

Ziele und Anforderungen des Kantons an die Entwicklung der Isleten



geo.ur.ch

Version 1.0

Verabschiedet vom Regierungsrat am 22. März 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Zweck des Berichts	4
2 Situation und Grundlagen	5
2.1 Situation und industriegeschichtliche Bedeutung	5
2.2 Lage und Erschliessung	6
2.3 Nutzungsplan Gemeinden Seedorf und Isenthal	6
2.4 Grundlagenbericht und Analyseplan Isleten.....	8
2.5 Kantonaler Richtplan.....	9
3 Zielsetzungen und Anforderungen	11
3.1 Förderung einer nachhaltigen Standortentwicklung	11
3.2 Tourismusentwicklung Vierwaldstättersee.....	11
3.3 Raumordnung.....	12
3.4 Uferrevitalisierung, Seezugang und Naherholung	12
3.5 Mobilität und Erschliessung	13
3.6 Landschaft und Kulturerbe.....	13
3.7 Trinkwasserversorgung, Grundwasserschutz und Abwasser.....	14
3.8 Belastete Standorte und Altlasten	14
3.9 Klimaschutz	15
3.10 Private Schifffahrt	15
3.11 Wald	15
3.12 Zweitwohnungen	15
3.13 Ziele aus Sicht der Gemeinden Seedorf und Isenthal	16
4 Vorgehen und Planungsprozesse	17
4.1 Grundsätzliches Vorgehen	17
4.2 Phasen der Arealentwicklung	17
4.2.1 Orientierungsphase und Zielfindung.....	17
4.2.2 Konzeptphase.....	18
4.2.3 Planerische Sicherung und Projektierung	19
4.2.4 Vermarktung und Realisierung	20
4.2.5 Betrieb.....	20
4.2.6 Daueraufgaben.....	20
5 Organisation und Zusammenarbeit	21

Impressum

Erarbeitung:

Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung

Beteiligte Kantonale Fachstellen:

Amt für Tiefbau, Amt für Strassen- und Schiffsverkehr, Amt für Umweltschutz, Amt für Forst und Jagd,
Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr, Amt für Kultur und Sport, Amt für Raumentwicklung

1 Zweck des Berichts

Das Gebiet Isleten ist durch die ehemaligen Produktionsanlagen der Schweizerischen Sprengstoffwerke AG Cheddite (SSC) geprägt. Diese gehen auf die Dynamitfabrik von Alfred Nobel zurück, der die Anlagen unter anderem für den Bau des Tunnels der Gotthardbahn gebaut hat. Die Firma hat die Produktion inzwischen eingestellt und die Grundstücke Ende 2021 veräussert. Die Isen AG als neue Grundeigentümerin verfolgt mit der Transformation des heutigen Industriestandorts in eine touristische Nutzung mit Seeanstoss eine Projektidee mit relevanten räumlichen Auswirkungen.

Das Gebiet Isleten hat für die Gemeinden am westlichen Ufer des Vierwaldstättersees und den Kanton Uri eine grosse Bedeutung. Das Gebiet ist für die Naherholung bereits heute sehr wichtig und entfaltet durch die Aufgabe der industriellen Nutzung für den Tourismus und weitere Nutzungen grosses Potenzial. Die Transformation des ehemaligen Industriegebiets erfordert aufgrund der voraussichtlich gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt und den bestehenden öffentlichen Interessen voraussichtlich eine Grundlage im kantonalen Richtplan (Art. 8 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG; SR 700]). Darüber hinaus liegt das betroffene Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, Objekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee), was einen Miteinbezug der entsprechenden Bundesstellen erfordert.

