



Regionalwirtschaftliche Potenzialstudie Projekt- idee Isleten 2024

Zusammenfassende Erkenntnisse

8. Mai 2024

Impressum

Auftraggeber Kanton Uri, Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr

- Stefan Büeler, Amtsvorsteher
- Evelin Walker, Projektleiterin



Bearbeitung Hanser Consulting AG:

- Peder Plaz, Partner
- Christian Schlatter, Projektleiter
- Tiziano Weilenmann, Berater

Begleitgruppe

- Toni Stadelmann, Gemeindepräsident Seedorf
- Daniel Gisler, Gemeindevizepräsident Seedorf
- Stefan Furrer, Gemeindeschreiber Seedorf
- Patrick Zurfluh, Gemeindepräsident Isenthal
- Erika Furrer Gasser, Verwalterin Isenthal
- Marco Achermann, Vorsteher Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
- Isidor Baumann, Gesamtprojektleiter Isen AG
- Carmen Frigerio, Geschäftsführerin Isen AG

Veröffentlichung 8. 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 31011.03

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.

Zusammenfassung

Projekt

Die Isen AG beabsichtigt auf dem Flussdelta des Isentalerbachs, der Isleten, auf welchem heute primär ein nicht mehr bestimmungsgemäss genutztes Industriegebiet, vereinzelte Gewerbe- und Wohnflächen sowie im näheren Umfeld Badeflächen inklusive Windsurfspot und Beachrestaurant bestehen, eine touristische Ferienanlage zu realisieren. Die Projektidee Isleten 2024 umfasst **50 Hotelzimmer im gehobenen 3 Sterne Bereich, 108 hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen und 8 Bungalows**. Ergänzt wird das Ensemble durch ein **gastronomisches Angebot sowie diverse Gewerbeflächen und einen neu geschaffenen Hafen**.

Der Bericht beleuchtet die Ausgangslage und die Auswirkungen des Projekts auf die Gemeinden Seedorf und Isenthal sowie den Rest des Kantons Uri.

Ausgangslage der Isleten

Die Isleten liegt im Herzen der Schweiz in der Gemeinde Seedorf direkt an der Gemeindegrenze zu Isenthal am Urnersee. Das Flussdelta ist auf der Strasse nur ab Seedorf erreichbar. Die Schifffahrtsgesellschaft Vierwaldstättersee erschliesst zudem die Station Isleten-Isenthal. Die Bevölkerung von Seedorf liegt heute bei **zirka 2'000 Einwohnenden**. Vor Ort werden **577 Vollzeitäquivalente** weitgehend ohne Abhängigkeit zum Tourismus angeboten. Die angrenzende Gemeinde Isenthal ist mit **467 Einwohnern** deutlich kleiner als Seedorf. Die Betriebe in Seedorf generieren **CHF 196 Mio. Umsatz**, jene von **Isenthal: CHF 11 Mio.**

Auswirkungen des Projekts auf die Region

Das Projekt erzielt während der Betriebsphase folgende Effekte:

- Die Investitionen für das Projekt belaufen sich auf zirka CHF 228 Mio. Von der regionalen Bruttowertschöpfung der Investitionsphase entfallen **CHF 24 Mio. (10 %) auf die Gemeinden Seedorf und Isenthal sowie weitere knapp 60 % im Rest des Kantons Uri**.
- Während der Betriebsphase werden in der Region zusätzliche jährliche **Umsätze von CHF 20 Mio.** erwartet, wovon gut ein Drittel aus dem Hotelbetrieb (inkl. gastronomischer Verpflegung der Hotel- und Tagesgäste) und über die Hälfte von den hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen (inkl. Gastronomie) stammt. **21 % der jährlichen regionalen Bruttowertschöpfung** bleiben während der Betriebsphase in den Gemeinden **Seedorf und Isenthal**. Weitere **36.5 % fallen im Rest des Kantons Uri an**.
- Durch das Projekt werden gut **80 neue Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente)** geschaffen. Der Grossteil stammt aus dem Betrieb der Anlagen der Projektidee Isleten 2024.
- Für den Staatshaushalt ist insbesondere mit namhaften positiven Auswirkungen bei der **Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von CHF 5 – 10 Mio.** aufgrund der geplanten Wohnungsverkäufe zu rechnen.
- Das **Verkehrsaufkommen steigt** voraussichtlich am Dorfeingang von Seedorf (Zählpunkt Reussmatt) herkommend um 5 % und am Dorfausgang in Richtung Isleten (Zählpunkt GIPO) um maximal 20 %, weil der Grossteil des Verkehrs innerhalb Seedorfs den Einwohnenden selbst dient. Der motorisierte Individualverkehr trägt auch künftig die Hauptlast des Verkehrs. Weiter wird erwartet, dass sich die Frequenzen der Buslinie sowie die Anzahl Schiffspassagiere in Isleten-Isenthal mindestens verdoppeln.
- Durch die Anlage werden **20'000 Hotellogiernächte** und weitere **51'000 Logiernächte in den hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen** generiert. Weiter werden jährlich **rund 30'000 zusätzliche Tagesgäste** die Isleten besuchen (heute 66'000 – 81'000 Tagesgäste pro Jahr). Damit soll ein qualitativ hochwertiges neues Beherbergungsangebot im Urner Talboden entstehen, das zur touristischen Inwertsetzung der Region rund um den Urnersee beiträgt und eine entsprechende Lücke im Angebot schliesst.

Handlungsoptionen für die Behörden

Das Projekt bietet offensichtlich wirtschaftliche Chancen für die beiden beteiligten Gemeinden und den Standortkanton Uri. Im Gegenzug ist mit der erwähnten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Kommunale und kantonale Behörden können, gemeinsam mit der lokalen Bevölkerung, mit geeigneten Massnahmen dazu beitragen, dass das Projekt das volle Potenzial entfaltet und unerwünschte Auswirkungen minimiert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Vorstellung Projektidee Isleten 2024	5
1.3	Vorgehen	7
2	Ausgangslage	8
2.1	Isleten	8
2.2	Gemeinden Seedorf und Isenthal.....	9
2.3	Verkehr in der Umgebung (heute)	11
2.4	Bedeutung von Seedorf und Isenthal im Kanton Uri heute	12
3	Auswirkungen des Projekts während der Investitionsphase	13
4	Auswirkungen während der Betriebsphase	13
4.1	Umsatz und Wertschöpfung.....	13
4.2	Bruttogemeindeeinkommen (BGE)	15
4.3	Arbeitsplätze.....	15
4.4	Verkehr	16
4.5	Staatshaushalt	18
4.6	Immobilienmarkt	19
4.7	Tourismusdestination	19
4.8	Zusammenfassung der Wirkungen.....	19
5	Handlungsoptionen für die Gemeinde und den Kanton Uri	20

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Regionalwirtschaftliches
Potenzial

Im Auftrag des Amts für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr des Kantons Uri, erfasst und beschreibt die Hanser Consulting AG im vorliegenden Dokument das regionalwirtschaftliche Potenzial der Projektidee Isleten 2024 der Isen AG. Dabei wurden folgende Fragen abgedeckt:

- Wie sehen **direkte und indirekte Effekte** in der Bau- und Betriebsphase aus? Dies schliesst **Umsätze, regionale Wertschöpfung** und **Verkehr** mit ein.
- Wie viele **Arbeitsplätze** werden durch das Projekt geschaffen?
- Welche Wirkungen sind auf den existierenden **Immobilienmarkt** zu erwarten?
- Wie sehen die Auswirkungen auf die **Steuererträge** aus?
- Welche Anknüpfungspunkte bestehen für die **Regional- und Tourismuspolitik** und welche **Risiken** entstehen für Gemeinde und Kanton?

1.2 Vorstellung Projektidee Isleten 2024

Projektidee Isleten 2024

Die Isen AG, Eigentümerin von mehrere Hektaren Land auf dem Flussdelta Isleten direkt am Urnersee, beabsichtigt auf der Halbinsel die Realisierung eines touristischen Projekts. Die Projektidee Isleten 2024 umfasst einen **Hotelbetrieb mit mehreren bewirtschafteten Wohnungen, Gewerbeflächen sowie einem Hafen**. Die dafür notwendige Verlegung der Kantonsstrasse schafft für den Kanton die Voraussetzung Teile des **Flussdeltas, des Bachs sowie das Seeufer zu revitalisieren**.

Derzeit befindet sich auf der Isleten primär ein nicht mehr bestimmungsgemäss genutztes Industriegebiet, vereinzelte Gewerbe-, Wohn- sowie in der Umgebung Badeflächen inklusive Windsurfspot und einem Strandrestaurant. Die bestehende Infrastruktur soll entrümpelt und mit neuen Gebäuden ergänzt werden.

