



## **Regionalwirtschaftliche & touristische Auswirkungen der Initiative 'Isleten für alle'**

### **Ein Überblick**

31. Mai 2024

## Impressum

*Auftraggeber* Kanton Uri, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung



*Bearbeitung* Hanser Consulting AG:  
– Peder Plaz, Partner  
– Christian Schlatter, Projektleiter

*Veröffentlichung* 31. Mai 2024

*Offenlegung von Quellen* Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.

Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.

Gleichwohl kann Hanser Consulting AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

*Projektnummer* 31011.04

*Hanser Consulting* Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf die Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.

*Titelbild* Urner Zeitung, Valentin Luthiger

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag .....	4
1.2	Ausgangslage in Isleten .....	4
1.3	Initiativtext.....	7
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen für die Umsetzung der Initiative</b>	<b>9</b>
2.1	Allgemeines .....	9
2.2	Raumplanung.....	9
2.3	Eigentum.....	9
2.4	Finanzielle Mittel .....	10
<b>3</b>	<b>Umsetzung der Initiative</b>	<b>10</b>
3.1	Abgeleitete Interpretation für Beurteilung der Nutzungsmöglichkeiten	10
3.2	Varianten .....	11
<b>4</b>	<b>Regionalwirtschaftliche Potentiale</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>15</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Auftrag

Beleuchtung wirtschaftlicher Nutzen der Initiative

Im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr des Kantons Uri, erfasst und beschreibt die Hanser Consulting AG im vorliegenden Dokument den **zu erwarteten regionalwirtschaftlichen Nutzen** einer potenziellen Umsetzung der kantonalen Volksinitiative 'Isleten für alle'. Dazu werden folgende Fragen geklärt:

1. Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen, damit die Umsetzung der Initiative erfolgen kann?
2. Welcher Nutzen ist mit der Umsetzung der Initiative 'Isleten für alle' zu erwarten?
3. Wie unterscheidet sich der Nutzen aus der Umsetzung der Initiative zum Nutzen aus der Umsetzung der Projektidee der Isen AG 'Projektidee Isleten 2024'?

Wir bezeichnen in diesem Bericht die Nutzungsvariante aus der Initiative als 'Isleten für alle' und die Nutzungsvariante, wie sie die Isen AG im März 2024 vorgestellt hat als 'Projektidee Isleten 2024'.

Hanser Consulting AG hat im Auftrag des Kantons Uri die sozio-ökonomischen Auswirkungen der 'Projektidee Isleten 2024' detailliert abgeschätzt, beschrieben und beurteilt. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden im Bericht 'Regionalwirtschaftliche Potenzialstudie, Projektidee Isleten 2024, Zusammenfassende Erkenntnisse vom 8. Mai 2024' zusammengefasst.

Im vorliegenden Kurzbericht können wir aufgrund unserer umfassenden Analyse die wichtigsten Kenngrössen auch auf die Auswirkungen der Umsetzung der Initiatividee 'Isleten für alle' anwenden. Dies erfolgt jedoch in einer summarischen Form, um die wesentlichen Unterschiede der Initiatividee 'Isleten für alle' der 'Projektidee Isleten 2024' gegenüberzustellen.

Da es in der Natur der Sache liegt, dass die Initiatividee 'Isleten für alle' zahlreiche offene Punkte aufweist, müssen wir für deren Umsetzung Annahmen treffen. Dabei stützen wir uns auch auf Interpretationen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Uri, wie eine Umsetzung der Initiative bezüglich Raumplanung und Raumnutzung initiativkonform **aussehen könnte**. Wir werden dabei **drei Varianten** der Umsetzung der Initiative berücksichtigen.

Beleuchtet werden aus **formeller Sicht**

- die gesetzlichen Grundlagen und
- finanzielle Überlegungen.

Aus **materieller Sicht** beurteilen wir

- die Zugänglichkeit für die Bevölkerung,
- Wirkungen auf Natur, Umwelt und kulturelles Erbe,
- touristische und wirtschaftliche Effekte sowie
- das Verkehrsaufkommen.

Unsere Angaben sind als **Grobeinschätzungen mit Fokus auf die wirtschaftlichen Auswirkungen** zu verstehen, welche zur grundsätzlichen Orientierung dienen. Damit dies möglich ist, werden **Annahmen zur räumlichen Aufteilung** des Areals vorgenommen. Es handelt sich dennoch weder um ein raumplanerisches oder gar juristisches Gutachten. Solche Gutachten wären bei Bedarf von entsprechenden Fachpersonen zu erstellen.

