

Wohnraumförderung im Kanton Uri, Dezember 2015

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Nachfrage- und Angebotsanalyse

Autoren

Markus Schmidiger
Hochschule Luzern - Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen IFZ
Grafenauweg 10
6304 Zug

Giovanni Danielli
Hochschule Westschweiz
Institut für Tourismus Techno-Pôle 1
3960 Sierre

Patrick Köchli
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen IFZ
Grafenauweg 10
6304 Zug

Kontakt

Email: markus.schmidiger@hslu.ch
Tel.-Nr.: +41 41 757 67 34
Mobil : +41 79 402 51 54

Email: giovanni.danielli@hevs.ch
Mobil : +41 79 670 90 12

Email: patrick.koechli@hslu.ch
Tel.-Nr.: +41 41 757 67 43
Mobil : +41 79 595 44 40

Auftraggeber

Justizdirektion des Kantons Uri, Rathausplatz 5, 6460 Altdorf

Bemerkungen

Die vorliegende Angebots- und Nachfrageanalyse wurde gegenüber der Vorstudie vom 2014 auf einer verbesserten Datenbasis abgestützt. Die Nachfragedaten beruhen stark auf Angaben der Andermatt Swiss Alps, mussten jedoch teilweise auch selbst geschätzt werden, da im Zusammenhang mit dem Tourismusresort Andermatt lediglich auf die nächsten 3 Jahre geplant wird. Auf der Angebotsseite stützen sich die Autoren auf die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters, des Programms Raum+ und auf gewonnene Erkenntnisse aus den Gemeindebesichtigungen.

Diese Annahmen und Ergebnisse wurden in einem nächsten Schritt verifiziert. Dafür wurden die Daten der Angebotsanalyse den einzelnen Gemeinden vorgelegt und diese gebeten, allfällige Änderungen oder Ergänzungen zu melden. In dieser Arbeit finden sich die angepassten Versionen.

Management Summary

Das Institut für Finanzdienstleistungen IFZ der Hochschule Luzern hat im Zeitraum Juli bis September 2015 eine Studie zur potenziellen Wohnraumnachfrage im Urner Oberland durchgeführt. Ferner wurde der vorhandene und potenziell mögliche Wohnraum in den entsprechenden Untersuchungsgemeinden und zwei Referenzgemeinden in den Seitentälern analysiert. Ziel dieses Projektes ist es, den von Andermatt ausgehenden Wachstumsimpuls optimal zu nutzen und den in der Vergangenheit von Abwanderung betroffenen Gemeinden zu neuem Wachstum und Aufwertung ihrer Dorfkerne zu verhelfen.

Die zu erwartende Nachfrage

Bereits frühere Studien haben die zu erwartenden Beschäftigten- und Personeneffekte des Tourismusresorts Andermatt untersucht. Dabei wurden von bis zu 4'900 (Ecoplan et al., 2008), respektive 3'710 (Ernst Basler und Partner, 2014) neuen Beschäftigten ausgegangen, welche das Tourismusresort Andermatt im Vollbetrieb benötigen würde (inkl. indirekter und induzierter Effekte). Im Rahmen der erneuten Untersuchung der Hochschule Luzern wurden diese Zahlen direkt mit der Andermatt Swiss Alps verifiziert und angepasst.

Im Vollbetrieb des Tourismusresorts Andermatt ist dabei von einer Beschäftigungswirkung von bis zu knapp 1'500 Beschäftigten auszugehen. Diese neuen Schätzungen sind insbesondere deshalb einigermassen tiefer ausgefallen als die Vorgängerschätzungen, da ein neuer Berechnungsansatz gewählt wurde, welcher auf den effektiven Prognosen der Andermatt Swiss Alps beruht. Zudem befinden wir uns aktuell in einem anderen wirtschaftlichen Umfeld als in den Vorgängerstudien.

Nach Berücksichtigung der Tatsache, dass diese neuen Beschäftigten aufgrund der speziellen Beschäftigtenstruktur auf nahen und preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wird davon ausgegangen, dass im näheren Wohnperimeter um Andermatt mit einer Wegstrecke von bis zu 30 Minuten eine zusätzliche Nachfrage nach bis zu knapp 1'000 Wohneinheiten entstehen dürfte. Dieser Perimeter konzentriert sich dabei jedoch nicht ausschliesslich auf das Urner Oberland, sondern reicht bis weit ins Urner Unterland oder gar in ausserkantonale Gemeinden wie beispielsweise Airola.

Obschon diese Zahlen als Schätzungen aufgrund aktuell zugrundeliegender Annahmen zu verstehen sind und wesentlichen Schwankungen unterworfen sein dürften, geben sie ein eindrückliches Bild der zu erwartenden Nachfrage. Der entsprechende Perimeter wird in den nächsten Jahren eine frappante Steigerung der Wohnraumnachfrage erfahren und die einzelnen Gemeinden im Urner Oberland stehen bezüglich des Wohnraumangebots in direktem Wettbewerb mit Gemeinden des Urner Unterlands oder angrenzender Kantone.

Dabei dürften wie bereits erwähnt, günstige Klein- und Kleinstwohnungen in der nahen Umgebung von Andermatt gefragt sein. Doch auch mittlere bis grössere Wohnungen, welche sich für etwaige Wohngemeinschaften anbieten, dürften vermehrt gefragt sein. In welchen Gemeinden diese Nachfrage jedoch konkret anfallen wird, hängt insbesondere stark von zwei Faktoren ab. Auf der einen Seite werden sich die neuen Beschäftigten insbesondere in denjenigen Gemeinden niederlassen, welche den geforderten Wohnraum bieten können. Das andere wesentliche Erfolgskriterium ist die Attraktivität der Gemeinde. Auf diese beiden Aspekte wird im Kapitel „Weiteres Vorgehen“ im Detail eingegangen.

Das potenzielle Wohnraumangebot

Das potenzielle Wohnraumangebot in den Gemeinden wurde jeweils in drei Kategorien eingeteilt. Zuerst wurde unmittelbar verfügbarer Wohnraum (Zweitwohnungen, Leerstände) analysiert. Danach wurde das mittelfristige (sanierungswürdige Objekte) und das langfristige (Bauen auf der grünen Wiese) Wohnraumangebot betrachtet.

Dabei fällt auf, dass das grösste Wohnraumpotenzial auf der grünen Wiese besteht, da hier noch viele Landreserven vorhanden sind. Mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung gegen innen und der im Richtplan festgelegten Verdichtung liegt der Fokus jedoch darin, die bestehende Bausubstanz besser auszunützen und die Entwicklung in die Dorfkerne zu leiten. Im Rahmen des unmittelbaren und mittelfristigen Wohnraumangebots (ohne Potenzial auf der grünen Wiese) besteht in den untersuchten Gemeinden das Potenzial, für bis zu 400 zusätzliche Personen Wohnraum zu bieten.

Im unmittelbaren Bereich des Wohnraumangebots dürften vor allem Zweitwohnungen entscheidend dafür sein, wie viel Wohnraum angeboten wird. Aktuell wird jedoch davon ausgegangen, dass lediglich einzelne Zweitwohnungsbesitzer dazu gewillt sein dürften, ihr Objekt für eine längere Zeit zu vermieten oder gar zu veräussern. Selbst wenn die Zweitwohnung nicht genutzt wird, dürfte sich die Vermietbereitschaft in Grenzen halten. Zudem hätten die veräusserungsbereiten Zweitwohnungsbesitzer ihre Objekte gemäss übereinstimmenden Einschätzungen mehrerer Sachverständiger vor Ort bereits verkauft. Zusammen mit dem „regulären“ Wohnungsmarkt besteht in der unmittelbar verfügbaren Kategorie deshalb lediglich Potenzial für bis zu knapp 100 Personen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der relative Anteil vermiet- oder veräusserungsbereiter Zweitwohnungsbesitzer bei einem Anstieg des Wohnpreinsniveaus erhöhen dürfte. Es gilt demnach abzuklären, welche Hürden den Zweitwohnungsbesitzer aktuell daran hindern, seine oftmals selten benutzte Zweitwohnung dem Wohn- und Mietermarkt zuzuführen und diese zu beseitigen.

Bei den sanierungsbedürftigen Objekten wird mehr Potenzial gesehen, da die entsprechenden Gemeinden aufgrund höherer früherer Einwohnerzahlen einiges an nicht oder nur schlecht genutzter Bausubstanz aufweisen. Hierbei dürfte jedoch die Herausforderung darin bestehen, die aktuellen Besitzer dazu zu animieren, Kapital, Zeit und Aufwand zu investieren und das Objekt entsprechend zu sanieren. Zudem sind die Eigentümer aus ideellen und emotionalen Gründen häufig nicht verkaufsbereit.

Die getätigte Angebotsanalyse zeigt, dass neuer Wohnraum wohl insbesondere auf der grünen Wiese entstehen wird. Damit bleiben notwendige Investitionen in den bestehenden Ortskernen jedoch aus. Da diese Entwicklung nicht den Zielen des Modellvorhabens entspricht, wird die Wohnraumentwicklung in heute unüberbauten Bauzonen im Rahmen des Modellvorhabens nicht weiter vertieft.

Die Attraktivität der Gemeinden

Die Gemeinden des Urserentals und oberen Reusstals punkten insbesondere durch kurze Distanzen zu Andermatt und erschwinglichen Wohnraum. Demgegenüber ist die Attraktivität der einzelnen Gemeinden als mittelmässig zu beurteilen. Die grundlegende Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars, Banken oder Bancomaten, Schulen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen ist meistens nur mittelmässig bis schlecht – mit Ausnahme von Andermatt. Es ist hervorzuheben, dass gewisse Gemeinden in einzelnen Bereichen gute Infrastruktur bieten können, jedoch bei Betrachtung sämtlicher Kriterien gegenüber Gemeinden des Urner Unterlands oder im angrenzenden Wallis, Tessin oder Graubünden ins Hintertreffen geraten könnten.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Der zeitliche Perimeter von 30 Fahrtminuten um Andermatt zieht sich bis weit ins Urner Unterland (Flüelen) als auch in ausserkantonale Gemeinden (Airolo). Den Gemeinden des Urserentals und des oberen Reusstals muss bewusst sein, dass sie sich mit diesen Gemeinden im Wettbewerb um einen möglichst hohen „Marktanteil“ an der zukünftigen Wohnraumnachfrage in diesem Perimeter befinden. Die Wettbewerbsvorteile der Gemeinden im Urner Oberland bestehen hierbei hauptsächlich in günstigem und nahem Wohnraum.

Bezüglich Attraktivität werden diese Gemeinden nie gänzlich mit der Fülle von Angeboten aus dem Urner Unterland mithalten können. Mit einem entsprechenden Grundangebot und guter Bausubstanz zu erschwinglichen Preisen dürften jedoch einige neue Beschäftigte durchaus in Betracht ziehen, das Oberland dem Unterland vorzuziehen. Gleiches gilt auch für die Gemeinden der Seitentäler bei einer verstärkten Nachfrage aus dem unteren Reusstal.

Weiteres Vorgehen

Wie im Nachfragekapitel ausgeführt, wird der Projektfortschritt des Tourismusresorts Andermatt in den nächsten Jahren zu einer nicht unwesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum in Andermatt selbst und in näherer Umgebung (bis 30 Minuten) beitragen. Dieser räumliche 30-Minuten-Perimeter erstreckt sich jedoch weit ins Urner Unterland, aber auch in ausserkantonale Gemeinden wie Airolo. Damit diese Nachfrage in das obere Reusstal und Urserental gelenkt werden kann, müssen folgende drei Bedingungen erfüllt sein:

- Im Urner Oberland muss genügend attraktiver Wohnraum vorhanden sein, welcher den Bedürfnissen der neuen Beschäftigten entspricht.
- Die Gemeinden des Urner Oberlands müssen bezüglich grundlegender Infrastruktur attraktiver werden, sodass keine massive Verlagerung der neuen Beschäftigten ins Urner Unterland und in ausserkantonale Gemeinden in Kauf genommen werden muss.
- Die Dorfkerne der entsprechenden Gemeinden müssen bezüglich Ästhetik und Begegnungszonen aufgewertet werden.

Zur Erreichung dieser drei definierten Ziele wurden in einem zweiten Schritt Handlungsfelder eruiert, welche es mit nachfolgenden Unterprojekten zu behandeln gibt. Dabei ist es durchaus möglich, dass aus einem Handlungsfeld heraus mehrere Nachfolgeprojekte entstehen. Die nachfolgend genannten Handlungsfelder sind als nicht abschliessend zu betrachten und werden nach entsprechenden Inputs der am Workshop (19. November 2015) teilnehmenden Gemeinden ergänzt und angepasst.

Damit die Handlungsfelder verständlich sind, findet sich in nachfolgender Aufzählung je Handlungsfeld das Grobziel, welches mit der Bearbeitung erreicht werden soll:

öV-Erschliessung	Jede Gemeinde soll eine gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr aufweisen.
Dorfläden	Jede Gemeinde soll elementare Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stellen können.
Bank / Bancomat	Jede Gemeinde soll eine Grundinfrastruktur an Banken aufweisen.
Gemeindeinfrastruktur	Grundlegende Gemeindeinfrastruktur wie beispielsweise Schulräume, öffentliche Freizeiteinrichtungen oder Vereinsräume sollen in jeder Gemeinde in einem ausreichenden Masse zur Verfügung stehen.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Begegnungs- und Aufenthaltsqualität	Die Gemeinden sollen durch zentrale Begegnungs- und Aufenthaltsplätze aufgewertet werden.
Siedlungsästhetik	Die Gemeinden sollen eine hohe Siedlungsästhetik aufweisen, sodass sie für zukünftige Wohnraumnachfrager interessant sind.
Qualitative Analyse der Wohnraumnachfrage	Die genaue Art der Wohnraumnachfrage soll anhand von Interviews und Vergleichen mit anderen Tourismusresorts klassifiziert werden können.
Zweitwohnungen	Möglichst viele Zweitwohnungen sollen dem Wohnungs- und Mietermarkt zugeführt werden.
Sanierungen	Möglichst viele bestehende Gebäude sollen durch entsprechende Sanierungen wieder dem Wohnungs- und Mietermarkt zugeführt werden.



An diesem Workshop werden je Handlungsfeld folgende Fragen beantwortet:

- Für welche Gemeinden ist dieses Handlungsfeld relevant?
- Welche Gemeinden sind bereit, zur weiteren Bearbeitung dieses Handlungsfeldes personelle Ressourcen zu investieren?
- Wie sollen die Ziele je Handlungsfeld optimal erreicht werden?
- Welche Probleme dürften bei diesem Handlungsfeld auf die Betroffenen zukommen?

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	VI
Abbildungsverzeichnis.....	X
Tabellenverzeichnis.....	XI
1 Einleitung.....	1
2 Methodisches Vorgehen.....	2
2.1 Nachfrageanalyse.....	2
2.1.1 Direkte Beschäftigungseffekte im Tourismusresort Andermatt.....	2
2.1.1.1 Berufsgruppen.....	2
2.1.1.2 Anzahl der saisonalen und fixen Arbeitsplätze.....	3
2.1.1.3 Familiennachzug.....	4
2.1.1.4 Typische Wohnstruktur.....	5
2.1.1.5 Wohnperimeter.....	6
2.1.1.6 Anzahl Beschäftigte.....	7
2.1.2 Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb des Tourismusresorts Andermatt.....	10
2.1.2.1 Berufsgruppen.....	10
2.1.2.2 Anzahl saisonale und fixe Arbeitsplätze.....	11
2.1.2.3 Familiennachzug.....	11
2.1.2.4 Typische Wohnstruktur.....	11
2.1.2.5 Wohnperimeter.....	12
2.1.2.6 Anzahl Beschäftigte.....	12
2.1.3 Indirekte und induzierte Effekte aufgrund des Tourismusresort Andermatt.....	15
2.1.4 Methodik der Berechnungen.....	16
2.1.4.1 Anzahl Personen pro Jahr und Untersuchungsperimeter.....	16
2.1.4.2 Anzahl Haushalte pro Jahr und Untersuchungsperimeter.....	16
2.1.4.3 Einkommensverteilung je Wohnstruktur und Perimeter.....	17
2.2 Angebotsanalyse.....	17
2.2.1 Unmittelbares Wohnraumangebot.....	17
2.2.2 Mittelfristiges Wohnraumangebot.....	18
2.2.3 Langfristiges Wohnraumangebot.....	19
2.3 Gap-Analyse.....	20
3 Nachfrageanalyse.....	21

3.1	Beschreibung Basisszenario	21
3.2	Beschäftigungseffekte	22
3.2.1	Direkte Beschäftigungseffekte innerhalb des Tourismusresort Andermatt.....	22
3.2.2	Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb des Tourismusresort Andermatt.....	23
3.2.3	Indirekte und induzierte Beschäftigungseffekte durch das Tourismusresort Andermatt.....	23
3.2.4	Beschäftigungseffekte total	24
3.3	Von den Beschäftigten zu den Anzahl Personen	25
3.4	Von den Beschäftigten zu den Anzahl Wohneinheiten	26
3.5	Zum mutmasslichen Niederlassungsperimeter	27
3.5.1	Szenario 1: Schätzungen der Andermatt Swiss Alps.....	27
3.5.2	Szenario 2: Verlagerung zu Nachbargemeinden Andermatt	27
3.6	Zu den mutmasslichen Wohnstrukturen	28
3.6.1	Szenario 1: Schätzungen der Andermatt Swiss Alps.....	28
3.6.1.1	Schätzung für direkte Effekte	28
3.6.1.2	Schätzung für indirekte und induzierte Effekte.....	29
3.6.2	Szenario 2: Verlagerung zu Zweipersonenhaushalten, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen	29
3.7	Zum mutmasslich nachgefragten Preisniveau	30
3.7.1	Einkommensstruktur der Beschäftigten	30
3.7.2	Mögliche Ausgaben für den Bereich Wohnen	31
3.8	Spezielle Wohnbedürfnisse der Saisoniers.....	33
3.9	Fazit.....	33
4	Wohnraum-Angebotsanalyse	35
4.1	Beurteilung der Attraktivität der Gemeinden	35
4.2	Unmittelbares Wohnraumangebot	37
4.2.1	Unfreiwillige Zweitwohnungen.....	37
4.2.2	Regulärer Wohnungsmarkt.....	37
4.3	Mittelfristiges Wohnraumangebot	38
4.3.1	Gebäude- und Wohnungsregister	38
4.3.2	Konkrete Handlungsempfehlungen für das mittelfristige Wohnraumangebot	39
4.3.2.1	Andermatt	39
4.3.2.2	Göschenen.....	40
4.3.2.3	Gurtellen.....	42

4.3.2.4	Hospental	42
4.3.2.5	Isenthal	44
4.3.2.6	Realp	44
4.3.2.7	Unterschächen	47
4.3.2.8	Wassen	48
4.4	Langfristiges Wohnraumangebot	50
4.4.1	Raum+ Daten	50
4.4.2	Konkrete Handlungsempfehlungen für das langfristige Wohnraumangebot	51
4.4.2.1	Andermatt	52
4.4.2.2	Göschenen	53
4.4.2.3	Gurtellen	55
4.4.2.4	Hospental	57
4.4.2.5	Isenthal	59
4.4.2.6	Realp	60
4.4.2.7	Unterschächen	61
4.4.2.8	Wassen	62
4.5	Zusammenfassung aktuelles und potenzielles Wohnraumangebot	63
5	Gap-Analyse	64
5.1	Gegenüberstellung der Wohnraumnachfrage und des Wohnraumangebotes	64
5.2	Zielgruppenanalyse	65
5.2.1	Flurin der Skilehrer	66
5.2.2	Anna vom Housekeeping	66
5.2.3	Zielgruppenanalyse und Gemeinden	67
5.3	Zukünftige Stossrichtungen des Modellvorhabens	67
5.4	Gemeindeworkshop vom 19. November 2015	68
5.4.1	Beschreibung des interaktiven Workshop-Teils	69
5.4.2	Beschreibung der Diskussionen	69
5.4.2.1	Gemeindeattraktivität	69
5.4.2.2	Dorfkernerneuerung	71
5.4.2.3	Wohnraumangebot	71
5.4.3	Mögliche Vertiefungsprojekte	73
5.4.3.1	Erschliessung öffentlicher Verkehr	73
5.4.3.2	Versorgung mit Grundnahrungsmitteln	73
5.4.3.3	Ausrüstung mit Bankinfrastruktur	73
5.4.3.4	Aufwertung der Natur- und Freizeitkultur	74

5.4.3.5	Beruhigung der Verkehrssituation	74
5.4.3.6	Grundversorgung Datenkabel	74
5.4.3.7	Fördertöpfe für Renovationen/Umbauten.....	74
5.4.3.8	Umbauten von denkmalgeschützten Häusern	74
5.4.3.9	Verhältnis zu Bundesinventaren	75
5.4.3.10	Muster-Pflichtenheft für Dorfkernbeauftragten	75
5.4.3.11	Ungenutzte Einzelparzellen im bebauten Bestand wieder einer Nutzung zuführen (Vorgehen für Gemeinden)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.4.3.12	Entscheidungsgremien für Umbauten (aus Schützern und Nutzern zusammengestellt)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.4.3.13	Motivation von nicht entwicklungsbereiten Eigentümern	75
5.4.3.14	Schaffung von Kontinuität und Kompetenz bei den Gemeinden.....	75
5.4.3.15	Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde	76
5.4.3.16	Konkretisierung der Nachfrageseite.....	76
5.4.3.17	Abschätzung der kritischen Grösse	76
6	Fazit.....	77
7	Ausblick.....	78
	Literaturverzeichnis.....	IV

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschäftigungseffekte aufgrund des TRA	24
Abbildung 2: Andermatt: Übersicht der potenziellen Grundstücke	52
Abbildung 3: Göschenen: Übersicht der potenziellen Grundstücke.....	53
Abbildung 4: Gurtellen: Übersicht der potenziellen Grundstücke	55
Abbildung 5: Hospental: Übersicht der potenziellen Grundstücke	57
Abbildung 6: Isenthal: Übersicht der potenziellen Grundstücke.....	59
Abbildung 7: Realp: Übersicht der potenziellen Grundstücke.....	60
Abbildung 8: Unterschächen: Übersicht der potenziellen Grundstücke	61
Abbildung 9: Wassen: Übersicht der potenziellen Grundstücke	62
Abbildung 10: Reisezeiten motorisierter Individualverkehr ab Andermatt.....	64
Abbildung 11: Zukünftige Stossrichtungen des Modellvorhabens	68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relativer Anteil Saisonniers innerhalb TRA.....	4
Tabelle 2: Familiennachzug je Berufsgruppe innerhalb TRA.....	5
Tabelle 3: Typische Wohnstruktur je Berufsgruppe innerhalb TRA.....	6
Tabelle 4: Wohnperimeter je Berufsgruppe innerhalb TRA.....	7
Tabelle 5: Appartementhäuser und Beschäftigte.....	8
Tabelle 6: Geplante Hotels und Beschäftigte.....	9
Tabelle 7: Berufsgruppen im Chedi Andermatt.....	10
Tabelle 8: Relativer Anteil Saisonniers ausserhalb TRA.....	11
Tabelle 9: Familiennachzug je Berufsgruppe ausserhalb TRA.....	11
Tabelle 10: Typische Wohnstruktur je Berufsgruppe ausserhalb TRA.....	12
Tabelle 11: Wohnperimeter je Berufsgruppe ausserhalb TRA.....	12
Tabelle 12: Relative Anteile der einzelnen Branchen.....	13
Tabelle 13: Relative Anteile der Personalkosten am Gesamtumsatz nach Branchen.....	14
Tabelle 14: Totale Anzahl Beschäftigte je Branche ausserhalb TRA.....	15
Tabelle 15: Übersicht der unfreiwilligen Zweitwohnungen.....	18
Tabelle 16: Baulandreserven je Gemeinde in m ²	19
Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung im Basisszenario.....	21
Tabelle 18: Direkte Beschäftigungseffekte innerhalb TRA.....	22
Tabelle 19: Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb TRA.....	23
Tabelle 20: Anzahl Beschäftigter aufgrund indirekter und induzierter Effekte.....	24
Tabelle 21: Totale Anzahl Personen pro Jahr.....	25
Tabelle 22: Totale Anzahl Wohneinheiten pro Jahr (davon Saisonniers zugerechnet in Klammern).....	26
Tabelle 23: Anzahl Wohneinheiten je Wohnperimeter Szenario 1.....	27
Tabelle 24: Anzahl Wohneinheiten je Wohnperimeter Szenario 2.....	28
Tabelle 25: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für direkte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten) Szenario 1.....	29
Tabelle 26: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für indirekte und induzierte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten).....	29
Tabelle 27: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für direkte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten) Szenario 2.....	30
Tabelle 28: Durchschnittseinkommen pro Person je Wohnperimeter und Wohnstruktur.....	31
Tabelle 29: Verteilung der verschiedenen Lohnklassen nach Wohnperimeter.....	31
Tabelle 30: Verteilung der verschiedenen Lohnklassen nach Wohnstruktur.....	31
Tabelle 31: Durchschnittliches mögliches Mietpreisniveau pro Person in CHF pro Monat.....	32
Tabelle 32: Verteilung der verschiedenen Ausgabenklassen nach Wohnperimeter.....	32
Tabelle 33: Verteilung der verschiedenen Ausgabenklassen nach Wohnstruktur.....	32
Tabelle 34: Kriterien zur Beurteilung der Attraktivität der Gemeinden.....	35
Tabelle 35: Unfreiwillige Zweitwohnungen.....	37
Tabelle 36: Regulärer Wohnungsmarkt.....	38
Tabelle 37: Mittelfristiges Wohnraumangebot.....	39
Tabelle 38: Zusammenfassung der Raum+-Daten.....	51
Tabelle 39: Andermatt: Langfristiges Wohnraumangebot.....	52
Tabelle 40: Göschenen: Langfristiges Wohnraumangebot.....	54
Tabelle 41: Gurtellen: Langfristiges Wohnraumangebot.....	55
Tabelle 42: Hospental: Langfristiges Wohnraumangebot.....	57
Tabelle 43: Isenthal: Langfristiges Wohnraumangebot.....	59

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Tabelle 44: Realp: Langfristiges Wohnraumangebot	61
Tabelle 45: Unterschächen: Langfristiges Wohnraumangebot	61
Tabelle 46: Wassen: Langfristiges Wohnraumangebot	62
Tabelle 47: Wohnraumangebot in Anzahl Personen Zusammenfassung	63
Tabelle 48: Zielgruppenanalyse und Gemeinden	67
Tabelle 49: Handlungsempfehlungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Einleitung

Der Bund hat im Oktober 2013 die Ausschreibung zu den „Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 - 2018" veröffentlicht. Mit den Modellvorhaben fördert der Bund neue Ansätze und Methoden: Lokalen, regionalen und kantonalen Akteuren sollen Anreize geschaffen werden, um innovative Lösungsideen in den vom Bund gesetzten Schwerpunkten zu entwickeln und vor Ort zu erproben. Das Erreichte und Gelernte soll verankert und als Vorbild für andere Vorhaben dienen.

Aufgrund des Tourismusresorts Andermatt (TRA) soll in den nächsten Jahren eine massgebliche Anzahl an zusätzlichen Stellen geschaffen werden. Die Unterbringung dieser Personen ist eine Herausforderung. Die zu erwartende neue Bewohnerschaft aber auch die einheimische Bevölkerung ist auf attraktiven, günstigen Wohnraum angewiesen. Die Herausforderung besteht darin, die ausgelöste Dynamik in die bestehenden Dorfkerne der Region zu lenken, ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Urserental und im oberen Reusstal zur Verfügung zu stellen und als Bestandteil einer nachhaltigen Dorfkernentwicklung umzusetzen.

Im Rahmen der Modellvorhaben zur Nachhaltigen Raumentwicklung 2014 - 2018 ist ein entsprechendes Projekt, welches vom Bund finanziell unterstützt wird, bewilligt worden. Mit dem vorliegenden Zwischenbericht sollen in einem ersten Schritt Nachfrageszenarien erarbeitet und diese mit dem vorhandenen Angebot verglichen werden. Resultiert aus diesem Vergleich ein allfälliges Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sollen in einem zweiten Schritt konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet werden, wie diesem Missverhältnis entgegengetreten werden kann.

2 Methodisches Vorgehen

Der nachfolgende Zwischenbericht gliedert sich inhaltlich grob in drei Teile. Der erste Teil beinhaltet die Nachfrageanalyse nach Wohnraum, welche bei Fertigstellung des TRA zu erwarten ist. Im zweiten Teil wird das vorhandene und potenzielle Angebot eruiert. Im dritten Teil werden die beiden ersten Teile gegenübergestellt.

2.1 Nachfrageanalyse

Im Dezember 2014 wurde bereits eine Vorstudie fertiggestellt, welche die Nachfrageentwicklung nach Wohnraum im Zusammenhang mit dem TRA untersucht hat. Diese basierte einerseits auf den verfügbaren Zahlen der Ecoplan-Studie, welche von Ernst Basler & Partner und Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit der Urner Kantonalbank erstellt wurde. Zusätzlich wurden die prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen aus der Studie von Ernst Basler & Partner aus dem Jahre 2014 unterlegt. Da die Ecoplan-Studie jedoch aus dem Jahr 2008 stammt und die Nachfolgestudie von Ernst Basler & Partner inhaltlich stark auf dieser aufbaut, ist es an dieser Stelle notwendig, die unterlegten Annahmen bezüglich Beschäftigtenzahlen mit der Andermatt Swiss Alps (ASA) zu verifizieren und allfällig zu bereinigen.

Aus diesem Grund wurden die Verantwortlichen der ASA darum gebeten, eine neue Beschäftigtenprognose für die kommenden Jahre zu erstellen, damit die aktuellsten Daten in diese Studie einfließen. Dabei stellte sich (wie später in diesem Kapitel noch ersichtlich wird) heraus, dass die prognostizierten Beschäftigtenzahlen tiefer ausfallen dürften, als in den beiden Vorstudien ausgewiesen. Dies hat einerseits mit den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, andererseits mit dem aktuellen Fortschritt des TRA zu tun.

Darüber hinaus wurden die direkten Effekte im Umkreis von Andermatt mithilfe der geschätzten Touristenzahlen errechnet. Die indirekten und induzierten Effekte wurden wie bereits in der Vorstudie von Ecoplan mit Hilfe von empirisch ermittelten Faktoren berechnet. Diese Effekte sind jedoch mit grossen Unsicherheiten behaftet, da Vorleistungen auch ausserkantonale erbracht oder ohne zusätzliches Personal bewerkstelligt werden können (z.B. durch Kapazitätsausschöpfungen).

2.1.1 Direkte Beschäftigungseffekte im Tourismusresort Andermatt

Die direkten Beschäftigungseffekte der ASA können in zwei grobe Teilbereiche unterteilt werden. Einerseits wird die ASA seine direkten Beschäftigungszahlen in Zukunft aufgrund höherer Verwaltungsaufwendungen für die Appartements und Chalets, sowie den Betrieb der Golfanlage erhöhen. Auf der anderen Seite führt die Eröffnung der fünf weiteren geplanten Hotels zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Diese beiden Teilbereiche werden jedoch in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst, sodass sie übersichtlicher präsentiert und anschauernder dargestellt werden können. Einzig im Kapitel 2.1.1.6 werden die beiden Effekte separat ausgewiesen, da sie auf anderen Berechnungsgrundlagen basieren.