Abbildung 1

Übersicht über die Projektidee Isleten 2024



Quelle: Isen AG

Insgesamt soll ein Hotelgebäude mit **50 Zimmer im gehobenen 3*-Bereich inklusive Restaurant und Spa / Fitness, 108 hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen und 8 Bungalows** entstehen. Im Zentrum der Anlage entsteht ein neuer Hafen mit ca. **50 Bootsplätzen** sowie ca. **400 Parkplätzen**¹. Ergänzt wird das Ensemble mit rund **1'500 m² Gewerbeflächen**, welche unter anderem für den Detailhandel genutzt werden. Die Isen AG rechnet mit einem **Investitionsvolumen von rund CHF 238 Mio.** (inkl. Landerwerb).

1.3 Vorgehen

Quantitative Analyse
vorhandener Daten

Nach dem Studium der Grundlagen zum Projekt und der parallelen Aufnahme des sozio-ökonomischen Zustands der Gemeinden Seedorf und Isenthal, ermittelten wir die Wirkungen der **Investitionsphase** und der **Betriebsphase**.

Der Fokus liegt dabei auf der **direkten und indirekten touristischen Wertschöpfung**, nicht nur in Seedorf, sondern auch an die direkt angrenzende Gemeinde Isenthal und den Rest des Kantons Uri.

Daneben stellen wir die mögliche Wirkung auf den Tourismus in Seedorf und der Region dar, sowie die potenziellen Auswirkungen auf die sozio-ökonomische Entwicklung in Seedorf. Darin eingeschlossen sind die **Auswirkungen auf den Verkehr, den Staatshaushalt und den Immobilienmarkt**. Abgerundet werden die Überlegungen mit einer Übersicht über die verschiedenen **Handlungsansätze**.

Da Isleten zwar zur Gemeinde Seedorf gehört, aber direkt an der Grenze und an der Verkehrsrouten zur Gemeinde Isenthal liegt, haben wir für die Messung der Wertschöpfung sowie die weiteren Effekte die beiden **Gemeinden separat** betrachtet. In einer weiteren Stufe wird die Wertschöpfung im Rest des Kantons Uri sowie in der Schweiz und international betrachtet.

Es handelt sich ausschliesslich um eine **Erstrundenbetrachtung**, wobei wir vereinzelt auf weitere Folgeeffekte hinweisen.

Berücksichtigt wird in allen Überlegungen immer das **heute verfügbare Angebot und die Anlagen der Projektidee Isleten 2024**. Bei weiteren heute nicht bekannten Investitionen in die touristische Infrastruktur (bspw. neue Bergbahnanlagen) ändert sich entsprechend die Wertschöpfung.

Für sämtliche Arbeiten wurden statistische Grundlagen verschiedenster Anbieter, sowie Erfahrungswerte von Hanser Consulting beigezogen und miteinander verrechnet. Wo **Schätzungen und Annahmen** für den Betrieb der Anlage notwendig waren, wurden Erfahrungswerte aus der Schweiz bei professionellem Management verwendet. Die Überlegungen entsprechen damit einem optimistischen, aber realistischen Szenario, können dadurch jedoch gegen oben oder unten abweichen.

¹ Die Anzahl Parkplätze ist nach der VSS-Norm 40 281 ermittelt. Sie berücksichtigt 1 Parkplatz pro zwei Hotelbetten, respektive 40 m² bis 90 m² bei den Wohnungen und Häusern. Für die Gewerbeflächen sind pro 100 m² 5 Parkplätze vorgesehen. Die aktuelle öV-Erschliessungsqualität beträgt G, womit keine Reduktion möglich ist.

2 Ausgangslage

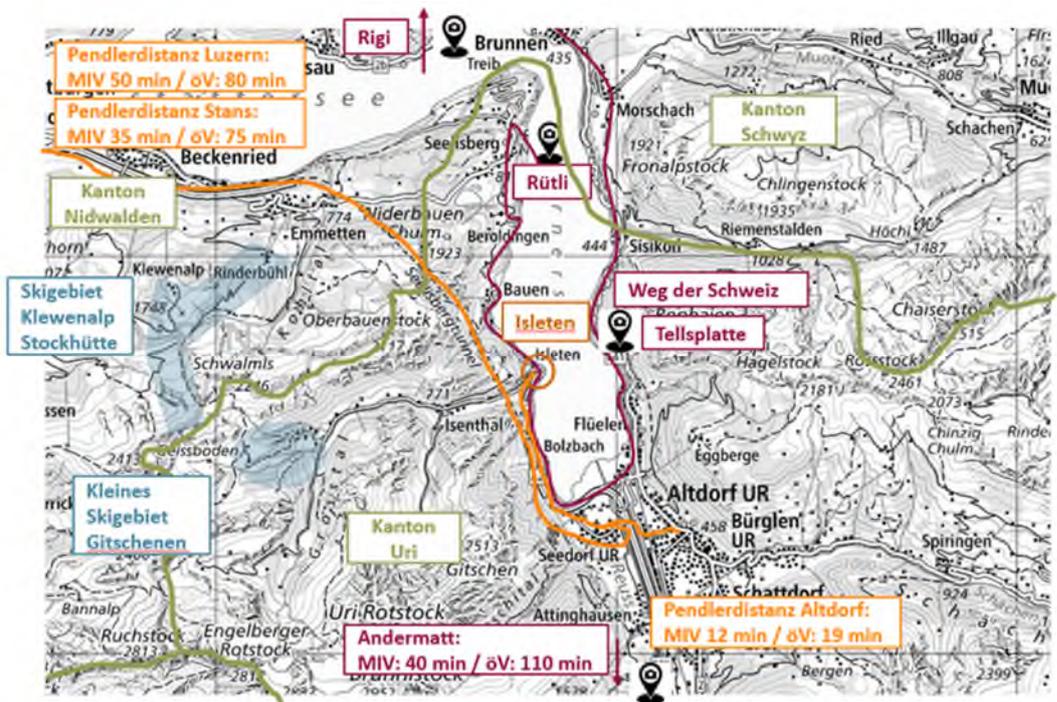
2.1 Isleten

Flussdelta am Urnersee, Verkehrsverbindungspunkt nach Bauen und Isenthal

Die Isleten ist das Flussdelta des Isentalerbachs, welcher im Urnersee mündet. Sie liegt im Herzen der Schweiz im Kanton Uri. Durch die Fusion von Bauen und Seedorf im Jahr 2021 ist die Gemeinde neu geografisch zweigeteilt und wird durch die Gemeinde Isenthal in die Ortsteile Bauen und Seedorf geteilt (vgl. Abbildung 3). Die Isleten und das geplante Bauprojekt der Isen AG liegen hauptsächlich im Ortsteil Bauen der Gemeinde Seedorf. Die verkehrliche Anbindung von Seedorf her teilt sich bei der Isleten einerseits dem See entlang weiter zum Dorf Bauen und andererseits das Tal hinauf in die Gemeinde Isenthal und das gleichnamige Ausflugstal.

Abbildung 2

Geostrategische Ausgangslage der Isleten



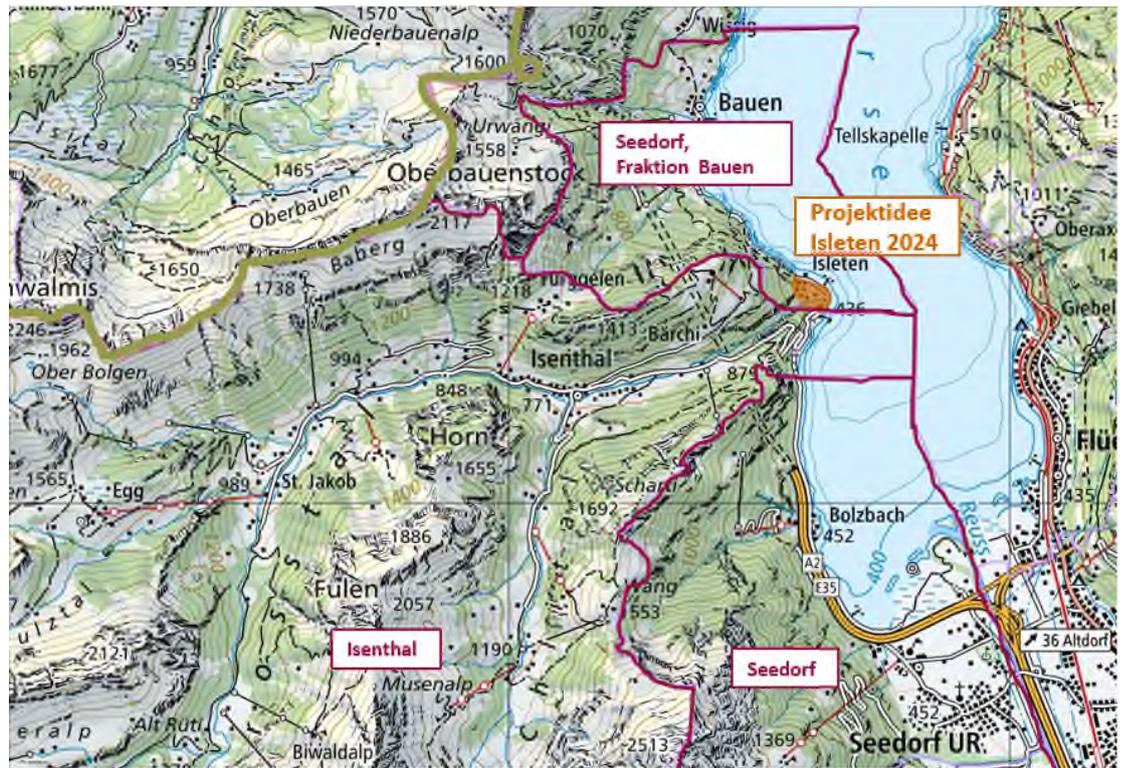
Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis einer Karte des Bundesamts für Landestopografie