## 1.2 Ausgangslage in Isleten

Mehrheitlich private, teilweise überbaute Flächen

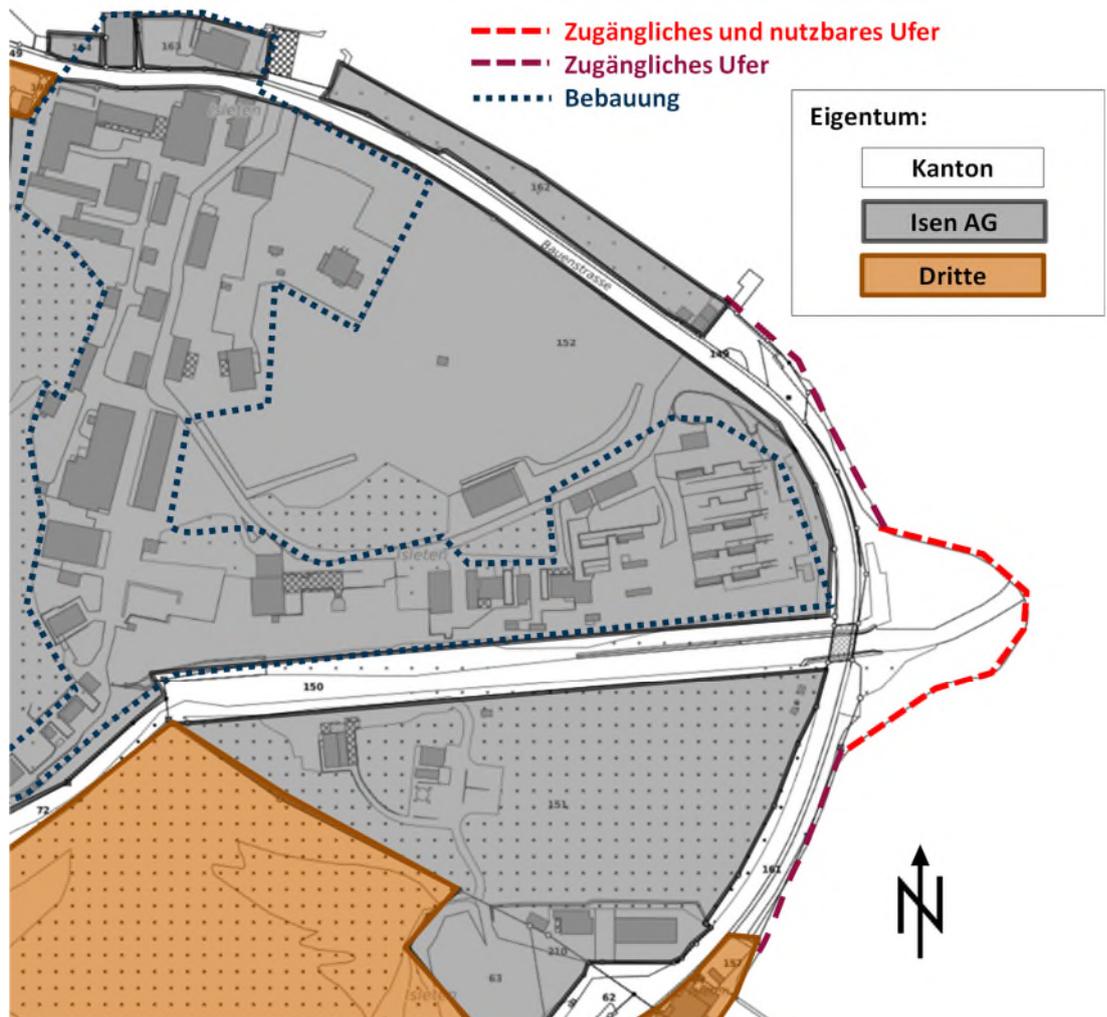
Um den wirtschaftlichen Nutzen von verschiedenen Projektvarianten zu ermitteln, müssen wir zunächst die Ausgangslage festhalten, also den Status quo verstehen. Dieser präsentiert sich heute kurz zusammengefasst wie folgt.

## Zonensituation

Die Isleten ist heute in mehrere Zonen unterteilt: Der grösste Teil der Isleten befindet sich in der **Industriezone**. Einzelne Gebäude liegen in der Wohn- und Gewerbezone. Daneben sind die Ufer des Urnersees und des Isentalerbachs Teil der Reservezone. Südlich des Isentalerbachs sowie mitten in der Industriezone sind Waldparzellen ausgeschieden. Insgesamt ist festzuhalten, dass ein **erheblicher Teil, ungefähr ein Drittel, des Areals mit grösseren und kleineren Bauten bebaut** ist (vergl. dunkelblau punktierte Zone in Abbildung 1).

Abbildung 1

Übersicht über die Isleten



Quelle: Geoportal des Kantons Uri mit Ergänzungen Hanser Consulting AG

## Eigentümersituation & Zugänglichkeit

Die **überwiegende Mehrheit der Flächen ist heute im Eigentum der Isen AG**. Weiter sind der Kanton und vereinzelt weitere Eigentümer vor Ort. Vom Ufer sind heute nur rund 150 Meter Uferlinie öffentlich zugänglich und nutzbar. Weitere Ufer Teile sind wohl öffentlich zugänglich, beispielsweise nördlich und südlich der Mündung des Isentalerbachs, aber aufgrund der was-serbaulich harten Verbauung mit Steinblöcken für die Öffentlichkeit nicht sinnvoll nutzbar. Weitere Uferstreifen sind im Eigentum der Isen AG.

## Aktuelle Nutzung

Heute werden Teile des Areals für **verschiedene Wohn- und (Klein-)Gewerbe**zwecke genutzt. Das vorgelagerte Delta des Isentalerbachs wird zudem von **Erholungssuchenden und**

**Sporttreibenden**, insbesondere Kite- und Windsurfern rege genutzt. Weite Teile des Arels sind nicht öffentlich zugänglich und mit Zäunen abgesperrt. Auf einem Teil des Arels ist mit einer Ausnahmegenehmigung heute ein temporärer Campingplatz vorhanden. Auf der Südseite des Isentalerbachs ist ferner auf einem Kiesplatz ein öffentlicher Kiesparkplatz.

### Schutzinventare Natur und Kultur

National ist das ganze Gebiet Teil des **Bundesinventars über Landschaften und Naturdenkmäler (BLN mit Nummer 1606)**, welches sich über weite Teile des Vierwaldstättersees erstreckt und nicht spezifisch für die Isleten eingerichtet wurde. Für den Teilraum 1, Urnersee werden als Schutzziele definiert:

1. Die Berg- und Seenlandschaft des Urnersees mit dem Mosaik aus kulturlandschaftlichen und natürlichen Räumen erhalten.
2. Die unberührten und wenig erschlossenen Talflanken mit ihrem landschaftlich und ökologisch wertvollen Mosaik aus Felswänden, Felsfluren und Wald erhalten.
3. Die einzigartigen geologischen Profile sowie die Fels- und Geländeformen erhalten.
4. Die ungestörten Übergänge zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und unberührten Felswänden erhalten.
5. Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Bewirtschaftung der Wildheuplängen, erhalten.

Ferner sind die übergeordneten Schutzziele des BLN-Gebiets zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der erste und vierte Punkt relevant sind.

