactory AG in Zug. 140 Geschäfte sollen einziehen, als Hauptmieterin hat die Migros Luzern unterschrieben. Sie wird einen Super- und einen Fachmarkt sowie Fitness-, Wellness- und Spa-Flächen betreiben. Der Freizeitbereich mit Eventplattformen, Multiplexkino und einer stehenden Surfwelle soll BesucherInnen aus der ganzen Deutschschweiz anlocken. 450 Millionen Franken wird das alles kosten, später sollen für 100 Millionen Franken ein Hotel und Wohnbauten dazukommen.

Petrodollars für Ebikon

Über die Investoren wissen die BesucherInnen des Samstagsmarkts wenig bis nichts; die Abu Dhabi Investment Authority (Adia), ein Staatsfonds aus den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE), ist in Ebikon noch nie öffentlich aufgetreten. Doch Nobodys sind diese Investoren nicht. Adia-Verwaltungsratspräsident ist Seine Hoheit Scheich Chalifa bin Zayed Al Nahyan, Präsident der VAE sowie Emir und Premierminister des Emirats Abu Dhabi (vgl. «Ein Klima der Angst» im Anschluss an diesen Text). Laut der Rangliste des «Forbes Magazine» verfügt der Monarch über ein Privatvermögen von fünfzehn Milliarden Dollar.

Die Petrodollars nach Ebikon geholt hat die Aufzugfirma Schindler. Ihr gehörte bis vor einem Jahr das Baugrundstück, das sie schon lange abstossen wollte. Um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen, beschloss das Management schon vor zwölf Jahren, das Brachland zu entwickeln. Schindler setzte auf ein Shoppingcenter.

Doch das Projekt, das damals noch «Ebisquare» hiess, war in der Bevölkerung nicht willkommen. Das zeigte sich erstmals 2004 an einer Gemeindeversammlung, die von EbikonerInnen überrannt wurde und chaotisch verlief. Weit nach Mitternacht einigten sich die BürgerInnen auf eine Urnenabstimmung.

Das Schindler-Management wurde nervös. Hinter den Kulissen baute es ein mächtiges Lobbying auf, um die Abstimmung zu gewinnen. Es beauftragte Werner Schaeppi von der Creafactory AG in Zug mit der «Konzeption und Führung von sachpolitischen Abstimmungen» und der «Bildung und Führung von überparteilichen Komitees». So ist es auf der Website von Creafactory nachzulesen, wenn man nur tief genug gräbt.

Viele EbikonerInnen ahnten damals, dass Schindler im Hintergrund die Fäden zieht, doch genau wusste das niemand. Heute ist Silvana Beeler, frühere SP-Kantonsrätin, Präsidentin der SP Ebikon und eine führende

Gegnerin des Shoppingcenters, über das Ausmass von Schindlers Interventionen verblüfft. «All die Jahre hindurch wussten wir nicht, dass das Schindler-Management so tiefgreifend die Meinungsbildung in Ebikon gelenkt hat.»

Das Lobbying

Für Schindler hat es sich gelohnt. Zwischen 2004 und 2008 gewinnt die Firma drei kommunale Abstimmungen über das Shoppingcenter. Werner Schaeppi von Creafactory sagt dazu: «Wir waren und sind stark involviert. Wir haben die Kampagnen geplant und geleitet, und die Mitglieder der Komitees haben ihre Zeit zur Verfügung gestellt. Sie waren an Versammlungen aktiv und haben Leserbriefe geschrieben.» Schaeppi ist überzeugt, dass das Shoppingcenter für Ebikon einen Gewinn bringt. «Nach der Eröffnung 2017 werden 1200 neue Arbeitsplätze entstehen.» Ähnlich argumentiert Schindler-Sprecherin Barbara Schmidhauser.

Doch das Schindler-Management hat in den Anfängen noch ein anderes Problem: Das Baufeld für das Shoppingcenter ist schlecht erschlossen. Abermals wird Creafactory aktiv. Gemeinsam mit dem Politikampagnenprofi Peter Steiner, einem früheren Luzerner FDP-Kantonsrat, pusht Creafactory 2005 die Pläne des Kantons für einen Autobahnanschluss an die A14 (Luzern–Zug–Zürich). Auf der Website von Creafactory heisst es dazu: «Die Herausforderung bestand darin, ein lokales kostspieliges Projekt so zu «verkaufen», dass der Nutzen für den ganzen Kanton sichtbar wurde – und dies insbesondere in einer Zeit, in der ein Sparpaket dem andern folgt.»

Zwar bekämpfen die Grünen und die SP den Rontal-Zubringer, wie er genannt wird, sie verlangen einen Ausbau des ÖV. CVP, FDP und SVP sind dafür – und gewinnen die Abstimmung. Wie viel Geld das Schindler-Management für die Abstimmung lockermachte, ist nicht klar. Kampagnenleiter Peter Steiner sagt, verschiedene Organisationen und Firmen hätten die Kampagne finanziert. Der grüne Nationalrat Louis Schelbert, damals im gegnerischen Komitee, sagt rückblickend: «Schindler spielte bei diesem Strassenprojekt eine grosse Rolle. Das Unternehmen hat Macht im Kanton und kann viel Geld einsetzen, um seine Interessen durchzudrücken. Da verlieren die Behörden schnell den Mut, andere Lösungen weiterzuverfolgen.»