2.1.1.1 Berufsgruppen

Die Definition der Berufsgruppen wurde durch die ASA selbst vorgenommen. Die Verantwortlichen wurden gebeten, die totale Anzahl Beschäftigte in möglichst homogene Gruppen bezüglich der vermuteten oder beobachteten Wohnraumnachfrage zu gliedern. Dabei wurden total 18 Berufsgruppen gebildet, wovon 7 bei der ASA selbst und 11 in den Hotelbetrieben arbeiten. Zusätzlich wurden durch die Autoren die

beiden weiteren Berufsgruppen „Hauswartung“ und „Raumpflege“ gebildet. Diese bestehen insbesondere im Zusammenhang mit den total 42 geplanten Appartementhäusern und 25 geplanten Chalets (siehe auch Kapitel 2.1.1.6). Obschon diese Stellen zum Teil ausgelagert werden (gemäss Telefoninterview mit Markus Berger, 26. August 2015), werden diese aus Gründen der Übersichtlichkeit unter den direkten Beschäftigungseffekten der ASA subsumiert.

Nachfolgend sind die gebildeten Berufsgruppen in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, wobei sich die ersten 9 Berufsgruppen auf das Unternehmen ASA und die letzten 11 Berufsgruppen auf den Betrieb der Hotels beziehen:

- Betrieb Golf Kader
- Betrieb Golf Mitarbeiter
- Betrieb Resort Kader
- Betrieb Resort Mitarbeiter
- Hauswartung
- Verkauf Immobilien
- Projektleitung Bau Kader
- Projektleitung Bau Mitarbeiter
- Raumpflege
- Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)
- Haustechnik
- Housekeeping
- Küche
- Leitende Hotelangestellte
- Rezeption
- Sales & Marketing, Reservation
- Service
- SPA und Sport
- Stewarding (Abwascher)
- Valet & Concierge

2.1.1.2 Anzahl der saisonalen und fixen Arbeitsplätze

Die Aufteilung der saisonalen und fixen Arbeitsplätze wurde ebenfalls durch die ASA vorgenommen. Dabei wurde der Ist-Zustand bei Andermatt Swiss Alps und dem Hotel Chedi untersucht und basierend darauf eine Schätzung für die Zukunft abgegeben. Für die beiden neu erstellten Berufsgruppen Hauswartung und Raumpflege wurde angenommen, dass sämtliche Angestellte fix angestellt sind, da in diesen beiden Berufsgruppen während des ganzen Jahres Arbeit anfallen dürfte. Selbstverständlich ist davon auszugehen, dass der Aufwand während der Hochsaison höher und während der Niedrigsaison tiefer ausfallen dürfte. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Mehraufwand in der Hauptsaison durch Kapazitätsauschöpfungen bewältigt werden kann. Der relative Anteil der saisonalen Angestellten wird dabei in Tabelle 1 ausgewiesen:

Tabelle 1: Relativer Anteil Saisonniers innerhalb TRA

Berufsgruppe	Geschätzter relativer Anteil Saisonniers
Betrieb Golf Kader	0 %
Betrieb Golf Mitarbeiter	64 %
Betrieb Resort Kader	0 %
Betrieb Resort Mitarbeiter	0 %
Hauswartung	0 %
Verkauf Immobilien	0 %
Projektleitung Bau Kader	0 %
Projektleitung Bau Mitarbeiter	0 %
Raumpflege	0 %
Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)	0 %
Haustechnik	0 %
Housekeeping	30 %
Küche	30 %
Leitende Hotelangestellte	0 %
Rezeption	20 %
Sales & Marketing, Reservation	0 %
Service	30 %
SPA und Sport	40 %
Stewarding (Abwascher)	20 %
Valet & Concierge	10 %

Quelle: ASA, eigene Einschätzungen

2.1.1.3 Familiennachzug

Die Familiennachzugsquoten je Berufsgruppe wurden, anders als noch in der Vorstudie vom Dezember 2014, nicht mehr über Prozentsätze je Berufsgruppe erhoben. Diese Berechnungsmethode stellte sich im Verlauf der weiteren Studie als schwierig vorstellbar und schwer abzuschätzen dar. Neu wurde erhoben, welcher relative Anteil der Beschäftigten alleine, mit dem Partner oder mit der Familie in das Tourismusresort Andermatt kommen dürfte. Dass eine erwerbstätige Person den Partner nachziehen lässt, welcher selbst nicht berufstätig ist, wird von der ASA als unwahrscheinlich eingestuft. Die Aufteilung der Berufsgruppen Hauswartung und Raumpflege basiert dabei auf eigenen Schätzungen. Die relative Aufteilung der einzelnen Berufsgruppen findet sich dabei in Tabelle 2:

Tabelle 2: Familiennachzug je Berufsgruppe innerhalb TRA

Berufsgruppe	Einzelperson	Partner		Familie	
		Beide berufstätig	Einer berufstätig	Beide berufstätig	Einer berufstätig
Betrieb Golf Kader	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Betrieb Golf Mitarbeiter	64 %	18 %	0 %	18 %	0 %
Betrieb Resort Kader	0 %	50 %	0 %	50 %	0 %
Betrieb Resort Mitarbeiter	66 %	34 %	0 %	0 %	0 %
Hauswartung	60 %	20 %	0 %	10 %	10 %
Verkauf Immobilien	20 %	60 %	0 %	20 %	0 %
Projektleitung Bau Kader	25 %	0 %	25 %	25 %	25 %
Projektleitung Bau Mitarbeiter	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Raumpflege	50 %	25 %	5 %	20 %	0 %
Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)	70 %	20 %	0 %	0 %	10 %
Haustechnik	40 %	15 %	0 %	15 %	30 %
Housekeeping	80 %	15 %	0 %	5 %	0 %
Küche	80 %	0 %	0 %	0 %	20 %
Leitende Hotelangestellte	80 %	0 %	0 %	0 %	20 %
Rezeption	90 %	10 %	0 %	0 %	0 %
Sales & Marketing, Reservation	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Service	75 %	10 %	0 %	5 %	10 %
SPA und Sport	90 %	10 %	0 %	0 %	0 %
Stewarding (Abwascher)	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %
Valet & Concierge	50 %	30 %	0 %	10 %	10 %

Quelle: ASA, eigene Einschätzungen

2.1.1.4 Typische Wohnstruktur

Die typische Wohnstruktur je Berufsgruppe wurde ebenfalls von der ASA geschätzt. Wo keine Schätzungen der ASA vorlagen (Betrieb Golf, Betrieb Resort, Hauswartung, Verkauf Immobilien, Projektleitung Bau und Raumpflege) haben die Autoren die Werte selbst geschätzt. Es zeigte sich, dass gemäss den Einschätzungen der ASA über sämtliche Berufsgruppen hinweg insbesondere Einpersonenhaushalte gefragt sein dürften. Diese machen jeweils zwischen 60 und 90 % sämtlicher Wohnstrukturen innerhalb ihrer Berufsgruppe aus. An zweiter und dritter Stelle dürften Zweipersonenhaushalte und Wohngenossenschaften liegen. Familienwohnungen werden als eher selten taxiert.

Die Tabelle 3 gewährt einen Überblick über die relative Aufteilung der einzelnen Berufsgruppen:

Tabelle 3: Typische Wohnstruktur je Berufsgruppe innerhalb TRA

Berufsgruppen	Einpersonen- haushalt	Zweipersonen- haushalt	Wohngemein- schaft	Familienwoh- nung
Betrieb Golf Kader	80 %	10 %	10 %	0 %
Betrieb Golf Mitarbeiter	50 %	15 %	15 %	20 %
Betrieb Resort Kader	0 %	50 %	0 %	50 %
Betrieb Resort Mitarbeiter	40 %	40 %	20 %	0 %
Hauswartung	40 %	30 %	0 %	30 %
Verkauf Immobilien	30 %	40 %	10 %	20 %
Projektleitung Bau Kader	50 %	10 %	0 %	40 %
Projektleitung Bau Mitarbeiter	80 %	10 %	10 %	0 %
Raumpflege	20 %	25 %	25 %	30 %
Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)	70 %	10 %	10 %	10 %
Haustechnik	70 %	20 %	0 %	10 %
Housekeeping	80 %	0 %	0 %	20 %
Küche	80 %	0 %	20 %	0 %
Leitende Hotelangestellte	90 %	0 %	0 %	10 %
Rezeption	80 %	20 %	0 %	0 %
Sales & Marketing, Reservation	80 %	10 %	10 %	0 %
Service	60 %	20 %	20 %	0 %
SPA und Sport	80 %	20 %	0 %	0 %
Stewarding (Abwascher)	60 %	40 %	0 %	0 %
Valet & Concierge	70 %	30 %	0 %	0 %

Quelle: ASA, eigene Einschätzungen

Wie aus Tabelle 3 erkennbar ist, wurde der relative Anteil von Einpersonenhaushalten als sehr hoch eingeschätzt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich über die Zeit hinweg eine gewisse Verlagerung zu Zweipersonenhaushalten, Wohngemeinschaften oder Familienwohnungen ergeben wird. Aus diesem Grund wird ein Alternativszenario berechnet, in welchem der relative Anteil von Einpersonenhaushalten um einen Viertel reduziert und gleichmässig auf die anderen drei Kategorien aufgeteilt wird. Dieses Alternativszenario wird zusammen mit dem Wohnperimeter-Alternativszenario (siehe auch Kapitel 2.1.1.5) berechnet.

2.1.1.5 Wohnperimeter

Die Definition des Wohnperimeters wurde gegenüber der Vorstudie vom Dezember 2014 leicht modifiziert. Während dort eine Regionenbetrachtung (Andermatt, Urserental, etc.) vorherrschte, konzentriert sich die aktuelle Studie auf zeitliche Entfernungen zum Arbeitsort (in diesem Falle Andermatt). Es scheint plausibel, dass es für potenzielle Arbeitnehmer nicht in erster Linie entscheidend ist, in welchen Gemeinden sie wohnen werden, sondern vielmehr, in welcher Entfernung zu Andermatt diese Gemeinden liegen. Selbstverständlich ist auch die Attraktivität der Gemeinde von Bedeutung – diese wird in Kapitel 4.1 betrachtet.

Die geschätzten räumlichen Perimeter je Berufsgruppe finden sich dabei in Tabelle 4:

Tabelle 4: Wohnperimeter je Berufsgruppe innerhalb TRA

Berufsgruppen	Andermatt	bis zu 15 Minuten	bis zu 30 Minuten	bis zu einer Stunde	mehr als eine Stunde
Betrieb Golf Kader	80 %	0 %	20 %	0 %	0 %
Betrieb Golf Mitarbeiter	80 %	10 %	10 %	0 %	0 %
Betrieb Resort Kader	50 %	25 %	25 %	0 %	0 %
Betrieb Resort Mitarbeiter	80 %	0 %	20 %	0 %	0 %
Hauswartung	75 %	25 %	0 %	0 %	0 %
Verkauf Immobilien	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
Projektleitung Bau Kader	60 %	0 %	20 %	20 %	0 %
Projektleitung Bau Mitarbeiter	50 %	25 %	25 %	0 %	0 %
Raumpflege	60 %	30 %	10 %	0 %	0 %
Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)	60 %	10 %	0 %	20 %	10 %
Haustechnik	40 %	30 %	15 %	15 %	0 %
Housekeeping	80 %	10 %	10 %	0 %	0 %
Küche	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Leitende Hotelangestellte	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Rezeption	80 %	0 %	0 %	20 %	0 %
Sales & Marketing, Reservation	40 %	20 %	0 %	10 %	30 %
Service	80 %	10 %	0 %	10 %	0 %
SPA und Sport	80 %	20 %	0 %	0 %	0 %
Stewarding (Abwascher)	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Valet & Concierge	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Quelle: ASA, eigene Einschätzungen

Diese räumlichen Perimeter repräsentieren Ist-Zustände im Hotel Chedi und tendieren aktuell stark zu Andermatt. Dies dürfte mit der jungen Lebensdauer des Chedis zusammenhängen. Es ist zu erwarten, dass sich die relativen Anteile der weiter entfernten Perimeter zukünftig zu Lasten des Perimeters Andermatt erhöhen dürften. Aus diesem Grund wird ein Alternativszenario (siehe auch Kapitel 2.1.1.6) gerechnet, welches von einer stärkeren Verteilung ausgeht. Bei diesem Alternativszenario wird der relative Anteil des Perimeters Andermatt um einen Drittel reduziert und gleichmässig auf die Perimeter bis 15 Minuten und bis 30 Minuten aufgeteilt.

2.1.1.6 Anzahl Beschäftigte

In diesem Kapitel werden die Beschäftigungseffekte über die Jahre hinweg und die totale Anzahl Beschäftigter der ASA (Betrieb Golf, Betrieb Resort, Immobilienverwaltung, etc.) und der einzelnen Hotels betrachtet.

Direkte Beschäftigungseffekte von Andermatt Swiss Alps

Aktuell beschäftigt die ASA 33 Personen im Betrieb der Golfanlage, im Betrieb des Resorts, der Projektleitung des Baus und dem Verkauf der Immobilien. Bis ins Jahr 2017 sind Prognosen durch die ASA möglich und vertretbar. Dabei geht das Unternehmen von einem Zuwachs auf 42 Mitarbeiter aus. Dabei kommen 5 Beschäftigte beim Betrieb der Golfanlage, 3 Beschäftigte beim Betrieb des Resorts und 1 Beschäftigter beim Verkauf der Immobilien dazu. Die Zunahme der Beschäftigtenzahlen bei der ASA selbst hält sich demnach in Grenzen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bau zusätzlicher Appartementshäuser kaum

Wohnraumförderung im Kanton Uri

einen Mehraufwand an Personal mit sich führt und demnach nur zu geringer Mehrnachfrage nach Wohnraum durch neue Beschäftigte im oberen Reusstal und Urserental führen dürfte. Für den Zeithorizont über 2017 hinaus sind durch die Andermatt Swiss Alps keine Schätzungen der Beschäftigtenzahlen möglich.

Es ist davon auszugehen, dass von den total 42 geplanten Appartementhäusern bis zum Jahre 2017/2018 ca. 10 Appartementhäuser gebaut sein dürften. Diese Appartementhäuser dürften eine überschaubare Nachfrage nach neuen Beschäftigten auslösen. Dabei werden zukünftig hauptsächlich Beschäftigte in der Hauswartung, sowie bei der Raumpflege benötigt werden. Die vorliegende Studie geht davon aus, dass je 5 Appartementhäuser eine Person in der Hauswartung und je zwei Appartementhäuser eine Person in der Raumpflege zusätzlich benötigt werden. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass bis ins Jahr 2030 sämtliche Appartementhäuser gebaut sein dürften, was bedeutet, dass ab 2017 alle 2 Jahre ca. 5 zusätzliche Appartementhäuser gebaut werden dürften. Sollte sich der Bau der weiteren Appartementhäuser verzögern, so dürfte dies dazu führen, dass sich die Anzahl Neubeschäftigte auf der Zeitachse verschieben. Basierend auf diesen Annahmen ergeben sich die Anzahl Beschäftigte aus Tabelle 5:

Tabelle 5: Appartementhäuser und Beschäftigte

Jahr	Anzahl Appartementhäuser	Anzahl Beschäftigte Hauswartung	Anzahl Beschäftigte Raumpflege
Aktueller Stand	4	1	2
2015	6	1	3
2016	8	2	4
2017	10	2	5
2018	10	2	5
2019	15	3	8
2020	15	3	8
2021	20	4	10
2022	20	4	10
2023	25	5	13
2024	25	5	13
2025	30	6	15
2026	30	6	15
2027	35	7	18
2028	35	7	18
2029	40	8	20
2030	42	8	21

Quelle: ASA, eigene Berechnungen

Darüber hinaus sind 25 Chalets geplant. Mit dem Bau dieser dürfte jedoch in absehbarer Zeit kaum begonnen werden, da hier der aktuelle Stand der Nachfrage noch zu unklar ist. Sollten diese jedoch gebaut werden, ist davon auszugehen, dass sie einen ähnlichen Verwaltungsaufwand wie bei die Appartementhäuser hervorrufen dürften. Die geplanten Appartementhäuser haben dabei jeweils durchschnittlich 15 bis 20 Wohnungen, wogegen die Chalets vorwiegend aus einer einzelnen Wohneinheit bestehen dürften. Beim Bau aller Chalets ist von einem unbedeutenden Mehraufwand von Beschäftigten (bis zu ca. 2 Personen) auszugehen, weshalb diese vernachlässigt werden.

Bei den anderen Berufsgruppen der ASA wird davon ausgegangen, dass die Beschäftigten im selben Rhythmus wie bis zum Jahre 2017 weiterwachsen dürften, obschon sich dieses Beschäftigtenwachstum mit der Zeit wohl etwas abflachen dürfte. Zudem wird davon ausgegangen, dass sämtliche Beschäftigte in der

Berufsgruppe „Projektleitung Bau“ im Jahr 2030 bei der angenommenen Fertigstellung sämtlicher Appartementhäuser, Chalets und Hotels wegfallen und der Bestand auf null sinken dürfte.

Es wird ferner angenommen, dass sämtliche Nachfrage nach Beschäftigten durch Personen ausserhalb des Untersuchungsperimeters gedeckt werden muss und sich keine lokalen Arbeitnehmer finden. Dies bedeutet, dass jeder zusätzliche Beschäftigte im Rahmen seiner typischen Wohnstruktur (siehe Kapitel 2.1.1.4) und seines Wohnperimeters (siehe Kapitel 2.1.1.5) Nachfrage nach Wohnraum auslöst.

Direkte Beschäftigungseffekte der fünf weiteren geplanten Hotels

Aktuell ist eines von sechs geplanten Hotels (The Chedi Andermatt) gebaut und ein weiteres ist für das Jahr 2017 geplant. Bei den vier weiteren geplanten Hotels ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar, wann, in welchem Sternebereich und in welcher Grösse diese entstehen sollen. Das 4-Sternehotel, welches für das Jahr 2017 geplant ist, soll aufgrund der Anzahl Betten leicht grösser werden als das 5-Sternehotel Chedi. Die Anzahl Beschäftigten dürften sich jedoch aufgrund der geringeren Sternenzahl mit denen des Chedi vergleichen lassen (gemäss Angaben der ASA). Das Chedi beschäftigt gemäss Aussagen der ASA aktuell 180 Beschäftigte in verschiedenen Berufsgruppen (siehe auch Tabelle 7). Dies bedeutet, dass im Jahre 2017 bei Fertigstellung des nächsten Hotels eine Nachfrage nach ca. 180 Neubeschäftigten entstehen dürfte. Da bei den vier weiteren Hotels noch nicht bekannt ist, in welchen Jahren deren Eröffnung geplant ist, wird wie bei den Appartementhäusern davon ausgegangen, dass bis ins Jahre 2030 sämtliche Hotels eröffnet sein werden. Dies bedeutet, dass die weiteren Hotels ca. im Dreijahresrhythmus eröffnet werden. Dabei ergibt sich die Anzahl Beschäftigte aus Tabelle 6:

Tabelle 6: Geplante Hotels und Beschäftigte

Jahr	Anzahl Hotels	Anzahl Beschäftigte
Aktueller Stand	1	180
2017	2	360
2020	3	540
2023	4	720
2026	5	900
2030	6	1080

Quelle: ASA, eigene Berechnungen

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die weiteren Hotels eine ähnliche Nachfrage nach Beschäftigten auslösen dürfte wie das Chedi. Dies bedeutet, dass die Aufteilung je Berufsgruppe dabei vom Chedi übernommen wird. Den Autoren vorliegender Studie ist bewusst, dass dies aufgrund anderer Gästeausrichtung nicht gänzlich gegeben sein dürfte. Die Beschäftigtenzahl nach Berufsgruppen des Hotels The Chedi Andermatt sieht dabei wie folgt aus:

Tabelle 7: Berufsgruppen im Chedi Andermatt

Berufsgruppe	Anzahl Beschäftigte
Rezeption	10
Valet & Concierge	11
Housekeeping	30
Küche	26
Stewarding (Abwascher)	11
Service	37
Büro	13
Haustechnik	7
SPA und Sport	20
Sales und Marketing, Reservation	10
Leitende Hotelangestellte	5
Total	180

Quelle: ASA

Ferner wurde davon ausgegangen, dass der Anteil der lokalen Beschäftigten über die Jahre hinweg stark zurückgehen wird und spätestens nach Eröffnung des dritten Hotels im Jahre 2020 gänzlich wegfällt. Diese Annahme lässt sich aufgrund des geringen Angebots an Arbeitskräften im Urner Oberland rechtfertigen. Demnach erhöht sich über die Jahre hinweg der relative Anteil „auswärtiger“ Beschäftigter, welche eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum auslösen werden.

2.1.2 Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb des Tourismusresorts Andermatt

Die direkten Effekte ausserhalb des Tourismusresorts wurden auf Basis der durchschnittlichen Tagesausgaben des typischen 4- oder 5-Sternetouristen oder Appartementbesitzers geschätzt. Anhand dieser durchschnittlichen Tagesausgaben lässt sich unter Einbezug der durchschnittlichen Auslastung der generierte Umsatz im Jahr errechnen. Dieser Umsatz wird schliesslich mit einem Verteilschlüssel aus der Studie Ecoplan et al. (2008) auf vier einzelne Branchen umgelegt. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass nicht die gesamte Wertschöpfung im Kanton Uri erzielt wird. Mithilfe der branchenspezifischen Kostenstrukturen lassen sich auf Basis dieser errechneten Umsätze die geschätzten Personalaufwendungen kalkulieren. Werden diese durch die jeweiligen Durchschnittseinkommen der entsprechenden Branchen dividiert, erhält man eine Schätzung der Anzahl Beschäftigten.

2.1.2.1 Berufsgruppen

Die Berufsgruppen werden wie bereits erwähnt aufgrund der ausgewiesenen Branchen in der Studie von Ecoplan et al. übernommen. Dabei handelt es sich um folgende vier Berufsgruppen:

- Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern
- Gastgewerbe
- Verkehr / Nachrichtenübermittlung
- Sonstige Dienstleistungen

2.1.2.2 Anzahl saisonale und fixe Arbeitsplätze

Um den relativen Anteil der saisonalen Angestellten zu schätzen, wurde auf die Werte, welche von der ASA geliefert wurden, zurückgegriffen. Dabei lehnt sich insbesondere die Kategorie Gastgewerbe direkt an die Berufsgruppe Service und Küche an. Für die restlichen drei Berufsgruppen wurden eigene Schätzungen (siehe Tabelle 8) eingesetzt, welche sich in etwa im Rahmen der ASA-Schätzungen bewegen.

Tabelle 8: Relativer Anteil Saisoniers ausserhalb TRA

Berufsgruppe	Geschätzter relativer Anteil Saisoniers
Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern	25 %
Gastgewerbe	30 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	20 %
Sonstige Dienstleistungen	20 %

Quelle: eigene Einschätzungen in Anlehnung an ASA

2.1.2.3 Familiennachzug

Die Schätzungen zum Familiennachzug in den einzelnen Berufsgruppen finden sich in Tabelle 9. Es ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl neuer Beschäftigten analog der Schätzungen der ASA alleine in den Kanton Uri kommen dürften. Es dürfte jedoch in sämtlichen Berufsgruppen eine nicht unwesentliche Minderheit geben, welche mit dem Partner / der Partnerin oder der Familie nach Andermatt kommen dürfte.

Tabelle 9: Familiennachzug je Berufsgruppe ausserhalb TRA

Berufsgruppe	Einzelperson	Partner		Familie	
		Beide berufstätig	Einer berufstätig	Beide berufstätig	Einer berufstätig
Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern	60 %	20 %	0 %	15 %	5 %
Gastgewerbe	70 %	20 %	0 %	10 %	0 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	80 %	10 %	0 %	5 %	5 %
Sonstige Dienstleistungen	70 %	20 %	0 %	5 %	5 %

Quelle: eigene Einschätzungen in Anlehnung an ASA

2.1.2.4 Typische Wohnstruktur

Als Orientierungshilfe zur typischen Wohnstruktur der einzelnen Berufsgruppen wurde ebenfalls auf die Werte der ASA abgestützt. Da sich diese jedoch gemäss eigenen Einschätzungen (siehe auch Kapitel 2.1.1.4 und 2.1.1.5) zu stark auf Einpersonenhaushalte fixieren, wurden die relativen Gewichte bei diesen Berufsgruppen bewusst zu Gunsten der Zweipersonenhaushalte, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen verteilt. Sämtliche relativen Gewichte sind in Tabelle 10 ersichtlich:

Tabelle 10: Typische Wohnstruktur je Berufsgruppe ausserhalb TRA

Berufsgruppen	Einpersonenhaushalt	Zweipersonenhaushalt	Wohngemeinschaft	Familienwohnung
Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern	40 %	20 %	20 %	20 %
Gastgewerbe	60 %	20 %	10 %	10 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	40 %	20 %	30 %	10 %
Sonstige Dienstleistungen	50 %	20 %	20 %	10 %

Quelle: eigene Einschätzungen in Anlehnung an ASA

2.1.2.5 Wohnperimeter

Auch betreffend Wohnperimeter (siehe Tabelle 11) wurde darauf geachtet, dass sich die Einschätzungen in etwa im Rahmen der ASA-Schätzungen bewegen. Jedoch wurde auch hier bewusst auf eine zu starke Fokussierung auf den Wohnperimeter Andermatt (siehe auch Kapitel 2.1.1.4 und 2.1.1.5) verzichtet, um eine allfällige Verteilung der Beschäftigten genauer modellieren zu können.

Tabelle 11: Wohnperimeter je Berufsgruppe ausserhalb TRA

Berufsgruppen	Andermatt	bis zu 15 Minuten	bis zu 30 Minuten	bis zu einer Stunde	mehr als eine Stunde
Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern	40 %	20 %	20 %	10 %	10 %
Gastgewerbe	60 %	30 %	10 %	0 %	0 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	50 %	30 %	15 %	5 %	0 %
Sonstige Dienstleistungen	50 %	20 %	20 %	5 %	5 %

Quelle: eigene Einschätzungen in Anlehnung an ASA

2.1.2.6 Anzahl Beschäftigte

Wie bereits eingangs des Kapitels 2.1.2 erwähnt, wurde die Anzahl Beschäftigter ausserhalb des TRA mit Hilfe der täglichen Ausgaben der zu erwartenden Touristen geschätzt. Dabei wurde ein mehrstufiges Verfahren gewählt, dessen Schritte nachfolgend erläutert werden:

1. Schätzung der Anzahl Betten und deren durchschnittlichen Auslastung
2. Schätzung der durchschnittlichen Tagesausgaben
3. Berechnung der jährlichen Umsätze
4. Aufteilung der jährlichen Umsätze auf Branchen und den Kanton Uri
5. Relative Anteile der Personalkosten am Erlös in den einzelnen Branchen schätzen
6. Totale Personalkosten in den einzelnen Branchen berechnen
7. Durchschnittseinkommen in den einzelnen Branchen schätzen
8. Anzahl Beschäftigte in den einzelnen Branchen berechnen

1. Schätzung der Anzahl Betten und deren durchschnittlichen Auslastung

Die Anzahl Betten in den 5-Sternehotels wird anhand des bereits bestehenden Hotels Chedi abgeschätzt. Dieses besitzt total 101 Zimmer in 6 verschiedenen Zimmerkategorien. Total besitzen diese Zimmer 264 Betten. Für die 4-Sternehotels wird von total 400 Betten ausgegangen. Zudem wird angenommen, dass die total 490 Wohnungen in den Appartementshäusern jeweils über durchschnittlich 3 Betten verfügen.

Die durchschnittliche Auslastung wird dabei von der Studie Ecoplan et al. (2008) übernommen. Für die Hotels beträgt diese 0.65 und für die Appartements 0.35. Die Chalets werden in dieser Berechnung bewusst nicht miteinbezogen, da der Baufortschritt dieser aktuell noch sehr unklar ist (siehe auch Kapitel 2.1.1.6).

2. Schätzung der durchschnittlichen Tagesausgaben

Bei den durchschnittlichen Tagesausgaben stützt sich die vorliegende Studie vorwiegend auf die Daten aus der Studie von Ecoplan von ca. CHF 100 pro Person und Tag. In der Ecoplan-Studie wird der Begriff des TRA jedoch weiter gefasst als in der vorliegenden Studie und umfasst beispielsweise auch Restaurants und Geschäfte innerhalb des Resorts, welche jedoch nicht von der ASA betrieben werden. Aus diesem Grund werden die Tagesausgaben der 4- und 5-Sterne Gäste leicht angepasst und auf CHF 125 und CHF 150 erhöht.

3. Berechnung der jährlichen Umsätze

Die jährlichen Umsätze lassen sich nun als Produkt der jeweiligen Anzahl Betten, der Auslastungsquote, der Tagesausgaben und dem Faktor 365 (für 365 Tage pro Jahr) auf jährliche Umsätze hochrechnen.

4. Aufteilung der jährlichen Umsätze auf Branche und den Kanton Uri

Für die Aufteilung dieser jährlichen Umsätze auf die einzelnen Branchen wird der Umlageschlüssel von Ecoplan et al. (2008) verwendet. In dieser Studie wird davon ausgegangen, dass sich der Umsatz gemäss Tabelle 12 auf die einzelnen Branchen verteilt:

Tabelle 12: Relative Anteile der einzelnen Branchen

Branche	Relativer Anteil
Handel und Reparatur von Gebrauchsgütern	30 %
Gastgewerbe	30 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	20 %
Sonstige Dienstleistungen	20 %

Quelle: Ecoplan et al.

Zudem ist davon auszugehen, dass nicht der gesamte Umsatz im Kanton Uri realisiert wird. Aus diesem Grund werden die relativen Anteile für den Kanton Uri (50 %, 80 %, 70 % und 70 %) ebenfalls aus der Studie von Ecoplan et al. übernommen.

5. Relative Anteile der Personalkosten am Erlös in den einzelnen Branchen schätzen

Die relativen Anteile der Personalkosten am Gesamtumsatz in den einzelnen Branchen wurden mit Hilfe von realen relativen Anteilen aus Referenzunternehmen geschätzt. Für die Branche Handel und Reparatur von Gebrauchsgütern, welche sich insbesondere auf den Detailhandel konzentrieren dürfte, wurden die verfügbaren Erfolgszahlen der Unternehmen Migros, Coop, Volg und Loeb als Benchmark ausgewählt. Im Gastgewerbe gibt es keine grösseren Unternehmen, welche ihre Erfolgszahlen veröffentlichen, weshalb

auf eine Studie der KATAG (2013) zurückgegriffen wurde, welche die übliche Quote mit ca. 50 % angibt. Im Bereich des Verkehrs und der Nachrichtenübermittlung wurden die Unternehmen Engelberg-Titlis, Pilatusbahnen, Lenzerheide Bahnen und die SBB gewählt. Für die Branche sonstige Dienstleistungen wurde ein mittlerer Wert der restlichen drei Kategorien verwendet.

Tabelle 13: Relative Anteile der Personalkosten am Gesamtumsatz nach Branchen

Branche	Relativer Anteil
Handel und Reparatur von Gebrauchsgütern	20 %
Gastgewerbe	50 %
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	35 %
Sonstige Dienstleistungen	30 %

Quelle: eigene Einschätzungen in Anlehnung an Migros, Coop, Volg, Loeb, KATAG, Engelberg-Titlis, Pilatusbahnen, Lenzerheide Bahnen und SBB

6. Totale Personalkosten in den einzelnen Branchen berechnen

Die totalen Personalkosten in den einzelnen Branchen lassen sich nun als Produkt der jeweiligen jährlichen Umsätze, dem relativen Anteil der Branche, dem relativen Anteil im Kanton Uri und dem relativen Anteil der Personalkosten am Gesamtumsatz ausdrücken.

7. Durchschnittseinkommen in den einzelnen Branchen schätzen

Das Durchschnittseinkommen in den jeweiligen Branchen wurde mit Hilfe des offiziellen Lohnrechners des BFS (Salarium) für jede der vier Branchen berechnet. Dabei wurde jeweils der Mittelwert zwischen Frauen und Männern verwendet und von 12 Monatslöhnen ausgegangen.