Abbildung 2

Übersicht über die Schutzinventare Isleten



Quelle: Geoportal des Kantons Uri mit Ergänzungen Hanser Consulting AG

Das **kantonale Schutzinventar** in Isleten umfasst zusätzlich zu den BLN-Auflagen folgende Bestandteile:

- **Kulturartefakte:** Wandbild von Heinrich Danioth (pinker Kreis in Abbildung 2)
- **Kultureinzelobjekt:** Dynamitfabrik Isleten (entspricht der ursprünglichen Papierfabrik), Fabrikgebäude «Nobel» (pinkes Viereck in Abbildung 2)
- **Historische Verkehrswege:** Weg entlang dem Ufer von Bauen bis Seedorf (blauer Doppelstrich in Abbildung 2)
- **Naturobjekte:** Wald und Baumbestände am Isentalerbach.
- Weiter unterliegt das **Grundwasser** drei kantonalen Schutzzonen S1 – S3. Wesentlich für die Überlegungen sind insbesondere die Standorte der Fassung (S1) und das direkt anschliessende Gebiet (S2).

**Zusätzlich kommunal geschützt** über die Nutzungsplanung ist der **Obstgarten** im Bereich der Grundwasserschutzzonen.

### **weitere öffentlich-rechtliche Beschränkungen**

Verschiedene Parzellenteile sind im **Altlastenkataster** (Kataster der belasteten Standorte) enthalten und damit belastet. Sie sind teilweise sanierungsbedürftig (rot), teilweise überwachungsbedürftig (orange) und teilweise weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig (gelb).

Weiter sind grosse Flächen in der **Gefahrenkarte** als erheblich (rosa), mittlere (schwach hellblau) oder geringe Gefährdung (schwach gelb) oder Restgefährdung (Schraffierung gelb) ausgewiesen. Die dominierenden Gefahren sind Hochwasser sowie Stürze, respektive Steinschlag.

### **1.3 Initiativtext**

Initiative formuliert Vision

Die Initiative 'Isleten für alle' verlangt wörtlich drei Punkte:

1. Der Kanton erlässt eine **gesetzliche Regelung** der Nutzung des Deltas des Isentalerbachs zwischen dem Nordportal des Schiltegg隧nells und dem Südportal des Harderbandtunnells sowie dem Tobel.
2. Diese definiert das Gebiet innerhalb der Landschaftsschutzzone Vierwaldstättersee als **grossenteils öffentlichen, naturnahen Naherholungsraum mit Wald-, Natur- und Gewässerraumzonen** sowie weiteren Zonen entsprechend diesem Nutzungsziel.
3. **Neue Hotel- und Apartment-Gebäude** sowie **neue Bootshäfen sind nicht erlaubt**. Weiterhin erlaubt sind die Nutzung bestehender Gebäude im bisherigen Rahmen oder ihre **zonenkonforme Umnutzung sowie temporäres Camping auf einer Teilfläche**. **Vorhandene Schutzobjekte** (Bäume, Baumgruppen, Gebäude) und industriegeschichtlich interessante Objekte sind **zu erhalten**.

Zusammenfassend wird von den Initianten folgende Vision formuliert:

Abbildung 3

Vision für der Initianten für die Isleten

**Unsere Vision:** Das Gelände an der Isleten soll im Sinne eines naturnahen und sanften Tourismus und der Naherholung mit Wassersport, Bräteln etc. weiterentwickelt und für alle Menschen geöffnet werden. Das Ufer des Urnersees ist heute schon zu einem viel zu grossen Teil privatisiert oder durch Strassen besetzt. Der heute in ein enges Bett gezwängten Isentalerbach soll mehr Raum erhalten, damit er wieder natürlich fließen kann. Die Zeugen der frühen Industrialisierung des Kantons und geschützte Baumgruppen sollen erhalten bleiben. Bestehende Gebäude sollen allenfalls umgenutzt werden können.

Quelle: Initiative «Isleten für alle» - GRÜNE Uri (gruene-uri.ch)

In den weiteren Ausführungen auf Initiative «Isleten für alle» - GRÜNE Uri (gruene-uri.ch)<sup>1</sup> wird folgendes präzisiert:

- Das **Industriegelände sei sehr grün**, weil aus Sicherheitsgründen früher grosse Distanzen notwendig gewesen seien. Entsprechend gebe es **wertvolle Hochstammobstbäume**.
- Der **Bachlauf müsse breiter** werden, damit der gesetzeskonforme Gewässerraum eingehalten werde.
- Die **vorhandenen Altlasten seien zu entsorgen**. Im gleichen Kapitel wird explizit erwähnt, dass eine neue Trägerschaft das Areal übernehmen müsste und damit auch die Verantwortung tragen soll. Unter bestehenden Gebäuden sei abzuwägen, ob man sanieren oder überwachen soll.
- Das **Freizeitgebiet** sei beliebt, aber in der Ausdehnung begrenzt.
- In einem Zitat aus dem kantonalen Richtplan heisst es, dass die touristischen Aktivitäten keine grösseren Infrastrukturanlagen verlangen, und es sei **Rücksicht** auf die ökologischen Besonderheiten und Anforderungen der **Ufer und Naturschutzzonen** dieser Gebiete zu nehmen.
- Für die in 'Projektidee Isleten' geplante **Strassenverlegung** wird erwähnt, dass sie sich in der Gefahrenzone befände. Es ist jedoch an der Strassenverlegung keine weitergehende Kritik oder Zustimmung zu lesen.
- Die **Trinkwasserfassung** sei beizubehalten.
- Ferner wird verlangt, dass die **öffentliche Hand oder eine Stiftung** das Gelände kaufen und zur Verfügung stellen muss.

In den gesichteten Unterlagen (inkl. Medienmitteilung bei Einreichung der Initiative<sup>2</sup>) ist dagegen keine Einschränkung zu einer Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude ersichtlich. Im Gegenteil, es wird als Vergleich die Stiftung Ferien im Baudenkmal oder die Spinnerei in Murg erwähnt, die heute ebenfalls Hotelbetten anbietet. Zu berücksichtigen in den Überlegungen ist ferner, dass die Initiative auf Basis des damals bekannten Projektstands der 'Projektidee Isleten 2022' eingereicht wurde, der ein deutlich weitergehendes Projekt präsentierte, als es heute mit der 'Projektidee Isleten 2024' vorliegt.