Auf der Strasse ist Isleten nur ab dem Dorf Seedorf am südlichen Ende des Urnersees mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) oder dem Bus des öffentlichen Verkehrs erreichbar. Hinzu kommen die hauptsächlich saisonalen Schiffsverbindungen auf dem Vierwaldstättersee mit der Haltestelle Isleten-Isenthal. Des Weiteren sind in der Region diverse Wanderwege in der Region vorhanden, insbesondere nennenswert ist der 'Weg der Schweiz', welcher um den Urnersee verläuft und direkt durch die Isleten führt.

Zu den wichtigsten touristischen Ausflugszielen in der Nähe zählen die Tellsplatte, das Rütli, der Vierwaldstättersee und das Isental mit mehreren kleinen Bergbahnangeboten.

Abbildung 3

Überblick Seedorf und Isenthal



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis einer Karte des Bundesamts für Landestopografie

2.2 Gemeinden Seedorf und Isenthal

2.2.1 Seedorf

Wohngemeinde mit industrieller Prägung

Heute leben in der Gemeinde Seedorf rund 2'000 Personen (Stand 2022). Die Bevölkerung hat in den letzten zehn Jahren ein leichtes Wachstum von 75 Personen (4 %) verzeichnet. Das Segment der Personen über 64 Jahre ist um 43 % gewachsen, während die aktive Bevölkerung (20 – 64) leicht abgenommen hat (-4 %). Gemäss unserer Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Nettomigration null) wird die Bevölkerung bis 2040 ungefähr konstant bleiben. Die Anzahl der Pensionäre wird weiterhin zunehmen, während die Anzahl Jugendliche im gleichen Masse abnimmt.

Trotz Abnahme der aktiven Bevölkerung haben die Arbeitsplätze vor Ort im letzten Jahrzehnt um rund einen Drittel auf 577 Vollzeitäquivalente (VZÄ) zugenommen. Im Jahr 2020 verzeichnete die Gemeinde einen negativen Pendlersaldo von 300 Personen (Mehr Weg- als Zupendler). Rund zwei Drittel der einheimischen aktiven Bevölkerung sind Wegpendler.

Die vorhandenen Arbeitsplätze sind zu knapp 60 % im sekundären Sektor zu finden, womit eine deutliche industrielle Prägung vorliegt. Die GIPO AG ist allein für rund die Hälfte aller Arbeitsplätze in Seedorf verantwortlich. Die Landwirtschaft nimmt eine untergeordnete Rolle der Wirtschaft ein und die restlichen knapp 40 % der Arbeitsplätze fallen im Dienstleistungssektor an. Branchen, welche direkt mit dem Tourismus verbunden sind, stellen heute weniger als 10 % aller Arbeitsplätze.

Die Gemeinde fällt heute nicht unter das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz, weil der Anteil Zweitwohnungen unter 20 % liegt. Die Immobilienpreise liegen im Bereich des kantonalen Mittels und haben sich die letzten Jahre stark nach oben entwickelt. Die Leerwohnungsziffer liegt seit längerem deutlich unter dem kantonalen Mittel.

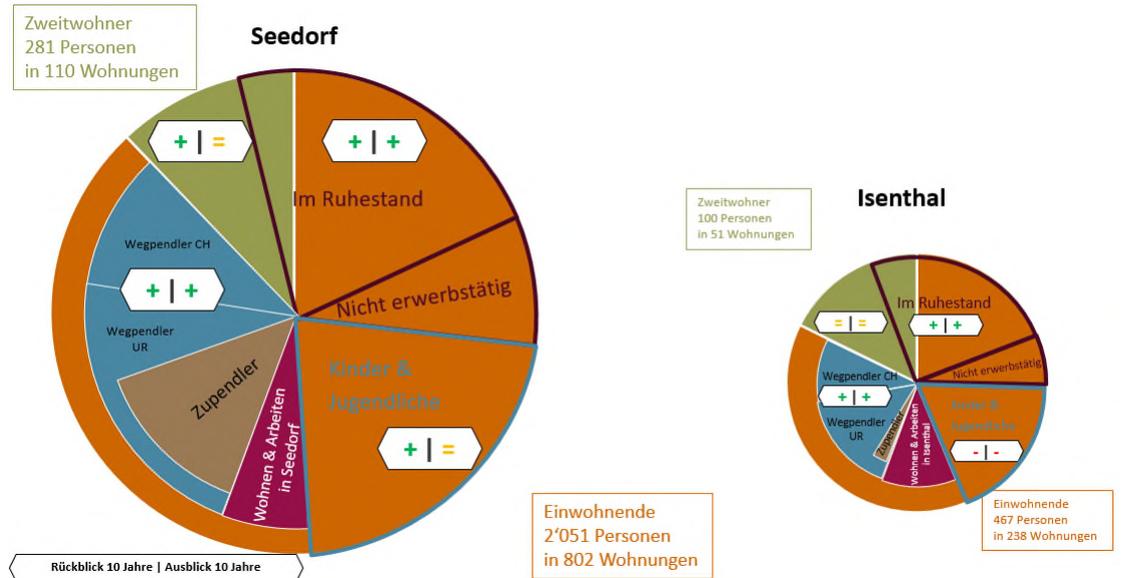
2.2.2 Isenthal

Landwirtschaftlich geprägte Gemeinde mit vielen Wegpendlern

Die Gemeinde Isenthal ist mit 470 Einwohnern und 104 Vollzeitarbeitsplätzen vor Ort deutlich kleiner als Seedorf. In den letzten zehn Jahren hat die Bevölkerung um 60 Personen (-12 %) abgenommen. Diese Abnahme stammt von der schrumpfenden Anzahl Jugendlichen (-29 %) und der aktiven Bevölkerung (-11 %). Trotz dem deutlichen Rückgang der Bevölkerung nahmen die Pensionierten (ü64) um 16 % zu. Die prognostizierte natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigt bis 2040 eine weitere Abnahme der Einwohner, insbesondere bei den Personen zwischen 20 und 64 Jahren.

