



# Regierungsrat des Kantons Uri

## Auszug aus dem Protokoll

21. Dezember 2021

### **Nr. 2021-773 R-330-21 Kleine Anfrage Eveline Lüönd, Schattdorf, zu den geplanten Marinas am Urnersee; Antwort des Regierungsrats**

#### **I. Ausgangslage**

Im Verlauf dieses Jahrs wurde bekannt, dass Samih Sawiris im Bereich Isleten und bei Flüelen einen Bootshafen mit verschiedenen Gebäuden erstellen möchte. In der Zwischenzeit konnte sich Samih Sawiris mit der Firma Cheddite unter Erfüllung von verschiedenen Bedingungen, wie zum Beispiel Übernahme der Mitarbeitenden und Sicherstellung der Altlastenbeseitigung, über den Kauf des Lands bei Isleten einigen. Nach dem Eigentümerwechsel sollen der Betrieb und alle Mietverhältnisse bei Isleten vorerst unverändert weitergelten. In die Planung der Tourismusanlage mit verschiedenen Nutzungen sollen alle betroffenen Kreise miteinbezogen werden. Dazu gehören insbesondere die Gemeinden, die Bevölkerung, der Kanton, der Bund und die Umweltorganisationen.

Landrätin Eveline Lüönd, Schattdorf, reichte dazu eine Kleine Anfrage ein. Sie führt aus, dass die Idee bereits hohe Wellen geschlagen habe. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz schreibe gar, sie sei entsetzt über diese Absicht. Eine Vielzahl Urnerinnen und Urner bewege das Vorhaben ebenfalls. Insbesondere die Flüeler Bevölkerung, die bereits vor zehn Jahren den Planungskredit zu Flüelen-West abgelehnt habe.

Gestützt auf Artikel 130 und 131 der Geschäftsordnung des Landrats (GO; RB 2.3121) ersucht Landrätin Eveline Lüönd den Regierungsrat um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen.

#### **II. Antwort des Regierungsrats**

- 1. Wie steht der Regierungsrat zur Projektidee der Marinas und welche Interessen stehen dabei für ihn im Vordergrund?*

Der Regierungsrat begrüsst die Absicht von Samih Sawiris, das Areal der ehemaligen Sprengstofffabrik Cheddite im Gebiet Isleten in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden, der Bevölkerung, dem Kanton und den Umweltorganisationen zum Nutzen der Einheimischen und des Tourismus zu entwickeln. Dies steht im Einklang mit dem Richtplan, wonach sich der Kanton Uri bei der Förderung der touristischen Entwicklung an den landschaftlichen und naturräumlichen Voraussetzungen, an den bestehenden Infrastrukturen und den wirtschaftlichen Potenzialen orientiert. So sind zusammen mit

den Seegemeinden günstige Voraussetzungen für die Entwicklung der Tourismusgebiete am Urnersee zu schaffen. Dabei nimmt der Kanton Rücksicht auf die ökologischen Besonderheiten und Anforderungen der Ufer- und Naturschutzzonen dieser Gebiete. Schliesslich liegen auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die damit verbundene Wertschöpfung im besonderen Interesse des Regierungsrats.

2. *Wie ist der Kanton/die Regierung in das Projektvorhaben einbezogen und beteiligt? Wie verläuft der weitere Prozess des Projektes?*

Der Regierungsrat und die kantonalen Fachstellen wurden vom Projektbeauftragten, alt Ständerat Isidor Baumann, über die Projektidee frühzeitig informiert. Ein konkretes Projekt liegt jedoch bisher noch nicht vor.

Es versteht sich von selbst, dass die Realisierung eines derartigen Projekts die Abwicklung sämtlicher von der Gesetzgebung vorgeschriebenen planungs- und baurechtlichen Verfahren erfordert. Zum gegebenen Zeitpunkt wird der Regierungsrat prüfen, ob eine besondere Projektorganisation, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Kantons- und Gemeindeverwaltung, einzusetzen ist.

3. *Die geplanten Marinas verstärken die Abhängigkeit des Kantons von einem einzelnen Investor und vom Tourismus. Wie gedenkt der Regierungsrat damit umzugehen? In welche Richtung soll sich der Tourismus in Uri entwickeln und welche Akzente gedenkt die Regierung in diesem Bereich selbst zu setzen?*

Beim touristischen Grossprojekt in Andermatt zeigte sich, dass der Investor für den Bau der einzelnen Hotels und Wohnhäuser Co-Investoren gefunden und damit das unternehmerische Risiko auf verschiedenen Schultern verteilt hat.

Die touristische Entwicklung des Kantons Uri ist im öffentlichen Interesse. Wie das Tourismusprojekt in Andermatt zeigt, werden auf diese Weise bestehende Arbeitsplätze im Tourismus und im lokalen Gewerbe erhalten und neue geschaffen. Die Region um den Vierwaldstättersee bildet neben dem Urserntal der zweite Tourismusschwerpunkt für den Kanton Uri.

4. *Ein Grossteil der beanspruchten Fläche ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Wie stellt sich das Amt für Landwirtschaft zum vorliegenden Projekt?*

Im Gebiet Isleten sind keine der beanspruchten Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft im Gebiet Flüelen hängen vom konkreten Standort und von der Ausgestaltung des Projekts ab. Beides ist noch nicht bekannt. Eine Beurteilung durch das Amt für Landwirtschaft ist daher zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.