<sup>1</sup> <https://gruene-uri.ch/isleten-initiative>; Abgerufen am 17. April 2024

<sup>2</sup> <https://gruene-uri.ch/isleten-initiative>; Abgerufen am 2. Mai 2024

## 2 Voraussetzungen für die Umsetzung der Initiative

### 2.1 Allgemeines

Offensive und defensive Elemente

Die Initiative beinhaltet defensive wie auch offensive Elemente. Unter **defensiven Elementen** verstehen wir die Bestimmungen, die auf den **Erhalt des heutigen Status quo** abzielen, wie den Schutz von geschichtlich und/oder kulturell wertvollen Gebäuden, den Erhalt des Baumbestandes oder von Ufer und Naturschutzzonen. Als **offensive Elemente** bezeichnen wir diejenigen Punkte, die **verändert werden sollen**, insbesondere den öffentlichen Zugang zu heute privatem Eigentum, die Errichtung eines Campingplatzes, die Rückgabe von Flächen an die Natur oder auch die Sanierung von Altlasten.<sup>3</sup>

Die Umsetzung der **defensiven Elemente ist hierbei insgesamt einfacher als die Umsetzung der offensiven Elemente**, was wir nachfolgend näher ausführen.

### 2.2 Raumplanung

Besondere kantonale Nutzungsordnung notwendig

Bezogen auf die Raumplanung lassen sich sowohl die defensiven wie auch die offensiven Elemente der Initiative grundsätzlich über planungsrechtliche Anpassungen in der Kompetenz des Kantons Uri umsetzen. Zu erwarten ist, dass die Forderungen der Initiative in Form einer **kantonalen Nutzungsordnung**, gestützt auf das von der Initiative verlangte Gesetz, **oder mit einer kantonalen Nutzungsplanung** umgesetzt würden. Dies in Abweichung zur normalerweise von der Gemeinde umzusetzenden kommunalen Nutzungsplanung. Dieser Prozess untersteht jedoch verschiedenen Abstimmungen von Regierungs- und Landrat sowie der kantonalen Bevölkerung. Entsprechend ist für die Umsetzung die Zustimmung dieser Gremien Voraussetzung. Je nach regionalem Ausgang der kantonalen Abstimmung zur Initiative kann dies einfacher oder komplizierter werden.

Falls die besondere kantonale Nutzungsordnung – trotz Annahme der Initiative – nicht angenommen würde, so bliebe mindestens bis zu einer weiteren Abstimmung der Status quo bestehen. Damit würden die **defensiven Elemente der Initiative trotzdem berücksichtigt**, da einerseits die bestehenden Schutzrechte bleiben und andererseits eine Umsetzung einer den Zielen der Initiative entgegenstehenden Nutzungsordnung kaum umsetzbar wäre, solange der Auftrag der Initiative in der kantonalen Verfassung bestehen bliebe.

### 2.3 Eigentum

Lex imperfecta möglich

Wie beschrieben, steht heute der grösste Teil des Areals im Eigentum der Isen AG. Weiter sind keine relevanten grundbuchamtlichen Rechte der öffentlichen Hand zur Zugänglichbarmachung vorhanden. Wir gehen deshalb davon aus, dass auch über die Initiative der öffentliche Zugang zu den privaten Parzellen nicht erzwungen werden kann. Auch bei den weiteren offensiven Elementen wie der Altlastensanierung und der Revitalisierung des Isentalerbachs gehen wir entlang der heutigen Rechtsprechung davon aus, dass die Initiative nicht Bundesgesetze übersteuern kann und dem Eigentümer zusätzliche Lasten auferlegt werden können. **Deshalb bedarf der Zutritt der Öffentlichkeit und auch die physische Realisierung der weiteren offensiven Elemente die Mitwirkung der Eigentümerin.**

Dadurch besteht die Gefahr, dass die Annahme der Initiative eine Lex imperfecta<sup>4</sup> generiert. Ein vergleichbares Beispiel stellt die 'Neugasse-Initiative'<sup>5</sup> in der Stadt Zürich dar. Sie wurde am 25. September 2022 von der Stimmbevölkerung mit 50.3 % angenommen. Sie verlangte von der Stadt, dass ein Areal über 3 ha gekauft werde und darauf preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Grundeigentümerin, die SBB, war jedoch zu keinem Zeitpunkt verkaufsbereit

<sup>3</sup> Die Altlasten haben in Einzelfällen offensiven Charakter, nämlich sanierungsbedürftige Bereiche. Zudem sind überwachungsbedürftige Bereiche weiterhin überwachungsbedürftig, wobei es sich hierbei nicht um eine Zustandsänderung handelt.

<sup>4</sup> Lex imperfecta: Eine gesetzliche Bestimmung, die bei Nichteinhaltung keine Sanktionen auslöst.

<sup>5</sup> <https://www.nzz.ch/zuerich/abstimmung-neugasse-initiative-in-der-stadt-zuerich-im-ueberblick-ld.1699160>

und wollte ein eigenes Projekt realisieren. Dadurch konnten die Inhalte der Initiative bis heute nicht realisiert werden.

Sollten die Eigentümer der Parzellen in Isleten auf die Anliegen des Kantons nicht eintreten, so können wiederum **die defensiven Ziele der Initiative erfüllt werden, aber die offensiven Elemente nicht**. Die Eigentümerin wäre frei, im Rahmen der vom Kanton zu definierenden Nutzungsordnung und der heutigen Schutzvorkehrungen die bestehenden Gebäude zu nutzen, sanieren und umzubauen.

