



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

6. Februar 2018

Nr. 2018-83 R-330-12 Interpellation Claudia Gisler, Bürglen, zu Nachfrage nach Parzellen beim Entwicklungsschwerpunkt Eyschachen; Antwort des Regierungsrats

I. Ausgangslage

Am 11. November 2015 reichte Landrätin Claudia Gisler, Bürglen, zusammen mit dem Zweitunterzeichner Landrat Toni Gamma, Gurtellen, eine Interpellation zu Nachfrage nach Parzellen beim Entwicklungsschwerpunkt Eyschachen («Werkmatt Uri») ein. In diesem Zusammenhang stellen die Interpellanten dem Regierungsrat fünf Fragen, die nachfolgend beantwortet werden.

II. Vorbemerkung

Um die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und das Arbeitsplatzangebot zu erweitern, definiert der kantonale Richtplan verschiedene Entwicklungsschwerpunkte mit unterschiedlichen Standortqualitäten. Diese werden entsprechend ihren Lagequalitäten gefördert. Das Areal «Werkmatt Uri» im Gebiet Eyschachen in der Gemeinde Altdorf ist Bestandteil des Entwicklungsschwerpunkts Urner Talboden. Während sich die Interpellation auf die geografische Ortsangabe «Eyschachen» bezieht, wird in der nachfolgenden Antwort die Bezeichnung «Werkmatt Uri» verwendet. «Werkmatt Uri» wurde im Zuge des Aufbaus der Vermarktungsaktivitäten als Markenbegriff bestimmt und dient seither als Bezeichnung für das Areal.

Die «Werkmatt Uri» zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass es aktuell das grösste verfügbare und bebaubare Arbeitsplatzareal im Kanton Uri ist. Es liegt an zentraler Lage im Urner Talboden und in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kantonsbahnhof und zum A2-Halbanschluss Altdorf Süd. Bereits heute ist beinahe das gesamte Areal in der Hand eines einzigen Grundeigentümers - dem Kanton. Dadurch ergeben sich spezifische Vorteile für Investoren.

Dem nun verkaufsbereiten Zustand der «Werkmatt Uri» sind mehrjährige Planungs- und Vorbereitungsarbeiten vorausgegangen. Der Quartiergestaltungsplan wurde vom Regierungsrat des Kantons Uri im November 2014 genehmigt. Die Baukommission der Gemeinde Altdorf hat das Erschliessungsprojekt für das ganze Areal «Werkmatt Uri» im März 2017 gutgeheissen. Im April 2017 hat der Regierungsrat des Kantons Uri entschieden, sein Vorkaufsrecht an den Armasuisse-Flächen auf dem Gebiet auszuüben. Mit der Unterzeichnung des entsprechenden Kaufvertrags wurden sie im Juni 2017 erworben. Seither befindet sich das Areal grossmehrheitlich im Besitz des Kantons Uri. Letzte Flächen-

bereinigungen sind noch im Jahr 2018 geplant.

Im September 2017 hat der Regierungsrat eine schlanke, aufgabenbezogene und direktionsübergreifende Projektorganisation aufgestellt. Diese sichert die operative Verkaufsbereitschaft und die notwendigen Infrastrukturen für die Erschliessung und ermöglicht die zielgerichtete Bewirtschaftung und Entwicklung des Areals. Die Projektorganisation orientiert sich primär an den verwaltungsinternen Ressourcen. Sie wird aber dort, wo es aufgrund des spezifischen Know-hows und der gegebenen Kapazitäten notwendig ist, mit externen Spezialisten ergänzt.

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 hat der Regierungsrat schliesslich eine Umsetzungsstrategie für die «Werkmatt Uri» verabschiedet. Diese definiert den strategischen Rahmen für die zielgerichtete Weiterentwicklung, dient dem Regierungsrat als Führungsinstrument und gibt der Projektorganisation die nötigen Leitplanken und Kompetenzen.

Die Projektorganisation nimmt auf Basis dieser Grundlagen seit Januar 2018 ihre Aufgaben umfassend wahr. Inzwischen konnte eine erste Parzelle an die Kässbohrer Schweiz AG verkauft werden. Die Firma Kässbohrer, eine deutsche Herstellerin von Gelände- und Spezialfahrzeugen, will ihren Schweizer Hauptsitz in der «Werkmatt Uri» errichten und rund 30 qualifizierte Arbeitsplätze in den Bereichen Verwaltung, Kauf, Service, Schulung, Endmontage und Produktion von Spezialfahrzeugen schaffen. Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags hat der Regierungsrat im Januar 2018 das Submissionsverfahren für die erste Erschliessungsetappe der «Werkmatt Uri» eröffnet.

III. Zu den gestellten Fragen

1. *Welche Rahmenbedingungen müssen gewerbliche Betriebe erfüllen, damit eine Parzelle erworben und das Bauvorhaben umgesetzt werden kann?*

Für die Umsetzung von Bauvorhaben in der «Werkmatt Uri» sind die Anforderungen des Quartiergestaltungsplans Eyschachen massgebend (abrufbar unter www.werkmatt-uri.ch, Rubrik «Entwicklung»). Das Areal ist der Industriezone I2 zugewiesen. Die zulässige Nutzweise wird in den Sonderbauvorschriften präzisiert. Insbesondere sind dort die geforderte Arbeitsplatzdichte, die zulässigen Gebäudehöhen, die Richtlinien zur Nutzung sowie weitere bauliche Vorschriften festgehalten.