Abbildung 4

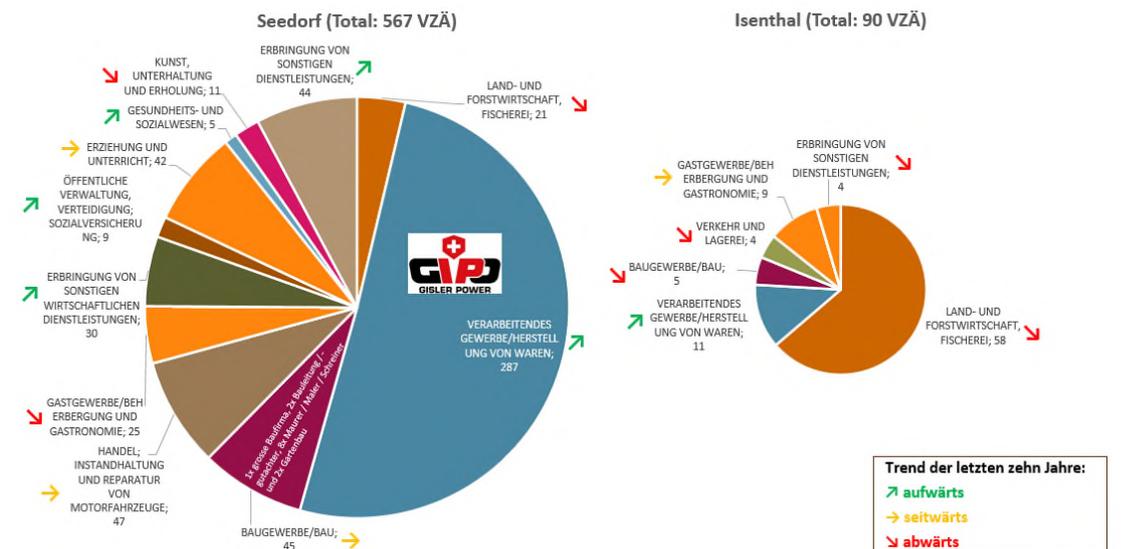
Sozio-ökonomische Struktur der Bevölkerung von Seedorf und Isenthal



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis verschiedener Datenquellen des Bundesamts für Statistik (BFS)

Abbildung 5

Arbeitsplätze der Gemeinden Seedorf und Isenthal



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis Bundesamt für Statistik STATENT

Im gleichen Masse wie die aktive Bevölkerung haben auch die Arbeitsplätze in Isenthal in den letzten zehn Jahren abgenommen (-13 %). Über die Hälfte der Bevölkerung sind Wegpendler. Der Primärsektor (Landwirtschaft) ist für Isenthal mit rund 60 % aller Arbeitsplätze der

wichtigste Wirtschaftszweig. Ein weiterer Drittel entfällt auf den Dienstleistungssektor (insbesondere in der Holzverarbeitenden Industrie) und 15 % aller Arbeitsplätze sind direkt mit dem Tourismus verbunden.

Im Vergleich zu Seedorf hat Isenthal einen deutlich höheren Anteil an Zweitwohnungen von 18 %. Die Anzahl Wohnungen hat sich in den letzten fünf Jahren kaum verändert (Erst- wie Zweitwohnungen). Die Preise für Wohneigentum haben sich die letzten Jahre seitwärts entwickelt und liegen in der Zwischenzeit deutlich unter dem kantonalen Schnitt. Die Leerwohnungsziffer liegt im Bereich des kantonalen Schnitts.

2.3 Verkehr in der Umgebung (heute)

Verkehrsaufkommen heute hauptsächlich durch Einheimische und Versorgung.

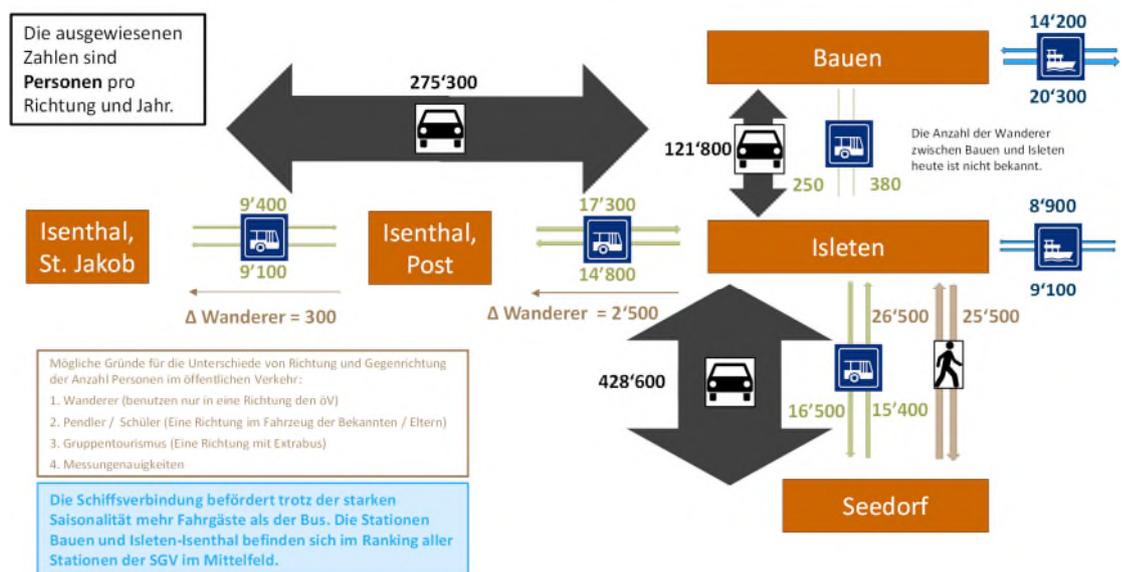
Der Verkehr in der Isleten setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen. Die Strasse, welche von Seedorf nach Isleten verläuft und sich dort nach Bauen und Isenthal gabelt, ist die wichtigste Verkehrsachse.

Der öffentliche Verkehr (öV), bestehend aus der Busverbindung² von Seedorf nach Isenthal und den Schiffstationen Bauen und Isleten, nimmt gegenüber dem MIV eine untergeordnete Rolle ein.

Der Grossteil des MIV stammt von Einheimischen und der Versorgung. Das touristische Verkehrsaufkommen ist bereits heute trotz wenigen Beherbergungsangeboten in der Region relevant, wobei der Anteil bei ungefähr 40 % des gesamten Verkehrs liegt. Für das touristische Verkehrsaufkommen liegt der öV-Anteil bei nur ca. 10 % und entstammt weitgehend dem Tagestourismus. Nachfolgende Abbildung 6 zeigt eine Übersicht des jährlichen Gesamtverkehrsaufkommens.

Abbildung 6

Übersicht der Verkehrssituation in Isleten heute



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis verschiedener Daten der SGV, der TRATUS AG, des BFS, des Kantons Uri, der Auto AG Uri und der Urner Zeitung

Die interkantonale Vereinbarung über die Schifffahrt auf dem Vierwaldstättersee weist dem Kanton Uri maximal 578 Bootsplätze für Boote mit Verbrennungsmotoren zu. Heute werden davon etwa 500 genutzt, wovon knapp 20 Plätze in Isleten. Für weiteren Verkehr auf dem See sorgen die Wind- und Kitesurfer, die vom Land oder von Booten aus starten.

² Der Bus (Linie) verkehrt unter der Woche im Stundentakt und am Wochenende im Zweistundentakt mit zusätzlichen Verbindungen zur Mittagszeit.

2.4 Bedeutung von Seedorf und Isenthal im Kanton Uri heute

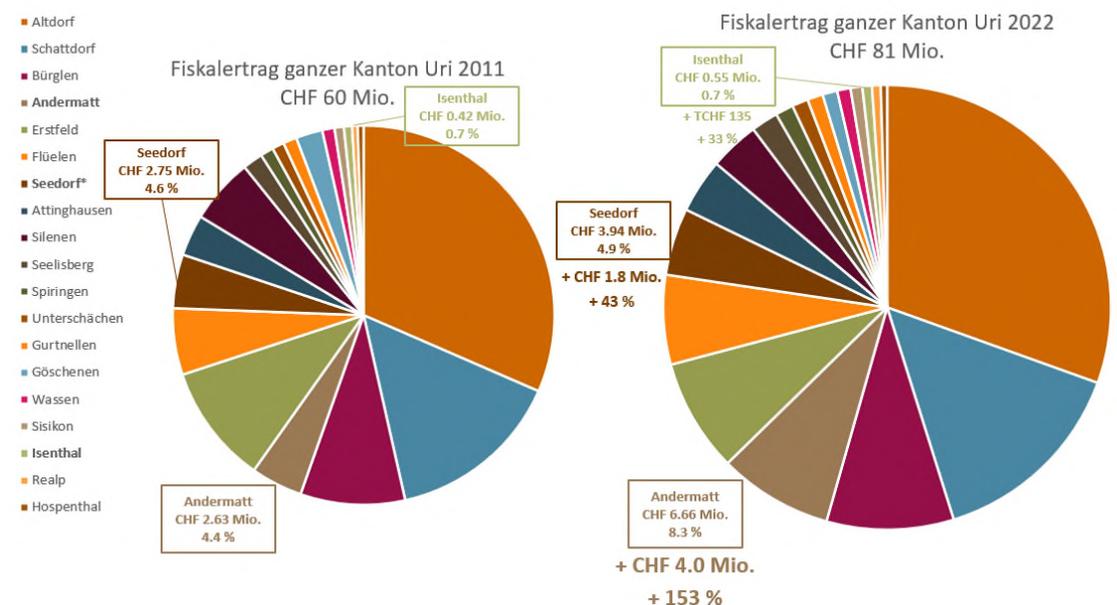
Touristisches Hotelangebot von Seedorf und Isenthal heute kaum relevant

2022 wurden in Isenthal knapp 6'000 Hotellogiernächte generiert. Das Bettenangebot in Seedorf ist so gering, dass aus Datenschutzgründen keine Daten auf Gemeindeebene vorhanden sind, man kann aber aus den aktuellen und weiter zurückliegenden Daten für Kanton und den restlichen Gemeinden sowie dem vorhandenen Angebot ableiten, dass die Hotellerie in Seedorf mit hoher Sicherheit für weniger als 1 % aller Hotellogiernächte im Kanton Uri verantwortlich ist. Isenthal generiert immerhin knapp 2 %. Ein Hotelbauprojekt dieser Grösse erhöht den Anteil des touristischen Angebots von Seedorf im Vergleich zum Rest des Kantons Uri deutlich.