## 2.4 Finanzielle Mittel

Kanton benötigt erhebliche finanzielle Mittel

Will der Kanton die Inhalte der Initiative vollständig realisieren, muss er eine eigentumsrechtliche Lösung mit den heutigen Eigentümern der Parzelle auf der Isleten finden. Dazu eignen sich entweder die Einrichtung von grundbuchamtlich verbrieften Rechten und Pflichten oder die käufliche Übernahme der für die Öffentlichkeit relevanten Parzellen. Wir vermuten, dass die käufliche Übernahme in der langen Frist zweckmässiger ist.

Denkbar ist allenfalls, dass sich die öffentliche Hand darauf konzentriert, nur diejenigen Flächen zu erwerben, die im öffentlichen Interesse liegen.

Sollten die finanziellen Mittel nicht gesprochen werden, können wiederum **die defensiven Elemente eher umgesetzt werden als die Offensiven**.

## 3 Umsetzung der Initiative

### 3.1 Abgeleitete Interpretation für Beurteilung der Nutzungsmöglichkeiten

Kernelemente Bach, bebautes Gebiet, Freiflächen & Strasse

Damit wir die eingangs gestellten Fragen 2 und 3 klären können, müssen wir festlegen, wie die Initiative materiell umgesetzt würde. Auf dieser Basis können wir den Nutzen beschreiben und diesen mit der aktuellen Planung 'Projektidee Isleten 2024' vergleichen.

Wir interpretieren deshalb die Initiative **bezüglich der nicht eindeutig geklärten Punkte** wie folgt:

- Die Initiative äussert sich nicht zu **möglichen anderen Neubauten** als Hotel- und Appartements (bspw. Betriebsgebäude für Camping). Wir gehen davon aus, dass diese, wenn überhaupt, **nur sehr eingeschränkt möglich** sind.
- Die Umnutzung bestehender Gebäude ist vage formuliert. Wir interpretieren den Text so, dass die «zonenkonforme Umnutzung» auch die **Neuzuordnung zu anderen Zonen** wie beispielsweise einer Wohn-, Tourismus- oder Freizeitzone beinhaltet.
- Den Begriff des «temporären Campings» interpretieren wir so, dass **keine fixen Stellplätze** möglich sind.
- Eine **Revitalisierung des Ufers** wird nicht explizit erwähnt, wir gehen jedoch davon aus, dass daran aus ökologischer, aber auch aus touristischer Sicht ein Interesse besteht. Zudem verlangt und fördert der Bund Revitalisierungen.
- Für den im Initiativtext geforderten **Erhalt der Schutzobjekte** gehen wir davon aus, dass die bestehenden Inventare und die Nutzungsplanung nicht ausreichend sind und **einige weitere schutzwürdige Objekte** wie beispielsweise die Villa oder die Sust identifiziert würden.
- Wir gehen davon aus, dass die **öffentliche Hand mindestens die öffentlichen Flächen** oder den Zugang zu diesen **käuflich erwerben muss**.

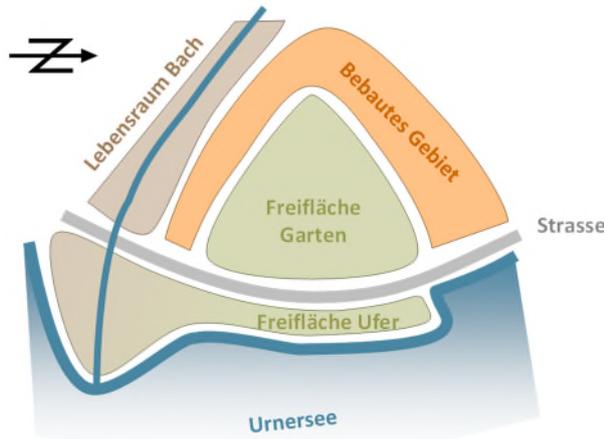
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der **öffentliche Zugang** sowie die **Rücksicht auf die Umwelt** und das **Kulturerbe** die Kernanliegen und damit Forderungen der Initianten darstellen. Diese drei Kernelemente lassen sich geografisch zusammenziehen:

1. **Isentalerbach** mit Uferzone
2. Heute **bebautes Gebiet**
3. Öffentlich zugängliche **Freiflächen** mit Bäumen und dem Ufer

Die Elemente stehen in verschiedenen Abhängigkeiten zueinander. Wir ergänzen für unsere Überlegungen ein zentrales viertes Element: Die nahe am Ufer verlaufende **Strasse**, die heute die Freiflächen Ufer und Garten sowie den Bach durchschneidet.

Abbildung 4

Kernelemente in der Isleten



Quelle: Hanser Consulting AG

### 3.2 Varianten

Unsicherheit aufgrund grober Forderungen

Die Umsetzung der Initiative ist von der genauen Ausgestaltung der gesetzlichen Überlegungen sowie dem **Willen der verschiedenen Akteure** abhängig. Aufgrund der heutigen Ausgangslage auf der Isleten, des Initiativtexts, der weiteren Erläuterungen auf der Website der Initiative sowie dem zu erwartenden Verhalten der Akteure sehen wir folgende Möglichkeiten, wie die Initiative umgesetzt werden könnte.