Darüber hinaus lässt die Umsetzungsstrategie viel Spielraum. Sie bezeichnet keine weiteren einschränkenden Kriterien, beispielsweise für spezifische Branchen oder Unternehmen. Als Voraussetzung werden aber von den Kaufinteressenten konkrete Projekte und Realisierungsfristen gefordert, die den ernsthaften Willen für eine Überbauung der Parzellen aufzeigen. Die Volkswirtschaftsdirektion prüft dies im Rahmen der Verhandlungen mit den Kaufinteressenten. Der abschliessende Entscheid über den Verkauf von Parzellen liegt beim Gesamtregierungsrat.

Das übergeordnete Ziel ist, das Areal «Werkmatt Uri» fortlaufend und im Gesamtinteresse der Urner Volkswirtschaft zu verkaufen. Einem Verkauf sollen Projekte zugrunde liegen, welche die Schaffung zukunftsgerichteter und wertschöpfungsintensiver Arbeitsplätze zur Folge haben, sei es im Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungssektor. Dabei ist auf eine gute Diversifikation zu achten, um Ausfallrisiken durch Klumpenbildung zu vermeiden.

2. *Entsprechen die definierten Nutzungsanforderungen den Bedürfnissen der Interessenten?*

Für eine aussagekräftige Beurteilung der Nutzungsanforderungen ist es zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bisher vorliegenden Erfahrungen (siehe Frage 3) noch zu früh. In den bis heute geführten Gesprächen und Verhandlungen zeigte sich, dass die Sonderbauvorschriften des Quartiergestaltungsplans hohe Anforderungen stellen und zu einigen Herausforderungen führen. Insbesondere die geforderte Arbeitsplatzdichte, die Mindestbauhöhe oder der Ausschluss des Bereichs Wohnen haben teilweise Fragen aufgeworfen oder gar zum Rückzug von möglichen Projekten geführt. In diesen Fällen verweist die Volkswirtschaftsdirektion auf weitere disponible und prüfenswerte Bauflächen im Kanton Uri, die nicht im Besitz des Kantons sind.

Die hohen Anforderungen an Bauvorhaben in der «Werkmatt Uri» sind aus der Sicht des Regierungsrats jedoch gerechtfertigt und auch explizit gewollt. Die «Werkmatt Uri» ist eine der letzten grossen Landreserven im Kanton und soll im Sinne eines Generationenprojekts nachhaltige wirtschaftliche Nutzungen im regionalen Gesamtinteresse ermöglichen. Der Regierungsrat erachtet die hohen Nutzungsanforderungen deshalb als richtig und zielführend und strebt derzeit keine Anpassungen an. Die Beständigkeit und Verlässlichkeit der Planungsgrundlagen sind wichtig für die längerfristige Perspektive der Strategie. Eine Überprüfung und nötigenfalls Anpassung soll erst dann erfolgen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und die Vorzüge einer Plananpassung die Interessen betreffend Planbeständigkeit übertreffen.

3. *Wie viele Firmen und Investoren bekundeten bereits Interesse an einer Parzelle im Eyschachen? Sind oder waren darunter auch Urner Gewerbebetriebe, die ihren Standort in den Eyschachen zu verlegen planen respektive plantan? Können neue Unternehmen angesiedelt werden oder geht die Tendenz in Richtung zukunftsgerichteter Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen?*

Die Vermarktungsaktivitäten richten sich gemäss Umsetzungsstrategie sowohl auf bestehende als auch auf auswärtige oder neue Unternehmen aus. Das übergeordnete Ziel ist, zukunftsgerichtete und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze zu schaffen.

Bis Ende Januar 2018 gingen bereits zahlreiche Anfragen bei der Volkswirtschaftsdirektion ein. Neben der Erteilung von allgemeinen Informationen konnten mit insgesamt 14 Interessenten vertiefte Gespräche geführt werden. Vier Kontakte davon sind bestehende Unternehmen aus dem Kanton Uri, sechs weitere Kontakte beziehen sich auf auswärtige oder neu geplante Unternehmen, und die restlichen vier qualifizierten Kontakte betreffen Immobilienentwickler und Investoren.

Die Gespräche mit den Interessenten sind von unterschiedlicher Tiefe. Einzelne Kontakte finden bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein Ende, weil das betreffende Projekt seitens der Anfragenden nicht weiterverfolgt wird oder es auf der anderen Seite nicht den Anforderungen der «Werkmatt Uri» genügt (siehe Frage 2). Andere Kontakte hingegen führen weiter, werden vertieft und haben den Charakter von konkreten Verkaufsverhandlungen. Im Falle von Kässbohrer Schweiz AG wurde im Dezember 2017 ein erster Verkaufsvertrag unterzeichnet.