8. Anzahl Beschäftigte in den einzelnen Branchen berechnen

Anhand der totalen Personalkosten in den einzelnen Branchen und der jeweiligen Durchschnittseinkommen lassen sich nun die Anzahl Beschäftigte pro Jahr abschätzen. Diese finden sich in nachfolgender Tabelle 14. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Personen im Jahr 2015 alle bereits angestellt sind und keine neuen Beschäftigungsströme auslösen. Erst ab dem Jahr 2016 werden die Neubeschäftigten in die Kalkulationen zur Wohnraumnachfrage miteinbezogen.

Tabelle 14: Totale Anzahl Beschäftigte je Branche ausserhalb TRA

Jahr	Handel, Reparat- tur von Ge- brauchsgütern	Gastgewerbe	Verkehr / Nachrichten- übermittlung	Sonstige Dienst- leistungen
2015	8	32	12	11
2016	8	35	13	12
2017	16	67	25	22
2018	16	67	25	22
2019	18	74	27	25
2020	24	97	36	32
2021	25	104	39	35
2022	25	104	39	35
2023	34	141	52	47
2024	34	141	52	47
2025	36	148	55	49
2026	42	171	64	57
2027	43	178	66	59
2028	43	178	66	59
2029	45	185	69	62
2030	53	217	81	72

Quelle: Ecoplan et al., eigene Berechnungen

Zudem wird davon ausgegangen, dass der relative Anteil lokaler Arbeitnehmer im Jahr 2015 noch bei 50 % liegt und dann pro Jahr um 5 Prozentpunkte abnimmt. Dies bedeutet, dass ab dem Jahre 2025 sämtlicher Bedarf an neuen Arbeitskräften über den externen Arbeitsmarkt gedeckt werden muss.

2.1.3 Indirekte und induzierte Effekte aufgrund des Tourismusresort Andermatt

Die indirekten und induzierten Effekte, welche aufgrund des Tourismusresorts Andermatt entstehen, werden wie bereits in den Vorgängerstudien mit Hilfe von Multiplikatoren geschätzt. Dabei wird für die Effekte innerhalb des TRA der Faktor 1.51 (Ecoplan et al., S. 46) angewendet. Für die vier Branchen ausserhalb des TRA werden die Multiplikatoren 1.41, 1.51, 1.83 und 1.09 (S. 48) hinterlegt.

Es wird zudem angenommen, dass 50 % dieser Effekte entweder ausserhalb des Kantons Uri anfallen oder Saisoniers betreffen und deswegen nicht in die „Hauptberechnungen“ einfließen. Darüber hinaus müssen diese indirekten und induzierten Effekte mit Vorsicht interpretiert werden, da es durchaus vorstellbar ist, dass die Betriebe im Kanton Uri dieser Mehrnachfrage durch Kapazitätsausschöpfungen und nicht Neubeschäftigungen entgegenreten.

Zudem wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2015 noch 50 % der Nachfrage nach indirekten und induzierten Beschäftigten durch lokale gedeckt werden kann, dieser Wert dann jedoch pro Jahr um 5 % abnimmt. Dies bedeutet, dass ab dem Jahr 2025 sämtliche zusätzliche Nachfrage nach Beschäftigten durch neue Arbeitnehmer gedeckt werden muss (analog Kapitel 2.1.2.6).

2.1.4 Methodik der Berechnungen

Die einzelnen Berechnungen werden in den nachfolgenden Unterkapiteln kurz erläutert, sodass diese nachvollziehbar sind.

2.1.4.1 Anzahl Personen pro Jahr und Untersuchungsperimeter

Die Anzahl Personen pro Jahr und Untersuchungsperimeter wurden in erster Linie aufgrund der Anzahl Beschäftigten hergeleitet. Dabei waren jedoch die Annahmen zum Familiennachzug, sowie der relative Anteil der Saisoniers weiter massgebend.

Beim Familiennachzug konnte wie im Kapitel 2.1.1.3 erläutert, zwischen drei Kategorien gewählt werden. Entweder kommt die entsprechende Arbeitskraft alleine, mit dem Partner oder mit der Familie. Bei den letzten beiden Wahloptionen ist dabei entscheidend, ob der Partner ebenfalls arbeitstätig ist oder nicht. Ist der Partner beispielsweise ebenfalls im TRA arbeitstätig, so ist die theoretische Familiennachzugsquote „null“, da der Partner bereits in den Beschäftigteneffekten mitgezählt wurde. Basierend auf diesen Annahmen wurden Familiennachzugsfaktoren abgeleitet:

- Einzelpersonen: 1
- Paar, beide berufstätig: 1
- Paar, einer berufstätig: 2
- Familie, beide berufstätig: 2
- Familie, einer berufstätig: 3

Der Faktor 1 bezeichnet dabei den Umstand, dass nebst der eigentlichen Erwerbsperson keine weiteren Personen in die Region ziehen werden. Der Faktor 2 bedeutet, dass zusätzlich zu der Erwerbsperson eine weitere Person (Partner oder Kind) in die Region ziehen wird. Beim Faktor 3 ziehen zusätzlich zu der erwerbstätigen Person ein nichterwerbstätiger Partner und ein Kind nach. Werden nun die relativen Anteile der einzelnen Kategorien mit dem entsprechenden Faktor multipliziert und anschliessend aufsummiert, entsteht eine Familiennachzugsquote je Berufsgruppe, welche in der Folge für die weiteren Berechnungen verwendet wird.

Die Anzahl Personen pro Jahr und Untersuchungsperimeter ergeben sich dabei auf Basis folgender Formel:

$$F = \sum_{i=1}^n T_i * Q_i * (1 - S_i) * P$$

F: Sondereffekte Personen pro Jahr

T: Anzahl „neue“ Beschäftigte pro Jahr

Q: Familiennachzugsquote

S: Relativer Anteil Saisoniers

P: Relativer Anteil Wohnperimeter

i: Berufsgruppen

2.1.4.2 Anzahl Haushalte pro Jahr und Untersuchungsperimeter

Die Basis für die Schätzung der Anzahl Haushalte pro Jahr und Untersuchungsperimeter bildet ebenfalls die Anzahl Beschäftigte über die Jahre hinweg. Zudem werden die Schätzungen zum bevorzugten räumlichen Perimeter und der gewünschten Wohnstruktur verwendet. Dabei werden je Jahr und Berufsgruppe

die Anzahl Personen im jeweiligen Perimeter mit der jeweiligen Wohnstruktur errechnet. Bei den Zweipersonenhaushalten wird diese Anzahl durch zwei dividiert, um die Anzahl Wohnungen zu erhalten. Bei Wohngemeinschaften wird angenommen, dass diese durchschnittlich von 4 Personen bewohnt sind, weshalb diese durch vier dividiert werden. Bei den Familienwohnungen beträgt der Divisor 1.5. Dieser rührt daher, dass bei einigen Familienwohnungen beide Partner arbeiten (was für einen Divisor von 2 spricht) und bei einigen Familienwohnungen nur ein Partner (keine Korrektur – Divisor: 1).

2.1.4.3 Einkommensverteilung je Wohnstruktur und Perimeter

In einem ersten Schritt wurde die Anzahl Neubeschäftigte je Berufsgruppe über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg berechnet. Anschliessend wurden diese mit den geschätzten Quoten bezüglich Wohnperimeter und voraussichtlicher Wohnstruktur in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Schliesslich wurde je Kategorie das arithmetische Mittel der erfassten Einkommen errechnet. Um eine Vorstellung der jeweiligen Einkommensverteilung zu erhalten, wurde je Wohnperimeter und Wohnstruktur zusätzlich eine Häufigkeitstabelle erstellt.

2.2 Angebotsanalyse

Für die Angebotsanalyse wurden qualitative Interviews mit Sachverständigen vor Ort und Besichtigungen der Dörfer im Untersuchungsperimeter (Andermatt, Hospenthal, Göschenen, Gurnellen, Realp, Wassen) durchgeführt. Im Weiteren wurden auch zwei Dörfer in Seitentälern (Unterschächen, Isenthal) betrachtet. Diese Besichtigungen fanden im Zeitraum vom 17. bis 26. August statt. Das potenzielle Wohnraumangebot wurde dabei in folgende drei Kategorien unterteilt:

- Unmittelbares Wohnraumangebot
- Mittelfristiges Wohnraumangebot
- Langfristiges Wohnraumangebot

2.2.1 Unmittelbares Wohnraumangebot

Als unmittelbares Wohnraumangebot wird dasjenige bezeichnet, welches per sofort zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere leerstehende Wohnungen/Gebäude und Ferienwohnungen von Bedeutung. Die vorliegende Studie stützt sich vorwiegend auf die Daten im Gebäude- und Wohnungsregister, in welchem die Nutzungsart (WNART) fakultativ erfasst werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass dieses Merkmal von den Gemeinden lediglich fakultativ erfasst werden kann, sind diese Rohdaten mit Vorsicht zu betrachten. Aus diesem Grund wurden diese Daten bei der Besichtigung vor Ort weitergehend verifiziert.

Ferienwohnungen im klassischen Sinne dürften kaum als längerfristiges Wohnraumangebot (min. 6 Monate zur Hauptsaison) zur Verfügung stehen, da die Besitzer nicht dazu bereit sein dürften, diese längerfristig zu vermieten. Die Sachverständigen vor Ort wurden deshalb darum gebeten, den relativen Anteil klassischer Ferienwohnungen in der Nutzungsart-Kategorie 3020 (Wohnung zeitweise bewohnt) zu schätzen. Dieser relative Anteil wurde dann in Abzug gebracht und lediglich die unfreiwilligen Zweitwohnungen als potenzielles Wohnraumangebot aufgenommen.

Zudem stellte sich bei einigen Gemeinden – wie oben bereits erwähnt – heraus, dass die Datenqualität dieses Merkmals zu wünschen übrig lassen dürfte. Bei diesen wurde gänzlich auf die Abstützung auf die GWR-Daten verzichtet und das unmittelbare Wohnraumangebot auf Einzelobjektebene erfasst. Dabei teilten uns die Sachverständigen vor Ort eine Schätzung der Anzahl unfreiwilligen Zweitwohnungen mit.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Das unmittelbare Wohnraumangebot wurde dabei in den Gemeinden unterschiedlich, jedoch meist in einem ähnlichen Rahmen, beurteilt. Gemäss übereinstimmenden Aussagen mehrerer Vertreter vor Ort dürfte dieses relativ gering ausfallen, da ein Zweitwohnungsbesitzer seine Zweitwohnung entweder bereits verkauft hat oder kaum für eine längerfristige Vermietung zu begeistern sein dürfte. Die Einschätzungen der Sachverständigen vor Ort findet sich dabei in Tabelle 15:

Tabelle 15: Übersicht der unfreiwilligen Zweitwohnungen

Gemeinde	Unfreiwillige Zweitwohnungen
Andermatt	0 %
Göschenen	0 %
Gurtellen	0 bis 5 %
Hospental	0 bis 10 %
Isenthal	0 bis 5 Objekte
Realp	0 %
Unterschächen	0 %
Wassen	0 %

Quelle: Sachverständige der entsprechenden Gemeinden

Diese Einschätzungen muten auf den ersten Blick etwas pessimistisch an, dürften jedoch aufgrund der tiefen Nachfrage nach Wohnungen in den entsprechenden Gemeinden (abgesehen von Andermatt) durchaus dem jetzigen Stand der Dinge entsprechen. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und demzufolge einem steigenden Preis mehr Personen dazu bereit sein dürften, ihre Zweitwohnung umzunutzen und die entsprechenden relativen Anteile steigen dürften.

Darüber hinaus wurden auf den gängigen Immobilienportalen (Comparis, Homegate, Immoscout24) Wohnobjekte gesucht, die entweder zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschrieben sind (Stichtag: 20. August 2015). Zudem waren einige zusätzliche Informationen zum Kauf- und Mietermarkt direkt vor Ort erhältlich. Es ist den Autoren dieser Studie bewusst, dass dadurch einige Doppelzählungen vorkommen können, sofern die zu verkaufende / vermietende Liegenschaft einer Person gehört, die den Hauptwohnsitz in einer anderen Gemeinde hat (dann ist diese bereits in den zeitweise bewohnten Liegenschaften als unfreiwilliger Zweitwohnsitz enthalten). Dadurch, dass die meisten Gemeinden bei dieser Einschätzung der unfreiwilligen Zweitwohnungen einen relativen Anteil nahe bei 0 % gewählt haben, dürfte die Anzahl Doppelzählungen jedoch sehr gering ausfallen und darf deshalb weitgehend vernachlässigt werden.

Für das reguläre Wohnraumangebot wurden die einzelnen ausgeschrieben Objekte erfasst und aufgrund der angegebenen Anzahl Zimmer und der Nettowohnfläche eine maximale Auslastung (Anzahl Personen) geschätzt. Diese Schätzung wurde von den Autoren vorgenommen und ist als subjektives oberes Limit anzusehen, da es durchaus auch Fälle geben dürfte, in denen beispielsweise eine 4.5-Zimmer-Wohnung alleine bewohnt werden könnte.

2.2.2 Mittelfristiges Wohnraumangebot

Im mittelfristigen Wohnraumangebot werden all diejenigen Objekte subsumiert, welche innert nützlicher Frist (bis ca. 1 Jahr) als Wohnraum zur Verfügung stehen dürften. Dabei sind insbesondere jene Objekte gemeint, die aktuell nicht bewohnbar sind, da noch Sanierungen oder Umbauten getätigt werden müssten. Die Abgrenzung zum langfristigen Wohnraumangebot (ab 1 Jahr) ist teilweise fließend und gewisse

Umbauten dürften gar mehr Zeit in Anspruch nehmen als ein Neubau auf der grünen Wiese. Dies ist dem Umstand zuzuschreiben, dass bestehende, sanierungsbedürftige Bauten in diesen Gemeinden oftmals unter Denkmalschutz stehen. Den Autoren vorliegender Studie ist bewusst, dass diese Sanierungs- und Umbauarbeiten in gewissen Fällen eine Dauer von einem Jahr deutlich überschreiten könnten. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden dennoch sämtliche dieser Projekte dem Kapitel mittelfristiges Wohnraumangebot zugeteilt.

Im Gebäude- und Wohnungsregister können Wohnungen als unbewohnbar kategorisiert werden, weshalb sich die vorliegende Studie auf diese Angaben abstützt.

Darüber hinaus werden bei den Besichtigungen vor Ort Objekte begutachtet, welche aktuell nicht oder nicht in voller Ausnützung genutzt werden und mit vertretbarem Aufwand in neuen Wohnraum umgebaut werden können. Auch diese Sanierungen oder Umbauten dürften teilweise einen Zeithorizont von über einem Jahr in Anspruch nehmen, werden jedoch aus denselben Gründen innerhalb des mittelfristigen Wohnraumangebots erfasst.

2.2.3 Langfristiges Wohnraumangebot

Unter langfristig verfügbarem Wohnraumangebot wird verstanden, dass der Wohnraum ab einer Frist von über einem Jahr zur Verfügung steht. In dieser Kategorie werden sämtliche bestehende Landreserven als langfristig verfügbares Wohnraumangebot kategorisiert. Die Tabelle 16 zeigt dabei die Fläche (in m²) der vorhandenen Baulandreserven, kategorisiert nach Raum+-Notation:

Tabelle 16: Baulandreserven je Gemeinde in m²

Gemeinde	Baulücken	Innenentwicklungspotenziale	Aussenreserven
Andermatt	15'136	114'781	32'731
Göschenen	6'787	13'985	9'530
Gurtellen	21'442	110'232	25'342
Hospental	10'695	5'096	10'097
Isenthal	9'634	1'978	-
Realp	2'061	1'410	12'617
Unterschächen	4'498	2'272	3'815
Wassen	13'329	9'652	10'807
Total	83'582	259'405	104'939

Quelle: Raum+ Uri

Diese Flächen werden mit Hilfe der jeweiligen Ausnützungsziffer in theoretisch verfügbare Bruttogeschossfläche umgerechnet. In denjenigen Gemeinden, in welchen nicht mit Ausnützungsziffern gearbeitet wird (Realp, Unterschächen), sowie in den Kernzonen wurden übliche Ausnützungsziffern der anderen untersuchten Gemeinden angenommen. Aufgrund der statistischen Erhebung des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche kann diese dann in Anzahl Personen (für wie viele Personen bietet dieses Stück Bauland Platz?) umgerechnet werden. Darüber hinaus werden konkrete Grundstücke je Gemeinde präsentiert, welche sich gemäss den Besichtigungen vor Ort besonders gut für allfällige Projekte eignen würden. Es liegt auf der Hand, dass die maximal mögliche Bruttogeschossfläche nicht in jedem Fall ausgereizt werden kann, weshalb die ausgewiesene Bruttogeschossfläche sowie die maximale Anzahl Personen als Maximalgrössen zu verstehen sind.

Um die Bruttogeschossfläche in mutmassliche Anzahl Personen umzurechnen, wird mit einer beanspruchten Fläche von 55 m^2 pro Person gerechnet. Dieser Faktor ergibt sich aus der durchschnittlichen Nettowohnfläche im Kanton Uri von 44 m^2 (BFS, 2012) dividiert durch den Faktor 0.80. Der Faktor 0.80 ist dabei das Verhältnis von Nettowohnfläche zu Bruttogeschossfläche (Faustregel in Anlehnung Nutzungsstudie Kim Strebel Architekten, 2012).

Um eine möglichst realistische Maximalschätzung zu erreichen, wurde die Anzahl Personen jeweils auf Grundstückebene berechnet und abgerundet. Dies bedeutet, dass in dieser Kalkulation beispielsweise drei Grundstücke mit einer jeweiligen Bruttogeschossfläche von 50 m^2 Platz für total null Personen bieten, da kein Grundstück für sich selbst genommen genügend gross ist für eine Person (55 m^2), obschon, die totale Bruttogeschossfläche 150 m^2 beträgt und demnach Platz für 2.73 Personen bieten würde.

Es gilt jedoch zu beachten, dass der Fokus gemäss der Richtplananpassung vom 9. September 2015 auf einer Siedlungsentwicklung gegen innen (S. 20) liegen soll. D.h. die bessere Ausnutzung von nicht benötigten Zweitwohnungen und allfällige Sanierungen sollen prioritär berücksichtigt werden und erst in einem zweiten Schritt auf das langfristige Wohnraumangebot zurückgegriffen werden.

2.3 Gap-Analyse

Die anschliessende Gap-Analyse wird schliesslich das Angebot und die Nachfrage gegenüberstellen und qualitativ bewerten. Basierend auf dieser Bewertung sollten dann in einem zweiten Schritt konkrete Empfehlungen oder empfohlene Themenfelder abgeleitet werden, welche in einem weiteren Fortschritt des Modellvorhabens untersucht werden sollen.

3 Nachfrageanalyse

Die vorliegende Nachfrageanalyse gliedert sich, wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt, in drei grobe Teile. Einerseits werden die direkten Effekte innerhalb des TRA analysiert, welche sich insbesondere auf den Betrieb der Hotels und das Unternehmen ASA konzentrieren. In einem zweiten Schritt werden die direkten Effekte ausserhalb des TRA analysiert. Die indirekten und induzierten Effekte werden dabei über Multiplikatoren erhoben.

3.1 Beschreibung Basisszenario

Die Daten des Basisszenarios stammen vom Bundesamt für Statistik und der darauf basierenden Studie von Ernst Basler und Partner von 2014. In dieser wurden die Entwicklungen in den Regionen oberes Reusstal und Urserental unter Ausschluss der beiden Sondereffekte Tourismusresort Andermatt und Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden analysiert.

Dabei zeigt sich, dass diese beiden Gebiete ohne Sondereffekte von Abwanderung betroffen sind und dies auch zukünftig wären. So dürften sich beispielsweise in der Region Urserental die Abwanderungseffekte bis zum Jahre 2030 auf total bis zu knapp 150 Personen summieren (siehe auch Tabelle 17). Im oberen Reusstal wird dabei von einem negativen Wanderungssaldo von knapp 100 Personen ausgegangen.

Tabelle 17: Bevölkerungsentwicklung im Basisszenario

Jahr	Urserental	Oberes Reusstal
2015	-17	-7
2016	-13	-6
2017	-10	-7
2018	-11	-10
2019	-13	-5
2020	-9	-5
2021	-9	-5
2022	-9	-7
2023	-9	-7
2024	-8	-9
2025	-8	-6
2026	-8	-7
2027	-7	-6
2028	-6	-6
2029	-6	-5
2030	-8	-5
Total	-149	-103

Quelle: BFS, Ernst Basler und Partner

3.2 Beschäftigungseffekte

Die Beschäftigungseffekte werden nachfolgend hergeleitet. Dabei geht es in diesem Kapitel noch nicht um Personenströme per se, welche Nachfrage nach Wohnraum auslösen, sondern lediglich um die Bruttozahl neuer Beschäftigter.

3.2.1 Direkte Beschäftigungseffekte innerhalb des Tourismusresort Andermatt

Die direkten Beschäftigungseffekte durch das TRA gliedern sich wie bereits erwähnt (siehe Kapitel 2.1.1) in zwei Bereiche. Einerseits wird, durch die 5 zusätzlich geplanten Hotels, mehr Personal benötigt, andererseits wächst das Unternehmen Andermatt Swiss Alps. Zudem wurden die Effekte aufgrund der Appartementshäuser der ASA hinzugerechnet (siehe auch Kapitel 2.1.1.1).

Tabelle 18: Direkte Beschäftigungseffekte innerhalb TRA

Berufsgruppe	Anzahl Beschäftigte (bereits angestellt)	Neubeschäftigte bis 2030	Durchschnittliches Einkommen pro Jahr
Betrieb Golf Kader	1	0	Fr. 95'000
Betrieb Golf Mitarbeiter	11	25	Fr. 60'000
Betrieb Resort Kader	2	5	Fr. 90'000
Betrieb Resort Mitarbeiter	8	10	Fr. 65'000
Hauswartung	1	7	Fr. 70'000
Verkauf Immobilien	5	5	Fr. 150'000
Projektleitung Bau Kader	5	-5	Fr. 115'000
Projektleitung Bau Mitarbeiter	1	-1	Fr. 60'000
Raumpflege	2	19	Fr. 48'000
Büro (HR, Einkauf, Finance, IT)	7	59	Fr. 63'000
Haustechnik	4	32	Fr. 70'000
Housekeeping	25	146	Fr. 48'000
Küche	26	130	Fr. 53'000
Leitende Hotelangestellte	5	25	Fr. 110'000
Rezeption	9	49	Fr. 60'000
Sales & Marketing, Reservation	10	50	Fr. 77'000
Service	30	179	Fr. 55'000
SPA und Sport	15	96	Fr. 52'000
Stewarding (Abwascher)	10	54	Fr. 45'000
Valet & Concierge	8	52	Fr. 52'000
Total	185	937	-

Quelle: ASA, BFS, eigene Berechnungen

Wie in Tabelle 18 ersichtlich ist, wird davon ausgegangen, dass bis ins Jahr 2030 knapp 1'100 Beschäftigte im TRA angestellt sind. Von diesen sind aktuell knapp 200 bereits angestellt, weitere 900 sollen nach aktuellem Planungsstand noch dazukommen. Die meisten Beschäftigten sind dabei im Zusammenhang mit dem Betrieb der Hotels (in rot markiert) zu erwarten. Vor allem in den Berufsgruppen Housekeeping, Küche und Service ist mit einem starken Zuwachs zu rechnen.

Verglichen mit der Studie von Ecoplan et al. (2008) fallen diese Schätzungen (Ecoplan: 2'600 Beschäftigte) massiv tiefer aus. Dies ist insbesondere auf zwei Gründe zurückzuführen:

- In der Studie von Ecoplan et al. wurden diejenigen Beschäftigungseffekte, welche sich aufgrund des Baus des TRA ergeben, ebenfalls den direkten Effekten zugerechnet (S. 13). In dieser Studie werden jedoch nur die nachhaltigen Effekte berücksichtigt, welche eine Nachfrage nach längerfristigem Wohnraum hervorrufen und diese „Baueffekte“ bewusst ausgeklammert.
- Zudem wurden die Schätzungen von Ecoplan Top-Down über die Anzahl Betten und die jeweiligen Beschäftigten je Bett abgeschätzt. Dies führt dazu, dass bereits geringe Anpassungen bei den Beschäftigten je Bett zu grossen Veränderungen bezüglich der totalen Anzahl Beschäftigten führen.

3.2.2 Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb des Tourismusresort Andermatt

Die direkten Effekte ausserhalb des Tourismusresorts Andermatt konzentrieren sich wie in Tabelle 19 ersichtlich vor allem auf die Berufskategorie Gastgewerbe. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass in dieser Branche der relative Anteil der Personalkosten am Gesamtumsatz relativ gross und das Durchschnittseinkommen relativ gering ist (für die Herleitung siehe auch Kapitel 2.1.2.6).

Tabelle 19: Direkte Beschäftigungseffekte ausserhalb TRA

Berufsgruppe	Neubeschäftigte bis 2030	Durchschnittliches Einkommen im Jahr
Handel, Reparatur von Gebrauchsgütern	41	Fr. 49'200
Gastgewerbe	161	Fr. 48'000
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	62	Fr. 52'800
Sonstige Dienstleistungen	55	Fr. 50'400
Total	319	-

Quelle: Ecoplan et al., BFS, eigene Berechnungen

Während die Studie von Ecoplan et al. (2008) bei diesen direkten Effekten noch von Beschäftigungsschätzungen von ca. 1'000 Beschäftigten ausging, betragen diese in der vorliegenden Studie trotz höheren unterlegten Tagesausgaben lediglich noch 319 Beschäftigte. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- In den Effekten von Ecoplan et al. sind die indirekten und induzierten Effekte der Ausgaben ausserhalb des TRA ebenfalls miteinberechnet. Werden diese zu den 319 Beschäftigten hinzuaddiert, kommt vorliegende Studie auf total 471 Beschäftigte.
- Die restliche Differenz ist aufgrund der Tatsache, dass die Berechnungen von Ecoplan et al. nicht ohne weiteres nachvollziehbar sind, nicht erklärbar. Jedoch scheint die Studie die unterschiedlichen Lohnstrukturen der einzelnen Branchen nicht miteinzubeziehen oder eine gänzlich andere Berechnungsart gewählt zu haben.

3.2.3 Indirekte und induzierte Beschäftigungseffekte durch das Tourismusresort Andermatt

Die Schätzungen zu den indirekten und induzierten Effekte sind von allen drei Kategorien (direkte innerhalb TRA, direkte ausserhalb TRA und indirekte/induzierte Effekte) mit den meisten Unsicherheiten be-

haftet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese nur über sogenannte Multiplikatoren (siehe auch Kapitel 2.1.3) zu berechnen sind. Auf der anderen Seite ist aufgrund der Indikatoren unklar, in welchen Branchen diese Effekte anfallen werden. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Teil der Vorleistungen und der zusätzlichen Wertschöpfung ausserhalb des Kantons Uri anfallen wird. Aus diesem Grund werden diese im späteren Kapitel 3.3 auf Basis von konservativen Schätzungen in Anzahl Personen, die Wohnraum nachfragen, umgerechnet.

Tabelle 20: Anzahl Beschäftigter aufgrund indirekter und induzierter Effekte

Indirekte und induzierte Effekte aufgrund Effekte innerhalb TRA	Indirekte und induzierte Effekte aufgrund Effekte ausserhalb TRA
423 Beschäftigte	152 Beschäftigte

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.2.4 Beschäftigungseffekte total

Die direkten Effekte, welche aufgrund des TRA bis ins Jahre 2030 zu erwarten sind, betragen wohl um die 1'250 Beschäftigte. Darüber hinaus ist von indirekten und induzierten Effekte in der Höhe von ca. 600 Beschäftigten auszugehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass min. 50 % dieser induzierten und indirekten Effekte ausserhalb des Kantons Uri anfallen werden. Daraus ergibt sich eine totale Anzahl Neubeschäftigte von ca. 1'500 Beschäftigten bis ins Jahre 2030. Die Verteilung dieser Beschäftigten über die Jahre hinweg je Kategorie zeigt die Abbildung 1:

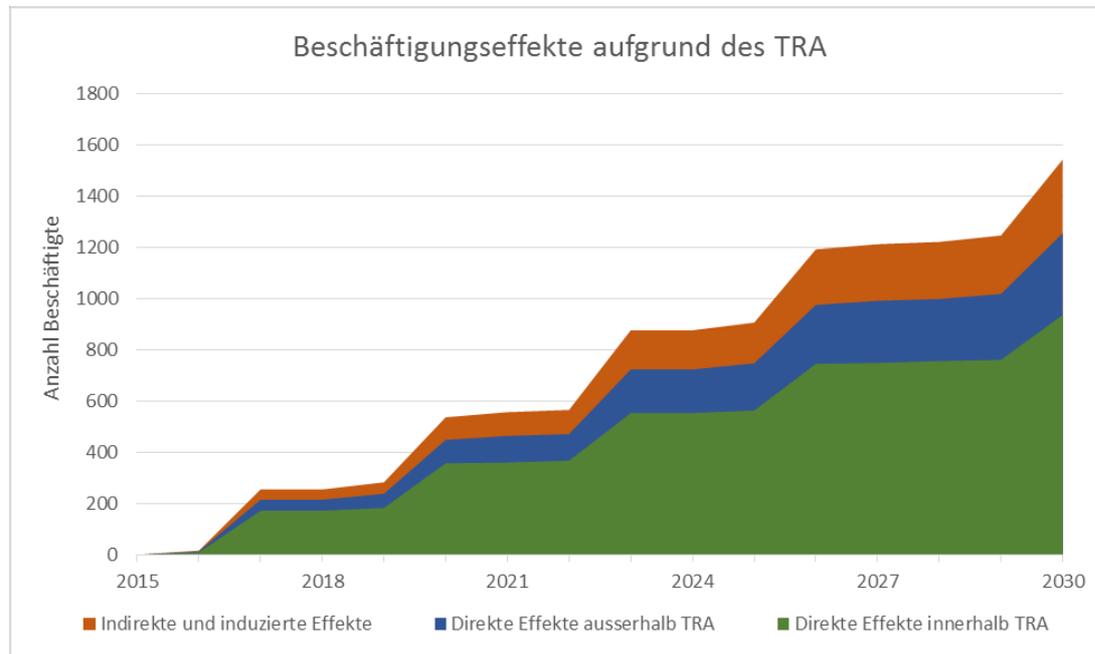


Abbildung 1: Beschäftigungseffekte aufgrund des TRA

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.3 Von den Beschäftigten zu den Anzahl Personen

Die Anzahl Personen, welche Wohnraum nachfragen, hängt selbstverständlich eng mit den Anzahl Neubeschäftigten zusammen, ist jedoch keinesfalls deckungsgleich. Dies hängt damit zusammen, dass gewisse neue Arbeitnehmer Wohnraum ausserhalb des Untersuchungsperimeters bevorzugen oder lokale Personen angestellt werden. Zudem erhöhen Familienmitglieder, welche nachziehen, die Wohnraumnachfrage. Darüber hinaus werden Saisoniers von den Anzahl Beschäftigten in Abzug gebracht, da diese nicht für eine längere Zeit Wohnraum nachfragen und dementsprechend spezielle Bedürfnisse nach Wohnraum aufweisen (siehe auch Kapitel 3.8).

Die nachfolgende Tabelle 21 zeigt dabei die Anzahl Personen, welche aufgrund der getätigten Annahmen (siehe auch Kapitel 2.1) neue Nachfrage nach Wohnraum generieren dürften. Dabei ist ersichtlich, dass wie bereits bei den Beschäftigten (siehe Kapitel 3.2) logischerweise auch die grössten Personenströme aufgrund der direkten Effekte innerhalb des TRA anfallen. Diese fallen jedoch leicht tiefer aus (858 Personen verglichen mit 937 Beschäftigten), da in dieser Branche tendenziell viele Saisoniers angestellt sind, was durch den Familiennachzug nicht wieder wettgemacht werden kann. Selbiges ist bei den direkten Effekten ausserhalb des TRA (270 Personen verglichen mit 319 Beschäftigten) zu beobachten. Lediglich bei den indirekten und induzierten Effekten werden die mindernden Effekte durch den Familiennachzug aufgehoben (404 Personen verglichen mit 288 Beschäftigten). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Vorleistungen oftmals nicht im Tourismussektor selbst anfallen und deshalb einen geringen bis keinen relativen Anteil von Saisoniers aufweisen.