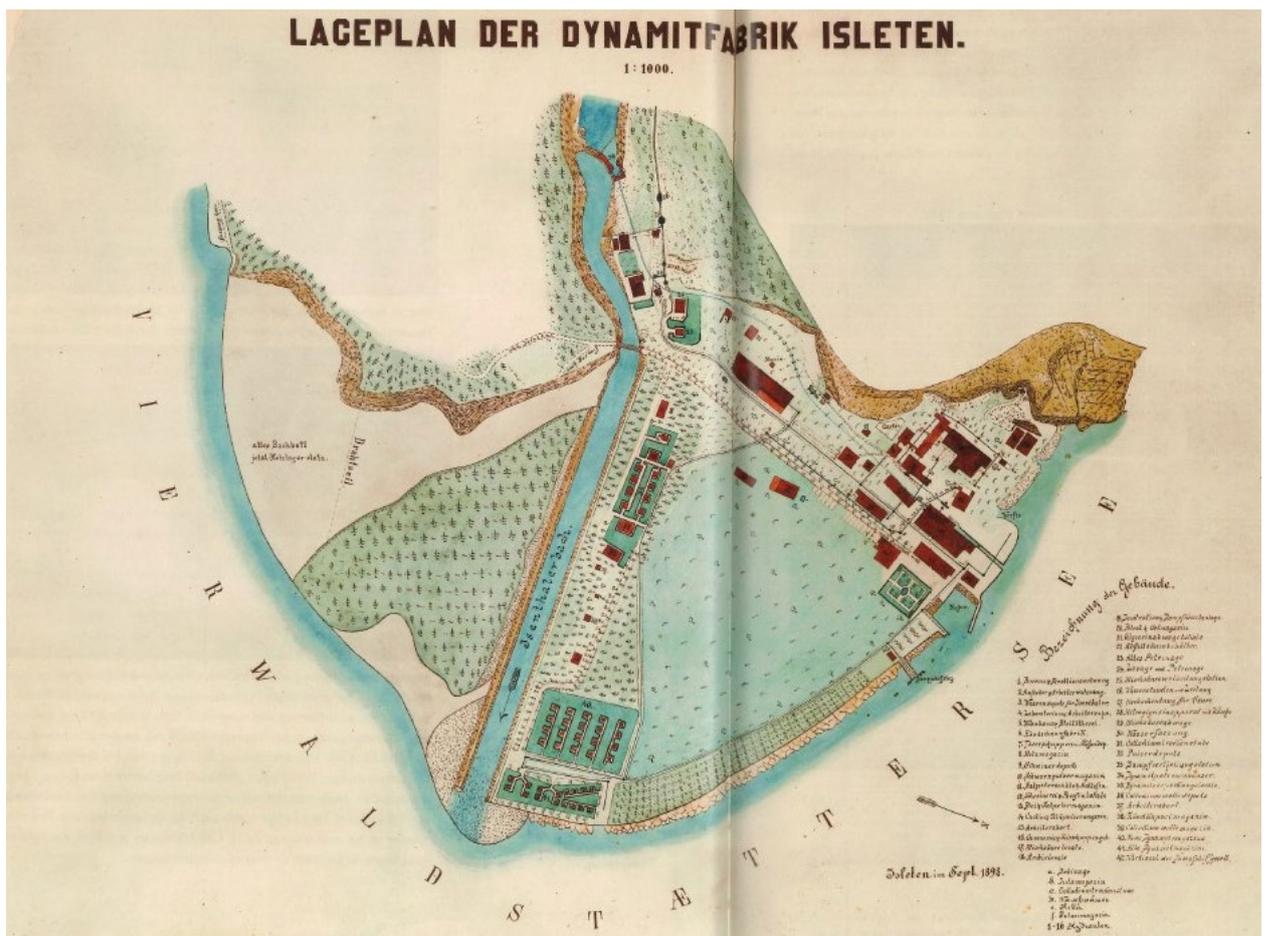
Die für die Entwicklung und Planung notwendigen Planungsschritte sind abhängig vom Umfang der räumlichen Auswirkungen der einzelnen Projektelemente im Rahmen der Arealentwicklung. Unabhängig von den bau- und planungsrechtlich notwendigen Verfahren läuft eine Arealentwicklung in definierten Phasen ab. Dabei wird zwischen der Phase der Orientierung und Zielfindung, der Konzeptphase, der Phase der planerischen Sicherung und Projektierung und der Realisierungs- und Betriebsphase unterschieden (siehe auch nachfolgend Ziff. 4 Vorgehen und Planungsprozesse).

Zweck des vorliegenden Berichts ist es, bereits in einer sehr frühen Phase der Arealentwicklung transparent die vorhandenen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und die öffentlichen Ziele und Anforderungen an die Arealentwicklung aufzuzeigen. Dies ermöglicht es, dass die einzelnen Phasen der Arealentwicklung zielgerichtet in einem gemeinsamen Prozess unter der Federführung der Grundeigentümerschaft vorwärtsgetrieben werden können.