Die Logiernächte in Isenthal haben seit 2007 um 68 % zugenommen. Zum Vergleich: Andermatt generierte vor 15 Jahren gut 70'000 Hotellogiernächte und lag 2022 bei 183'000 Logiernächten, was 60 % aller Urner Logiernächten entspricht. Der Tagestourismus darf jedoch nicht vernachlässigt werden, denn dieser trägt dank den touristischen Ausflugszielen in der Umgebung (Vierwaldstättersee, Rütli, Tellsplatte, Isenthal etc.) massgebend zur touristischen Wertschöpfung im Kanton bei.

Abbildung 7

Steuereinnahmen des Kantons Uri aus den verschiedenen Gemeinden



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Daten des Kantons Uri³

2022 waren CHF 3.9 Mio. der Fiskalerträge des Kantons Uri auf die Gemeinde Seedorf und 0.6 Mio. auf die Gemeinde Isenthal zurückzuführen, was einem Anteil von 4.9 % und 0.7 % entspricht. Die Fiskalerträge der beiden Gemeinden haben in den letzten 10 Jahren durchschnittlich zugenommen (Seedorf: +43 % und Isenthal: +33 %), das heisst mit einer ähnlichen Wachstumsrate wie die totalen Fiskalerträge im Kanton Uri (+35 %).

³ Bauen ist wegen der Vergleichbarkeit bereits 2011 in der Gemeinde Seedorf enthalten, obwohl die Fusion damals noch nicht stattgefunden hat.

Neben den absoluten und relativen Zahlen ist weiter das Fiskalpotential pro Einwohnenden interessant: Hier liegt Seedorf mit CHF 2'529 pro Einwohnenden auf Platz 10 im Mittelfeld, während Isenthal mit CHF 1'547 auf dem letzten Platz aller Urner Gemeinden liegt.

3 Auswirkungen des Projekts während der Investitionsphase

Zwei Drittel der Wertschöpfung im Kanton Uri und rund 10 % in den Gemeinden Seedorf und Isenthal

Basierend auf Angaben der Isen AG ist für die Realisierung des Projekts mit einem Investitionsvolumen von CHF 228 Mio. zu rechnen (exklusive Kosten für den Landerwerb). Wir gehen davon aus, dass ein grosser Teil der Investitionen in die Bauten und Anlagen selbst, respektive deren Planung fliesst. Für eine Abschätzung der regionalen Bruttowertschöpfung haben wir die Investitionen auf Basis des Baukostenplans aufgeteilt und abgeschätzt, wie viel in welcher Region verbleibt. Dabei berücksichtigen wir beispielsweise die vorhandene Baukapazität, basierend auf den vorhandenen Betrieben in den Gemeinden Seedorf und Isenthal. Weiter gehen wir davon aus, dass die Unternehmen im Kanton in der Lage sind wettbewerbsfähige Offerten einzureichen, so dass ein wesentlicher Teil der Arbeiten vor Ort vergeben werden kann, was die Isen AG bereits signalisiert hat.

Abbildung 8

Regionale Bruttowertschöpfung in der Investitionsphase



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Daten der Isen AG, des Kantons Uri, des BFS und diversen weiteren Quellen

In unserer Abschätzung ist ersichtlich, dass ein Grossteil der Wertschöpfung auf den restlichen Kanton Uri (exklusive Seedorf und Isenthal) entfällt, aber auch die beiden Gemeinden profitieren von einer regionalen Bruttowertschöpfung von CHF 24 Mio. (10 %). Aufgrund von Entscheiden einzelner Unternehmer (bspw. neue Maschinen oder mehr Personal) kann sich insbesondere der Anteil der beiden Gemeinden verschieben. Weiter ist zu bedenken, dass die Bauherrschaft in der Vergabe der Leistungen frei ist.

4 Auswirkungen während der Betriebsphase

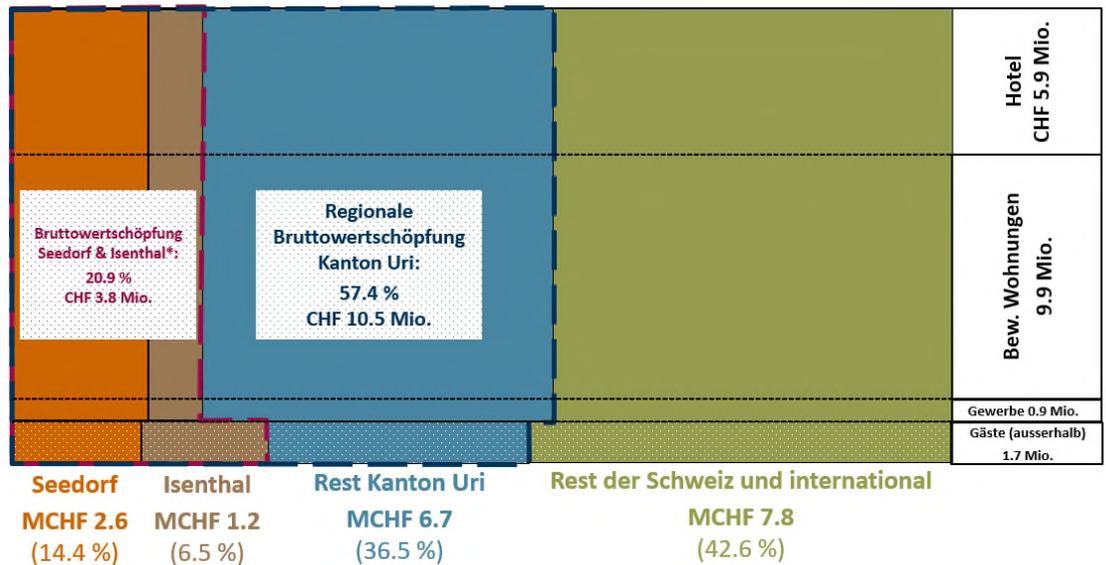
4.1 Umsatz und Wertschöpfung

CHF 20 Mio. Umsätze pro Jahr

Wir basieren unsere folgenden Überlegungen auf der Planerfolgsrechnung der Isen AG und eigenen Anpassungen und Korrekturrechnungen. Dazu verwenden wir Benchmarks und Erfahrungswerte. Wir rechnen mit einer **Auslastung des Hotels von 60 %** und bei **den hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen von 55 %**. Wir gehen davon aus, dass bei einer professionellen Führung des Betriebs diese Zahlen nach ungefähr fünf Jahren zu erreichen sind. Die Zahlen können jedoch auch höher oder tiefer liegen. Daraus rechnen wir mit jährlichen Umsätzen **in der Grössenordnung von CHF 20 Mio.**, wovon gut ein Drittel aus dem Hotelbetrieb (inkl. Gastronomie der Hotelgäste und Laufkundschaft) stammt, und über die Hälfte aus den bewirtschafteten Wohnungen und den Bungalows (inkl. Gastronomie). Die restlichen Erträge stammen aus den Gewerbeflächen der Anlage.