Bis ins Jahre 2030 ist mit total knapp 1'500 Personen zu rechnen, welche irgendwo in der (erweiterten) Region neuen Wohnraum nachfragen werden. Eine Schätzung, in welchem räumlichen Perimeter dieser Wohnraum wohl vermutlich nachgefragt wird, findet sich in Kapitel 3.5.

Tabelle 21: Totale Anzahl Personen pro Jahr

Jahr	Direkte Effekte innerhalb TRA	Direkte Effekte ausserhalb TRA	Indirekte und induzierte Effekte	Effekte Total
2015	1	0	1	2
2016	9	3	5	17
2017	158	36	57	251
2018	158	36	57	251
2019	168	46	64	278
2020	327	77	125	529
2021	331	88	131	550
2022	336	88	134	558
2023	509	144	216	869
2024	509	144	216	869
2025	518	156	224	898
2026	686	195	305	1186
2027	691	205	311	1207
2028	696	205	314	1215
2029	701	218	321	1240
2030	858	270	404	1532

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.4 Von den Beschäftigten zu den Anzahl Wohneinheiten

Während in den vorherigen Kapiteln stets von Anzahl Personen und Beschäftigten gesprochen wurde, werden diese in vorliegendem Kapitel in Anzahl Wohneinheiten umgerechnet. Dazu werden die angenommenen Wohnstrukturen je Berufsgruppe verwendet. Dabei werden wie im Vorkapitel 3.2 die direkten und indirekten Effekte separat ausgewiesen, da diese eine unterschiedliche Zuverlässigkeit aufweisen.

Es zeigt sich dabei (siehe auch Tabelle 22), dass bis ins Jahre 2030 bis zu knapp 1'350 neue Wohneinheiten nachgefragt werden dürften. Dabei ist auch in dieser Kategorie der grösste Effekt auf die direkten Effekte innerhalb des TRA zurückzuführen. Eine überschlagsmässige Berechnung der Anzahl Personen je Wohneinheit ($1'532 / 1'367 = 1.1$ Personen) mutet unrealistisch tief an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Kapitel 3.3 Saisoniers ausgeschlossen wurden, da sie nicht zur „ständigen“ neuen Bevölkerung zählen. In diesem Kapitel wurden die Saisoniers bewusst mitberücksichtigt, da diese natürlich ebenfalls eine Nachfrage nach Wohnraum (wenn auch nach speziellem) auslösen. Die Werte in Klammern in der Tabelle 22 geben dabei jeweils an, welche Anzahl dieser Wohneinheiten voraussichtlich durch Saisoniers nachgefragt werden. Werden jedoch die Wohnungen, welche den Saisoniers zugerechnet werden (total 245) in Abzug gebracht, so scheint die durchschnittliche Anzahl Personen ($1'532 / 1'122 = 1.4$ Personen) aufgrund des hohen relativen Anteils an Einpersonenhaushalten (siehe auch Kapitel 2.1.1.4 und 2.1.1.5) realistischer. Wie bereits kurz erwähnt, wird hier nachfolgend noch ein Alternativszenario mit einem etwas tieferen relativen Anteil an Einpersonenhaushalten gerechnet.

Tabelle 22: Totale Anzahl Wohneinheiten pro Jahr (davon Saisoniers zugerechnet in Klammern)

Jahr	Direkte Effekte innerhalb TRA	Direkte Effekte ausserhalb TRA	Indirekte und induzierte Effekte	Effekte Total
2015	1 (0)	0 (0)	0 (k.A.)	1 (0)
2016	7 (2)	3 (1)	3 (k.A.)	13 (3)
2017	146 (34)	32 (8)	47 (k.A.)	225 (42)
2018	146 (34)	32 (8)	47 (k.A.)	225 (42)
2019	153 (36)	41 (10)	53 (k.A.)	247 (46)
2020	301 (70)	67 (17)	106 (k.A.)	474 (87)
2021	303 (70)	77 (20)	110 (k.A.)	490 (90)
2022	308 (72)	77 (20)	112 (k.A.)	497 (92)
2023	466 (108)	126 (33)	182 (k.A.)	774 (141)
2024	466 (108)	126 (33)	182 (k.A.)	774 (141)
2025	473 (110)	136 (36)	189 (k.A.)	798 (146)
2026	628 (146)	170 (45)	259 (k.A.)	1057 (191)
2027	631 (146)	179 (47)	263 (k.A.)	1073 (193)
2028	636 (148)	179 (47)	265 (k.A.)	1080 (195)
2029	639 (148)	190 (50)	271 (k.A.)	1100 (198)
2030	788 (183)	236 (62)	343 (k.A.)	1367 (245)

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.5 Zum mutmasslichen Niederlassungsperimeter

Der mutmassliche Niederlassungsperimeter wurde anhand der Bewertungen der ASA eingeschätzt. Dabei war bei der ASA zu beobachten, dass ein überwiegender Anteil der Beschäftigten in Andermatt selbst wohnhaft ist. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich der Wohnraum in Andermatt selbst verknappen und damit eine Verlagerung hin zu den Nachbargemeinden stattfinden dürfte. Aus diesem Grund wird wie im Kapitel 2.1.1.5 erwähnt, ein Alternativszenario mit einer gewissen Verlagerung hin zu den Nachbargemeinden mit bis zu 30 Minuten Fahrtweg zu Andermatt ausgewiesen.

3.5.1 Szenario 1: Schätzungen der Andermatt Swiss Alps

Im Normalszenario, welches auf den Ist-Angaben der ASA beruht, dürften in Andermatt bis ins Jahr 2030 bis zu 800 neue Wohneinheiten nachgefragt werden. Diese sind insbesondere auf die direkten Beschäftigungseffekte innerhalb des Tourismusresorts Andermatt zurückzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass bei nicht ausreichendem Wohnraum im gewünschten Wohnperimeter auf den nächst höheren Perimeter ausgewichen wird. Dies bedeutet, dass bei knappem Wohnraum in Andermatt die Nachfrage im Perimeter bis 15 Minuten um diese Differenz steigen dürfte.

Tabelle 23: Anzahl Wohneinheiten je Wohnperimeter Szenario 1

	Andermatt	bis 15 Minuten	bis 30 Minuten	bis 1 Stunde	über 1 Stunde
Direkte Effekte innerhalb TRA	631	74	22	41	19
Direkte Effekte ausserhalb TRA	127	64	32	7	5
Indirekte und induzierte Effekte	35	87	87	69	69
Total	793	225	141	117	93

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.5.2 Szenario 2: Verlagerung zu Nachbargemeinden Andermatt

Im Alternativszenario, in welchem der relative Anteil des Perimeters Andermatt um einen Drittel reduziert wurde und dieser zu gleichen Teilen auf die beiden Perimeter bis 15 Minuten und bis 30 Minuten verteilt wurde, ist die Verteilung der Wohneinheiten ausgeglichener. Dem aufmerksamen Leser fällt jedoch auf, dass die Abnahme in Anzahl Wohneinheiten in Andermatt nicht 33 %, sondern knapp 41 % bei den direkten Effekten und 26 % bei den indirekten Effekten beträgt. Dies lässt sich wie folgt erklären:

- Wie in den Kapiteln 0 und 2.1.1.5 erwähnt, werden die Alternativszenarien Wohnstruktur und Wohnperimeter zusammengerechnet, um viele unterschiedliche Szenarien zu vermeiden, welche die vorliegende Arbeit unübersichtlich machen würde. Dies bedeutet, dass gleichzeitig mit der Verlagerung von Andermatt weg zu den Nachbargemeinden bis 30 Minuten Entfernung eine Verlagerung von Einpersonenhaushalten hin zu Zweipersonenhaushalten, Wohngemeinschaften oder Familienwohnungen (siehe auch Kapitel 3.6.2) stattgefunden hat. Wenn also in diesem Szenario mehr Personen in diesen Wohnstrukturen wohnen, reduziert sich logischerweise auch die Anzahl Wohneinheiten total.
- Der zu schwache Effekt bei den indirekten Effekten lässt sich damit erklären, dass die indirekten Effekte innerhalb des TRA nur einen Teil der gesamten indirekten Effekte ausmachen und sich die Reduktion des Perimeters Andermatt nicht im vollen Umfang niederschlägt, da die relativen Anteile der indirekten Effekte ausserhalb des Tourismusresorts Andermatt belassen wurden.

Tabelle 24: Anzahl Wohneinheiten je Wohnperimeter Szenario 2

	Andermatt	bis 15 Mi- nuten	bis 30 Mi- nuten	bis 1 Stunde	über 1 Stunde
Direkte Effekte innerhalb TRA	373	163	111	36	17
Direkte Effekte ausserhalb TRA	127	64	32	7	5
Indirekte und induzierte Effekte	26	88	85	66	66
Total	526	315	228	109	88

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.6 Zu den mutmasslichen Wohnstrukturen

Wie bereits im Kapitel 3.5 wird auch in diesem Kapitel mit zwei unterschiedlichen Szenarien gerechnet, um potenzielle Veränderungen in der Zukunft besser vorwegnehmen zu können. Denn während aktuell sicherlich noch viele Personen in Einpersonenhaushalten wohnen, ist zu erwarten, dass sich mit zunehmender „Lebensdauer“ des Chedi und der anderen Hotels eine Verlagerung hin zu Zweipersonenhaushalten, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen einstellen wird. Das erste Szenario wird mit den Originalzahlen von der ASA gerechnet, während im Alternativszenario davon ausgegangen wird, dass sich die Anzahl Einpersonenhaushalte um einen Viertel reduziert und gleichmässig auf die anderen drei Wohnstrukturen verteilt. Das Szenario wird dabei aus genannten Gründen (siehe Kapitel 3.5.2) mit dem Alternativszenario zum Wohnperimeter zusammengefasst.

3.6.1 Szenario 1: Schätzungen der Andermatt Swiss Alps

Um eine Vorstellung von den unterschiedlichen Wohnstrukturen in den einzelnen Wohnperimetern zu erhalten, werden die Wohnstrukturen nachfolgend je nach Wohnperimeter aufgeschlüsselt. Damit dennoch eine Unterscheidung zwischen den eher gesicherten direkten Effekten und den aktuell noch etwas unsicheren indirekten Effekten gemacht werden kann, wird diese Auswertung für beide Kategorien einzeln gemacht.

3.6.1.1 Schätzung für direkte Effekte

In Tabelle 25 sind die Anzahl Wohneinheiten je Wohnstruktur und Wohnperimeter ersichtlich. Dabei ist wie bereits Kapitel 3.5 erläutert, eine starke Fokussierung auf den Perimeter Andermatt zu beobachten. Zudem ist ersichtlich, dass davon ausgegangen wird, dass eine überwiegende Mehrheit in Einpersonenhaushalten wohnhaft sein wird. Bis ins Jahre 2030 wird davon ausgegangen, dass in Andermatt bis zu 625 neue Einpersonenhaushalte entstehen dürften.

Aufgrund derselben Einschätzung wie im vorherigen Kapitel 3.5 erachten die Autoren der vorliegenden Studie diese Zahl als etwas zu hoch, da sich mit der Zeit eine Verlagerung hin zu Mehrpersonenhaushalten und in die Dörfer um Andermatt herum einstellen dürfte. Aus diesem Grund wurde auch in diesem Kapitel ein Alternativszenario gerechnet, welches sich in Kapitel 3.6.2 findet.

Tabelle 25: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für direkte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten) Szenario 1

	Einperso- nenhaushalt	Zweiperso- nenhaus- halte	Wohnge- meinschaf- ten	Familien- wohnungen	Total
Andermatt	624	72	24	39	759
bis 15 Minuten	105	16	5	12	138
bis 30 Minuten	39	6	2	7	54
bis 1 Stunde	38	5	2	2	47
über 1 Stunde	19	2	1	1	23
Total	825	101	34	61	1021

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.6.1.2 Schätzung für indirekte und induzierte Effekte

Nebst den direkten Effekten aus Kapitel 3.6.1.1 sind weitere indirekte und induzierte Effekte zu erwarten, welche ebenfalls eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum auslösen. Da diese nicht zwingend an den Standort Andermatt gebunden sind, ist bei diesen eine grössere räumliche Verteilung zu erwarten. Zudem wird angenommen, dass 50 % dieser indirekten und induzierten Effekte ausserkantonale anfallen (bereits abgezogen) und in den ersten Jahren bis zu 50 % der Nachfrage nach Beschäftigten durch lokale Arbeitnehmer gedeckt werden kann, welche keine neue Nachfrage nach Wohnraum auslösen (siehe auch Kapitel 2.1.3)

Tabelle 26: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für indirekte und induzierte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten)

	Einperso- nenhaushalt	Zweiperso- nenhaus- halte	Wohnge- meinschaf- ten	Familien- wohnungen	Total
Andermatt	14	7	4	10	35
bis 15 Minuten	36	18	9	24	87
bis 30 Minuten	36	18	9	24	87
bis 1 Stunde	29	14	7	19	69
über 1 Stunde	29	14	7	19	69
Total	144	71	36	96	347

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.6.2 Szenario 2: Verlagerung zu Zweipersonenhaushalten, Wohngemeinschaften und Familienwohnungen

Im Szenario 2, welches von etwas gleichmässiger verteilten Wohnstrukturen und Wohnperimeter ausgeht, schrumpft die Anzahl Wohneinheiten in Andermatt von über 750 auf 500. Zudem ist der relative Anteil Einpersonenhaushalte über sämtliche Kategorien hinweg niedriger, was eine reduzierte Gesamtnachfrage nach Wohneinheiten mit sich zieht.

Die Autoren vorliegender Studie erachten dieses Szenario als das wahrscheinlichste Szenario bezüglich zu erwartender Wohnraumnachfrage. Dabei würden im untersuchten Parameter (Urserental und oberes Reusstal) bis zu potenziell 870 Wohneinheiten (bis ca. 30 Minuten) nachgefragt werden. Welche Anzahl

Personen sich jedoch schliesslich auch in den entsprechenden Gemeinden niederlassen, hängt darüber hinaus stark mit der Attraktivität der einzelnen Gemeinden zusammen.

Tabelle 27: Wohnstrukturen und Wohnperimeter für direkte Effekte (in Anzahl Wohneinheiten) Szenario 2

	Einperso- nenhaushalt	Zweiperso- nenhaus- halte	Wohnge- meinschaft- ten	Familien- wohnungen	Total
Andermatt	357	69	26	48	500
bis 15 Minuten	159	32	12	24	227
bis 30 Minuten	100	19	7	16	142
bis 1 Stunde	30	7	3	4	44
über 1 Stunde	15	3	1	2	21
Total	661	130	49	94	934

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.7 Zum mutmasslich nachgefragten Preisniveau

Das Preisniveau, in welchem sich die gesuchten Wohnungen voraussichtlich bewegen werden, lässt sich am besten anhand der Einkommen, welche in den jeweiligen Berufsklassen erzielt werden, abschätzen. Es ist zudem möglich, anhand des durchschnittlichen relativen Anteils des Bereichs Wohnen (siehe auch Vorstudie, 2014) den durchschnittlichen Ausgabenbetrag für „Wohnen“ zu berechnen. Dieser berechnete Betrag ist jedoch groben Verzerrungen unterworfen, da die verschiedenen Einkommensklassen sehr gross sind. Zudem ist dieser relative Anteil in der Tendenz eher zu hoch angesetzt, da gemäss Berechnungen mit den relativen Anteilen selbst die lohn niedrigste Berufsgruppe (Stewarding) einen jährlichen Betrag von CHF 13'725 für den Bereich Wohnen ausgibt. Selbst nach Abzug der üblichen 15 % Nebenkosten bleiben übertriebene CHF 11'666 (CHF 972 im Monat) zurück. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Berufsgruppe Wohnraum in diesem Preissegment suchen wird. Aus diesem Grund wird der relative Anteil der Wohnkosten in der geringsten Einkommensklasse von 30.5 % auf 25 % reduziert (analog Vorstudie 2014). Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den ausgewiesenen Ausgaben für den Bereich Wohnen die durchschnittlichen Einkommen je Wohnperimeter und Wohnstruktur ausgewiesen. Diese Auswertungen beziehen sich jeweils ausschliesslich auf die direkten Effekte, da die Güte der indirekten und induzierten Effekte fraglich ist.

3.7.1 Einkommensstruktur der Beschäftigten

Die nachfolgende Tabelle 28 zeigt je Wohnstruktur und Wohnperimeter die durchschnittlichen Einkommen pro Person der jeweils tangierten Berufsgruppen. Dabei zeigen sich verschiedene Entwicklungen. Einerseits ist zu beobachten, dass Beschäftigte, welche bereit sind, eine Stunde oder länger entfernt zu wohnen, die höchsten durchschnittlichen Einkommen aufweisen. Dies ist insbesondere darum nicht weiter erstaunlich, als dass besser bezahlte Beschäftigte häufiger eine weitere Anreise in Kauf nehmen und niedrig bezahlte Beschäftigte häufig in Berufen mit unregelmässigen Arbeitszeiten angestellt sind.

Tabelle 28: Durchschnittseinkommen pro Person je Wohnperimeter und Wohnstruktur

	Andermatt	bis 15 Mi- nuten	bis 30 Mi- nuten	bis eine Stunde	über eine Stunde
Einpersonenhaushalt	55'125	54'369	50'835	60'296	69'847
Zweipersonenhaushalt	53'145	54'367	55'035	58'819	65'475
Wohngemeinschaften	53'965	52'900	51'642	56'777	64'251
Familienwohnungen	53'498	53'367	51'094	51'837	56'962

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

Da die untersuchten Durchschnittseinkommen keine Rückschlüsse auf die Ausreisser gegen unten und oben zulassen, werden nachfolgend zudem zwei Häufigkeitstabellen (Tabelle 29 und Tabelle 30) je Einkommensklasse dargelegt. Darin ist ersichtlich, welcher relative Anteil der Beschäftigten in einem bestimmten Wohnperimeter oder einer bestimmten Wohnstruktur welcher Lohnklasse hinzugerechnet werden kann. Dies erlaubt eine gewisse Aussage über die Verteilung der Lohnklassen der Beschäftigten.

Tabelle 29: Verteilung der verschiedenen Lohnklassen nach Wohnperimeter

	Bis und mit CHF 50'000	Bis und mit CHF 55'000	Bis und mit CHF 60'000	Bis und mit CHF 70'000	Bis und mit CHF 80'000	Über CHF 50'000
Andermatt	32.0%	50.0%	6.4%	6.7%	2.3%	2.7%
Bis 15 Minuten	43.8%	38.1%	1.3%	9.8%	6.3%	0.7%
Bis 30 Minuten	56.7%	28.2%	3.1%	9.5%	1.4%	1.0%
Bis eine Stunde	6.8%	39.4%	16.3%	27.6%	10.0%	0.0%
Über eine Stunde	14.3%	9.6%	0.0%	20.5%	55.7%	0.0%

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

Tabelle 30: Verteilung der verschiedenen Lohnklassen nach Wohnstruktur

	Bis und mit CHF 50'000	Bis und mit CHF 55'000	Bis und mit CHF 60'000	Bis und mit CHF 70'000	Bis und mit CHF 80'000	Über CHF 50'000
Einpersonenhaushalt	32.2%	45.6%	6.2%	8.5%	5.0%	2.5%
Zweipersonenhaushalt	33.1%	46.6%	6.7%	9.1%	3.5%	1.0%
Wohngemeinschaften	21.1%	66.5%	2.7%	5.7%	4.0%	0.0%
Familienwohnungen	64.7%	12.8%	5.5%	12.2%	1.1%	3.7%

Quelle: ASA, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.7.2 Mögliche Ausgaben für den Bereich Wohnen

Anhand der relativen Anteile für den Bereich Wohnen wurden wie bereits erwähnt, maximal mögliche Mietpreinsniveaus berechnet, welche eine Person im Monat noch bereit wäre, zu zahlen. Die jeweiligen Durchschnittswerte je Wohnperimeter und Wohnstruktur finden sich in Tabelle 31.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Tabelle 31: Durchschnittliches mögliches Mietpreisniveau pro Person in CHF pro Monat

	Andermatt	bis 15 Mi- nuten	bis 30 Mi- nuten	bis eine Stunde	über eine Stunde
Einpersonenhaushalt	910	885	852	847	894
Zweipersonenhaushalt	880	898	888	871	895
Wohngemeinschaften	917	900	883	918	888
Familienwohnungen	871	876	859	726	853

Quelle: ASA, BFS, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

Es stellt sich dabei heraus, dass Personen, welche sich voraussichtlich in Andermatt ansiedeln dürften, dazu bereit sein dürften, die höchsten Mieten zu bezahlen, obwohl die durchschnittlichen Einkommen in Andermatt eher im mittleren Bereich liegen (siehe auch Tabelle 28). Dies hat damit zu tun, dass Personen im Bereich niedriger Einkommen proportional mehr für den Bereich Wohnen ausgeben dürften. So dürfte beispielsweise eine durchschnittliche Zweipersonen-Wohnung im Umkreis von 15 Minuten bis zu CHF 1'796 / Monat kosten.

Um ebenfalls eine Vorstellung der Verteilung der einzelnen Ausgabenklassen zu erhalten, wurden nachfolgend die relativen Anteile je Ausgabenklasse und Wohnperimeter / Wohnstruktur ausgewiesen (siehe Tabelle 32 und Tabelle 33).

Tabelle 32: Verteilung der verschiedenen Ausgabenklassen nach Wohnperimeter

	unter CHF 800	bis CHF 900	bis CHF 1000	bis CHF 1500	über CHF 1500
Andermatt	16.9%	31.1%	49.3%	0.3%	2.4%
Bis 15 Minuten	4.7%	56.6%	38.1%	0.7%	0.0%
Bis 30 Minuten	5.9%	78.2%	14.2%	1.7%	0.0%
Bis eine Stunde	35.9%	19.3%	44.8%	0.0%	0.0%
Über eine Stunde	20.5%	23.8%	55.7%	0.0%	0.0%

Tabelle 33: Verteilung der verschiedenen Ausgabenklassen nach Wohnstruktur

	unter CHF 800	bis CHF 900	bis CHF 1000	bis CHF 1500	über CHF 1500
Einpersonenhaushalt	15.6%	34.6%	47.3%	0.0%	2.5%
Zweipersonenhaushalt	22.2%	32.0%	44.5%	1.2%	0.0%
Wohngemeinschaften	8.4%	29.1%	62.5%	0.0%	0.0%
Familienwohnungen	11.9%	76.2%	7.8%	2.7%	1.4%

Quelle: ASA, BFS, Ecoplan et al., eigene Berechnungen

3.8 Spezielle Wohnbedürfnisse der Saisoniers

Die Saisoniers, welche im Zusammenhang mit den weiteren geplanten Hotels nach Andermatt kommen werden, haben andere Bedürfnisse nach Wohnraum als Angestellte, welche während des ganzen Jahres in Andermatt angestellt sind. Auf der einen Seite dürfte vor allem naher, preisgünstiger und möblierter Wohnraum gesucht sein, welcher für eine Dauer von bis zu 6 Monaten zur Verfügung steht. Aktuell gibt es im bereits existierenden Hotel Chedi keine bis wenige klassische Saisoniers, da das Chedi auf einen Ganzjahresbetrieb ausgelegt ist (Berger, 2015). Sicherlich würden während der Hauptsaison zusätzliche Angestellte verpflichtet, für welche jedoch auch das Chedi selbst aktiv nach Wohnlösungen schaut. So wurde in Andermatt beispielsweise die ehemalige Pension „Haus Bonetti“ (siehe auch Kapitel 4.3.2.1) erworben und aktuell als Mitarbeiterhaus genutzt. Ein weiteres Objekt in Göschenen werde ebenfalls als Mitarbeiterhaus genutzt. Diese beiden Objekte bieten gemäss eigenen Einschätzungen Platz für bis zu 85 „Saisoniers“. Es ist geplant, ein weiteres Objekt in Andermatt selbst zu erwerben, wo bis zu 10 zusätzliche Personen wohnhaft werden könnten. Es ist jedoch nicht geplant, selbst etwas in diesem Bereich zu bauen.

3.9 Fazit

Ausgehend vom Tourismusresort Andermatt dürften sich bis zum Jahr 2030 Beschäftigungseffekte von bis zu knapp 1'800 Beschäftigte einstellen, wovon knapp 1'500 im Kanton Uri anfallen dürften. Der grösste Teil davon ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Fortschritte innerhalb des Resorts im Zusammenhang mit den neuen Hotels, Appartements und Chalets. Dieser Effekt ist auf ca. 950 Beschäftigte zu beziffern und kann aufgrund Referenzzahlen des Hotels Chedi relativ genau abgeschätzt werden. Darüber hinaus dürften die zusätzlichen Gäste in Andermatt durch Ausgaben ausserhalb des Tourismusresorts für bis zu ca. 300 zusätzliche Beschäftigte sorgen. Diese Beschäftigten sind vermutlich vor allem in den Branchen Handel (insbesondere Detailhandel), Gastgewerbe und Verkehr (insbesondere Freizeitverkehrsanlagen) anzutreffen. Die indirekten und induzierten Effekte werden darüber hinaus auf ca. 600 Beschäftigte geschätzt, wovon ca. 300 im Kanton Uri anfallen.

Die neuen Beschäftigten fragen nach eigenen Berechnungen insbesondere Wohnraum in Andermatt und den umliegenden Gemeinden (bis ca. 30 Minuten Entfernung) nach. Anhand der Inputschätzungen der ASA werden bis ins Jahr 2030 knapp 800 zusätzliche Wohneinheiten in Andermatt nachgefragt werden. Selbst im ebenfalls gerechneten Alternativszenario mit einer grösseren Verteilung auf umliegende Gemeinden resultiert nach wie vor eine Mehrnachfrage nach Wohnraum im Umfang von ca. 500 Objekten in Andermatt. Darüber hinaus resultiert jedoch auch in den umliegenden Gemeinden eine nicht zu unterschätzende Nachfrage nach Wohnraum im Umfang von bis zu 500 Wohnobjekten (bis 30 Minuten). Darüber hinaus sind jedoch einige neue Beschäftigte vermutlich bereit, bis zu einer Stunde oder mehr von Andermatt entfernt zu wohnen. Diese Wohnraumnachfrage wird voraussichtlich ausserkantonale befriedigt werden.

Die Wohneinheiten werden aufgrund der tendenziell geringen durchschnittlichen Einkommen im Gast- und Hotelgewerbe (diese beiden Kategorien machen den Hauptteil der neuen Beschäftigten aus) eher im günstigen Bereich gesucht. In Wohnperimeter Andermatt und bis zu einer halben Stunde Entfernung beispielsweise werden über 80 % der neu Beschäftigten ein durchschnittliches Einkommen von unter CHF 55'000 im Jahr erzielen. Dies bedeutet, dass die Gemeinden im oberen Reusstal und Urserental die neuen Beschäftigten insbesondere durch günstigen und nahen Wohnraum für sich gewinnen können.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Die Wohnraumnachfrage dürfte sich dabei insbesondere auf Klein- und Kleinstwohnungen konzentrieren, welche von einer Person alleine bewohnt werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich ca. 55 % bis 65 % der neuen Beschäftigten dafür entscheiden, alleine zu wohnen. Der relative Anteil dieser Einpersonenhaushalte dürfte mit zunehmendem „Alter“ des TRA abnehmen. Darüber hinaus ist jedoch auch die Nachfrage nach mittleren bis grösseren Wohnungen nicht zu unterschätzen. Innerhalb der direkten Effekte ist davon auszugehen, dass in dieser Kategorie bis ins Jahr 2030 bis und mit einer Entfernung von 30 Minuten zu Andermatt bis zu 250 zusätzliche Wohneinheiten nachgefragt werden.

4 Wohnraum-Angebotsanalyse

In einem ersten Schritt werden die Gemeinden im entsprechenden Untersuchungsparameter auf deren Attraktivität beurteilt. Dabei fließen Erkenntnisse aus den Besichtigungen vor Ort, Angaben über die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde, sowie die räumliche Nähe zum TRA in die Bewertung ein.

Wie bereits im Kapitel 2.2 erwähnt, werden bei der Angebotsanalyse drei verschiedene Angebotsarten analysiert: das unmittelbare, das mittelfristige und das langfristige Angebot. Darüber hinaus wird in einem vierten Kapitel eine Zusammenfassung über das gesamte Wohnraumangebot in den erhobenen Gemeinden geboten.

4.1 Beurteilung der Attraktivität der Gemeinden

Die Beurteilung der Attraktivität der Gemeinden beruht sowohl auf qualitativen, als auch auf quantitativen Merkmalen. Auf der einen Seite wurden je Gemeinde Faktoren erhoben, welche zur Attraktivität der Gemeinde beitragen. Andererseits haben die Autoren je Gemeinde eine Gesamtbeurteilung abgegeben und die Gemeinde anhand einer kurzen Beschreibung skizziert.