- **'Lex Imperfecta'**: Die Initiative und eine darauf basierte Nutzungsplanung werden angenommen und umgesetzt. Die Eigentümer der Parzellen verweigern jedoch den öffentlichen Zugang und sind nicht Willens die Parzellen zu verkaufen oder anderweitig zugänglich zu machen.
- **'Isleten für alle – light'**: Die Initiative und eine darauf basierte Nutzungsplanung werden angenommen und umgesetzt. Die Eigentümer verkaufen die Parzellen von öffentlichem Interesse an die öffentliche Hand oder gewähren einen öffentlichen Zugang auf diesen Parzellen. Der Isentalerbach wird im Rahmen des Möglichen revitalisiert. **Weitere Investitionen** (z.B. verstärkte Nutzung des Gebäudebestandes, Verlegung der Strasse, Altlastensanierung, Realisierung Camping) **bleiben aus**.
- **'Isleten für alle – umfassend'**: Die Initiative und eine darauf basierte Nutzungsplanung werden angenommen und umgesetzt. Die Eigentümer verkaufen die Parzellen von öffentlichem Interesse an die öffentliche Hand oder gewähren einen öffentlichen Zugang auf diesen Parzellen. Die Strasse wird verlegt und damit die Möglichkeit für eine umfassende Revitalisierung des Isentalerbachs geschaffen. Die **bestehenden Gebäude werden durch einen Investor<sup>6</sup> bestmöglich** und damit für Erst- oder Zweitwohnungen, sowie für touristisch bewirtschaftete Wohnungen oder andere Übernachtungsgelegenheiten wie Hotels genutzt. Entsprechend entstehen für diesen Teil der Anlagen dem Kanton keine

<sup>6</sup> Dieser Investor kann renditeorientiert oder nichtrenditeorientiert sein. Beispiele für renditeorientierte Investoren sind jegliche Arten von Immobilienunternehmen. Beispiele für nichtrenditeorientierte Investoren sind beispielsweise gemeinnützige Stiftungen.

Folgekosten. Ein Platz für temporäres Camping wird zur Verfügung gestellt. Ein Teil verbleibt für Gewerbezwecke, wie Restauration oder Shops.

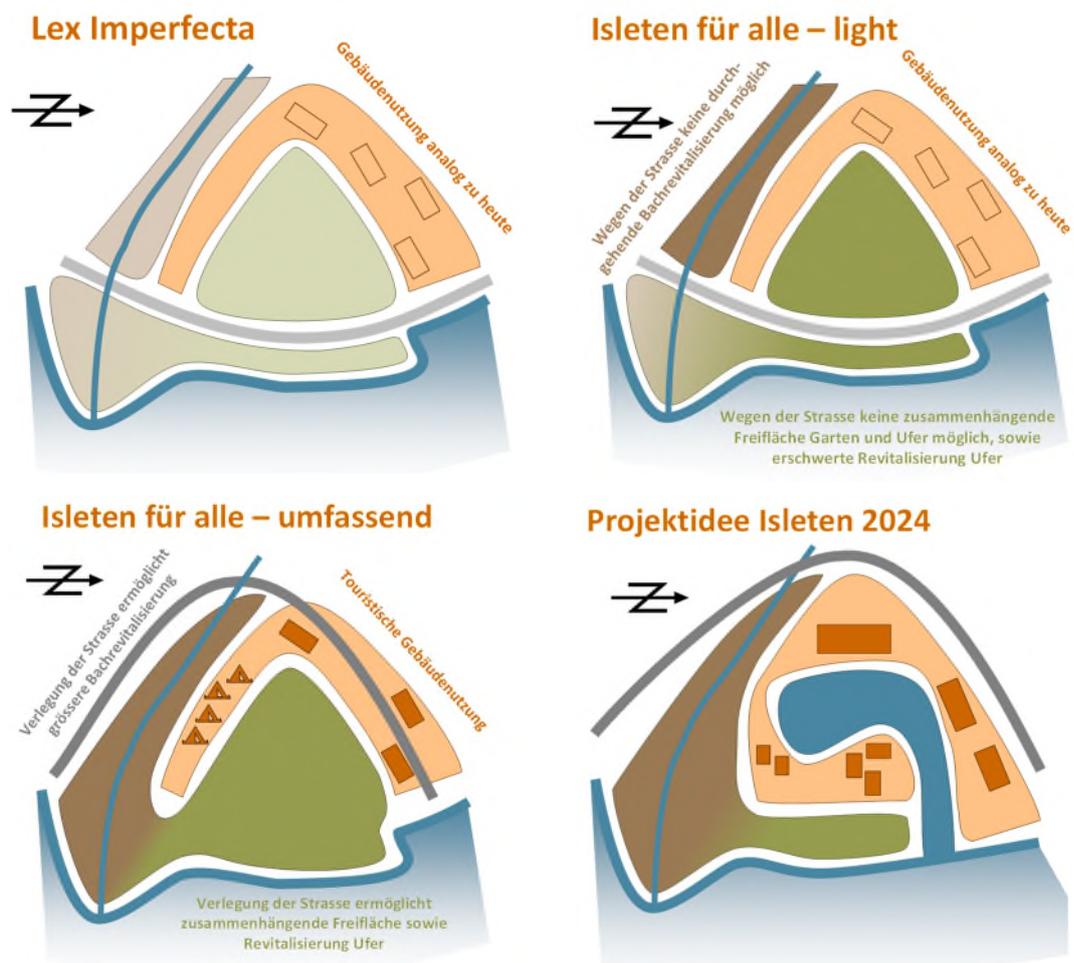
Die vorhandene Grundwasserfassung bleibt in allen Varianten bestehen, wobei aufgrund des Alters mit Erneuerungsbedarf in unbekannter Höhe zu rechnen ist. Die heutigen Vorgaben des Bundesinventars über Landschaften und Naturdenkmäler müssen auch bei Varianten 'Isleten für alle – light' und 'Isleten für alle – umfassend' geprüft und eingehalten werden.

In der folgenden Abbildung 5 sind die Varianten grafisch, allerdings nur schematisch und nicht gebäudescharf, ersichtlich. Elemente, die Änderungen erfahren sind jeweils andersfarbig dargestellt. Zum Vergleich findet sich zudem unten rechts die 'Projektidee Isleten 2024' in gleicher Darstellung.

In weiteren Überlegungen ist zu berücksichtigen, dass zwischen 'Isleten für alle – light' und 'Isleten für alle – umfassend' **weitere Optionen** denkbar sind.

Abbildung 5

Umsetzung Varianten inkl. Investitionsbedarf (schematische Darstellung)



Quelle: Darstellung Hanser Consulting AG

Es zeigt sich zusammenfassend, dass 'Isleten für alle – umfassend' und die 'Projektidee Isleten 2024' grösseren Handlungsspielraum bei den Revitalisierungen des Bachs und des Seeufers bieten als die 'Lex imperfecta' oder 'Isleten für alle – light', wobei die 'Projektidee Isleten 2024' einen erheblichen Teil der heute vorhandenen Freifläche konsumiert.