5. *Inwiefern werden Natur- und Kulturwerte und der ökologische Aufwertungsbedarf in die Planung einbezogen?*

Den rechtlichen Rahmen zur Erhaltung von Natur- und Kulturobjekten wie auch ökologische Ersatz-,

Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen bilden die Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung sowie das Natur- und Heimatschutzgesetz.

6. *Werden oder wurden von den Behörden auch alternative Standorte geprüft?*

Nein. Die Standortevaluation erfolgte durch Samih Sawiris, um am Urnersee touristische Projekte zu entwickeln. Alternative Standorte stehen aktuell nicht zur Diskussion und werden entsprechend nicht geprüft.

7. *Welche Vorgaben gelten für die beiden Projektareale bezüglich der Zulässigkeit von Zweitwohnungen und bezüglich Grundstücksverkauf an Personen im Ausland?*

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]; SR 702) regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Beide Standorte liegen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil unter 20 Prozent. Dementsprechend gibt es keine bundesrechtlichen Einschränkungen zur Zulässigkeit von Zweitwohnungen. Die Bau- und Zonenordnung Gemeinde Bauen (BZO), die auch das Gebiet der Isleten umfasst, hat allerdings in Artikel 35 Absatz 2 festgelegt, dass für den Ortsteil Isleten (Industriezone I sowie Wohn- und Gewerbezone WG2) das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung (ZVV; SR 702.1) analog solange gelten, bis im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Isleten mit Änderung der Nutzungen und Festlegung der Gewässerräume eine Neubeurteilung und Neufestsetzung der Zweitwohnungssituation erfolgen. Bis dahin sind ausschliesslich Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen möglich (Art. 35 Abs. 4 BZO).

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (auch «Lex Koller») (BewG; SR 211.412.41) sowie die entsprechende kantonale Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (RB 9.5121) und das kantonale Reglement zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (RB 9.5125) regeln, inwieweit Personen, die gemäss Gesetz als Personen im Ausland gelten, Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen. Dazu wird der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einer Bewilligungspflicht der zuständigen kantonalen Behörde unterstellt (Art. 2 Abs. 1 BewG).

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht bestehen u. a. dann, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebs oder eines freien Berufs dient (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG). Betriebsstätten wie etwa Fabrikationsgebäude, Lagerhallen und -plätze, Büros, Einkaufscenter, Verkaufsläden, Hotels, Restaurants, Handwerksstätten oder Arztpraxen benötigen demnach keine Bewilligung. Keine Rolle spielt es ausserdem, ob das Grundstück dem Unternehmen des Erwerbers dient oder einem Dritten für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit vermietet oder verpachtet wird.

Die Volkswirtschaftsdirektion hat als zuständige Bewilligungsbehörde den Erwerb der betreffenden Liegenschaften auf dem Areal Isleten durch eine Person im Ausland geprüft. Sie hat festgestellt, dass der Erwerb nicht der Bewilligungspflicht unterliegt. Das Bundesamt für Justiz als beschwerdeberechtigte Bundesbehörde hat die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht nicht beanstandet. Es gilt jedoch eine Nutzungsbeschränkung als Betriebsstätte.

8. *Welche Vorgaben gelten für die Eingriffe der Projekte in die Uferzonen?*

Siehe Antwort zur fünften Frage.

9. *Wird beim Projekt der uneingeschränkte öffentliche Zugang zum Seeufer und See weiterhin gewährt?*

Gemäss Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG]; SR 700) ist die Landschaft zu schonen. Insbesondere sollen See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden.

10. *Wie wird der Gewässerraum im Bachdelta festgelegt?*

Dies erfolgt aufgrund der entsprechenden Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung und des Urner Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111).

11. *Mit welchen Auswirkungen auf den Urnersee durch den Bau und den zusätzlichen Bootsverkehr ist zu rechnen?*

Die Auswirkungen sind abhängig vom konkreten Bauprojekt. Diese werden im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Verfahren von den zuständigen Behörden geprüft. Zudem sind die Standplätze für Schiffe mit Verbrennungsmotoren auf dem Vierwaldstättersee durch ein Kontingent begrenzt.

12. *Entsteht zwischen der Nutzung des Deltas durch Windsurfer und Kiter und den geplanten Marinas ein Interessenkonflikt und wie würde dieser gelöst?*

Die Antwort hängt von der konkreten Ausgestaltung des Projekts ab. Für den Regierungsrat ist es heute verfrüht, diese Interessensfrage zu beurteilen.

13. *Welche Auswirkungen auf den Verkehr wären von den Projekten zu erwarten? (Beeinträchtigung des Wegs der Schweiz? Verlegung der Schiffstation? Verlegung der Bauerstrasse in Isleten? Mehrverkehr auf der Strasse? öV-Erschliessung?)*

Siehe Antwort zur zwölften Frage.

14. *Werden oder wurden von den Behörden auch alternative Nutzungen des Industrieareals Isleten geprüft?*

Nein. Es ist nicht Aufgabe des Kantons, konkrete Nutzungsüberlegungen für einzelne private Areale zu erarbeiten. Die raumordnungspolitischen Ziele, Strategien und Massnahmen des Kantons ergeben sich aus dem kantonalen Richtplan.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Text der Kleinen Anfrage); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Baudirektion; Direktionssekretariat Gesundheits-, Sozial- und Umweltdirektion; Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats  
Standeskanzlei Uri  
Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. C.', written over the printed name 'Der Kanzleidirektor'.