Die Kriterien, nach welchen die Bewertung einer Gemeinde vorgenommen wurde inklusive der möglichen Antwortmöglichkeiten, finden sich in nachfolgender Tabelle 34:

Tabelle 34: Kriterien zur Beurteilung der Attraktivität der Gemeinden

Kriterium	Auswahlmöglichkeiten
Schule	Innerhalb des Kriteriums „Schule“ wurde zwischen den drei Schulstufen Kindergarten, Primarstufe und Oberstufe unterschieden. Entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob eine Gemeinde die entsprechende Schule besitzt, war der Ort der Schule. Für das Netzdiagramm wurden dabei folgende Abstufungen gemacht: <ul style="list-style-type: none"> - keine Schulstufe - eine Schulstufe - zwei Schulstufen - drei Schulstufen
Einkaufsmöglichkeiten	Bei dem Kriterium Einkaufsläden sind Geschäfte gemeint, bei welchen die Dorfbewohner den Einkauf an Grundnahrungsmitteln bewältigen können (Dorfladen, Volg, Coop, ...). Spezialitätenläden wie beispielsweise Bäckereien, Metzgereien, etc. wurden aufgrund deren eingeschränkten Angebots nicht hinzugezählt. Die möglichen Auswahlkriterien waren dabei: <ul style="list-style-type: none"> - keine Einkaufsmöglichkeiten - 1 Einkaufsmöglichkeit - 2 Einkaufsmöglichkeiten - mehr als 2 Einkaufsmöglichkeiten
öV-Anbindung	Die Beurteilung der öV-Anbindung wurde anhand des Berichts von Remund + Kuster beurteilt. In diesem haben sie die öV-Anbindung abhängig von den vorhandenen Verkehrsmitteln sowie des Kursintervalls beurteilt. Dabei gelten folgende Abstufungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungsqualität F oder G

	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungsqualität D oder E - Erschliessungsqualität B oder C
Distanzen im Dorf	<p>Bei diesem Kriterium ging es insbesondere darum, die Kompaktheit oder eben Weitläufigkeit einer Gemeinde zu beurteilen. Da gewisse Gemeinden im untersuchten Perimeter eine sehr grosse Fläche aufweisen, sind die einzelnen Wohnsiedlungen oder Häuser weit verstreut, was die Gemeinde in der Tendenz eher weniger attraktiv für neue Bewohner macht. Die unterteilten Kategorien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde ist sehr zerstreut - Gemeinde ist zerstreut - Gemeinde ist relativ kompakt - Gemeinde ist sehr kompakt
Freizeit und Kultur	<p>Bei der Beurteilung der Freizeit- und Kultureinrichtungen wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen Angebote in den einzelnen Gemeinden auf eine systematische Erfassung verzichtet. Stattdessen wurde von den Autoren ein Urteil über die Güte dieser Einrichtungen abgegeben. Die möglichen Kategorien waren dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Freizeit- und Kultureinrichtungen - wenige Freizeit- und Kultureinrichtungen - mehrere Freizeit- und Kultureinrichtungen - viele Freizeit- und Kultureinrichtungen
Restaurants und Bars	<p>Die Restaurants und Bars wurden ebenfalls in Kategorien erfasst. Dabei zählen Hotels mit einem betriebenen Hotelrestaurant ebenfalls zur Gesamtsumme. Die einzelnen Kategorien sind dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Restaurants oder Bars - bis und mit 5 Restaurants oder Bars - 6 bis und mit 10 Restaurants oder Bars - über 10 Restaurants oder Bars
Bankfilialen	<p>Zudem wurden in den einzelnen Gemeinden die Anzahl Bankfilialen erhoben. Dabei kann es sich einerseits um eine Bankfiliale im klassischen Sinne oder um eine Vertretung (z.B. im Dorfladen) handeln. Die Abkürzungen in den Klammern stehen dabei für die einzelnen Banken:</p> <p style="padding-left: 40px;">RB: Raiffeisenbank KB: Kantonalbank PF: Postfinance</p>
Bancomaten	<p>In den einzelnen Gemeinden wurde zudem die Anzahl Bancomaten gezählt. Zudem wurden auch in dieser Kategorie die einzelnen Banken angegeben (Abkürzungen siehe Bankfilialen).</p>
Nationale Bedeutung Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	<p>Bei diesem Kriterium wird angegeben, ob es sich bei der entsprechenden Gemeinde anhand der Einschätzung des Bundesamts für Kultur um eine Gemeinde mit nationaler Bedeutung handelt.</p>

4.2 Unmittelbares Wohnraumangebot

Das unmittelbare Wohnraumangebot wird wie bereits im Kapitel 2.2.1 erwähnt in zwei Kategorien unterteilt. Einerseits besteht dieses aus unfreiwilligen Zweitwohnungen, welche grundsätzlich zum Verkauf oder zur Vermietung stehen dürften. Andererseits ist der „reguläre Wohnungsmarkt“ ebenfalls Teil des unmittelbaren Wohnraumangebots. Kann jedoch ein Wohnobjekt nicht bis zum Wegzug des Besitzers veräussert werden, fällt dieses Objekt theoretisch in beide Kategorien und bei der Erhebung erfolgt eine Doppelzählung. Aufgrund der Tatsache, dass der geschätzte Anteil unfreiwilliger Zweitwohnungen von den meisten Gemeinden nahezu 0 % beträgt und aufgrund der geringen Anzahl der unmittelbar verfügbaren Wohneinheiten ist diese Problematik vernachlässigbar (siehe auch Kapitel 2.2.1).

4.2.1 Unfreiwillige Zweitwohnungen

Die Berechnung der Anzahl unfreiwilliger Zweitwohnungen (ZW) ist in Tabelle 35 ersichtlich. Dabei ist die totale Anzahl Zweitwohnungen mit der dazugehörigen Nettowohnfläche in m² in der Spalte 2 und 3 ersichtlich. In Spalte 5 und 6 sind aufgrund des geschätzten relativen Anteils unfreiwilliger Zweitwohnungen die bereinigten Werte herauszulesen.

Tabelle 35: Unfreiwillige Zweitwohnungen

Gemeinde	Anzahl ZW	Anzahl m ² NWF in ZW	Rel. Anteil unfreiwilliger ZW	Anzahl unfreiwilliger ZW	Anzahl m ² NWF in unfreiwilligen ZW
Andermatt	329	22'711	0%	0	-
Göschenen	21	1'455	0%	0	-
Gurtellen	27	2'154	3%	1	54
Hospental	50	3'396	5%	3	170
Isenthal	46	4'024	5%	3	219
Realp	29	2'266	0%	0	-
Unterschächen	32	2'558	0%	0	-
Wassen	54	3'243	0%	0	-
Total	588	41'807	-	7	443

Quelle: GWR, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

Bei der durchschnittlich beanspruchten Wohnfläche im Kanton Uri von 44 m² (BFS, 2012) reicht das unmittelbare Wohnraumangebot aufgrund unfreiwilliger Zweitwohnungen gerade mal für bis zu 10 Personen.

Würden jedoch sämtliche Zweitwohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, ergäbe dies neuen Wohnraum für bis zu 950 Personen. Dieses Beispiel zeigt exemplarisch, dass Massnahmen, die zur besseren Untervermietung von Zweitwohnungen abzielen, einen grossen Effekt haben dürften.

4.2.2 Regulärer Wohnungsmarkt

Eine Übersicht über den regulären Wohnungsmarkt findet sich in nachfolgender Tabelle 36. Diese Angaben stammen wie im Kapitel 2.2.1 beschrieben von den gängigen Immobilienportalen per 20. August 2015. Dabei fällt auf, dass insbesondere in der Gemeinde Andermatt, jedoch auch in Göschenen und Wassen, einige Objekte zum Verkauf oder zur Vermietung stehen. Verglichen mit der eruierten Nachfrage in

Kapitel 3 wirkt diese jedoch sehr bescheiden. Dies bedeutet, dass die auf die Region zukommende Wohnraumnachfrage kaum durch den Bestand gedeckt werden kann, sondern vielmehr Sanierungen und Neubauten erfordert.

Tabelle 36: Regulärer Wohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl Wohn- objekte	Anzahl Perso- nen
Andermatt	9	23
Göschenen	7	15
Gurtellen	2	9
Hospental	4	18
Isenthal	4	14
Realp	2	5
Unterschächen	5	10
Wassen	6	22
Total	39	116

Quelle: Comparis, Homegate, Immoscout, eigene Berechnungen

4.3 Mittelfristiges Wohnraumangebot

Das mittelfristige Wohnraumangebot besteht aus Wohnobjekten, die aktuell nicht, in anderer Form oder nicht mit voller Ausnützung genutzt werden; dies jedoch mit vertretbarem Aufwand innert nützlicher Frist als Wohnraumangebot zur Verfügung stehen dürften. Dabei werden, wie bereits im Kapitel 2.2.2 erwähnt, einerseits die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister verwendet. In diesem werden diese Wohnungen als „unbewohnbar“ taxiert.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Angaben aufgrund deren fakultativen Erfassung nicht vollständig sein dürften, werden diese zusätzlich durch Einzelobjekte, welche während den Besichtigungen vor Ort ausgemacht wurden, ergänzt.

4.3.1 Gebäude- und Wohnungsregister

Die als unbewohnbar klassierten Wohnungen inkl. deren totalen Nettowohnfläche in m² sind in Tabelle 37 ersichtlich. Diejenigen Wohnungen, welche im GWR erfasst wurden, bieten theoretisch Wohnraum für bis zu knapp 46 Personen (44 m² NWF je Person). Die Anzahl Personen wurde jedoch auf Einzelobjekt-ebene berechnet, dann abgerundet und schliesslich aufaddiert. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass die Schätzung die einzelnen Restmengen in m² der einzelnen Wohnungen mitberücksichtigt. Demnach bieten zwei Wohnungen à je 70 m² Platz für zwei Personen (70 m² / 44 m² = 1.6 Personen, welche auf eine Person abgerundet werden) und nicht für 3 Personen, wie es bei einer gesamtheitlichen Rechnung (140 m² / 44 m² = 3.2 Personen) ergeben würde.

Tabelle 37: Mittelfristiges Wohnraumangebot

Gemeinde	Anzahl Wohnungen	Anzahl m ² NWF	Anzahl Personen
Andermatt	1	800	18
Göschenen	7	2'268	51
Gurtellen	14	1'601	32
Hospental	3	2'440	56
Isenthal	12	1'534	25
Realp	7	1'338	28
Unterschächen	9	2'326	49
Wassen	7	1'310	27
Total	60	13'617	286

Quelle: GWR, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.3.2 Konkrete Handlungsempfehlungen für das mittelfristige Wohnraumangebot

Die Besichtigungen vor Ort zeigten einige nicht, in anderer Form oder nicht in voller Ausnützung genutzte Gebäude, welche nachfolgend je Gemeinde aufgeführt werden. Die Grundstück- und Gebäudegrößen wurden jeweils aus dem Geo portal des Kantons Uri oder dem Programm Raum+ entnommen.:

4.3.2.1 Andermatt

Pension Haus Bonetti, Parzelle-Nr. 84

Das Haus Bonetti an der Gotthardstrasse wurde früher als Hotel und heute als Personalhaus für das Personal des Hotels Chedi in Andermatt genutzt. Die Bausubstanz dürfte aufgrund von Einschätzungen des Sachverständigen vor Ort ca. aus dem Jahre 1970 sein. Das Grundstück liegt teilweise in der Kernzone 2 (K2) und teilweise in der Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3) Das Grundstück ist total 14'658 m²



gross, wovon jedoch lediglich ca. 5'500 bis 6'000 m² als Bauland klassifiziert sind (Abschätzung der Autoren aufgrund Zonenplan Andermatt). Basierend auf der durchschnittlichen Ausnützungsziffer von knapp 0.70 (K2: 0.85, WG3: 0.65) ist auf diesem Grundstück eine maximale Bruttogeschossfläche von knapp 3'850 m² möglich. Die aktuelle Bruttogeschossfläche dürfte bei knapp 3'600 m² liegen (Gebäudegrundfläche: 914 m², Anzahl Stockwerke: 4) wodurch sich keine nennenswerten besseren Ausnützungen ergeben dürften. Einzig unter Addition des AZ-Bonus bei Gewerbe und Tourismus liessen sich zusätzliche 1'000 m² Bruttogeschossfläche realisieren. Es ist jedoch zu prüfen, ob sich eine bessere Auslastung des bestehenden Gebäudes (evtl. durch sinnvollen Innenausbau) realisieren liesse.

4.3.2.2 Göschenen

Ehemaliges Schützenhaus, Parzelle-Nr. 107, 146



Das ehemalige Schützenhaus an der Ringstrasse wird aktuell nicht mehr verwendet und demnächst wenn möglich anderweitig genutzt. Abklärungen für eine Nutzungsplananpassung sind angedacht. Geplant ist eine Zonenplanänderung, damit das Objekt gewerblich genutzt werden kann. Die Substanz des Gebäudes wird als gut beurteilt und dürfte mit seinen ca. 260 m² Bruttogeschossfläche (Gebäudegrundfläche: 130 m², Anzahl Geschosse: 2) Platz für bis zu 5 Personen bieten.

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 17



Dieses Grundstück wurde vor ca. 5 Jahren an einen Privaten verkauft, welcher plante, das Objekt umzubauen und als Wohnobjekt zu nutzen. Bis zum heutigen Tag hat sich jedoch bei diesem Objekt nichts getan. Zurzeit wird es von 2 Personen bewohnt. Mit entsprechendem Aufwand könnte das Objekt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 450 m² (Gebäudegrundfläche: 151 m², Anzahl Stockwerke: 3) Platz für neuen Wohnraum schaffen.

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 68



Auf diesem Grundstück befindet sich die ehemalige Metzgerei von Göschenen, welche jedoch aktuell nicht genutzt wird. Die Wohnung im 1. Stock ist bewohnt. Die Bausubstanz wird als mittelmässig beurteilt und müsste wohl vor einer Nutzung als Wohnobjekt renoviert werden. Das Gebäude mit einer geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 350 m² (Gebäudegrundfläche: 170 m², Anzahl Stockwerke: 2) ist aufgrund der zentralen Lage an der Gotthardstrasse interessant für ein allfälliges Projekt.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 57



Dieses Wohnobjekt an der Gotthardstrasse (auf dem Bild mit abgerundetem Glasdach erkennbar) ist bewohnt. Die Bruttogeschossfläche dürfte bei ca. 225 m² (Gebäudegrundfläche: 225 m², Anzahl Stockwerke: 1) liegen, da sich im Erdgeschoss eine Garage befindet und nur der zweite Stock zur Wohnnutzung zur Verfügung steht.

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 70



Dieses Objekt befindet sich an der Gotthardstrasse 191 und ist gemäss Einschätzungen vom Sachverständigen vor Ort aktuell unbewohnt. Die Bruttogeschossfläche von ca. 350 bis 400 m² (Gebäudegrundfläche: 183 m², Anzahl Stockwerke: 2) böte nach entsprechendem Umbau Platz für bis zu 6 Personen.

Ehemaliges Hotel „de la Gare“, Parzelle-Nr. 225



Beim ehemaligen Hotel de la Gare handelt es sich um ein schützenswertes Gebäude, wodurch ein allfälliger Umbau verkompliziert würde. Jedoch bietet das Objekt mit seinen ca. 1'000 m² Bruttogeschossfläche (Gebäudegrundfläche: 268 m², Anzahl Stockwerke: 4) viel Platz für potenziellen Wohnraum. Bei der durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von ca. 55 m² pro Person ergäbe dies Wohnraum für bis zu 18 Personen.

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 204



Dieses Grundstück befindet sich gleich neben dem ehemaligen Hotel de la Gare und steht aktuell zum Verkauf. Jedoch müsste das Objekt aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands erst umfassend renoviert werden. Sodann würde das Objekt mit seiner geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 200 m² (Gebäudegrundfläche: 69 m², Anzahl Stockwerke: 3) Platz für bis zu 4 Personen bieten.

Allgemeiner Hinweis zu den Gebäuden in Göschenen

Die Gemeinde schätzt, dass sämtliche, hier abgebildete Gebäude bei einer allfälligen Sanierung abgerissen und neu gebaut werden müssten, was mit Einschränkungen durch den Natur- und Heimatschutz verbunden sein dürfte. Zudem braucht es Unterstützung der Behörden (Gemeinde und Kanton).

4.3.2.3 Gurnellen

Ehemaliges Gasthaus Sternen, Parzelle-Nr. 169



Das ehemalige Gasthaus Sternen an der Dorfstrasse ist per 1. November 2015 verkauft worden. Ein Projekt ist in Planung. Obschon die Bausubstanz von der Sachverständigen vor Ort als gut beurteilt wurde, wird diese Parzelle unter dem mittelfristigen Wohnraumangebot subsumiert. Denn einerseits müsste für eine nachfolgende Wohnnutzung sicherlich renoviert werden und andererseits ist das ehemalige Gasthaus Sternen mit dem Restaurant zur Sonne zusammengebaut. Das Gebäude besitzt eine geschätzte

Bruttogeschossfläche von 540 m² (Gebäudegrundfläche: 180 m², Anzahl Stockwerke: 3).

4.3.2.4 Hospental

Ehemaliges Hotel Meyerhof, Parzelle-Nr. 190

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Auf dem Areal des ehemaligen Hotel Meyerhof an der Gotthardstrasse in Hospental sind durch die



GAMMA AG Wohnungen und/oder ein Hotelbetrieb geplant, was jedoch aktuell durch den Natur- und Heimatschutz blockiert wird, da es sich beim ehemaligen Hotel Meyerhof um ein schützenswertes Gebäude handelt. Das Objekt liegt in der Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4), was eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen zulässt. Sollte das Projekt realisiert werden können, müssten die Grundmasse und das Erscheinungsbild des ehemaligen Hotels Meyerhof wohl beibehalten werden, was einer Bruttogeschossfläche von ca. 2'500 m² (Gebäudegrundfläche: 591 m², Anzahl Stockwerke: 4) entsprechen dürfte. Unter der Annahme, dass 50 % davon als Wohnraum zur Verfügung steht, dürfte dieses Objekt Platz für bis zu ca. 20 Personen bieten.

Unter der Annahme, dass 50 % davon als Wohnraum zur Verfügung steht, dürfte dieses Objekt Platz für bis zu ca. 20 Personen bieten.

Ehemaliges Schulhaus Hospental, Parzelle-Nr. 71



Das ehemalige Schulhaus am Kirchplatz 2 wurde vor einigen Jahren aufgrund mangelnder Schülerzahlen geschlossen. Aktuell sind Planungen im Gange, die Liegenschaft zukünftig als Wohnraum zu nutzen, welche jedoch noch nicht fortgeschritten sind. Die Bruttogeschossfläche dürfte ca. 600 m² (Gebäudegrundfläche: 156 m², Anzahl Stockwerke: 4) betragen, was Wohnraum für bis zu ca. 10 Personen bieten würde.

Ehemaliges Gasthaus Sternen, Parzelle-Nr. 121

Das ehemalige Gasthaus Sternen an der Gotthardstrasse 25 wird aktuell nur noch von einer Person be-



wohnt, obwohl im Grundbuch total 34 Personen als Miteigentümer eingetragen sind. Eine bessere Ausnutzung liesse sich bei der geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 1'200 m² (Gebäudegrundfläche: 401 m², Anzahl Stockwerke: 3) sicherlich erreichen, dürfte jedoch durch die fragmentierte Eigentümerschaft erschwert werden. Unter Annahme einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 55 m² pro Person (siehe Kapitel 2.2.3) bietet diese Liegenschaft Wohnraum für bis zu knapp 20 Personen.

4.3.2.5 Isenthal

Dorfladen, Parzellen-Nr. 54, 55

Auf der Parzelle 54 befindet sich der aktuelle Dorfladen von Isenthal, ein Wohnhaus und ein Pferdestall;



auf der Parzelle 55 ein alter Schopf. Diese Grundstücke gehören einer Erbgemeinschaft, welche sich vermutlich bald Gedanken machen wird, was sie mit dem Grundstück in Zukunft beabsichtigen (evtl. Verkauf). Das Ladenlokal wird über eine Genossenschaft gemietet, welche dieses seinerseits wiederum an den Betreiber des Dorfladens weitervermietet. Es ist denkbar, das Grundstück in Zukunft durch einen Um- oder Neubau besser auszunutzen. Bei einer möglichen Ausnutzungsziffer von 0.50 ist eine Bruttogeschossfläche von

bis zu 500 m² (Total Parzellen-Grösse: 1'000 m²) denkbar. Jedoch liegt die Parzelle in der Kernzone und der Dorfkern sei „in seiner baulichen und architektonischen Eigenart zu erhalten“.

Wohnhaus mit Stall, Parzelle-Nr. 496

Auf dieser Parzelle befinden sich einerseits ein Wohnhaus und andererseits ein Stall. Die Parzelle hat eine



totale Grösse von 1065 m², wodurch eine totale Bruttogeschossfläche von ca. 500 m² (Ausnutzungsziffer: 0.5) möglich wäre. Die Bruttogeschossfläche des Wohnobjekts dürfte bei ca. 250 m² (Gebäudegrundfläche: 115 m², Anzahl Stockwerke: 2) liegen, wodurch sich ein Potenzial von ca. 250 m² an zusätzlicher Bruttogeschossfläche ergäbe, welches beispielsweise an der Stelle des gegenwärtigen Pferdestalls realisiert werden könnte.

4.3.2.6 Realp

Alte Garagen und Lagerhäuser, Parzellen-Nr. 239, 240, 242, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 255

Diese Gebäude werden aktuell nur noch als Lagerhäuser benutzt und kämen demnach für potenziellen



neuen Wohnraum in Frage. Als relativ schwierig dürfte sich dabei jedoch die stark fragmentierte Eigentümerschaft herausstellen. Oftmals gehört ein Objekt mehreren Personen, sodass das Einverständnis vieler unterschiedlicher Parteien notwendig wäre, um ein entsprechendes Projekt zu realisieren. Sollte dieses Einverständnis gegeben sein, liessen sich beispielsweise auf den Parzellen-Nr. 239, 240, 242 (totale Grundstückfläche: 496 m²), 245, 246, 248 und 249 (totale

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Grundstückfläche: 138 m²) sowie 250, 251 und 255 (totale Grundstückfläche: 239 m²) kleinere bis mittlere Projekte realisieren.

Altes Landwirtschaftsobjekt, Parzellen-Nr. 398, 717, 718



Auf diesen drei Parzellen im Dorfzentrum steht ein früheres Landwirtschaftsobjekt, welches aktuell als Lagerraum genutzt wird. Die drei Parzellen vereinen total 980 m². Aufgrund der fragmentierten Eigentümerschaft (zwei Einzelpersonen und eine Erbengemeinschaft) dürfte sich eine Umnutzung schwierig, jedoch nicht unmöglich gestalten. Speziell die zentrale Lage macht diese Parzellen interessant für ein allfälliges Projekt. Mit einer geschätzten Ausnützungsziffer von ca. 0.40 dürften darauf bis zu 392 m² BGF möglich

sein.

Ehemalige Landwirtschaftsgebäude / Lagergebäude, Parzellen-Nr. 269-273, 276, 277, 281-283, 290



Die Parzellen, welche im Raum+ ebenfalls als Innenentwicklungspotenziale ausgewiesen werden, vereinen eine totale Fläche von knapp 1'400 m² und eignen sich demnach sehr gut für ein grösseres Projekt. Hauptschwierigkeit auf diesen Grundstücken dürften die über 20 Eigentümer (darunter Erbengemeinschaften und einfache Gesellschaften) sein. Jedoch wird aktuell das Objekt auf Parzelle 268 in ein Wohngebäude umgebaut und zeigt, dass dies grundsätzlich möglich ist. Mit einer angenommenen Ausnützungsziffer

von ca. 0.40 liessen sich darauf bis zu 560 m² BGF realisieren.

Garagen, Parzellen-Nr. 307-309, 311



Diese Gebäude werden aktuell als Garagen (307-309) oder als Lager (311) genutzt. Da in Realp grundsätzlich genügend Parkplätze vorhanden sind und auf den Parzellen-Nr. 199 und 860 weitere gebaut werden können, könnte diese Fläche durchaus besser ausgenutzt werden. Bei einer totalen Fläche von 153 m² sind diese Grundstücke potenziell interessant für ein kleineres Projekt.

Lagerhäuser, Parzellen-Nr. 295, 727



Die beiden Objekte auf den Parzellen-Nr. 295 und 727, welche auf dem Foto hinter dem Zaun ersichtlich sind, werden aktuell als Lagerräume genutzt. Sie weisen eine totale Fläche von 274 m² auf. Eigentümer sind drei Private und die Alpge nossenschaft Realp.

4.3.2.7 Unterschächen

Schulhaus Unterschächen, Parzelle-Nr. 61



Das Schulhaus von Unterschächen ist zwar noch in Betrieb, jedoch aufgrund der geringen Schüleranzahl (40 Kinder) mit seinen 8 Schulräumen als überdimensioniert zu betrachten. Aktuell werden zwar alle Räume genutzt, doch eine bessere Ausnützung ist vorstellbar. Eine teilweise Wohnnutzung des Gebäudes mit total ca. 3'000 m² BGF (Gebäudegrundfläche: 1258 m², Anzahl Stockwerke: 2 bis 3) ist denkbar. Das Schulhaus wurde im Jahr 1955 erbaut und seither zwei Mal renoviert (letztes Mal in den 90er-Jahren).

Ehemaliges Hotel Brunnital, Parzellen-Nr. 79, 1065, 1066



Auf dem Areal des ehemaligen Hotels Brunnital entstehen zwei MFH mit je 8 Wohnungen. Das erste MFH auf Parzelle 79 befindet sich bereits in der Bauphase und dürfte gegen Ende 2015 / Anfangs 2016 fertiggestellt werden. Das Hotel Brunnital steht noch auf den Parzellen 1065 und 1066. Nach Vollendung des ersten MFH wird das Hotel abgerissen und sobald genügend Nachfrage nach mehr Wohnungen besteht, der Bau des zweiten MFH in Angriff genommen.

Wohngebäude, Parzelle-Nr. 68



Dieses Objekt ist aktuell unbewohnt, obwohl die untere der beiden Wohnungen als grundsätzlich bewohnbar taxiert wird. Die obere der beiden Wohnungen und das äussere Erscheinungsbild müssten jedoch saniert werden. Das Objekt ist direkt an ein weiteres Haus (im Bild hinten rechts ersichtlich) angebaut, was einen allfälligen Totalumbau erschweren dürfte. Die Bruttogeschossfläche des vorderen Gebäudes beträgt vermutlich ca. 180 m² (Gebäudegrundfläche: 63 m², Anzahl Stockwerke: 3).

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Wohngebäude, Parzelle-Nr. 62, 63



Das Objekt wird aktuell nur noch von einer einzelnen Person bewohnt, dürfte aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Bewohners jedoch in absehbarer Zeit als zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung stehen. Aufgrund der etwas speziellen Raumaufteilung des Gebäudes müsste dieses wohl zur optimalen Ausnützung umgebaut werden. Die ungefähre Bruttogeschossfläche beträgt 230 m² (Gebäudegrundfläche: 114 m², Anzahl Stockwerke: 2).

Wohngebäude, Parzelle-Nr. 33



Dieses Wohnobjekt an der Klausenstrasse wird lediglich von einer Person bewohnt, eine bessere Ausnützung ist also denkbar. Jedoch handelt es sich hierbei um ein schützenswertes Gebäude und die Gebäudehülle müsste erhalten bleiben. Die Bruttogeschossfläche dürfte bei knapp 400 m² (Gebäudegrundfläche: 128 m², Anzahl Stockwerke: 3) liegen. Dies bietet potenziell Wohnraum für bis zu 7 Personen.

4.3.2.8 Wassen

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 121



Dieses Wohnobjekt mit einer geschätzten Bruttogeschossfläche von 125 m² (Gebäudegrundfläche: 41, Anzahl Stockwerke: 3) wird aktuell nicht genutzt und müsste für eine ansprechende Folgenutzung wohl erst saniert werden. Es handelt sich um das Gebäude mit den dunklen Holzschindeln und dem rötlich-braunen Dach, welches teilweise ersichtlich ist.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 166



Dieses Objekt wird demnächst von einem Privaten renoviert, sodass daraus drei Wohnungen entstehen, welche er anschliessend vermieten möchte. Das Grundstück ist 493 m² gross und die geschätzte Bruttogeschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 400 m² (Gebäudegrundfläche: 134 m², Anzahl Stockwerke: 3).

Wohnobjekt, Parzelle-Nr. 167



Dieses Wohnobjekt (hinter der Tankstelle ersichtlich) ist aktuell nur von einer Person bewohnt. Eine bessere Ausnützung des Gebäudes ist vorstellbar. Das Grundstück ist jedoch mit einer Grundstücksfläche von 149 m² sehr klein, verhältnismässig zur geschätzten Bruttogeschossfläche von ca. 300 m² (Gebäudegrundfläche: 102 m², Anzahl Stockwerke: 3).

Russenhaus, Parzelle-Nr. 84



Das Russenhaus steht unter Schutz und könnte demnach nur unter entsprechenden Auflagen umgebaut werden. Total sind ca. 6 Wohnungen vorhanden, wovon jedoch aktuell nur 2-3 besetzt sind. Das Gebäude bietet mit seinen knapp 500 m² Bruttogeschossfläche (Gebäudegrundfläche: 175 m², Anzahl Stockwerke: 3) Platz für bis zu 9 Personen.

4.4 Langfristiges Wohnraumangebot

Wie bereits in Kapitel 2.2.3 erwähnt, stützt sich dieses Kapitel vor allem auf die Angaben aus dem Programm Raum+, welches Baulandpotential erfasst und in Baulücken, Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven gliedert. Für die Entscheidung für eine jeweilige Kategorie ist dabei sowohl die Grösse als auch die Lage im Siedlungskörper entscheidend. Zudem wird ein Ausschluss erfasster Baulandparzellen geprüft. Dieser erfolgt z.B. wenn sich das Grundstück nicht in einer Wohnzone oder einer gemischten Wohnzone befindet oder aufgrund der Besichtigungen vor Ort aus anderweitigen Gründen bekannt ist, dass darauf kein Wohnraum entstehen dürfte. Diese Daten wurden im August 2015 nachgeführt.

Im Kapitel 4.4.1 wird eine quantitative Übersicht über die verfügbaren Grundstücke inklusiv dem potenziell möglichen Wohnraum gegeben, ohne auf spezifische Beispiele und Einzelfälle einzugehen. Die dabei ausgewiesenen Grössen sind aus diesem Grund als Maximalgrössen zu verstehen, welche lediglich bei einer vollen Ausnützung der Grundstücke und effizienter Flächenbeanspruchung realisiert werden können. Im Kapitel 4.4.2 werden Grundstücke präsentiert, welche sich aufgrund der Besichtigungen vor Ort besonders gut für allfällige Projekte eignen, weil sie entweder eine kritische Grösse aufweisen, die Besitzer besonders interessiert sind oder aus anderen Gründen, die für eine nähere Prüfung sprechen.

4.4.1 Raum+ Daten

Wie bereits im Kapitel 2.2.3 ausgewiesen, sind in den entsprechenden Gemeinden des Untersuchungsperimeters total 83'852 m² Baulücken, 259'405 m² Innenentwicklungspotenziale und 104'939 m² Aussenreserven vorhanden, welche theoretisch als Bauland zur Verfügung stünden. Darin sind jedoch sowohl Gewerbe- und Industrieflächen, als auch spezielle Flächen wie beispielsweise Zonen für öffentliche Bauten, gesonderte Tourismuszonen, Bahnhofzonen etc. enthalten. Zudem ergibt sich aus den Besichtigungen, dass auf einigen der im Raum+ erfassten Grundstücke wohl kaum je Wohnraum entstehen dürfte, da entweder bereits andere Projekte darauf geplant sind, das Grundstück ausserhalb des Siedlungskörpers liegt, das Grundstück allenfalls ausgezont wird oder die topografischen Gegebenheiten einen Bau praktisch verunmöglichen. Diese und weitere spezifische Gründe, sowie die Lage in einer anderen Zone als einer (gemischten) Wohnzone führten dazu, dass ein Grundstück ausgeschlossen wurde und nicht in die Bewertung einfluss. Eine ablehnende Haltung des Eigentümers (blockiert durch den Eigentümer) selbst führte jedoch nicht zum Ausschluss aus der Bewertung, obschon Wohnraum auf diesen Grundstücken wohl auch schwieriger zu realisieren wäre.

Wie in Tabelle 38 ersichtlich ist, sind im entsprechenden Untersuchungsparameter total 193 Grundstücke erfasst. Die Mehrheit dieser Grundstücke liegt dabei in den Gemeinden Gurtellen oder Andermatt. Da in Gurtellen jedoch viele Grundstücke aufgrund deren Ausschluss nicht in die Bewertung einfließen, weist Andermatt die grösste Anzahl Quadratmeter potenzieller Grundstückfläche aus. Unter Einbezug einer durchschnittlichen Ausnützungsziffer von 0.45 bietet Andermatt dabei Wohnraum für bis zu 285 Personen. Das gesamte Urserental bietet bei maximaler Auslastung Wohnraum für bis zu knapp 500 Personen. Im oberen Reusstal ist potenzieller Wohnraum für bis zu knapp 600 Personen realisierbar.

Tabelle 38: Zusammenfassung der Raum+-Daten

Gemeinde	Total Anzahl Grundstücke	Ausgeschlossene Grundstücke	Potenzielle Grundstücke	Anzahl m ² potenzieller Grundstücke	Anzahl m ² Bruttogeschossfläche	Anzahl Personen
Andermatt	33	4	29	36'816	16'466	285
Göschenen	20	5	15	20'024	10'191	177
Gurtellen	51	32	19	35'344	14'248	249
Hospental	18	4	14	17'319	7'702	132
Isenthal	21	5	16	9'293	4'646	77
Realp	19	3	16	14'421	5'768	96
Unterschächen	8	1	7	8'313	3'325	56
Wassen	23	4	19	22'782	11'217	193
Total	193	58	135	164'312	73'563	1'265

Quelle: Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2 Konkrete Handlungsempfehlungen für das langfristige Wohnraumangebot

Nachfolgend wird je untersuchte Gemeinde detailliert dargelegt, welches Potenzial auf der grünen Wiese besteht und welche interessante Grundstücke für die Realisierung von Projekten sind. Dabei stützt sich die vorliegende Arbeit einerseits auf die erhobenen Daten im Projekt Raum+ und andererseits auf die durchgeführten Besichtigungen vor Ort.