Neben der allfälligen Sanierung von Gebäuden und den Altlasten schlagen jeweils der Land-erwerb sowie die Verlegung der Strasse und die Umweltschutzmassnahmen stark zu Buche.

Gemäss öffentlich zugänglichen Quellen wird kolportiert, dass die Isen AG für die Parzellen einen Kaufpreis von CHF 10 Mio. bezahlt hat.<sup>7</sup> Ergo ist davon auszugehen, dass dieser Kaufpreis zuzüglich aufgelaufener Planungskosten ein minimaler Richtwert für entsprechende Diskussionen zum Gesamtareal sein könnte, falls die heutigen Eigentümer überhaupt verkaufswillig sein sollten.

Abbildung 6

Ungefähre zu erwartende Investitionen in CHF je Variante

approx. Investitionen	Lex imperfecta	Isleten für alle – light	Isleten für alle – umfassend	Projektidee Isleten 2024
Landerwerb	-	bis zu 15 Mio.	bis zu 15 Mio.	-
Revitalisierung Bach	-	2 Mio. <sup>1</sup>	3 Mio.	3 Mio.
Verlegung Strasse	-	-	9 Mio.	9 Mio.
Revitalisierung Ufer	-	-	2 Mio.	2 Mio.
Wasserversorgung	-. <sup>3</sup>	bis zu 1 Mio.	bis zu 1 Mio.	1 Mio.
Realisierung Camping	-	-	1 – 2 Mio.	-
Sanierung Altlasten	-. <sup>3</sup>	ca. 1 Mio.	1 – 3 Mio.	1 – 3 Mio.
Wohnungen / Gewerbe	-	-	23 Mio.	230 Mio. <sup>2</sup>
<b>Total</b>	-	<b>bis zu 19 Mio.</b>	<b>bis zu 58 Mio.</b>	<b>246 – 248 Mio.</b>
Davon öff. Hand <sup>4</sup>	-	bis zu 19 Mio.	bis zu 30 Mio.	bis zu 15 Mio. <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund kleinerer Revitalisierungsfläche tiefer als andere Varianten.

<sup>2</sup> Es handelt sich um die Gesamtkosten des Projekts inkl. weiteren Objekten.

<sup>3</sup> Es können in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen Kosten anfallen.

<sup>4</sup> Es wird innerhalb der öffentlichen Hand unabhängig der Variante Kostenteiler Bund / Kanton / Gemeinde geben.

<sup>5</sup> Der genaue Betrag ist von Verhandlungen abhängig.

Quelle: Hanser Consulting AG

Weiter wird ersichtlich, dass sich bei allen Umsetzungen der Initiative im bebauten Gebiet beinahe keine Änderungen ergeben. Sofern bei einer Umsetzung der Initiative sich eher eine **umfassende Umsetzung** abzeichnet, wird sich die Frage nach neuen Gebäuden, respektive dem effektiven oder zumindest gedanklichen Versetzen von Gebäuden stellen. Die **Initiative** ist an dieser Stelle sehr **einschneidend formuliert**, obwohl neue Gebäude die Kernanliegen der Initianten aus unserer Sicht nicht missachten, solange die kulturhistorisch wertvollen Gebäude erhalten bleiben.

## 4 Regionalwirtschaftliche Potentiale

### Grundsätze

Vergleichbare Annahmen

Wir ermitteln die regionalwirtschaftlichen Potentiale sehr grob aufgrund der **grossen Unsicherheiten** bei der Umsetzung. Dabei nehmen wir **Expertenschätzungen** vor und geben Bandbreiten an. Wir legen dabei Wert darauf, dass wo zweckmässig die gleichen Annahmen verwendet werden, damit die Resultate untereinander vergleichbar bleiben, selbst wenn die einzelne Annahme eine starke Abweichung haben sollte. Für die 'Projektidee Isleten 2024' verwenden wir die in der touristischen Potentialanalyse ermittelten Werte.

<sup>7</sup> Hanser Consulting AG ist nicht bekannt, wie der tatsächliche Kaufpreis lautet und ob allenfalls im Kaufvertrag weitere Bedingungen, Auflagen, Rechte und Pflichten von Käufer und Verkäufer formuliert sind.

### Platzbedarf und Auslastung

Für die Schätzung des aktuellen Bestands in der Variante 'Isleten für alle – umfassend' wurde mit knapp 4'000 Quadratmetern Geschossfläche gerechnet. Dazu wurde die **heute überbaute Fläche mit 11'000 Quadratmetern**, einem Überbauungsfaktor von 0.25 und einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 1.5 berücksichtigt. Der Überbauungsfaktor wurde aufgrund der verschiedenen in Kapitel 1.2 erwähnten Schutzinventare sowie der umzulegenden Strasse tiefer als heute effektiv vorhanden angesetzt. Die anschliessende Zuordnung der Flächen zur Nutzung ist 40 % für Wohnungen, 40 % für die Hotellerie und 20 % Gewerbe / Restauration.

Für den **Campingplatz** stehen in unseren Überlegungen **ungefähr 4'000 – 5'000 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Mit 100 m<sup>2</sup> pro Wohnwagen und 40 m<sup>2</sup> pro Zelt werden mit je 30 Zelten und Wohnwagen 4'200 m<sup>2</sup> Fläche konsumiert. Die Auslastung entspricht optimistischen, branchenüblichen Werten.