Abbildung 9

Jährliche regionale Bruttowertschöpfung in der Betriebsphase

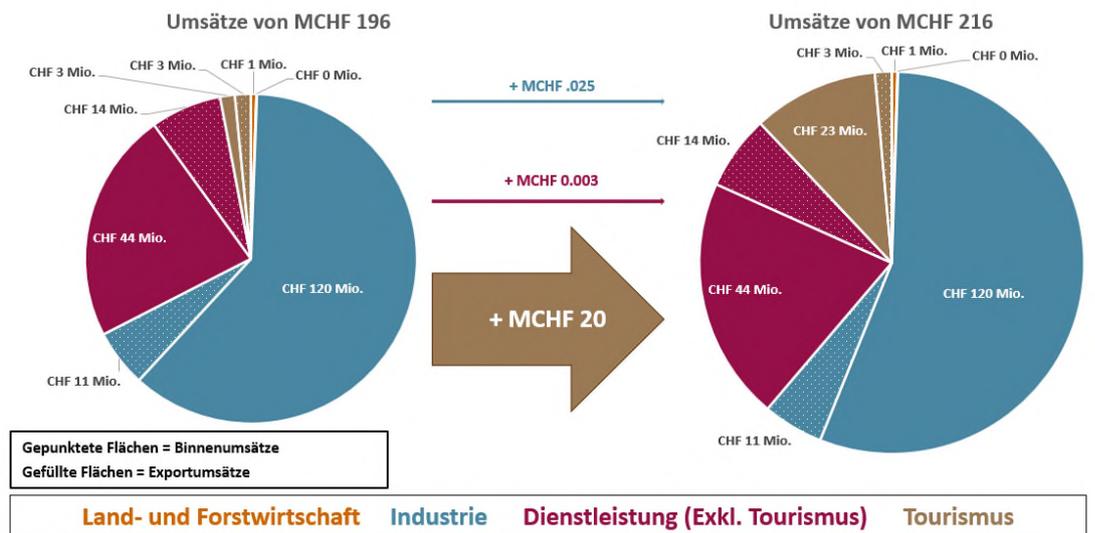


Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis eigener Modellrechnung, Angaben der Isen AG, Daten des BFS, Hotel-Benchmark der HotellerieSuisse und diversen weiteren Quellen

Nach unseren Berechnungen verbleiben in Seedorf 14.4 % und in Isenthal 6.5 % respektive **CHF 3.8 Mio. pro Jahr der regionalen Bruttowertschöpfung für beide Gemeinden**. 36.5 % fließen in den Rest des Kantons Uri und 42.6 % in den Rest der Schweiz und international. Entsprechend werden im Kanton Uri 57.4 % der Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Auch hier können sich die Anteile je nach den unternehmerischen Entscheidungen des Betreibers aber auch der Zulieferer verschieben.

Abbildung 10

Heutige und zukünftige Umsätze von Seedorf



Quelle: Hanser Consulting AG basierend auf BFS STATENT, Agroscope «Einkommenssituation» und Angaben Isen AG

Die Wertschöpfung wird zu 90 % in der Ferienanlage Isleten generiert, insbesondere durch die neu geschaffenen Arbeitsplätze. Die restlichen 10 % werden durch Ausgaben der Gäste ausserhalb des Hotels erwirtschaftet. Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzsituation von heute und jene mit der Projektidee Isleten 2024 für die Gemeinde Seedorf.

Während sich in Isenthal kaum etwas an der Zusammensetzung und dem Total der Umsätze verändert, werden in Seedorf künftig die Umsätze im Tourismus deutlich zunehmen und der Tourismussektor wird neu rund 12 % aller Umsätze beitragen, was einer Steigerung von 9 Prozentpunkten entspricht (Stand heute: 3 %). Dadurch werden die heute angebotenen, stark industrieorientierten Arbeitsplätze stärker als heute diversifiziert.

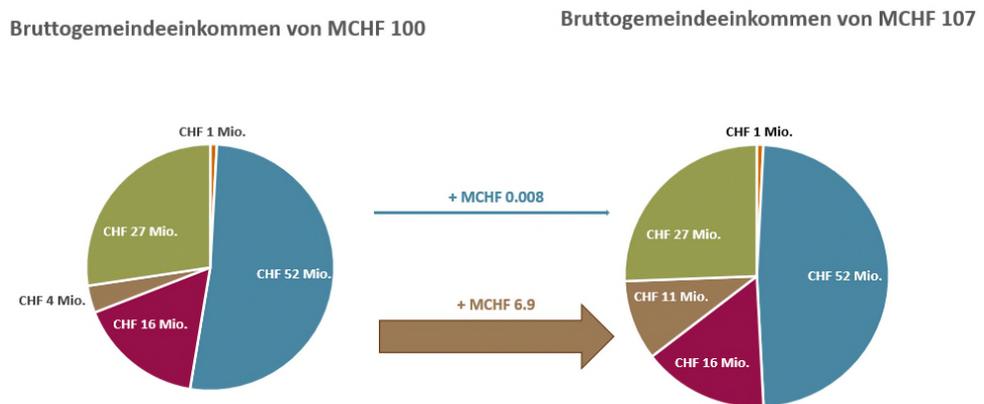
4.2 Bruttogemeindeeinkommen (BGE)

Bruttogemeindeeinkommen steigt um rund CHF 7 Mio.

Mit der Ferienanlage Isleten steigt das **BGE⁴ der Gemeinde Seedorf um CHF 6.9 Mio.**, was rund 7 % des bisherigen BGE entspricht. Das **BGE von Isenthal wächst mit CHF 0.1 Mio.** um weniger als 1 %. Die Berechnungen unterliegen der Annahme, dass sich das restliche, wirtschaftliche Angebot in den Gemeinden Seedorf und Isenthal nicht verändert.

Abbildung 11

Bruttogemeindeeinkommen Seedorf heute und in Zukunft



Land- und Forstwirtschaft Industrie Dienstleistung (Exkl. Tourismus) Tourismus Pendlereinkommen

Quelle: Hanser Consulting AG basierend auf BFS STATENT, sowie Agroscope «Einkommenssituation»

Auf der linken Seite der Abbildung 11 ist erkennbar, dass heute die Bedeutung des Tourismus in Seedorf gering ist. Mit der Projektidee Isleten 2024 wächst der Tourismusanteil auf eine beträchtliche Grösse an. Das BGE von Isenthal wird aufgrund der minimalen Veränderungen nicht grafisch dargestellt.

4.3 Arbeitsplätze

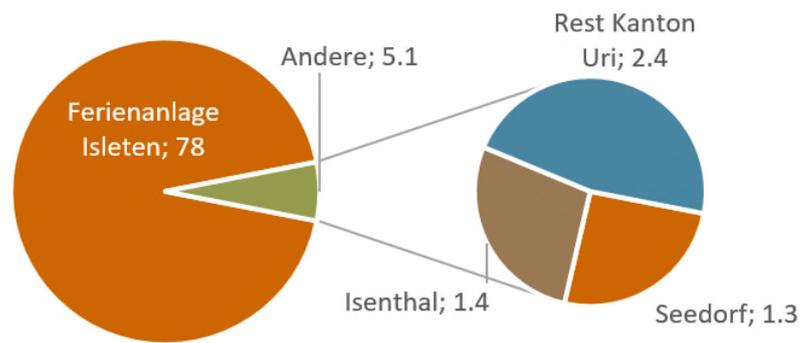
83 neue VZÄ

Durch die Projektidee Isleten 2024 werden gemäss unseren Berechnungen total **83 neue VZÄ geschaffen**. 79 davon entfallen auf die Gemeinde Seedorf, wovon 78 direkt in der Ferienanlage Isleten geschaffen werden. 5 weitere Arbeitsplätze werden in der Region in den Bereichen Gastronomie, Verkehr, Unterhaltung, Erholung und Kultur geschaffen. Es ist zu berücksichtigen, dass die VZÄ nicht zwingend zu mehr Arbeitsplätzen führen, da sie auch zu höheren Pensen, besserer Investitionsfähigkeit oder höheren Gewinnen führen können.

⁴ Das Bruttogemeindeeinkommen orientiert sich am Bruttonationaleinkommen (BNE), das neben dem BIP auch die Löhne der Pendler berücksichtigt. Für das BGE wird als Perimeter die Gemeinde definiert.

Abbildung 12

Neue VZÄ-Potenziale im Kanton Uri



Quelle: Hanser Consulting AG basierend auf Daten Isen AG, BFS STATENT und diversen weiteren Quellen

Da in der Projektidee Isleten 2024 keine Erstwohnungen geplant sind, werden im Projektperimeter der Projektidee Isleten 2024 keine neuen Einwohner und Einwohnerinnen zuziehen.

Die neuen Arbeitsplätze müssen entweder von Einheimischen oder von Zupendlern abgedeckt werden. Aufgrund der heutigen Arbeitsplätze und dem geringen Tourismusanteil in Seedorf ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass das verfügbare Arbeitskräfteangebot die neue Nachfrage nach Tourismusarbeitskräften nicht decken kann. Ob längerfristig durch andere Projekte zusätzliche Erstwohnungen in Seedorf oder Isenthal gebaut werden, oder Seedorf mehr Zupendler gewinnt, ist von Entscheidungen der Gemeinden sowie von privaten Investoren abhängig. Auf jeden Fall bietet die Projektidee Isleten 2024 eine Arbeitsplatzalternative für Einheimische in einer grösseren Tourismusanlage wie sie bislang im Kanton Uri nur in Andermatt existiert.