4.4.2.1 Andermatt

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt, wo sich die in Tabelle 39 vorgestellten Grundstücke befinden.

Quelle: Raum+

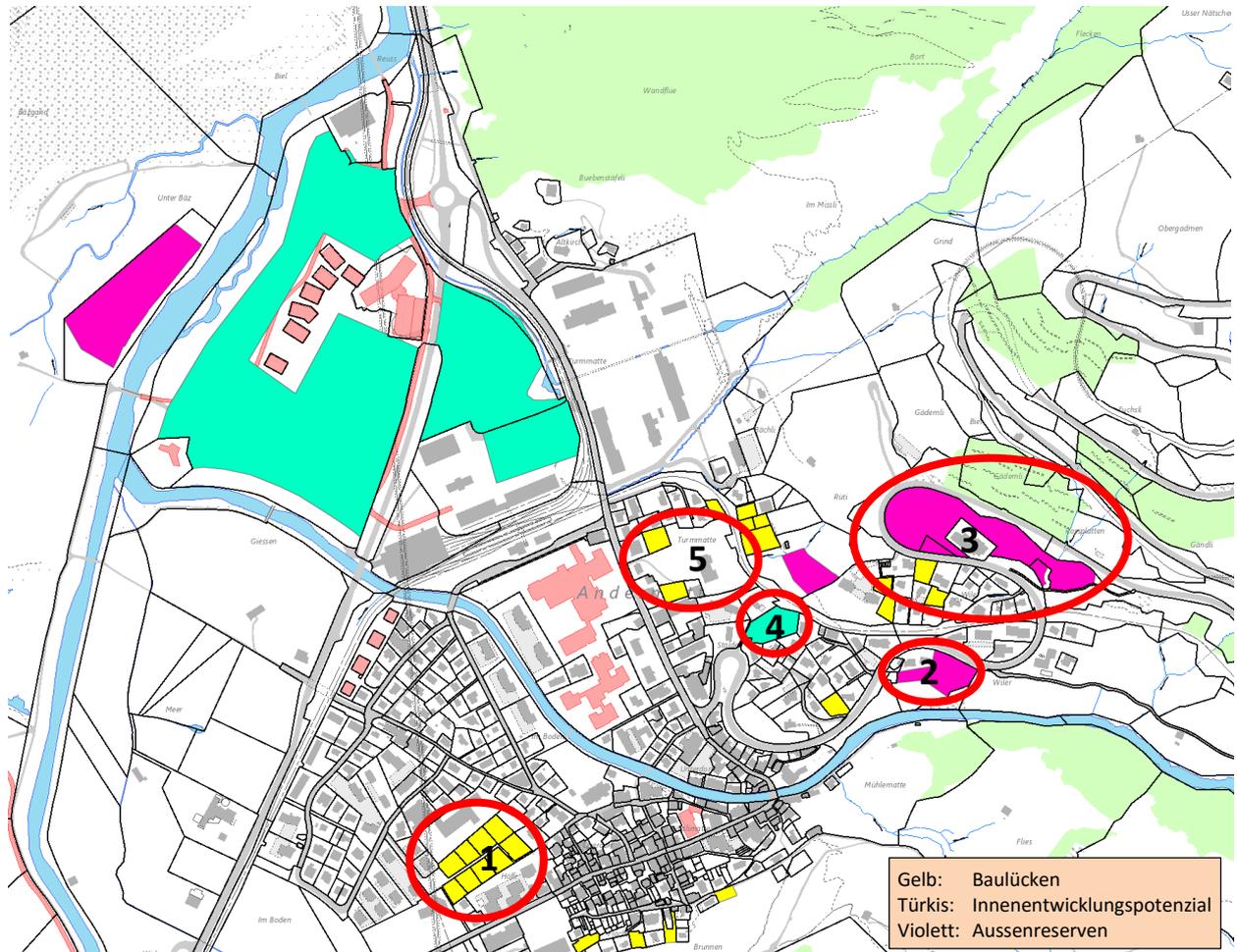


Abbildung 2: Andermatt: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 39: Andermatt: Langfristiges Wohnraumangebot

	<p>1. Parzellen-Nr. 1081 bis 1089</p> <p>Diese Parzellen sind aktuell nicht überbaut. Jedoch befindet sich auf der Parzelle 1089 ein Spielplatz. Auf den Parzellen-Nr. 1087 und 1088 sind bereits Projekte geplant, welche jedoch noch nicht definitiv bewilligt sind. Die Parzellen 1081 bis 1086 vereinen eine totale Landfläche von 4'625 m². Auf dieser Fläche ist ein QGP vorhanden. QGP Sunnebode genehmigt am 21. Dezember 1999.</p>
	<p>2. Parzelle-Nr. 381</p> <p>Diese Parzelle gehört einer Erbgemeinschaft und ist total ca. 4'000 m² gross. Mit der entsprechenden Ausnützung könnten darauf Objekte mit einer Bruttogeschossfläche von 1'800 m² (WG2b, AZ: 0.45) realisiert werden. Jedoch stehen auf der Parzelle aktuell noch zwei alte Pferdeställe, welche vorher abgerissen werden müssten.</p>

	<p>3. Parzellen-Nr. 478, 480, 481, 482</p> <p>Diese Parzellen (auf dem Bild oberhalb der Gebäude an Hanglage ersichtlich) sind aktuell nicht überbaut und vereinen eine totale Grundfläche von 13'870 m². Darauf liessen sich bis zu 6'400 m² Bruttogeschossfläche (WG2b, AZ: 0.45) realisieren. Die Erbengemeinschaft ist dieselbe wie bei Parzelle 381 und vermutlich grundsätzlich bereit, das Land zu verkaufen. Jedoch handelt es sich um viele einzelne Erben, was die Situation erschweren dürfte.</p>
	<p>4. Parzelle-Nr. 768</p> <p>Dieses Grundstück liegt an Hanglage nahe der Oberalpstrasse. Es umfasst total 2'426 m² und theoretisch sind 1'100 m² Bruttogeschossfläche (WG2b, AZ: 0.45) denkbar. Die Parzelle ist bereits erschlossen und gehört einem privaten Eigentümer.</p>
	<p>5. Parzellen-Nr. 331, 1043, 1044</p> <p>Die Parzellen 1043 und 1044 werden im Raum+ als Baulückenpotenziale mit einer totalen Grundstückfläche von 1'669 m² ausgewiesen. Zusammen mit der Parzelle 331 (Grundstückfläche: 9'598 m²), welche jedoch aktuell noch in der Landwirtschaftszone (LW) liegt, ist grundsätzlich ein grösseres Projekt realisierbar, welches aufgrund der zentralen Lage der Grundstücke sicherlich auf Interesse stossen dürfte.</p>

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.2 Göschenen

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt, wo sich die in Tabelle 40 vorgestellten Grundstücke befinden.
Quelle: Raum+

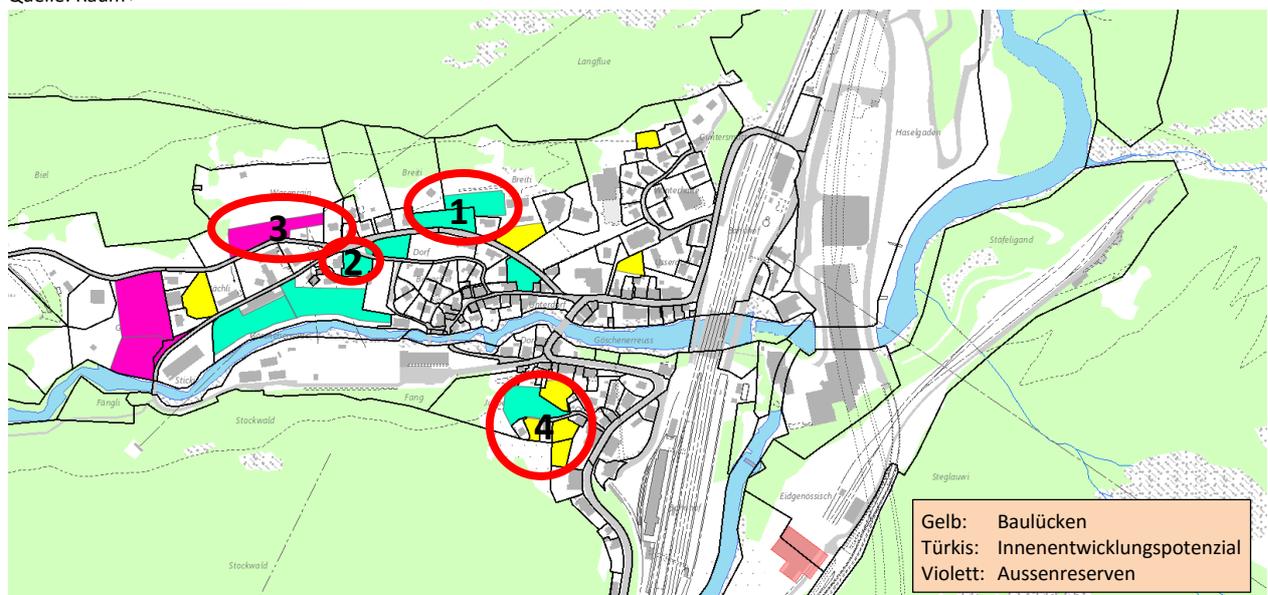
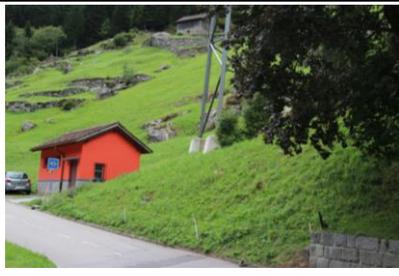


Abbildung 3: Göschenen: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 40: Göschenen: Langfristiges Wohnraumangebot

	<p>1. Lagerhäuser und Parkplätze, Parzellen-Nr. 71, 73</p> <p>Diese beiden Grundstücke sind aktuell noch bebaut. Während auf der Parzelle-Nr. 71 ein grosses Lagerhaus steht, befinden sich auf der Parzelle-Nr. 73 Garagen. Früher befanden sich auf dieser Parzelle, welche dem Kanton Uri gehört, zusätzlich noch Büros. Die beiden Grundstücke sind total ca. 3'300 m² gross und befinden sich in der Wohnzone 2 und teilweise sogar in der Wohnzone 3.</p>
	<p>2. Ehemaliges Schlachthaus, Parzelle-Nr. 142</p> <p>Das ehemalige Schlachthaus befindet sich an der Bonacherstrasse an der Kreuzung zur Göscheneralpstrasse. Aktuell wird dieses Gebäude nicht mehr genutzt und stünde aufgrund deren Lage in der Wohnzone 2 als potenzielles Wohnareal zur Verfügung. Vermutlich müsste das Gebäude jedoch abgerissen und anschliessend neu gebaut werden, weshalb dieses Gebäude unter lang- und nicht mittelfristigen Angebot subsumiert wird.</p>
	<p>3. Parzelle-Nr. 135</p> <p>Das Grundstück liegt an der Wasen(strasse) leicht ausserhalb des Siedlungskörpers von Göschenen. Das relevante Grundstück ist ca. 2'500 m² gross und befindet sich in der Wohnzone 2. Ein allfälliges Projekt könnte demnach bis zu 1'000 m² Bruttogeschossfläche (AZ: 0.4) schaffen, welche Wohnraum für bis zu 18 Personen bieten würden.</p>
	<p>4. Parzellen-Nr. 45, 376</p> <p>Diese zwei Parzellen befinden sich im Juppenflüeli auf dem Weg von Göschenen nach Andermatt ausgangs Dorf. Sie umfassen eine totale Landfläche von ca. 3'500 m² in der Wohnzone 2. Mit der maximal möglichen Ausnützungsziffer von 0.4 liesse sich eine Bruttogeschossfläche von bis zu 1'400 m² realisieren. Diese wiederum würde Wohnraum für bis zu 25 Personen bieten.</p>

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.3 Gurnellen

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt, wo sich die in Tabelle 41 vorgestellten Grundstücke befinden.
Quelle: Raum+

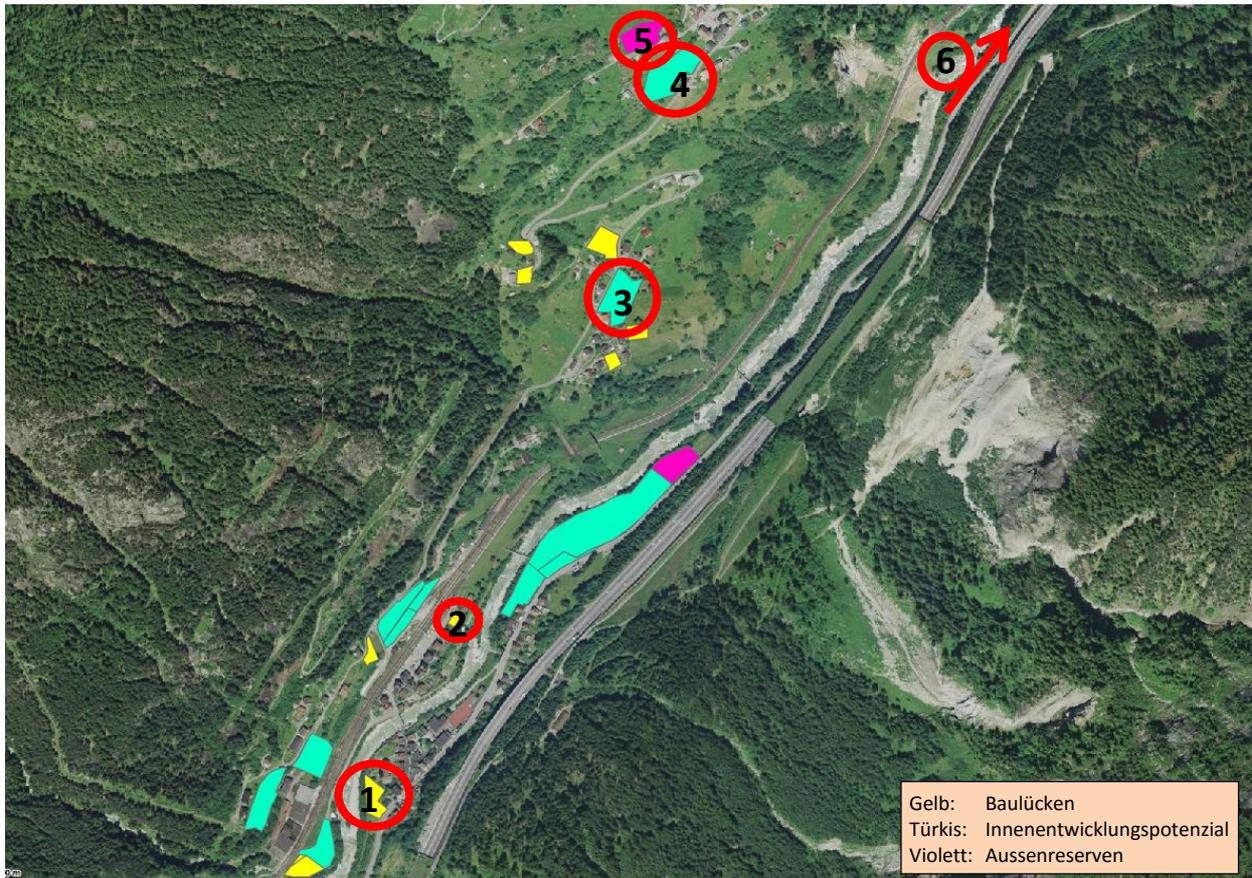


Abbildung 4: Gurnellen: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 41: Gurnellen: Langfristiges Wohnraumangebot

	<p>1. Parzelle-Nr. 452 Dieses Grundstück liegt gleich neben der Kirche in Gurnellen und hat eine Fläche von ca. 1'700 m². Es liegt an leichter Hanglage, was jedoch für die Erschliessung und Bebauung kein Problem darstellen sollte. Es handelt sich um ein Grundstück in der Wohn- und Gewerbezone 2. Die maximale Ausnutzungsziffer von 0.4 lässt eine Bruttogeschossfläche von 680 m² zu, was Wohnraum für bis zu 12 Personen bieten dürfte.</p>
	<p>2. Ehemaliges Hotel/Restaurant Bahnhof, Parzelle-Nr. 227 Auf diesem Grundstück stand zuletzt das ehemalige Hotel/Restaurant Bahnhof, welches jedoch zuletzt nur noch als Wohnobjekt genutzt wurde. Vor ca. 10 Jahren ist dieses Objekt abgebrannt und wird seither nicht mehr genutzt. Der Eigentümer des 351 m² grossen Grundstücks ist zwar nicht ablehnend gesinnt, hat es jedoch bis jetzt unterlassen, etwas auf dem Grundstück zu machen.</p>

	<p>3. Parzelle-Nr. 274</p> <p>Auf diesem Grundstück, welches zwischen Gurtneilen Dorf und Gurtneilen Weiler liegt, befinden sich noch ein altes, ungenutztes Wohnobjekt und ein Landwirtschaftsobjekt. Die Grösse des Grundstücks beträgt ca. 3'700 m² und liegt gemäss Aussagen der Sachverständigen vor Ort an schönster Lage in Gurtneilen. Die Ausnützungsziffer von 0.4 lässt eine maximale Bruttogeschossfläche von 1'480 m² zu, was Wohnraum für bis zu 27 Personen bieten könnte.</p>
	<p>4. Parzelle-Nr. 734</p> <p>Diese grössere Innenentwicklungsreserve am Eingang von Gurtneilen Dorf liegt an leichter Hanglage und dürfte sich aufgrund der über 5'000 m² Grundstückfläche gut für ein grösseres Projekt eignen. Jedoch ist die Lage in Gurtneilen Dorf etwas abgeschiedener als im Weiler, eine öV-Verbindung ist jedoch vorhanden.</p>
	<p>5. Parzelle-Nr. 773</p> <p>Diese Parzelle liegt ausgangs Gurtneilen Dorf und hat eine Fläche von ca. 2'500 m². Sie liegt in der Kernzone und Wohnzone 2 von Gurtneilen Dorf. Eigentümer ist eine Privatperson. Unter Annahme einer durchschnittlichen Ausnützungsziffer von ca. 0.40 liessen sich darauf bis zu 1'000 m² Bruttogeschossfläche realisieren, was Wohnraum für bis zu 18 Personen bieten würde.</p>
	<p>6. Parzellen-Nr. 483, 484, 497, 503, 988</p> <p>Mit den Eigentümern der obgenannten Parzellen hat die Gemeinde in einem anderen Zusammenhang bereits das Gespräch betreffend einer Nutzung der Grundstücke gesucht. Dabei liessen die Eigentümer durchblicken, dass sie grundsätzlich sehr interessiert an einem Projekt seien. Aktuell sind zusammen mit einer Baufirma Planungen im Gange, was darauf realisiert werden könnte. Auf dieser Fläche gibt es einen unteren und oberen Spitzacher QGP. QGP Untere Spitzacher (Parzelle 497) genehmigt am 21. Mai 2002 und QGP Oberer Spitzacher genehmigt am 23. Oktober 2001.</p>

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.4 Hospental

Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt, wo sich die in Tabelle 39 vorgestellten Grundstücke befinden.

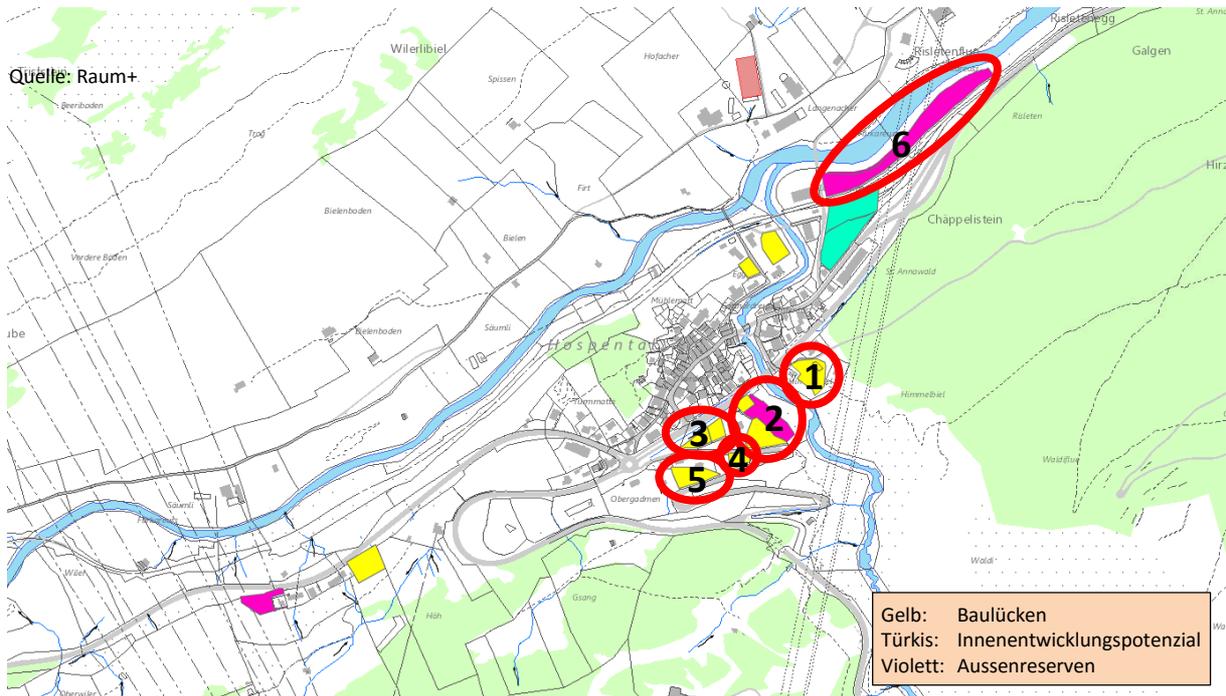


Abbildung 5: Hospental: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 42: Hospental: Langfristiges Wohnraumangebot

	<p>1. Parzellen-Nr. 210, 212</p> <p>Das Grundstück dürfte aufgrund der exponierten Hanglage mittelschwer zu bebauen sein und befindet sich in der Gefahrenzone II. Die totale Grundstückfläche beträgt 1'667 m² und es liesse sich eine Bruttogeschossfläche von bis zu 650 m² (W2, AZ: 0.40) realisieren. Gemäss dem Sachverständigen vor Ort befindet sich noch eine Wasserfassung auf dem Grundstück.</p>
	<p>2. Parzellen-Nr. 168, 169, 170</p> <p>Diese Grundstücke befinden sich direkt oberhalb der Gotthardstrasse und müssten demnach vermutlich über die alte Gotthardstrasse von oben erschlossen werden. Dies dürfte aufgrund des schützenswerten Status der alten Gotthardstrasse mit einigen Schwierigkeiten verbunden sein. Mit der totalen Grundstückfläche von ca. 4'000 m² liesse sich eine maximale Bruttogeschossfläche von ca. 1'600 m² (W2, AZ: 0.40) realisieren.</p>

	<p>3. Parzellen-Nr. 171, 632</p> <p>Diese beiden Grundstücke befinden sich ebenfalls direkt oberhalb der Gotthardstrasse und müssten wohl ebenfalls über die alte Gotthardstrasse erschlossen werden. Die Grundstücke vereinen eine totale Fläche von 1'277 m², auf welcher sich ca. 500 m² Bruttogeschossfläche realisieren liessen (W2, AZ: 0.40).</p>
	<p>4. Parzelle-Nr. 173</p> <p>Das Grundstück liegt direkt an der alten Gotthardstrasse an Hanglage und ist bereits erschlossen. Die Grundstückfläche von 600 m² eignet sich für ein Projekt mit einer Bruttogeschossfläche von maximal 240 m² (W2, AZ: 0.40).</p>
	<p>5. Parzellen-Nr. 176</p> <p>Das Grundstück 176 liegt oberhalb des Grundstücks 175 (auf dem Foto links erkennbar) und beginnt ca. bei dem kleinen Wald. Das Grundstück ist ca. 1'400 m² gross, was sich für eine Bruttogeschossfläche von bis zu 550 m² (W2, AZ: 0.40) eignen würde.</p>
	<p>6. Parzelle Nr. 185</p> <p>Dieses Grundstück (als schmaler Landstreifen hinter dem Bahnhofsgelände zu erkennen) dürfte sich auf Grund der speziellen Grundstückform nur für situativ angepasste Objekte eignen. Mit einer Grundstückfläche von 2'852 m² und einer potenziellen Bruttogeschossfläche von bis zu 1'400 m² (WG2, AZ: 0.50) ist es jedoch für Projekte interessant.</p>

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.5 Isenthal

Die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, wo sich die in Tabelle 43 vorgestellten Grundstücke befinden.
Quelle: Raum+

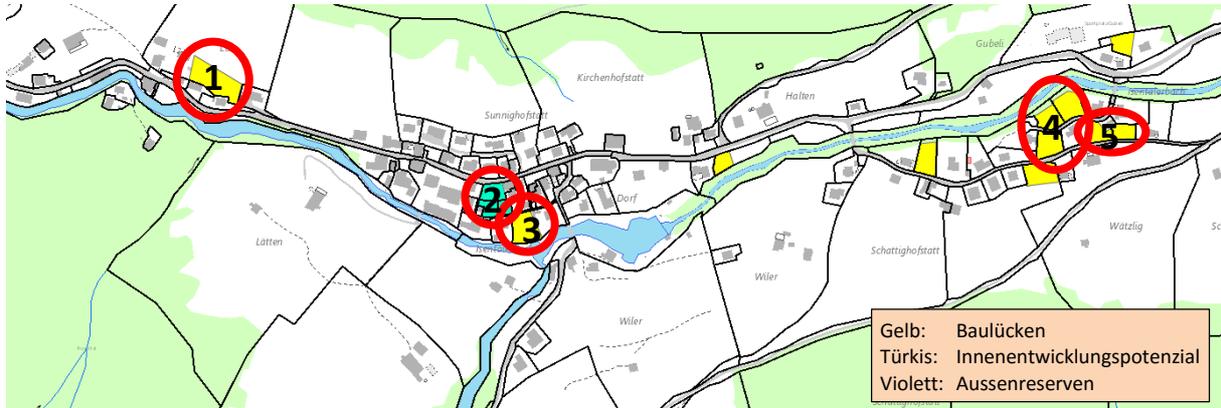


Abbildung 6: Isenthal: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 43: Isenthal: Langfristiges Wohnraumangebot

	<p>1. Parzelle-Nr. 147 Dieses Grundstück liegt oberhalb der Strasse Unterhorn und nahe der Gefahrenzone. Ein allfälliges Projekt wäre wohl nur unter Auflagen möglich. Die Grundstückfläche beträgt 1'362 m², was eine maximale Bruttogeschossfläche von ca. 700 m² (WG2, AZ: 0.50) zulässt.</p>
	<p>2. Parzellen-Nr. 43, 44, 45 Diese drei Grundstücke liegen zentral im Dorf gleich neben der Schule und dem Gemeindegebäude. Die totale Grundstückfläche beträgt ca. 978 m² und eignet sich demnach für ein Projekt mit einer Bruttogeschossfläche von bis zu ca. 500 m² (K2, AZ: 0.50). Die Parzellen Nr. 43 und 44 sind bereits teilweise bebaut und müssten bei einem allfälligen Projekt sinnvollerweise in jeweils zwei Parzellen unterteilt werden. Auf dem Foto sind die beiden Wohnobjekte auf den Parzellen 43 und 44 ersichtlich.</p>
	<p>3. Parzelle-Nr. 41 Dieses Grundstück liegt ebenfalls in der Kernzone 2 und demnach an relativ zentraler Lage. Jedoch handelt es sich dabei nicht um ein separates Grundstück und müsste wohl erst noch abparzelliert werden. Die Grundstückfläche beträgt ca. 844 m², was eine totale Bruttogeschossfläche von ca. 400 m² zuliesse (AZ: 0.50).</p>

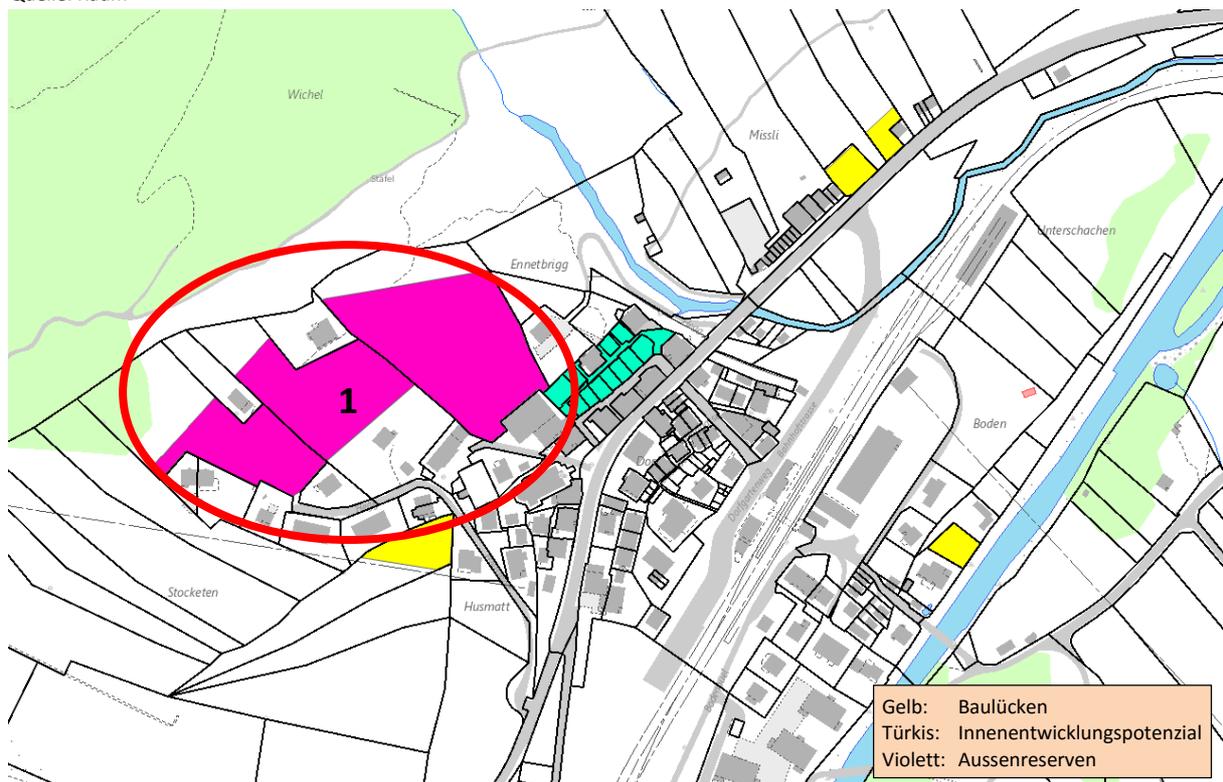
	<p>4. Parzellen-Nr. 461, 468, 469</p> <p>Die Grundstücke 461 (am unteren Bildrand an Hanglage zu erkennen) und 468, 469 (in Bildmitte vor dem Bach erkennbar) sind durch die Strasse getrennt und wären separat zu bebauen. Die Grundstückfläche liegt bei 693 m² (Nr. 461) respektive 1'631 m² (Nr. 468 und 469). Die Grundstücke liegen in der Wohnzone 2 mit einer maximal möglichen AZ von 0.50. Die Parzellen gehören der Gemeinde und stehen zum Verkauf.</p>
	<p>5. Parzellen-Nr. 463, 464</p> <p>Diese beiden Grundstücke beginnen nach dem Haus, welches im Vordergrund des Bildes ersichtlich ist und besitzen bereits eine allfällige Garage (auf dem Bild vor dem zweiten Haus erkennbar). Die Grundstücke gehören der Gemeinde und stehen zum Verkauf. Die totale Grundstückfläche liegt bei 1'036 m², was eine maximale Bruttogeschossfläche von knapp 500 m² (W2, AZ: 0.50) zulässt.</p>

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.6 Realp

Die nachfolgende Abbildung 7 zeigt, wo sich die in Tabelle 44 vorgestellten Grundstücke befinden.