4. *Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Eyschachen zuhanden der Gemeinde Altdorf wurde vom Regierungsrat am 11. März 2014 verabschiedet. Welche zusätzlichen Kosten entstehen für Kleine*

und Mittlere Unternehmungen (KMU) sowie Industriebetriebe bei der Umsetzung des Bauvorhabens nach QGP?

Wie bei jedem Bauprojekt sind die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Der Quartiergestaltungsplan sorgt für einen klaren Rahmen und löst nicht direkt zusätzliche Kosten aus. Auch bei Bauprojekten in der «Werkmatt Uri» fallen die üblichen Kosten für die Planungs- und Ausführungsarbeiten (Architekt, Bauherrenvertretung) sowie für die Ausarbeitung des Kaufvertrags oder die notariellen Beglaubigungen an. Für die Einhaltung der Sonderbauvorschriften kann es je nach Vorhaben ratsam sein, sich bereits frühzeitig durch Architekten und Fachleute beraten zu lassen, die mit den Charakteristiken und Rahmenbedingungen des QGP vertraut sind.

Die Eigentümer einer Parzelle in der «Werkmatt Uri» sind gleichzeitig Miteigentümer an gemeinschaftlichen Grundstücken (Strassen, Plätze) innerhalb des Areals. Sie sind dadurch berechtigt, diese Grundstücke zu benutzen, haben sich aber auch an den Kosten für deren Unterhalt und Erneuerung zu beteiligen. Dazu bestehen entsprechende Benutzungs- und Verwaltungsreglemente, welche die Rechte und Pflichten der Miteigentümergeinschaften sowie die Anteile pro Parzelle an den gemeinschaftlichen Kosten regeln.

5. *Wie sieht das Marktbearbeitungskonzept aus, mit dem der Kanton die Flächen im Eyschachen aktiv am Markt anbietet?*

Gemäss Projektorganisation ist die Volkswirtschaftsdirektion für die Vermarktung der «Werkmatt Uri» zuständig. Dadurch können Synergien mit dem Standortmarketing des Kantons Uri genutzt werden. In Rahmen des allgemeinen Standortmarketings nutzt die Volkswirtschaftsdirektion verschiedenste Kanäle, um interessierte Unternehmen und Investoren über alle verfügbaren Gewerbebauten und -flächen im Kanton Uri zu informieren - unabhängig davon, ob diese im Besitze des Kantons Uri sind.

Die Vermarktung der «Werkmatt Uri» konzentriert sich auf folgende Hauptbotschaften:

- Die «Werkmatt Uri» schafft beste Business-Chancen durch attraktive und verfügbare Flächen direkt an der europäischen Nord-Süd-Achse, innerhalb eines optimalen Kostenumfelds und durch eine schnelle und verlässliche Umsetzung von Geschäftsideen.
- Dank schnellen Verbindungen auf Strasse und Schiene besitzt die «Werkmatt Uri» Zugang zu grossem Arbeitskräftepotenzial im italienisch- und deutschsprachigen Raum.

Im Fokus der Vermarktung stehen Unternehmen mit wirtschaftlichen Aktivitäten, die den Kernkompetenzen Uris entsprechen (z. B. Metallbearbeitung, Wintersporttechnik, Tourismus, Mobilität und Verkehr) oder diese ergänzen (z. B. Dienstleistungen, Informations- und Kommunikationstechnologie). Dabei wird ein attraktiver Firmenmix angestrebt und eine kumulative Häufung von Ausfallrisiken durch eine Konzentration auf wenige Unternehmen bzw. Branchen vermieden. Neben den Unternehmen auf Standortsuche werden auch weitere Zielgruppen angesprochen, etwa bauwillige Investoren, Promotoren zur Flächenentwicklung oder Multiplikatoren, welche die Bekanntheit der «Werkmatt Uri» in ihrem jeweiligen Umfeld steigern.

Grundsätzlich werden alle Kommunikationsmöglichkeiten genutzt, die der Bekanntmachung des Areals und dem Verkauf von Flächen dienen. Dazu sind die Botschaften der «Werkmatt Uri» in allen Instrumenten der allgemeinen Standortkommunikation - zusammen mit den Informationen über die weiteren verfügbaren Areale im Kanton - zielgerichtet einzusetzen. Der Claim «Wo Erfolge wachsen» und das Logo «Werkmatt Uri» (siehe Abbildung 1) begleiten alle Kommunikationsmassnahmen zur «Werkmatt Uri». Im Rahmen der verschiedenen Kommunikationsmassnahmen wird der Online-Präsenz eine besondere Bedeutung zugeordnet: Über die Webseite www.werkmatt-uri.ch und die Social Media-Kanäle von «Standort Uri» und «Kanton Uri» sollen Informationen und Erfolgsmeldungen schnell, zielgerecht und wirksam verbreitet werden. Mit einer aktiven Medienarbeit, gedruckten Unterlagen, Werbung vor Ort und der Präsenz an Events (z. B. Uri 18) werden die Massnahmen ergänzend unterstützt.



Abbildung 1: Logo «Werkmatt Uri»

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Interpellationstext); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr und Volkswirtschaftsdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'D. B. C.' with a stylized flourish above the letters.