4.4 Verkehr

Mehrverkehr in überschaubarem Rahmen

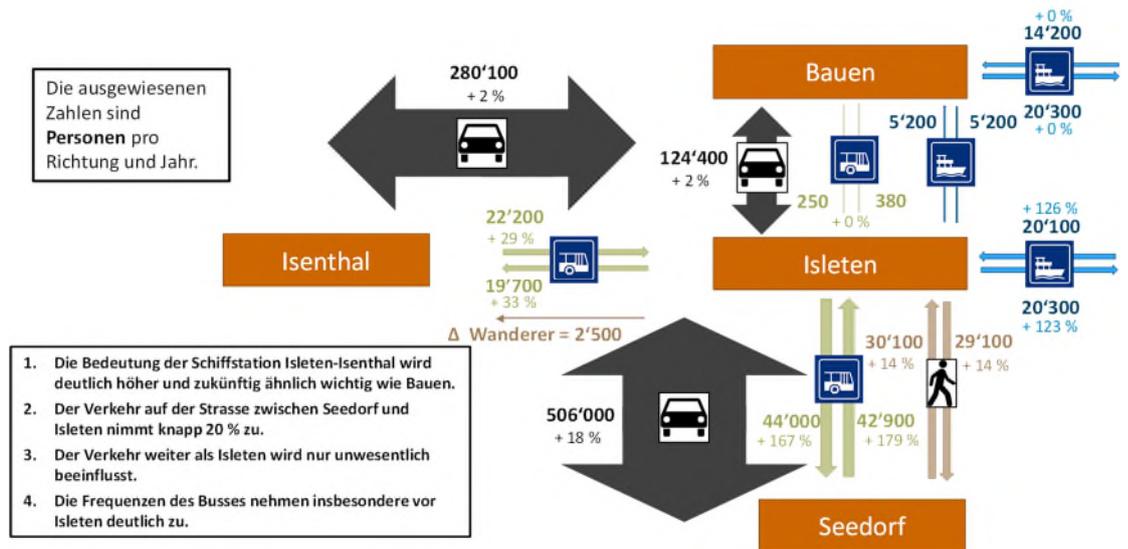
In einem Verkehrsmodell wurden in verschiedenen Szenarien (Grundscenario, Szenario öV und Szenario MIV) sämtliche zusätzlichen Verkehrsströme (Pendler und Gäste auf An- und Abreise, respektive während Ausflügen) durch das Projekt abgeschätzt.

Im **Grundscenario** wurde die mögliche Verkehrsmittelwahl basierend auf dem heutigen Angebot und der heutigen Nachfrage abgeschätzt. In den beiden **Szenarios öV und MIV** werden die MIV/öV-Anteile um 15 – 25 Prozentpunkte zugunsten der jeweiligen Verkehrsträger verschoben.

Aufgrund der Rechnungen ist davon auszugehen, dass **die künftigen Personenfrequenzen zwischen Seedorf und Isleten um knapp 20 % zunehmen** werden. Dies entspricht nicht direkt dem Verkehrsaufkommen, weil die verschiedenen Verkehrszwecke (Freizeit, Pendler etc.) unterschiedliche Belegungsgrade der Autos aufweisen. Weiter ist der Anteil öV- und MIV-Nutzer entscheidend für die effektive Zunahme des Verkehrs. Das Auto wird künftig weiterhin das wichtigste Verkehrsmittel bleiben, aber die Buslinien und der Schiffsverkehr werden relativ stärker zunehmen (mehr als doppelte Anzahl Gäste). Durch Ausflüge der Gäste werden auch die Frequenzen nach Bauen und ins Isenthal auf der Strasse zunehmen, jedoch nur in geringem Mass (deutlich weniger als 5 %).

Abbildung 13

Verkehrssituation GrundszENARIO nach Personenfrequenzen

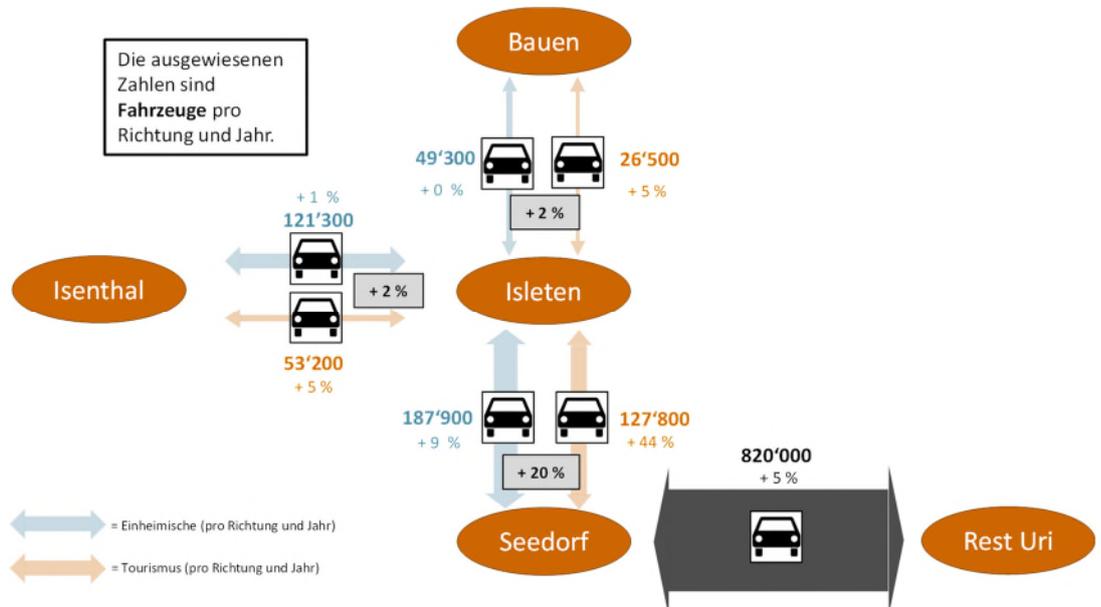


Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis Daten der SGV, TRATUS AG, des BFS, des Kantons Uri und der Auto AG Uri

In Seedorf beträgt die Verkehrszunahme am östlichen Dorfeingang (Zählpunkt Reussmatt) **ungefähr 5 %**. Die Strassenbelastung (nach Anzahl Fahrzeugen) wird **zwischen Isleten und Seedorf** (Zählpunkt GIPO) selbst im MIV-Szenario voraussichtlich **um maximal 20 %** zunehmen. Dies ist mit der heutigen Infrastruktur problemlos zu bewältigen und entspricht ca. zehn zusätzlichen Fahrzeugen pro Stunde während 14 Stunden pro Tag. Der Verkehr zwischen Seedorf und dem Rest des Kantons Uri nimmt um deutlich weniger als 5 % zu.

Abbildung 14

Zusätzliche Strassenbelastung im Szenario MIV



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis der TRATUS AG

Der zusätzliche Verkehr stammt **zum grössten Teil von Übernachtungsgästen (72%)**, die auf dem Weg in oder von der Isleten sind, deren An- und Abreise sich meist über den ganzen Tag und auch weitgehend über die Woche verteilt, während Tagesgäste meist auf wenige Stunden morgens und abends und insbesondere am Wochenende sich konzentrieren. Der Verkehr heute ist stark durch die Pendlerspitzen (vor allem der Wegpendler) am Morgen und Abend,

sowie teilweise am Mittag geprägt, wodurch in diesen Zeiten nicht mit substantiellem Mehrverkehr aufgrund der Ferienanlage zu rechnen ist.

Die Zunahme des Verkehrs auf dem See ist ebenfalls gering, weil ein Teil der heutigen Bootsplätze ersetzt wird und zudem nicht jeder der geplanten Bootsplätze belegt wird und es sich entsprechend auch um Gästeplätze handelt. Der Einstieg ab dem Land von Wind- und Kitesurfern ist bereits heute limitiert und wird nach aktuellem Wissensstand durch die Projektidee Isleten 2024 nicht verändert.

4.5 Staatshaushalt

Massgebliche Grundstückgewinnsteuer

Fiskalische Einnahmen

Da in der Isleten nach aktuellem Wissensstand keine Erstwohnungen entstehen, ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Steuereinnahmen der natürlichen Personen für die Gemeinden Seedorf, Isenthal und den Kanton zu rechnen. Sofern ein Teil der künftigen Mitarbeitenden in Isleten ihren Wohnsitz im Kanton Uri wählen, wovon wir ausgehen, dürften zusätzliche Quellensteuern und Einkommenssteuern für Gemeinden und Kanton anfallen. Der Gesamtbetrag dieser Steuern dürfte aber in überschaubarem Rahmen bleiben.