Quelle: Raum+



Wohnraumförderung im Kanton Uri

Tabelle 44: Realp: Langfristiges Wohnraumangebot



1. Parzellen-Nr. 351, 353, 354

Diese drei Grundstücke sind total 12'616 m² gross und eignen sich aus diesem Grund auch für ein grösseres Projekt. Sie befinden sich an Hanglage. Vor einigen Jahren hatte die GAMMA AG auf der Parzelle Nr. 351 ein grösseres Projekt geplant, welches dann jedoch aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative verworfen wurde.

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.7 Unterschächen

Die nachfolgende Abbildung 8 zeigt, wo sich die in Tabelle 45 vorgestellten Grundstücke befinden.

Quelle: Raum+

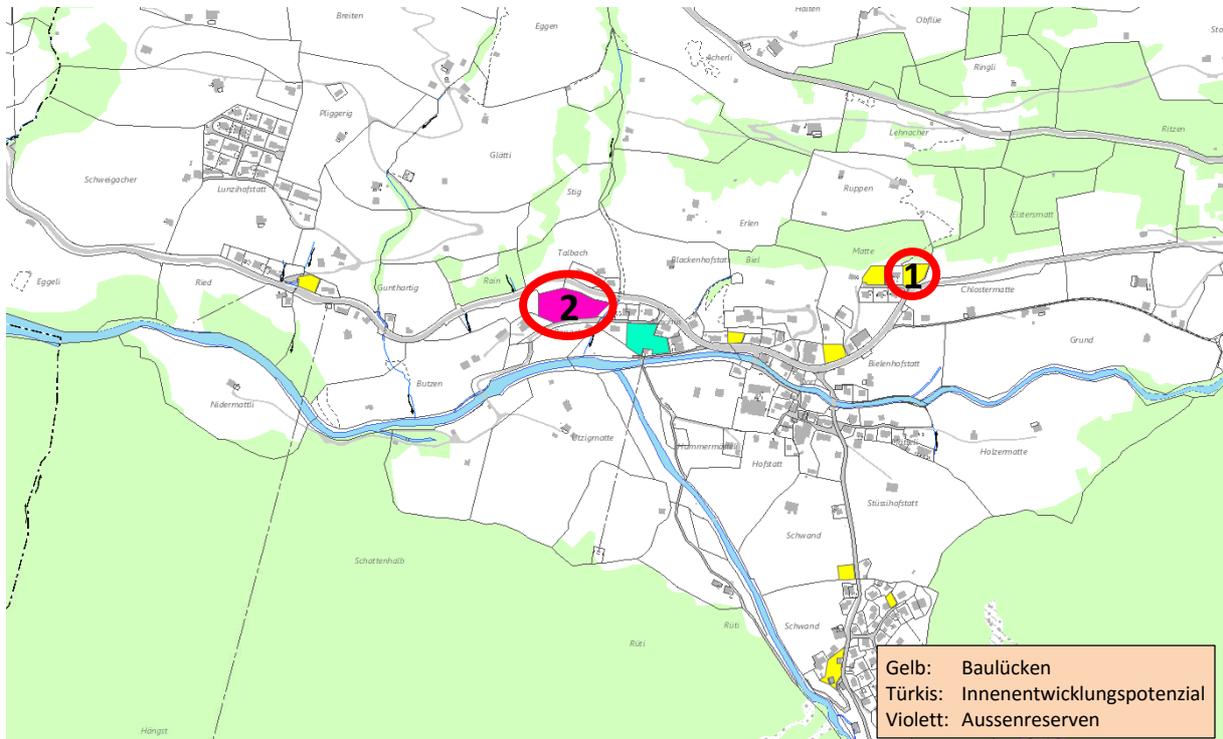


Abbildung 8: Unterschächen: Übersicht der potenziellen Grundstücke

Tabelle 45: Unterschächen: Langfristiges Wohnraumangebot



1. Parzelle-Nr. 1049

Dieses Grundstück gehört der Gemeinde und wurde ursprünglich gekauft, weil darauf Alterswohnungen geplant waren. Dieses Projekt wurde jedoch nicht in Angriff genommen. Das Grundstück bietet mit einer Grundfläche von 1'066 m² Platz für ein mittelgrosses Projekt.



2. Parzelle-Nr. 154

Diese Parzelle mit einer Fläche von knapp 3'800 m² dürfte sich aufgrund deren schieren Grösse gut für ein grösseres Projekt eignen. Die Parzelle gehört einer Erbgemeinschaft, welche gemäss Einschätzungen vor Ort transaktionsbereit ist. Das Grundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2), sowie in der Gefahrenzone blau (Lawinenzone).

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.4.2.8 Wassen

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt, wo sich die in Tabelle 46 vorgestellten Grundstücke befinden.

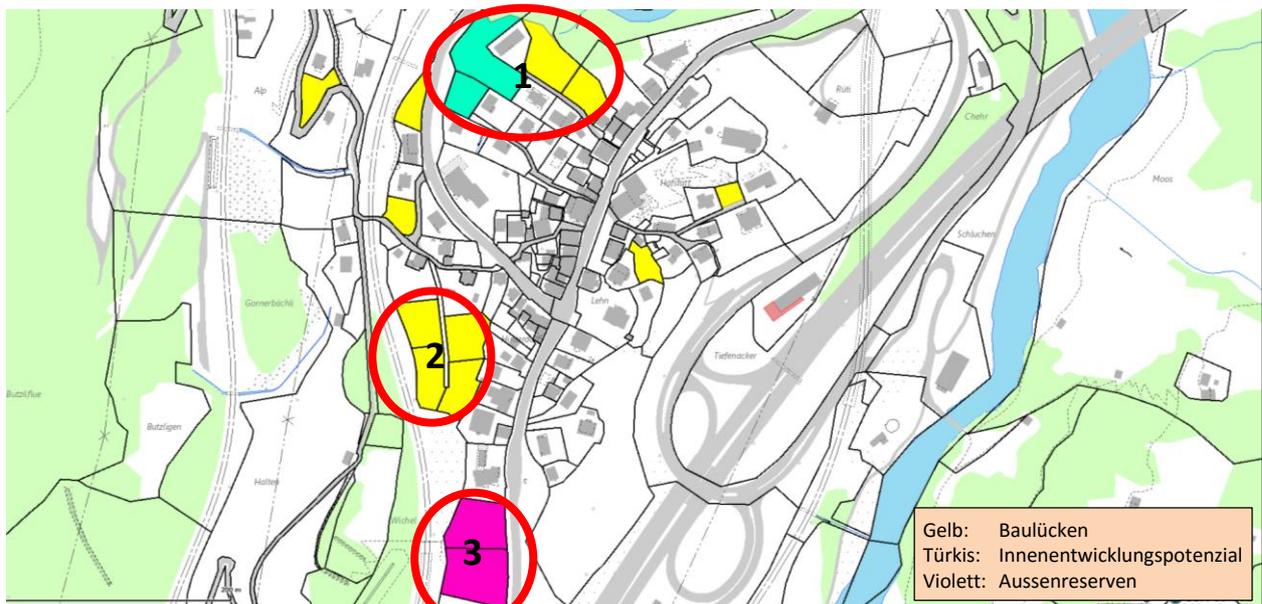


Abbildung 9: Wassen: Übersicht der potenziellen Grundstücke
Quelle: Raum+

Tabelle 46: Wassen: Langfristiges Wohnraumangebot



1. Parzellen-Nr. 78, 985, 990, 1005

Diese vier Grundstücke liegen räumlich nahe beieinander und würden sich demnach gut für ein gemeinsames Projekt eignen. Jedoch liegt die Parzelle 75 dazwischen. Die gesamte Grundstückgrösse der vier Parzellen beträgt ca. 5'200 m², was eine totale Bruttogeschossfläche von bis zu 2'340 m² zulassen würde (W2 und W3, AZ: 0.40 und 0.50). Dies würde Wohnraum für bis maximal 40 Personen bieten.



2. Parzellen-Nr. 141, 142, 144, 145

Diese vier Grundstücke liegen an leichter Hanglage unweit des Dorfkerns entfernt. Die totale Grundfläche beträgt ca. 4'400 m², was bei der anwendbaren Ausnützungsziffer eine maximale Bruttogeschossfläche von knapp 2'000 m² zulassen würde (W2 und W3, AZ: 0.40 und 0.50). Bei voller Ausnützung würde dies Wohnraum für bis zu ca. 35 Personen bieten.

**3. Parzellen-Nr. 946, 947**

Diese beiden Grundstücke befinden sich ausgangs Wassen in Richtung Göschenen und teilweise in der Gefahrenzone blau (Lawinenzone). Die Grundstückfläche beträgt 3'774 m², was bei einer vollen Ausnützung eine Bruttogeschossfläche von ca. 2'250 m² ermöglichen würde (WG3, AZ: 0.60). Dies bietet Wohnraum für bis zu ca. 40 Personen.

Quelle: Geo Portal Uri, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

4.5 Zusammenfassung aktuelles und potenzielles Wohnraumangebot

Nachfolgend (Tabelle 47) werden die Potenziale je Gemeinde in den drei Kategorien unmittelbares, mittelfristiges und langfristiges Wohnraumangebot dargelegt, wobei sich die Zahlen in der Tabelle auf die jeweilige Anzahl Personen bezieht, für welche innert der genannten Frist Wohnraum vorhanden ist oder geschaffen werden kann.

Tabelle 47: Wohnraumangebot in Anzahl Personen Zusammenfassung

Gemeinde	Unmittelbares Wohnraumange- bot	Mittelfristiges Wohnraumange- bot	Langfristiges Wohnraumange- bot	Totales Wohnrau- mangebot
Andermatt	23	18	285	326
Göschenen	15	51	177	243
Gurtellen	10	32	249	291
Hospental	22	56	132	210
Isenthal	19	25	77	121
Realp	5	28	96	129
Unterschächen	10	49	56	115
Wassen	22	27	193	242
Total	126	286	1265	1677

Quelle: GWR, Raum+, Sachverständige der entsprechenden Gemeinden, eigene Berechnungen

Dabei ist ersichtlich, dass das langfristige Wohnraumangebot auf der grünen Wiese sehr gross ist. Im Hinblick auf den Richtplan, die statuierte Siedlungsentwicklung nach innen und die Projektziele des Modellvorhabens (Entwicklung in die Dorfkerne lenken) sollte jedoch das unmittelbare und mittelfristige Wohnraumangebot priorisiert werden. In diesen beiden Bereichen bestehen Potenziale für bis zu knapp 400 Personen. Durch geeignete Massnahmen, welche die Verkaufs- oder Vermietbereitschaft der Zweitwohnungsbesitzer steigern könnte, würden massgebliche zusätzliche Potenziale ausgeschöpft werden.

Zudem verursachen die Abwanderungsbewegungen im Basisszenario (siehe Kapitel 3.1) ein unmittelbares Wohnraumangebot in ebendiesem Umfang. Dies gilt jedoch nur unter der Annahme, dass der Wohnraum verkauft / vermietet und bewohnbar ist.

5 Gap-Analyse

In dieser Gap-Analyse geht es darum, die eruierte Nachfrage dem potenziellen Angebot gegenüberzustellen und allfällige Missverhältnisse zu erkennen. Daraus sollen zukünftige Stossrichtungen des Modellvorhabens Wohnraumförderung im oberen Reusstal und Urserental abgeleitet und erkannt werden. Zudem sollen in einem dritten Schritt mögliche Handlungsempfehlungen abgegeben werden.

5.1 Gegenüberstellung der Wohnraumnachfrage und des Wohnraumangebotes

Wie aus dem Kapitel 3 ersichtlich, ist bis ins Jahre 2030 mit einer beträchtlichen Nachfrage nach günstigem Wohnraum im untersuchten Wohnperimeter zu rechnen. Diese zusätzliche Nachfrage dürfte sich dabei auf einen Perimeter von 30 Minuten um Andermatt konzentrieren. Es ist nach aktuellem Planungsstand des Tourismusresorts Andermatt davon auszugehen, dass im genannten Perimeter bis ins Jahr 2030 mit einer zusätzlichen Nachfrage von bis zu ca. 1'000 Wohneinheiten zu rechnen ist. Diese Wohnraumnachfrage wird sich in der Art von der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum unterscheiden. Auf der einen Seite ist vor allem günstiger Wohnraum mit möglichst kurzen Wegzeiten zu Andermatt, auf der anderen Seite viele Klein- und Kleinstwohnungen gefragt. Entscheidend dafür, in welchen Gemeinden diese Nachfrage hauptsächlich anfallen wird, sind insbesondere die zeitliche Entfernung dieser Gemeinden sowie deren Attraktivität.

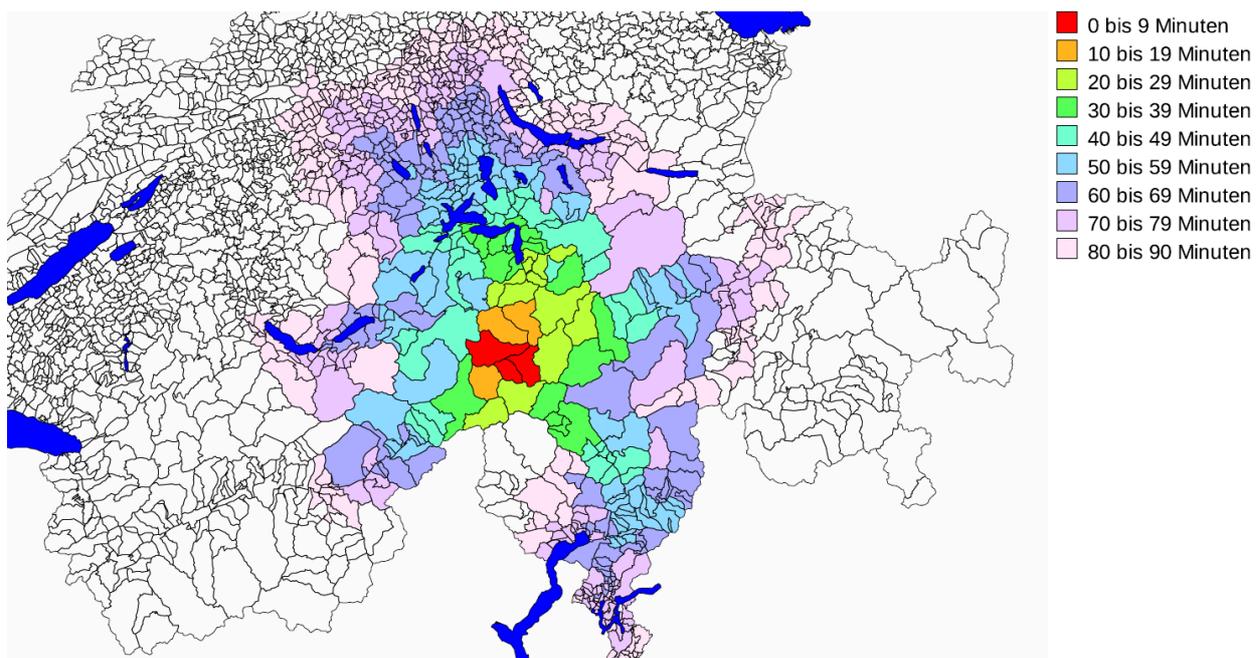


Abbildung 10: Reisezeiten motorisierter Individualverkehr ab Andermatt
Quelle: Wüest und Partner

Betrachtet man die räumliche Entfernung, so fällt auf, dass sich in Anbetracht des motorisierten Individualverkehrs ein weiter räumlicher Perimeter öffnet. So gehören gemäss Analysen von Wüest und Partner nebst den Gemeinden im Urserental und Oberen Reusstal die Gemeinden Bedretto, Airolo, Tujetsch, Disentis / Mustér, Silenen, Erstfeld, Attinghausen, Schattdorf, Bürglen, Altdorf und Flüelen zum Perimeter bis 30 Minuten (siehe auch Abbildung 10). Es ist jedoch anzumerken, dass diese Fahrtzeiten teilweise etwas optimistisch geschätzt sein dürften und je nach Jahreszeit massgeblich (insbesondere Tujetsch und Disentis / Mustér) variieren können. Während der Wintersaison beispielsweise dürfte sich dieser 30-Mi-

nuten Perimeter auf die Gemeinden des Urner Oberlands sowie Airola und Silenen beschränken. Erweitert man jedoch den Radius auf bis zu 45 Minuten, wird zudem Wohnraum im angrenzenden Wallis interessant.

Bei Betrachtung des Perimeters von 30-Minuten ab Andermatt mit dem öffentlichen Verkehr fällt auf, dass sich dieser räumliche Perimeter drastisch einschränkt. So kommen in dieser Entfernung (bis 30 Minuten ab Andermatt) lediglich die Gemeinden Hospental, Realp, Göschenen, Wassen und Airola als Wohnraumgemeinden in Frage. Dies illustriert, dass der öffentliche Verkehr nach Andermatt besser ausgebaut werden muss, sofern keine Verlagerung auf die Strassen in Kauf genommen werden will. Bei einem Perimeter von 45 Minuten sind die Gemeinden des angrenzenden Wallis ebenfalls attraktiv für Neubeschäftigte in Andermatt.

Zudem illustriert der doch recht weite räumliche Perimeter aus Abbildung 10, dass die Gemeinden des oberen Reusstal und des Urserental in direktem Wettbewerb mit Gemeinden aus dem eigenen Kanton (Silenen, Erstfeld, Attinghausen, Schattdorf, Bürglen, Altdorf und Flüelen) stehen, was den Wohnraum in einer Entfernung von bis zu 30 Minuten von Andermatt betrifft. Die Gemeinden des oberen Reusstal und Urserental punkten zwar mit Erreichbarkeiten von unter 20 Minuten, doch der Schritt zu 30 Minuten dürfte für die Pendler in den meisten Fällen kein genügend grosses Hindernis darstellen, sofern woanders attraktiverer Wohnraum zur Verfügung steht.

Auch Gemeinden ausserhalb des Kantons Uri können von den Entwicklungen in Andermatt profitieren. Insbesondere die beiden Tessiner Gemeinden Bedretto und Airola, sowie angrenzende Walliser Gemeinden könnten aufgrund der zeitlichen Entfernung für zukünftige Beschäftigte ebenfalls interessant sein.

Die angebotsseitige Analyse zeigt zudem, dass Wohnraum in den Gemeinden im Urner Oberland theoretisch zur Verfügung stünde. Jedoch ist dieser oftmals nicht in der gewünschten Qualität verfügbar. Darüber hinaus zeigt die Attraktivitätsanalyse in Kapitel 4.1, dass die Gemeinden für die neuen Beschäftigten aufgrund fehlender Infrastruktur oder schlechter öV-Anbindung nur bedingt als potenzieller Wohnraum in Betracht gezogen werden.

5.2 Zielgruppenanalyse

Es ist nicht abzustreiten, dass die Gemeinden im entsprechenden Untersuchungsperimeter (ausser Andermatt) für potenzielle Nachfrager attraktiver werden müssen. Jedoch können aufgrund begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen lediglich punktuelle Massnahmen zur Verbesserung der Wohnraumattraktivität durchgeführt werden, was eine Fokussierung erfordert. Aus diesem Grund sollen die zu erwartenden Wohnraumnachfrager in verschiedene Zielgruppen mit individuellen Wohnraum-Bedürfnissen eingeteilt werden. Eine Gemeinde wird aufgrund der heterogenen Struktur der neuen Nachfrager selten in der Lage sein, sämtliche dieser Personen für sich zu gewinnen, kann jedoch durch eine sinnvolle Fokussierung das Maximum aus dieser Chance ziehen.

Diese Zielgruppen sollen mit der Buyer Persona Methode vorgestellt werden (siehe auch Revella, 2015). Dabei wird je Zielgruppe eine fiktive Person vorgestellt, welche die typischen Eigenschaften, Bedürfnisse und Handlungsmuster dieser Zielgruppe aufweist. Dieses Profil wird in Anlehnung an statistische Grunddaten und Befragungen von realen Personen in dieser Zielgruppe erstellt. Es geht dabei insbesondere um Eigenschaften und Präferenzen dieser Zielgruppen wie Alter, Geschlecht, Einkommen, Hobbys, typische Wohnsituation, typische Arbeitszeiten und Arbeitsmodelle. Im Anschluss an die einzelnen Profile wird in

einer Übersicht gezeigt, welche Zielgruppen aufgrund eigener Einschätzungen für welche Gemeinden von Interesse sein könnten. Zwei dieser Profile wurden im Stile eines Beispiels bereits ausgeführt.

- Servicepersonal
- Receptionspersonal
- Kochpersonal
- Raumpflege und Housekeeping
- Verkaufspersonal
- Büropersonal
- Valet und Concierge
- Stewarding
- Haustechnik und Hauswartung
- Spa & Sportpersonal

5.2.1 Flurin der Skilehrer

Flurin ist 25 Jahre alt und Skilehrer in der Ferienregion Andermatt. Er ist ein sehr geselliger Typ und mag es, wenn auch abseits der Piste etwas läuft. So geht er nach seinen Einsätzen abends oftmals mit seinen Kollegen etwas trinken und lässt den Abend so gemütlich ausklingen. Aus diesem Grund ist ihm wichtig, dass an seinem Wohnort eine gewisse Unterhaltungsinfrastruktur vorhanden ist. Da Flurin gerne Menschen um sich herum hat, wohnt er in einer Wohngemeinschaft mit anderen Ski- oder Sportlehrern.

5.2.2 Anna vom Housekeeping

Sie ist bereits die zweite Saison in Andermatt und beabsichtigt noch ein paar Jahre zu bleiben. Mittlerweile gehört sie zum wichtigen Stamm der etwa 40% Ganzjahresangestellten im Housekeeping. Trotzdem verdient sie nicht mehr als CHF 3'400 im Monat. Damit bleiben ihr nach Sozialabgaben und Quellensteuern nicht mal 3'000 im Monat.

Im Housekeeping muss sie verschiedene Schichten arbeiten. Die Frühschicht fängt bereits um 07:00 Uhr an, die Spätschicht endet erst um 23:00 Uhr. Mit ihrem Lohn kann sie sich kein eigenes Auto leisten. Weil sie es mit dem ÖV nicht schafft, rechtzeitig um 07:00 Uhr im Resort zu sein oder abends nach 23:00 noch nach Hause zu kommen, muss sie in Andermatt selbst wohnen.

Nachdem sie die erste Saison im Personalhaus verbracht hat, hat sie mittlerweile eine kleine 2-Zimmer-Wohnung gefunden, in der sie sich durchaus wohl fühlt. Da sie und ihre Kolleginnen von der Arbeit alle auf's Geld schauen müssen, besuchen sie sich öfters gegenseitig zu Hause, obwohl der Platz eher knapp ist.

In der Zwischenzeit hat sie Pedro kennengelernt, der ebenfalls im Resort arbeitet. Mit ihm möchte sie gerne zusammenziehen. Es sollte schon eine 3.5 Zimmer Wohnung sein, aber ihr gemeinsames Budget ist limitiert, da ja auch noch etwas für die daheim gebliebenen, die mittlerweile teilweise arbeitslos sind, übrigbleiben sollte. So werden sie dann wohl eine 2.5 Zimmer Wohnung nehmen oder sich mit einem befreundeten Pärchen eine 4.5 Zimmer-WG suchen.

Während der Saison arbeitet sie manchmal bis 12 Tage am Stück in verschiedensten Schichten, so dass wenig Freizeit bleibt. An den freien Tagen dazwischen fährt sie manchmal nach Altdorf. In Andermatt hat es zwar Bars und Pubs, aber das Shopping-Angebot ist sehr dünn, eine Apotheke findet sie auch keine und auch ein heiss ersehntes Fitness-Studio, wo sie sich ein wenig im Schuss halten könnte, vermisst sie schmerzlich. In den Zwischensaisons freut sie sich, nach Hause ins warme Portugal zu fahren und dort auszuspannen.

5.2.3 Zielgruppenanalyse und Gemeinden

Im Anschluss werden diese Zielgruppen den einzelnen Gemeinden in der Region zugeteilt, sodass sich jede Gemeinde auf gewisse Nachfragergruppen konzentrieren kann. Die nachfolgende Tabelle 48 illustriert dabei eine mögliche Aufteilung.

Tabelle 48: Zielgruppenanalyse und Gemeinden

	A	GÖ	GU	H	I	R	U	W
Skilehrer								
Raumpflege								
Service								
Reception								
Küche								
Verkauf								
Büro								
Concierge								
Stewarding								
Haustechnik								

5.3 Zukünftige Stossrichtungen des Modellvorhabens

Die vorherigen Analysen zeigen, dass grundsätzlich mit einer Nachfrage nach Wohnraum im Urner Oberland zu rechnen ist. Jedoch ist die Attraktivität der einzelnen Gemeinden ein massgebliches Kriterium, ob die errechnete Nachfrage auch in diese Gemeinden geleitet werden kann oder sich die neuen Beschäftigten hauptsächlich im Urner Unterland oder ausserkantonale ansiedeln.

Aus diesem Grund sollte weiter untersucht werden, wie die Dorfattraktivität der entsprechenden Gemeinden weiter gesteigert werden kann, sodass diese den Bedürfnissen der neuen Beschäftigten entspricht. Dafür könnten in einem ersten Schritt qualitative Interviews mit bereits beschäftigten Personen des Tourismusresorts Andermatt durchgeführt werden, in welchen diese konkret nach deren Bedürfnissen gefragt werden. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch Massnahmen zur Dorfkernerneuerung massgeblich, welche indirekt ebenfalls auf eine Erhöhung der Dorfattraktivität abzielen.

Zudem sollte untersucht werden, mit welchen Massnahmen das Wohnraumangebot in den entsprechenden Gemeinden erhöht werden kann. Dies kann zum einen durch eine höhere Vermietung bewohnbarer Zweitwohnungen geschehen. Dieses Potenzial dürfte insbesondere in Andermatt gegeben sein. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie Liegenschaftsbesitzer von leerstehenden oder nicht ausgenützten Objekten dazu animiert werden können, ihre Wohnung oder ihr Gebäude zu sanieren und anschliessend ebenfalls dem Wohnraummarkt zuzuführen.

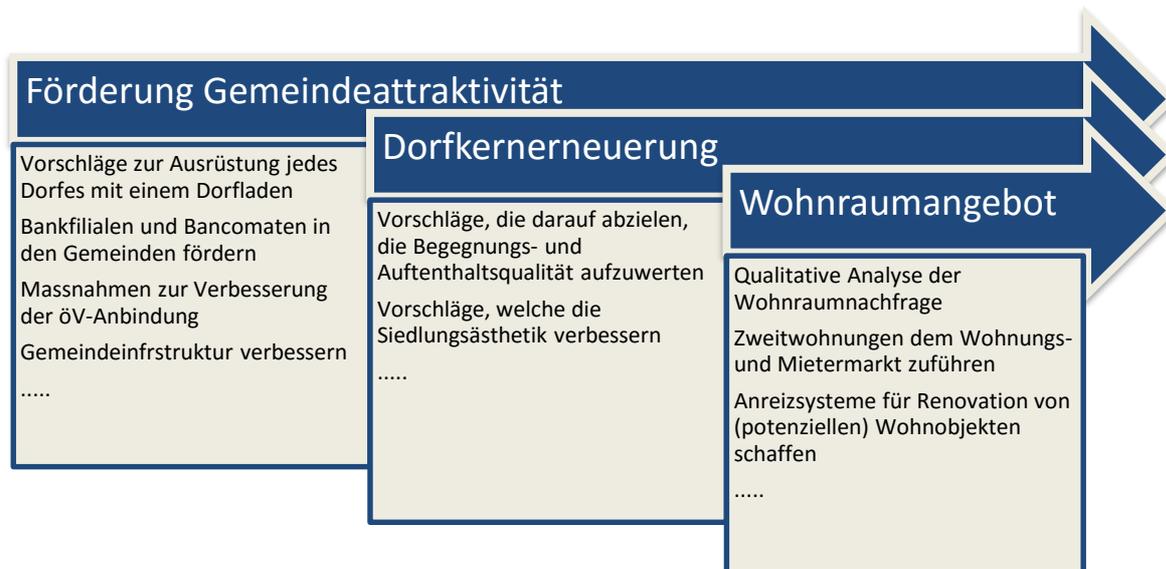


Abbildung 11: Zukünftige Stossrichtungen des Modellvorhabens

Quelle: Eigene Darstellung

5.4 Gemeindegworkshop vom 19. November 2015

Das Projektteam hat sich im Oktober und November 2015 zu zwei Nachbesprechungen vorliegender Studie getroffen. Dabei wurden auf der einen Seite die Ergebnisse diskutiert und das weitere Vorgehen besprochen. Andererseits wurde dabei der Workshop mit den Gemeinden am 19. November 2015 geplant. An diesem wurden den Gemeinden die Ergebnisse des ersten Teilschrittes präsentiert. Zudem erhalten die Vertreter der einzelnen Gemeinden die Möglichkeit, Wünsche, Anregungen oder Kritik anzubringen, sodass diese Einwände in einem frühen Stadium des Projekts einfließen können.

Der Workshop war wie folgt aufgebaut:

- 8:30 Uhr Begrüssung der Teilnehmenden
- 8:35 Uhr Vorstellung des Projekts Wohnraumförderung im oberen Reusstal und Urserental
 - Was sind die Ziele dieses Projekts?
 - Wie werden diese Ziele erreicht / Wie wird vorgegangen?
 - Welche Teilschritte wurden bereits bearbeitet?
- 8:50 Uhr Präsentation des Zwischenberichts
 - Aufbau des Zwischenberichts
 - Nachfrageanalyse
 - Angebotsanalyse
 - Gemeindeattraktivität
 - Zielgruppendefinition
 - Fragerunde zum Zwischenbericht
 - Handlungsfelder
- 9:30 Uhr PAUSE

- 9:45 Uhr Interaktiver Workshop mit Gemeindevertretern an verschiedenen Tischen à je ca. 30 Minuten
- 11:30 Uhr Zusammenfassung der Ergebnisse mit abschliessender Priorisierung der einzelnen Projekte und Besprechung des weiteren Vorgehens
- 12:00 Uhr ENDE (Sandwiches als Mittagessen)

5.4.1 Beschreibung des interaktiven Workshop-Teils

Damit sich die einzelnen Vertreter der Gemeinden optimal einbringen konnten und jeder zu Wort kommt, wurde von einer Plenumsdiskussion abgesehen und stattdessen in kleineren Gruppen diskutiert. Dabei wurden aufbauend auf den drei Stossrichtungen (Förderung Gemeindeattraktivität, Dorfkernerneuerung, Wohnraumangebot) drei Gruppen gebildet. Die Bildung dieser Gruppen erfolgte im ersten Durchgang durch die Teilnehmenden und anschliessend nach einem später beschriebenen Muster.

Jede Gruppe diskutierte an einem Tisch mit je einem „Tischleiter“ über die jeweilige Stossrichtung. Dabei standen insbesondere folgende beiden Fragen im Zentrum:

- Gibt es noch weitere Handlungsfelder, welche bei dieser Stossrichtung als wichtig erachtet werden?
- Welches sind Erfahrungen, Meinungen, Kritikpunkte oder zu erwartende Probleme innerhalb der einzelnen Handlungsfelder?