Der Einschüchterungsversuch

Seit vier Jahren ist der Autobahnanschluss in Betrieb. Er steht direkt neben der Mall of Switzerland und verfügt sogar über einen direkten Anschluss ans Shoppingcenter. Schindler-Sprecherin Barbara Schmidhauser sagt, Schindler habe diesen Abzweiger selber bezahlt. Für die Allgemeinheit bleiben Kosten von 125 Millionen Franken – der Rontal-Zubringer gilt als teuerster Autobahnanschluss der Schweiz. Doch auch der ÖV wird ausgebaut. Mit Geld von Schindler und mit öffentlichen Mitteln entsteht eine neue S-Bahn-Haltestelle, von der das Shoppingcenter mitprofitiert: Die BesucherInnen gelangen künftig direkt über eine Passerelle trockenen Fusses in die Mall of Switzerland.

In der Gemeinde befürworteten über viele Jahre CVP und FDP das Shoppingcenter, SVP und SP waren dagegen. Profilierte GegnerInnen aus der SVP und der SP gerieten mehrfach unter Druck. Die SP-Frau Silvana Beeler erinnert sich: «Ich wurde von einem Werbeprofi zu einem Gespräch eingeladen. Er sprach von einer drohenden Dreckkampagne gegen mich, in der Privates ausgeschlachtet werden sollte. Es war ein Einschüchterungsversuch.»

Ein andermal wurde sie vom damaligen Schindler-Finanzchef zu einem Gespräch in die Teppichetage eingeladen. «Es gab keine substanziellen Diskussionen, es war eine Machtdemonstration», sagt Silvana Beeler. «Ich habe mich mit Leib und Seele gegen das Shoppingcenter eingesetzt. Es ist frustrierend, dass der jahrelange Kampf den Wahnsinnsbau nicht verhindern konnte. Ich musste lernen, dass der befiehlt, der das Geld hat.»

Die Subvention der öffentlichen Hand

Kommt Zeit, kommt Geld. Für Schindler zahlen sich die jahrelangen Verzögerungen aus. Dank der steigenden Immobilienpreise und der öffentlichen Infrastrukturleistungen kann die Firma 2014 richtig Kasse machen. Sie verkauft das Grundstück für 75 Millionen Franken an die Investoren aus den VAE.

Zu diesem Thema sprach die Zürcher Nationalrätin Jacqueline Badran an der Delegiertenversammlung der SP Luzern. Sie kritisierte, dass die Öffentlichkeit mit Infrastrukturleistungen die Immobilienwerte von Privaten ohne substanzielle Gegenleistung vergrössert. «Im Fall von Schindler hat das grosse Dimensionen angenommen», sagt Badran. Jeder Investitionsfranken aus den VAE werde so durch die öffentliche Hand subventioniert. «Schweizer und Schweizerinnen subventionieren mit ihren Steuergeldern die Ölmilliardäre vom Golf. Das ist ein Witz.»

Dazu wollte die WOZ Antworten von Verwaltungsratspräsident und Hauptaktionär Alfred N. Schindler. Doch der Multimilliardär, der privat und mit seiner Holding im steuergünstigen Hergiswil NW residiert, will sich nicht äussern. Aus Zeitmangel, wie Schindler-Sprecherin Barbara Schmidhauser mitteilt.

In Ebikon ist die Opposition gegen das Shoppingcenter verstummt. Silvana Beeler und weitere KritikerInnen sind weggezogen, und die örtliche SP und die SVP sagen, die Sache sei gelaufen. Ähnlich sieht das auch Peter Schärli (SP), Gemeinderat und Bauchef der Gemeinde. Früher war er gegen das Shoppingcenter, als Gemeinderat müsse er das Projekt nun aber mittragen. «Meine Aufgabe ist es, für eine gute Umsetzung zu sorgen und die Interessen der Bevölkerung zu vertreten, etwa jene des ÖV oder des Langsamverkehrs.»

Die Mall of Switzerland wird Ebikon und die Agglomeration Luzern noch Jahre beschäftigen. Das Shoppingcenter wird täglich rund 8000 und in Spitzenzeiten bis zu 11 000 Autofahrten generieren. Freund und Feind der Mall of Switzerland sagen voraus, das bereits heute oft überlastete Verkehrssystem werde zusammenbrechen. Gewerbetreibende in der Region bis in die Stadt Luzern hinein befürchten ein Ladensterben. Und auch den Betreibern der bereits schon zahlreichen Shoppingcenter in der Region steckt die Angst in den Knochen. Denn alle leiden, genauso wie in der übrigen Schweiz, schon heute unter stagnierenden oder sinkenden Umsätzen. Nur Schindler macht einen guten Schnitt, die Firma hat ihre 75 Millionen Franken aus dem Landverkauf im Trockenen. Und auch die Monarchen aus den VAE dürfen sich freuen. Ihre Investitionen sind mit öffentlichen Vorleistungen subventioniert.

«Ein Klima der Angst»

Die Investorin der Mall of Switzerland, die Abu Dhabi Investment Authority, verfügt über ein Vermögen von rund 700 Milliarden Franken. Betreiberin des Shoppingcenters ist die deutsche Freo Group, die in Luzern eine Vertretung aufgebaut hat. Bauausführend ist die Halter AG in Zürich.

Die Feudalherren aus den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) haben ein Reputationsproblem bei den Menschenrechten. Die VAE tauchen regelmässig in den Berichten von Amnesty International auf. In den VAE werde die Meinungsfreiheit verletzt und es herrsche ein Klima der Angst.

Für die Beteiligten an der Mall of Switzerland sind die Menschenrechtsverletzungen kein Thema. Bei der Hauptmieterin Migros heisst es, bei den Gesprächen mit der Betreiberin Freo Group seien sie nicht angesprochen worden. Die Freo Group antwortet indirekt: Die Schweiz habe über viele Jahre eine positive Beziehung zu den Vereinigten Arabischen Emiraten aufgebaut. Das Schindler-Management gibt, auch auf Nachfrage hin, keine Antwort.