Dank voraussichtlich höheren Gewinnen bei Zulieferern (während Investition und Betrieb) ist allenfalls bei juristischen Personen mit höheren Steuererträgen in überschaubarem Ausmass zu rechnen. Wir haben diese in unseren Berechnungen nicht berücksichtigt. Weil Wohneinheiten verkauft werden, ist einerseits dank der interkantonalen Steuerauscheidung mit einigen zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde Seedorf und den Kanton Uri zu rechnen, allerdings nur in der Grössenordnung von je mehreren tausend Franken pro Jahr. Aufgrund der tiefen Kapitalsteuer juristischer Personen sowie der Möglichkeit der Investitionsabschreibung über mehrere Jahre ist ebenfalls nicht mit nennenswerten Steuererträgen der Isen AG zu rechnen.

Die Wertsteigerung der umliegenden Immobilien führt nur bei einer Neuschätzung der Steuer- und Eigenmietwerte zu höheren Erträgen. Im Areal werden Auf- und Auszonungen vorgenommen, weshalb kein Mehrwertausgleich erwartet wird. Weil insgesamt keine erheblichen Verschiebungen des Gemeindehaushaltes von Seedorf zu erwarten sind, ist weiter davon auszugehen, dass keine nennenswerte Verschiebung im Finanz- und Lastenausgleich zu erwarten ist.

Als Einzeleffekt nennenswert ist jedoch temporär während mehreren Jahren mit einer **namhaften Grundstückgewinnsteuer von ungefähr CHF 5 – 10 Mio.** aus dem Verkauf der Wohnungen zu rechnen. Zudem sind mit der aktuellen Festsetzung der **Kurtaxe jährliche Einnahmen in der Höhe von CHF 100'000** zu erwarten.

Investitionskosten

Nebst Steuereinnahmen entsteht mit dem Projekt jedoch auch ein Investitionsbedarf, der zumindest teilweise Kanton und Gemeinde betrifft. Die Kantonsstrasse muss umgelegt, der Isentalerbach und das Seeufer revitalisiert werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung erneuert werden muss. Die Aufwendungen aller Projekte belaufen sich auf ungefähr CHF 15 Mio. Wie hoch der Anteil des Kantons Uri respektive der Gemeinden ist, ist derzeit nicht bekannt und von Verhandlungen abhängig. Weiter ist davon auszugehen, dass für die Revitalisierungsprojekte der Bund ebenfalls Beiträge leistet.

Weiteres

Ein weiterer untergeordneter Effekt ist, dass bei gleichem Angebot aufgrund der höheren Auslastung ungedeckte Kosten im öffentlichen Verkehr abnehmen und dadurch ein Minderaufwand für den Kanton und die Gemeinden entsteht. Wird dagegen das Angebot erhöht,

sind auch höhere ungedeckte Kosten zulasten des Kantons respektive der Gemeinden denkbar.

4.6 Immobilienmarkt

Preisanstieg touristisch genutzte Immobilien

Durch die skizzierte sozioökonomische Situation, die geografischen Verhältnisse und die daraus resultierenden Arten der Wohnungsnutzungen ist der Immobilienmarkt in der Region differenziert und Isenthal gesondert von Bauen, Isleten und Seedorf zu betrachten.

In Isleten sind heute beinahe keine marktfähigen Bauten vorhanden und damit kaum eine nennenswerte Wertsteigerung möglich. Bauen ist ähnlich wie Isleten auf den See ausgerichtet und entsprechend touristisch attraktiv. Die Überbauung von Isleten mit einem höheren Preisniveau kann deshalb durchaus **positiv auf die Liegenschaften in Bauen** ausstrahlen. In Isenthal und Seedorf mit einer mässigen und geringen touristischen Relevanz ist als indirekte Wirkung des Projekts aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze und der damit verbundenen Vergrösserung der Bevölkerung von einem geringen direkten Einfluss auf die Liegenschaftspreise auszugehen.

4.7 Tourismusdestination

+ 71'000 Logiernächte
+ 35'000 Tagesgäste

Durch die Realisierung der Ferienanlage Isleten werden ca. **20'000 Logiernächte im Hotel und 51'000 Logiernächte in hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen** generiert.

Die öffentlichen Gastronomie- und Gewerbeangebote sowie die verfügbaren Seminarflächen ziehen künftig zusätzliche Tagesgäste nach Isleten. Wir gehen davon aus, dass heute jährlich **66'000 – 81'000** Tagesgäste die Isleten besuchen. Durch das Projekt werden rund **30'000 Tagesgäste zusätzlich generiert, was einem Zuwachs von 37 – 45 %** entspricht.

Das Ufer wird im Unterschied zu heute frei zugänglich, was eine wesentliche touristische Verbesserung darstellt. Zudem wird der 'Weg der Schweiz' deutlich attraktiver, weil die Strasse und der Wanderweg auf einem wesentlichen Teil entflechtet werden.

4.8 Zusammenfassung der Wirkungen

Wegweisendes Projekt.

Mit Investitionen von CHF 228 Mio. werden gut 80 neue VZÄ geschaffen. Neben den 50 Hotelzimmern im gehobenen 3 Sterne Bereich, den 108 bewirtschafteten Ferienwohnungen und den 8 Bungalows entsteht auch ein Gastronomieangebot, Gewerbeflächen, ein kleines Seminar- und Spa-Angebot sowie eine neue Hafenanlage.

Bislang bestehen in Seedorf kaum touristische Übernachtungsangebote. Durch das Projekt werden rund 20'000 Logiernächte im Hotel und 51'000 Logiernächte in hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen geschaffen. Damit will das Projekt ein qualitativ hochwertiges neues Beherbergungsangebot im Urner Talboden schaffen, zur touristischen Inwertsetzung der Region rund um den Urnersee beitragen und damit eine entsprechende Lücke im Angebot schliessen.

Die jährlichen Umsätze in der Gemeinde Seedorf nehmen um rund CHF 20 Mio. zu (10 %) und das Verkehrsaufkommen zwischen Seedorf und Isleten steigt je nach Messpunkt um 5 – 20 %.

Bei den Steuern sind insbesondere die temporär erhöhten Grundstückgewinnsteuereinnahmen nennenswert. Tendenziell ist von einer positiven Ausstrahlung des Projekts auf die Immobilienpreise auszugehen. Im Ortsteil Bauen dürfte aufgrund der Ähnlichkeit zur Isleten dieser Effekt höher ausfallen als in Isenthal und dem Dorf Seedorf.

Dank Revitalisierungen und der Sanierung der Altlasten ist zudem der ökologische Gewinn zu erwähnen.

5 Handlungsoptionen für die Gemeinde und den Kanton Uri

Jetzt gestalten!

Für die Gemeinden Seedorf und Isenthal entstehen **Potenziale**, die sie ausschöpfen können, wenn sie dies möchten. Zu nennen sind bei den Chancen insbesondere:

- Durch den Bedarf zusätzlicher Arbeitskräfte besteht die Möglichkeit **neue Einwohner in die Gemeinden Seedorf und Isenthal** zu bringen, wenn entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.
- Mit den touristischen Frequenzen besteht die Möglichkeit weitere **touristische Angebote** auszubauen.
- Die Überbauung in Isleten und die Revitalisierung werden eine **positive Ausstrahlung** auf das gesamte Seebecken des Urnersees ausüben und die Region wird durch die kommunikative Wirkung der Anlage in der Schweiz an Präsenz gewinnen.

Inwiefern die Potenziale durch die Gemeinden ausgeschöpft werden, hängt davon ab, wie stark die Gemeinden die sich ergebenden Chancen nutzen.

Die Gemeinden haben mit dem bereits bestehenden Forderungskatalog bereits erkannt, dass auch **Herausforderungen** entstehen. Die Wichtigste wird sein, den **Mehrverkehr** mit geeigneten Massnahmen zu steuern, so dass das Verhältnis der öV- und MIV-Nutzung zugunsten des öV und eventuell des Veloverkehrs verbessert werden kann.

Abschliessend ist festzuhalten, dass meist weder die beiden Gemeinden noch der Kanton Uri bei den verschiedenen Chancen und Herausforderungen selbstständig handlungsfähig sind. Eine **enge Zusammenarbeit der verschiedenen Organe** ist unabdingbar. Es gilt nun für die Behörden, die Handlungsoptionen zu vertiefen und gemeinsam mit der Bevölkerung zu ermitteln, welche Massnahmen erwünscht sind und welche nicht.