Um eine möglichst anregende und interaktive Diskussion zu erreichen, wurden die Gedanken der Teilnehmenden direkt auf das Tischtuch geschrieben, welches dann von den nachfolgenden Gruppen vervollständig wurde. So hat jeder die Möglichkeit, etwas zur Thematik beizutragen.

Nach ca. 30 Minuten wurden die Teilnehmenden von den Tischleitern hälftig auf die anderen beiden Tische verteilt, sodass eine gewisse Durchmischung der Gruppen erreicht wurde. Das vorhin umschriebene Vorgehen wiederholte sich am zweiten Tisch und die Teilnehmenden diskutierten wiederum ca. 30 Minuten über die entsprechende Stossrichtung und haben schliesslich zu dem letzten Tisch gewechselt. Anschliessend gaben die jeweiligen Tischleiter einen kurzen Überblick über die jeweilige Stossrichtung und das zuvor Besprochene.

5.4.2 Beschreibung der Diskussionen

Nachfolgend werden die Diskussionen an den drei Tischen am Workshop kurz umschrieben und dargelegt, welches die wichtigsten Erkenntnisse daraus waren.

5.4.2.1 Gemeindeattraktivität

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr wird von den meisten Beteiligten als sehr wichtiger Faktor beurteilt. Es ist den Beteiligten bewusst, dass die entsprechenden Nachfrager nur über eine anständige Erschliessung an den

öffentlichen Verkehr abgeholt werden können. Extrembeispiel ist Bauen, welches gar nicht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist (ausser mit dem Schiff). Doch auch andere Gemeinden haben vor allem frühmorgens oder spätabends sehr eingeschränkte Verbindungen.

Es ist jedoch zu beachten, dass dieses Merkmal nur schwer beeinflusst werden kann. Denn die SBB und MGB planen ihre Fahrten nach Mindestauslastungen, die erreicht werden müssen. Es ist jedoch zu überlegen, in anderen Bereichen als bisher zu denken. So wäre beispielsweise denkbar, das Bedürfnis nach öffentlicher Mobilität über Hotelbusse oder mit privaten Shuttles zu lösen. In Isenthal beispielsweise gibt es eine Whatsapp-Gruppe, in welcher man sich eintragen kann, sofern man eine Mitfahrgelegenheit benötigt oder anbieten will.

Es ist zu bedenken, dass das Tourismusresort Andermatt durchaus auch ins Boot geholt werden könnte. Denn Andermatt Swiss Alps ist auf Mitarbeiter angewiesen, die zu den erforderlichen Zeiten in Andermatt anwesend sein können und wären unter Umständen dazu bereit, einen Personaltransport (z.B. mit einem Bus) mitzuunterstützen.

Dorfladen

Das Thema Dorfladen ist den Gemeinden ein Anliegen. Einige Gemeinden haben einen Dorfladen und stellen sich der Hauptherausforderung, diesen im Dorf zu erhalten. Hier spielt insbesondere eine Rolle, dass viele Personen nicht mehr bereit sind, im eigenen Dorf einkaufen zu gehen und lieber nach Altdorf oder ins Mythen-Center nach Schwyz gehen. Aus diesem Grund muss die lokale Bevölkerung wieder vermehrt in die Pflicht genommen werden. Dies könnte einerseits darüber geschehen, dass die Bevölkerung sich über Genossenschaftsanteilsscheine am Dorfladen selbst beteiligt. Isenthal und Unterschächen haben hier gute Erfahrungen damit gemacht.

Bank / Bancomat

Das Thema Bancomat ist den Gemeinden sehr wichtig. Einige Gemeinden haben jedoch bei entsprechenden Banken (Raiffeisenbank und Urner Kantonalbank) bereits Anläufe unternommen, einen Bancomaten zu erhalten und sind dabei abgeblitzt. Hauptargument war dabei die nicht erreichte Frequenz in der entsprechenden Gemeinde, welche notwendig ist, dass ein Bancomat wirtschaftlich betrieben werden kann. Es gibt zwar noch Gemeinden, welche bereits einen Bancomaten haben und eine sehr niedrige Frequenz aufweisen, doch diese würden gemäss Aussagen der Banken heute nicht mehr aufgestellt. Es ist hier jedoch in weiteren Sphären zu denken. Denn das Bedürfnis nach Geld kann auch auf andere Arten gestillt werden als über einen Bancomaten. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise, dass die Bewohner auch im Dorfladen Geld beziehen können oder bei einer dazu autorisierten Privatperson. Eventuell sind weitere Methoden denkbar.

Natur und Landschaft

Ein oft genannter Input war, dass die Natur und Landschaft zu wenig in die Bewertung miteinbezogen wurde. Klar bezieht sich die erwähnte Attraktivitätsanalyse auf die zu erwartenden Nachfrager – und diese dürften nicht vornehmlich wegen der schönen Natur in die Region kommen. Nichtsdestotrotz dürfte dieses Kriterium wichtig dafür sein, wo sich diese neuen Nachfrager potenziell niederlassen werden. Denn

für die Erholungsphase dieser Mitarbeitenden spielt dieses Kriterium eine entscheidende Rolle. Direkt damit zusammen hängen die Freizeit- und Kultureinrichtungen, welche sich zum Teil mit den Freizeitmöglichkeiten, welche die Natur zu bieten hat, überlagern. Es wurde hier erwähnt, dass in der Region früher ein verhältnismässig breites Angebot an Einrichtungen (Schwimmbad in Göschenen, Unterschächen; Kino in Andermatt) vorhanden war, welches jedoch mit der Zeit verschwand. Die einheimischen Personen wichen vermehrt auf Einrichtungen im Urner Unterland aus.

Verkehrssituation

Ferner wurde erwähnt, dass die Verkehrssituation in gewissen Gemeinden bereits ein wenig knapp wird. So sind in Wassen beispielsweise die Parkplätze in der Vergangenheit eher rar geworden. Dies führt dazu, dass Wohnungen und Häuser schlechter verkauft oder vermietet werden können, da ein Parkplatz heute oftmals als Muss-Kriterium betrachtet wird.

Datenkabel

Die Erschliessungsqualität der Seitentäler mit Internet und Fernsehen scheint laut Ausführungen am Workshop teilweise ungenügend zu sein. Zum Teil ist die Erschliessung in der notwendigen Qualität zwar vorhanden, die einzelnen Objekte jedoch schlecht erschlossen.

5.4.2.2 Dorfkernerneuerung

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes (BLN, ISOS, IVS, kommunale Inventare und Festlegungen) erschweren teilweise den Umbau bzw. die Erneuerung von Objekten. Hier ist sicher wichtig, die Verantwortlichen der Handhabung des Schutzes zu orientieren und das gemeinsame Gespräch zu suchen.

Die Renovationen sollten zu grundlegenden Verbesserungen führen können und nicht den alten Zustand zementieren.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Schaffung von Dorfkernbeauftragten, die zur Sensibilisierung der Grundeigentümer beitragen können, Umbauten vorzunehmen. Aufgrund der kleinen Gemeinden werden Auswärtige als Dorfkernbeauftragte eher begrüsst. Für einen Dorfkernbeauftragten – evtl. für verschiedene Gemeinden – soll ein Pflichtenheft erstellt werden.

Ungenutzte Einzelparzellen mit Eigentümern, die unentschlossen sind, sie wieder zu nutzen, sollten rasch zur Verfügung gestellt werden können (Beispiel Hotel Bahnhof in Erstfeld).

5.4.2.3 Wohnraumangebot

Problematik „Eigentümer, die nicht entwickeln wollen“

Vielerorts sind kleinteilige Eigentümerstrukturen zu beobachten. Häufig stellt sich bei möglichen Sanierungen oder Entwicklungen mindestens einer davon quer, sei es, dass er nicht investieren oder nicht verkaufen will. Damit werden viele Entwicklungen blockiert. Das gleiche Thema stellt sich mit Eigentümern oder Erbengemeinschaften, die nicht sanieren / investieren wollen, oder sich nicht darauf einigen können.

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Es stellt sich die Frage, was die Gemeinde in solchen Situationen machen kann. Aktuell werden teilweise finanzielle Beiträge in Aussicht gestellt. Evtl. könnten auch Beratungs- und andere Supportleistungen nützlich sein.

Kontinuität/ Kompetenz auf Seiten Gemeinde

Die Betreuung / Bearbeitung der Eigentümer im Hinblick auf Entwicklungen ist meist Milizsache, was bedeutet, dass die verantwortlichen Partner auf Seiten der Gemeinde nach Wahlen häufig Wechseln. Das erschwert die Beeinflussung stark, da gewachsene Beziehungen immer wieder frisch aufgebaut werden müssen. Es stellt sich die Frage, wie weit hier mit speziell dazu abgestellten Gebiets- / oder Entwicklungsverantwortlichen erarbeitet werden könnte, sollte. Ebenso stellt sich die Frage, ob die entsprechenden Personen aus der Gemeinde kommen sollten (mit dem Vorteil, über ein breites Backgroundwissen zu verfügen und dem Nachteil, dem Verdacht von Parteilichkeit ausgesetzt zu sein) oder von extern mit dem gegenteiligen Effekt.

Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Um eine Entwicklung anzuschieben, braucht es häufig eine Vorleistung. Insbesondere dann, wenn sich aufgrund anhaltender Abwanderung ein Ort in einer Negativspirale befindet. Es stellt sich die Frage, was die Gemeinde alles machen kann / soll, um Einfluss auf dem Immobilienmarkt zu nehmen. Das Spektrum reicht von der Übernahme einer Initialzündung, infrastrukturellen Vorleistungen, über die Einflussnahme auf Verkäufer / Käufer im Sinne von Zwischenhandel, Verhandlungseinfluss, Support / Beratung / Erleichterungsmassnahmen, bis zu eigenem Landerwerb und evtl. auch Entwicklung von Wohnraum, allenfalls auch gezielter Suche nach Investoren, die im Interesse der Gemeinde handeln.

Transparenz / Informationsplattform

Das bestehende Wohnangebot passt häufig entweder bei der Wohnungsgrösse, der Ausstattung oder dem Preis nicht zu den kommenden Bedürfnissen. Eigentümer haben auch schlechte Vorstellung davon, welche Nachfrage zu welchen Bedingungen wann kommen könnte. Mehr Transparenz diesbezüglich würde die Sicherheit für Investoren erhöhen und voraussichtlich auch gewünschte Entwicklungen unterstützen oder ermöglichen. Einerseits sollte eine Zusammenarbeit mit dem Resort gesucht werden, um die Nachfrageseite zu konkretisieren, andererseits sollte ein Gefäss geschaffen werden, das diesen Informationsaustausch sowohl mit dem Resort als auch zwischen den Gemeinden ermöglicht. Evtl. wäre sogar die Etablierung einer entsprechenden (Teilzeit-) Stelle zu überprüfen.

Kritische Grösse / Zusammenarbeit / Infrastruktur

Es zeigt sich, dass insbesondere die öV-Anbindungen bei den zu erwartenden Löhnen ein Problem darstellen. Damit verbunden ist jedoch die Frage der kritischen Grösse einzelner Gemeinden, damit sich entsprechende Investitionen auch tragen. Lösungsansätze können in der Zusammenarbeit / Koordination zwischen den Gemeinden, in einer besseren Verknüpfung zwischen Tourismusinfrastruktur (z.B. Hotelbusse) sowie lokaler und regionaler Infrastruktur gefunden werden.

5.4.3 Mögliche Vertiefungsprojekte

Basierend auf den vorhin erwähnten Stossrichtungen und den Diskussionen am Gemeindegworkshop werden diverse Vertiefungsprojekte ins Auge gefasst. Diese werden nachfolgend mit je einem kurzen Abstract vorgestellt.

Die Gemeinden wurden dann in einem weiteren Schritt gebeten, 5 Prioritäten festzulegen, welche Vertiefungsprojekte sie weiterverfolgen möchten. Basierend auf dieser Auswahl wurde dann die definitive Auswahl der Folgeprojekte beschlossen.

5.4.3.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Es soll untersucht werden, mit welchen Massnahmen die Erschliessung an den öffentlichen Verkehr verbessert werden kann. In einer Gemeinde (Bauen) soll zudem untersucht werden, wie ein angemessener Anschluss an den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden kann. Das Projekt soll dabei nicht nur in den „gängigen Schienen“ denken, da die SBB und die MGB diesbezüglich relativ schwer zu beeinflussen sein dürften. Vielmehr sind auch alternative Modelle wie zum Beispiel Personal- oder Hotelbusse und Fahrgemeinschaften sowie deren organisatorische Erfordernisse zu prüfen. Eine allfällige Zusammenarbeit mit der Andermatt Swiss Alps ist ebenfalls zu prüfen.

5.4.3.2 Versorgung mit Grundnahrungsmitteln

Es soll untersucht werden, mit welchen Massnahmen ein bestehender Dorfladen erhalten oder ein neuer Dorfladen geschaffen werden kann. Dazu eignen sich Fallstudien in den Gemeinden Isenthal und Unterschächen, welche mit denselben Problemen zu kämpfen hatten und diese durch den Einbezug der lokalen Bevölkerung lösen konnten. Ferner soll aufgezeigt werden, wie die Dorfbewohner incentiviert werden können, in der eigenen Gemeinde im Dorfladen einkaufen und die vorhandene lokale Infrastruktur zu nützen.

5.4.3.3 Ausrüstung mit Bankinfrastruktur

Es soll untersucht werden, wie in den einzelnen Gemeinden eine grundlegende Bankinfrastruktur verfügbar gemacht werden kann. Dies betrifft insbesondere Möglichkeiten, ausserhalb der gängigen Öffnungszeiten an Bargeld heranzukommen. Verschiedene Gemeinden haben in diesem Zusammenhang bereits Gespräche mit Banken gesucht und sind dabei aufgrund der nicht erreichten Frequenz abgeblitzt. Deshalb soll auch in diesem Bereich ausserhalb der „gängigen Schienen“ gedacht werden, wie das Bedürfnis nach Bargeldbezügen auch ohne Bancomaten befriedigt werden kann. Denkbar wären unter Umständen Bezugsmöglichkeiten im lokalen Dorfladen, in einem Restaurant oder einer Bar oder bei gewissen Privatpersonen im Dorf. Es sollen verschiedene Möglichkeiten und deren Umsetzbarkeit aufgezeigt werden.

5.4.3.4 Aufwertung der Natur- und Freizeitkultur

In den einzelnen Gemeinden soll untersucht werden, welche punktuellen Massnahmen zur Verbesserung der Natur- und Freizeitkultur in Betracht gezogen und mit einem vertretbaren Aufwand durchgeführt werden können. Dabei soll in den teilnehmenden Gemeinden erhoben werden, welche Möglichkeiten in ihrer Gemeinde bestehen, welche in Zukunft geplant sind und welche Massnahmen sie sich wünschen. In einem zweiten Schritt werden diese Erkenntnisse aggregiert und in einem Schriftstück zusammengefasst. Dies liefert sämtlichen Gemeinden einen Überblick über die Möglichkeiten im Bereich Natur- und Freizeitkultur und einen Ideenkatalog, wie ihre eigene Gemeinde dadurch aufgewertet werden kann.

Zudem soll untersucht werden, wie die vorhandenen Einrichtungen und Angebote innerhalb der Natur- und Freizeitkultur instandgehalten werden können und die Bevölkerung animiert wird, diese auch zu nutzen. Denn früher gab es in der Region ein breiteres Angebot (Kino, Schwimmbad, ...), welches jedoch mit der Zeit aufgrund mangelnder Nutzung verschwunden ist.

5.4.3.5 Beruhigung der Verkehrssituation

Gewisse Gemeinden haben ein Problem mit starkem Verkehrsaufkommen, welches teilweise dazu führt, dass beispielsweise Parkplätze rar werden. Es soll untersucht werden, mit welchen Massnahmen der Durchgangsverkehr mit einem vertretbaren Aufwand beruhigt werden kann und wie Möglichkeiten geschaffen werden können, dass in den Gemeinden Parkplätze in ausreichendem Masse zur Verfügung stehen.

5.4.3.6 Grundversorgung Datenkabel

In einigen Gemeinden ist die Erschliessung durch Internet und / oder Fernsehen als ungenügend zu betrachten. Im Rahmen eines Nachfolgeprojekts soll untersucht werden, welche Haushalte in welchen Gemeinden dieses Problem tatsächlich haben und wie dieses beseitigt werden kann.

5.4.3.7 Fördertöpfe für Renovationen/Umbauten

Es soll im Rahmen einer Aufstellung (evtl. in Form einer Checkliste) aufgezeigt werden, welche Fördertöpfe im Zusammenhang mit Renovationen oder Umbauten angezapft werden können. Durch diese Massnahme wird Klarheit darüber geschaffen, mit welchen Möglichkeiten und Beträgen einzelne Projekte konsequent gefördert werden können und so Anreize geschaffen werden können.

5.4.3.8 Umbauten von denkmalgeschützten Häusern

Im Rahmen von Best-Practice-Fällen soll aufgezeigt werden, wo bereits denkmalgeschützte Objekte renoviert oder umgebaut wurden und dieser Verlauf positiv war. Dabei soll insbesondere darauf eingegangen werden, mit welchen Schwierigkeiten die Investoren und Objektbesitzer in diesem Zusammenhang zu kämpfen hatten und wie diese gelöst wurden. Diese Best-Practice-Fälle können dann als Musterbeispiele für andere Projekte gelten und den Umgang mit dem Natur- und Heimatschutz erleichtern.

5.4.3.9 Verhältnis zu Bundesinventaren

In diesem Vertiefungsprojekt soll gezeigt werden, welchen Einfluss die Bundesinventare BLN, ISOS, IVS und weitere auf die einzelnen Gemeinden haben. Welche Quartiere unterliegen welchen Bedingungen und was ist die Wirkung dieser Bundesinventare. Zudem soll dargelegt werden, auf was man bei einem allfälligen Projekt achten muss und wie zu erwartende Probleme gelöst werden können.

5.4.3.10 Muster-Pflichtenheft für Dorfkernbeauftragten

Im Rahmen dieses Unterprojekts soll ein Muster-Pflichtenheft für einen einzusetzenden Dorfkernbeauftragten erstellt werden. Dieses soll dabei einerseits auf bereits bestehende Pflichtenhefte anderer Regionen aufbauen, jedoch andererseits auf die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinden im Kanton Uri Rücksicht nehmen.

5.4.3.11 Möglichkeiten zur Nutzung von Zweitwohnungen

Im Rahmen dieses Projektes soll geklärt werden, unter welchen Umständen Zweitwohnungsbesitzer dazu bereit sind, diese Objekte dem Wohnangebot zuzuführen. Zudem soll eine Übersicht erarbeitet werden, welche Anreize bereits heute bestehen, dass eine Zweitwohnung potenziellen Wohnraumnachfragern zur Verfügung gestellt wird. Der Fokus soll dabei insbesondere auf den bereits bestehenden und fallbezogenen finanziellen Anreizen liegen. So führt eine Vermietung der Zweitwohnung zu Mietzinseinnahmen und von der teilweise erhobenen Zweitwohnungsabgabe. Ferner sollen weitere Anreizsysteme aufgezeigt werden, die dazu führen, dass möglichst viele „kalte Betten“ dem Wohnraumbestand zugeführt werden.

5.4.3.12 Motivation von nicht entwicklungsbereiten Eigentümern

Eigentümer, welche nicht dazu bereit sind, ihre Objekte zu entwickeln, stellen die Gemeinden vor Probleme. Sind diese Objekte im Dorfkern, leidet auch das Erscheinungsbild der Gemeinde darunter. Im Rahmen dieses Nachfolgeprojektes soll untersucht werden, wie diese Eigentümer animiert werden können, dass diese Zeit, Aufwand und Geld investieren, sodass diese Objekte entwickelt werden. Möglich wären nebst finanziellen Beiträgen, welche teilweise bereits heute in Aussicht gestellt werden, Beratungs- und andere Supportdienstleistungen. Ferner soll allgemein aufgezeigt werden, wie Gemeinden vorgehen können, damit ungenutzte Einzelparzellen im bebauten Bestand wieder einer Nutzung zugeführt werden können.

5.4.3.13 Schaffung von Kontinuität und Kompetenz bei den Gemeinden

Es sollen verschiedene Möglichkeiten zur Betreuung und Bearbeitung der Eigentümer im Hinblick auf Entwicklungen untersucht werden. Heute wird dies meist im Milizsystem erledigt, was zu häufigen Wechseln und Know-How-Verlust führt. Es ist zu prüfen, ob zentrale, professionelle Gebiets- oder Entwicklungsverantwortliche einen Mehrnutzen bringen. Zudem ist zu untersuchen, ob diese Personen aus den einzelnen Gemeinden kommen sollen (Backgroundwissen) oder extern eingesetzt werden sollen (Unbefangenheit).

5.4.3.14 Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Die verschiedenen Stufen der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde selbst sollen in diesem Projekt aufgezeigt werden. Diese reichen dabei von rein informativen Hilfestellungen für Entwickler und Eigentümer bis hin zu eigenen Projekten, welche realisiert werden. Die Vor- und Nachteile der einzelnen Stufen sollen aufgezeigt werden sowie Empfehlungen für einzelne Gemeinden abgegeben werden.

5.4.3.15 Konkretisierung der Nachfrageseite

Die zukünftigen Nachfrager sollen in deren qualitativer Wohnraumnachfrage weiter klassifiziert und untersucht werden. Dabei sollen insbesondere Fragen bezüglich Wohnperimeter (wo), Wohnstruktur (wie) und Wohneinheiten (was) im Vordergrund stehen. Die Beantwortung dieser drei Fragestellungen gewährt allfälligen Investoren ein detailliertes Bild über die zu erwartende Wohnraumnachfrage. Dies führt zu mehr Planungssicherheit für Eigentümer. Wenn diese relativ genau wissen, welche Art von Nachfrager mit welchen Bedürfnissen neu in die Region kommen, können diese individuelle Projekte in Angriff nehmen, welche ebendiesen Bedürfnissen entsprechen.

5.4.3.16 Schaffung einer Informationsplattform

Der Informationsaustausch zwischen dem Resort und den Gemeinden funktioniert aktuell nur schlecht. Es gibt keine übergeordnete Informationsplattform bezüglich Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage. Es soll deshalb in diesem Projekt untersucht werden, wie dieser Missstand am besten beseitigt werden kann und so die Planungssicherheit für Investoren erhöht werden kann.

5.4.3.17 Abschätzung der kritischen Grösse

Gewisse grössere Infrastrukturprojekte können erst ab einer gewissen kritischen Grösse in Angriff genommen werden, da sich die Investitionen ansonsten nicht lohnen. Dieses Vertiefungsprojekt soll klären, welche Gemeinden diese kritische Grösse erreichen und sich auf solche Projekte einlassen können. Zudem sollen Lösungsansätze zur Zusammenarbeit und Koordination der einzelnen Gemeinden erarbeitet werden, sodass auch kleine Gemeinden vom Aufschwung profitieren können.

6 Fazit

Die vorliegende Nachfrageanalyse zeigt, dass die Schätzungen von Ecoplan et al. (2008) und Ernst Basler und Partner (2014) betreffend den zu erwartenden Beschäftigten- und Bewohnerströmen wohl aus unterschiedlichen Gründen etwas zu hoch gegriffen waren und in aller Voraussicht nicht in dem Umfang eintreten werden. Nichtsdestotrotz ist von direkten Beschäftigungseffekten von bis zu 1'250 Beschäftigten auszugehen, wodurch bis zu knapp 900 Wohneinheiten in einem zeitlichen Umkreis von bis zu 30 Minuten ab Andermatt nachgefragt werden könnten. Unter Berücksichtigung indirekter und induzierter Effekte fallen diese Schätzungen gar noch leicht höher aus. Dabei muss beachtet werden, dass ein sehr spezifisches Wohnraumangebot nachgefragt werden wird, das sich vom heutigen Angebot unterscheidet.

Entscheidend dafür, wo dieses Bedürfnis nach neuem Wohnraum befriedigt wird, sind einerseits das verfügbare Angebot, sowie auch die Attraktivität der einzelnen Gemeinden. Die getätigte Angebotsanalyse zeigt, dass neuer Wohnraum wohl insbesondere auf der grünen Wiese entsteht. Damit bleiben notwendige Investitionen in den bestehenden Ortskernen jedoch aus. Da diese Entwicklung nicht den Zielen des Modellvorhabens entspricht, wird die Wohnraumentwicklung in heute unüberbauten Bauzonen im Rahmen des Modellvorhabens nicht weiter vertieft. Darüber hinaus weisen jedoch einzelne Gemeinden einen nicht zu unterschätzenden Zweitwohnungsanteil aus, der mit entsprechenden Anreizsystemen gegebenenfalls besser genutzt werden könnte. Ferner sind in einigen Gemeinden gewisse Objekte nicht oder nur schlecht genutzt, weil es die Bausubstanz für potenzielle Mit- oder Nachnutzer nicht interessant macht. Würde die Renovation solcher Objekte entsprechend gefördert, entstünde auch hier nochmals ein zusätzliches Angebot an Wohnraum.

Das zweite matchentscheidende Kriterium dafür, ob die Regionen oberes Reusstal und Urserental in naher Zukunft einen Bevölkerungszuwachs erfahren werden, ist wie bereits genannt die Attraktivität der einzelnen Gemeinden. Die detaillierten Auswertungen zeigen, dass diese in den meisten Gemeinden zwar nicht schlecht, jedoch keinesfalls genügend ist. So existieren beispielsweise in einigen Gemeinden weder Einkaufsmöglichkeiten, noch Bankfilialen oder Bancomaten im Dorf, was nicht für einen allfälligen Zuzug in die entsprechende Gemeinde spricht.

Da der Ortskern jedoch in den meisten Gemeinden attraktiv und die bewohnte Bausubstanz durchaus gut ist, können diesen negativen Einflüsse mit entsprechenden Massnahmen durchaus entgegengetreten werden. Durch eine unterstützte Entwicklung des Wohnraumangebots sowie gleichzeitiger Massnahmen zur Aufwertung der Dorfkerne und ganzer Gemeinden dürfte der Abwanderungstrend der Vergangenheit in den einzelnen Gemeinden wieder gebrochen werden.

7 Ausblick

Der vorliegende Zwischenbericht gilt als Startschuss für die unter Kapitel 5.4.3 möglichen Vertiefungsprojekte. Mittlerweile haben sich aus diesen anfänglich noch 17 Themenfeldern der verschiedenen Vertiefungsprojekte die folgenden neun konkreteren Teilprojekte herauskristallisiert:

Teilprojekt 1 – Checkliste Fördertöpfe für Renovationen/Umbauten

Teilprojekt 2 – Muster-Pflichtenheft für Dorfkernbeauftragte

Teilprojekt 3 – Checkliste Möglichkeiten Nutzung Zweitwohnungen

Teilprojekt 4 – Schaffung alternativer Mobilitätsangebote

Teilprojekt 5 – Versorgung mit grundlegender Infrastruktur

Teilprojekt 6 – Förderung Wohraumattraktivität

Teilprojekt 7 – Finanzielle Förderung Sanierung / Umbauten

Teilprojekt 8 – Umbauten von (denkmalgeschützten) Gebäuden

Teilprojekt 9 – Schaffung einer Informationsplattform

Die dazugehörigen Projektblätter als auch weiterführende Informationen zu den neun Teilprojekten befinden sich auf dem Extranet des Kantons Uri unter folgendem Link: <https://ssl2.ur.ch/extranet>. Darüber hinaus wird bis Ende 2016 eine Informationsplattform für eine breiter interessierte Öffentlichkeit geschaffen. Darauf werden u.a. eine Erläuterung des Modellvorhabens, Analyseberichte, Informationen und Ergebnisse der Teilprojekte als auch weitere themenbezogene Dokumente zu finden sein. Diese Informationsplattform wird unter folgendem Link abrufbar sein: www.ur.ch/wohnraumförderung.

Literaturverzeichnis

Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung. (2015). Bericht für die öffentliche Mitwirkung. Richtplananpassung. Altdorf.

Andermatt. Homepage. Online (20.09.2015):

http://www.gemeinde-andermatt.ch/xml_1/internet/de/intro.cfm

Bundesamt für Kultur [BAK]. (2015) ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Online:

<http://www.bak.admin.ch/isos/>

Bundesamt für Statistik BFS [Salarium]. Homepage. Online (18.09.2015):

<http://www.lohnrechner.bfs.admin.ch/Pages/SalariumWizard.aspx>

Bundesamt für Statistik BFS. (2012). Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Zimmerzahl in den bewohnten Wohnungen. Online:

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.topic.1.html#resultstart>

Bundesamt für Statistik. (2011). Haushaltsbudgeterhebung, 2009 – 2011. Haushaltsein-kommen und –ausgaben nach Einkommensklasse [T20.02.01.12]

Comparis. Homepage. Online (20.08.2015):

<https://www.comparis.ch/Immobilien/default.aspx>

Coop [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.coop.ch/pb/site/homepage2012/node/72813936/Lde/index.html>

Ecoplan. Ernst Balsler & Partner. Fahrländer Partner. (2008) Zukunft Uri. Studie über die wirtschaftlichen Effekte des Tourismusresorts.

Engelberg Titlis Bergbahnen [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.titlis.ch/de>

Ernst Basler + Partner AG. (2014). Prognose der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl 2030 und 2040.

Gebäude- und Wohnungsregister [GWR]. (2015). Excel-Daten.

Geo portal Uri. Homepage. Online (15.09.2015):

<http://www.geo.ur.ch/>

Homegate. Homepage. Online (20.08.2015):

<http://www.homegate.ch/de>

Hospental. Homepage. Online (20.09.2015):

<http://www.hospental.ch/>

Immoscout24. Homepage. Online (20.08.2015):

<http://www.immoscout24.ch/de/suchen/>

Wohnraumförderung im Kanton Uri

Isenthal. Homepage. Online (20.09.2015):

<http://www.isenthal.ch/cms/>

Jenni, G. (2010). Wohnraumbedarf Andermatt Swiss Alps für künftige Mitarbeitende und deren Familien [PowerPoint Präsentation] vom 25. November 2011

KATAG. (2013). Kompetent im Gastgewerbe. Kennzahlen 2013. Online (18.09.2015):

http://www.katag.ch/pdf/KATAG_Kennzahlenbroschuere_2013.pdf

Kim Strebel Architekten. (2012). Nutzungsstudie Menziken GB Burg 158 / Parzelle 28.

Lenzerheide Bergbahnen [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://lenzerheide.com/de>

Loeb [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.loeb.ch/de/start.html>

Migros [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.migros.ch/de.html>

Pilatusbahnen [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.pilatus.ch/>

Raum+ Uri. Homepage. Online (17.09.2015):

http://webgis.lisag.ch/bauland_gemeinden/BaulandDBViewer.html

Realp. Homepage. Online (20.09.2015):

http://www.realp.ch/Home.2.0.html?&no_cache=1

Remund + Kuster. (2015). ÖV-Erschliessungsqualität Kanton Uri. Technischer Bericht. Pfäffikon.

Revella, A. (2015). Buyer Personas. How to Gain Insight into your Customer's Expectations, Align your Marketing Strategies, and win more Business. Wiley.

Schweizerische Bundesbahnen [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://www.sbb.ch/home.html>

Unterschächen. Homepage. Online (20.09.2015):

<http://www.unterschaechen.ch/Home.6.0.html>

Volg [Geschäftsbericht]. Homepage. Online (16.09.2015):

<http://volg.ch/startseite/>

Wassen. Homepage. Online (20.09.2015):

<http://www.wassen.ch/home/>

Wüest und Partner (a). (2015). Standortinformationen für die Gemeinde Andermatt.

Wüest und Partner (b). (2015). Standortinformationen für die Gemeinde Göschenen.

Wüest und Partner (c). (2015). Standortinformationen für die Gemeinde Hospental.