Abbildung 7

Annahmen für die Auswirkungen der Varianten

Annahmen	Lex imperfecta	Isleten für alle – light	Isleten für alle – umfassend	Projektidee Isleten 2024
Zeltstandplätze	-	-	30	-
Wohnwagenplätze	-	-	30	-
Betten (Hotel / Whg.)	-	-	69 / 38	100 / 350
Auslastung Camping	-	-	50 – 60 % So 0 – 30 % Wi	-
Auslastung Hotel / Whg.	-	-	50 – 60 %	50 – 60 %

Quelle: Hanser Consulting AG

### Umsätze, regionale Wertschöpfung und Arbeitsplätze

Die wirtschaftlichen Unterschiede der verschiedenen Varianten sind gross:

Abbildung 8

Wichtigste wirtschaftliche Implikationen

	Lex imperfecta	Isleten für alle – light	Isleten für alle – umfassend	Projektidee Isleten 2024
Umsatz Camping	-	-	CHF 0.5 Mio./a	-
Umsatz Betten	-	-	CHF 2.2 Mio./a	CHF 11 Mio./a
Umsatz Restauration	-	-	CHF 2.0 Mio./a	CHF 6.0 Mio./a
Umsatz Gewerbe	-	-	CHF 1.2 Mio./a	CHF 1.5 Mio./a
Umsatz Div.	-	-	-	CHF 1.5 Mio./a
<b>Total Umsatz</b>	-	-	<b>CHF 5.8 Mio./a</b>	<b>CHF 20 Mio./a</b>
<b>Arbeitsplätze</b>	-	-	<b>24</b>	<b>80</b>

Quelle: Hanser Consulting AG

Das regionalwirtschaftliche Potential der Variante 'Isleten für alle – umfassend' steht im ungefähr gleichen Verhältnis wie die Umsätze der Varianten 'Isleten für alle – umfassend' und 'Projektidee Isleten 2024'. Soll das regionalwirtschaftliche Potential voll ausgeschöpft werden, ist die 'Projektidee Isleten 2024' besser als die Initiative. Insgesamt ist festzuhalten, dass eine **Annahme der Initiative** auf die heutigen **regionalwirtschaftlichen Strukturen** der Gemeinden Isenthal und Seedorf vermutlich einen **minimalen Einfluss** hätte und entsprechend

beispielsweise nicht mit einer Erhöhung der Einwohnerzahlen zu rechnen ist. Touristisch dürfte die 'Projektidee Isleten 2024' zudem deutlich mehr Strahlkraft aufweisen.

## Verkehr

Eine **Annahme der Initiative** führt tendenziell zu einer **Steigerung des Tagestourismus**, was wiederum bereits heute bestehende Spitzen des touristischen Verkehrs steigen lässt (Wochenenden, Feiertage und Ferien mit schönem Wetter). Es ist auch deutlich ersichtlich, dass die Varianten mit Übernachtungstourismus nicht erheblichen Mehrverkehr auf der Strasse generieren.

Abbildung 9

Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen	Lex imperfecta <sup>1</sup>	Isleten für alle – light	Isleten für alle – umfassend	Projektidee Isleten 2024
Tagesgäste pro Jahr	66'000 – 81'000	76'000 – 91'000	86'000 – 101'000	96'000 – 111'000
Übernachtungen pro Jahr total	-	-	41'000	70'000
<b>Autos pro Jahr total</b>	<b>263'000</b>	<b>268'000</b>	<b>278'000</b>	<b>309'000</b>
<b>öV-Gäste pro Jahr total<sup>2</sup></b>	<b>24'000</b>	<b>25'000</b>	<b>ca. 35'000</b>	<b>63'000</b>

<sup>1</sup> entspricht den Zahlen heute

<sup>2</sup> Anzahl Ankünfte / Abreisen von Schiff und Bus zusammen

Quelle: Hanser Consulting AG

Hotel- und Wohnungsgäste reisen in obenstehenden Überlegungen gemäss heutigen Verkehrsmix. Die Wohnwagen reisen naturgemäss auf der Strasse an. Zeltgäste rechnen wir vollumfänglich wandernd oder mit dem öV. Für die Parkierung ist in der Initiative keine Lösung gefordert, was bestehende Probleme verstärken kann. Im öffentlichen Verkehr (Bus und Schiff zusammen) ist im Falle der Initiative nur bei der Variante 'Isleten für alle – umfassend' mit einem Anstieg des Verkehrs zu rechnen. Dieser wird jedoch kaum für einen Ausbau des Angebots reichen.

## 5 Zusammenfassung

Potentiale Initiative und 'Projektidee Isleten 2024' unterschiedlich

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die **grundsätzlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Initiative sind gegeben**, die **Art der Umsetzung ist jedoch aus verschiedenen Gründen unsicher**. Defensive Elemente der Initiative sind zwar umsetzbar. Die Umsetzung der offensiven Elemente setzt aber die Zustimmung der Eigentümerschaft voraus.
- Die Erweiterung der heutigen **Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit** ist mit der Initiative nicht garantiert, da diese nicht gegen den Willen der Isen AG durchgesetzt werden kann (siehe 'Lex imperfecta'). Bei allen anderen Varianten ('Isleten für alle – light', 'Isleten für alle – umfassend', 'Projektidee Isleten 2024') ist der Zugang der Öffentlichkeit in unterschiedlichem Ausmass gegeben.
- Der Nutzen für die **Natur und Umwelt sowie für das Kulturerbe** sind bei der Initiative aufgrund der noch nicht bekannten Umsetzung unklar **und variieren je nach Art der Umsetzung**.
- Aus **wirtschaftlicher Sicht und touristischer Positionierung** ist die **'Projektidee Isleten 2024'** **interessanter** als die Initiative.

- In den **verkehrlichen Fragen schneidet die Initiative mit weniger Mehrverkehr** als die 'Projektidee Isleten 2024' ab. Dadurch sind aber im Gegenzug auch im öffentlichen Verkehr voraussichtlich keine Verbesserungen zu erwarten.
- Die **Kosten für die Umsetzung der Initiative sind für den Kanton Uri deutlich höher**, hauptsächlich weil er das Land mindestens teilweise erwerben muss. Zudem ist davon auszugehen, dass der Kanton Uri eine allfällige Strassenverlegung komplett selbst finanzieren müsste.