2 Situation und Grundlagen

2.1 Situation und industriegeschichtliche Bedeutung

Die Halbinsel Isleten ist das älteste Industrieareal im Kanton Uri. Die Lage am See bot die damals wichtige Verkehrserschliessung über den Wasserweg bis nach Luzern an. Die industrielle Nutzung der Isleten fing um 1600 mit einer Verhüttungsanlage für Eisenerz an. Ab 1851 wurde auf der Isleten eine Papierfabrik betrieben. Ausgelöst durch den Entscheid zum Bau der Gotthardbahn errichtete der Schwede Alfred Nobel 1873 eine Fabrik zur Herstellung von Explosivstoffen (später Schweizerische Sprengstoffwerke AG Cheddite [SSC]). Der Sprengstoff wurde damals unter anderem für den Bau des neuen Eisenbahntunnels durch den Gotthard genutzt. Alfred Nobel liess 1867 seine Entdeckung – das Dynamit – patentieren und erwarb sich mit der weltweiten Produktion ein enormes Vermögen. Er ist heute noch international durch die gleichnamige Stiftung bekannt, die jährlich den Nobelpreis in den Gebieten Physik, Chemie, Medizin, Literatur und Friedensförderung vergibt. 2001 wurde die Produktion von Sprengstoffen eingestellt. Weiterhin wurde Nitroglyzerin für pharmazeutische Zwecke produziert. Im Februar 2020 wurde der Betrieb aufgrund des sinkenden Bedarfs an Nitroglyzerin und dem wachsenden touristischen Interesse an der Halbinsel Isleten ganz eingestellt. Die Isleten ist aus heutiger Sicht ein höchst bedeutender Ort mit hohem kulturhistorischem Zeugniswert für die Industriegeschichte des Kantons.



Kolorierter Lageplan Isleten 1898 (Dynamit am Gotthard, Sprengstoff in der Schweiz. Hansjakob Burkhardt, hier+jetzt, 2012)

Auf dem Areal bestehen zudem verschiedene kleinere Gewerbebetriebe und wenige Wohngebäude. Das Areal ist zu grossen Teilen, inkl. Seeuferabschnitte, nicht öffentlich zugänglich. Am nördlichen Ende der Halbinsel Isleten ist der Zugang zu einer grösseren gewerblich genutzten unterirdischen Anlage. Der Standort zwischen Urnersee und den umliegenden Bergen ist zudem heute schon ein wichtiges Naherholungsgebiet und geniesst für den ungebundenen Freizeitsport (insbesondere Wassersportarten wie Surfen) überregionale Bedeutung. Es besteht ein Restaurant, ein teilweise öffentlich nutzbarer Parkplatz und mit dem Delta der Isleten ein wichtiger Zugang zum Urnersee für Wassersportler. Zudem führt der in den Sommermonaten stark frequentierte Weg der Schweiz am Areal vorbei. Bei der Abzweigung der Strasse nach Isenthal besteht zudem ein wichtiger Platz für die Lagerung von Holz.

2.2 Lage und Erschliessung

Mit dem Auto ist die Halbinsel Isleten von Süden her ab Seedorf, entlang der Seestrasse, Schiltegg und Bauenstrasse erreichbar. Richtung Norden trennt ein Tunnel die Isleten vom nächstgelegenen Ort Bauen, wo die Strasse endet. Das Areal ist zwar mit dem Auto gut zu erreichen, dazu muss aber immer durch das Dorfgebiet von Seedorf gefahren werden. Die Strasse Richtung Bauen ist sehr wenig befahren (< 1'000 Fahrzeuge DTV). In den Sommermonaten ist die Parkierungssituation im Zusammenhang mit der Naherholung und dem Freizeitsport vor Ort teilweise unbefriedigend.

Die bestehende ÖV-Erschliessung ist heute wenig ausgebaut. Die Halbinsel ist mit dem Schiff in unregelmässigen Abständen erreichbar (Station Isleten-Isenthal). Im Winter wird die Isleten nur einmal angefahren. Im Sommer ist die Frequentierung höher. Die Postauto AG wechselt sich in seinen Kursen mit der Schiffverbindung Richtung Süden ab. Entlang der Hauptstrasse bestehen für den Langsamverkehr zudem gut ausgebaute Wege (Weg der Schweiz).

2.3 Nutzungsplan Gemeinden Seedorf und Isenthal

Das Gebiet der Halbinsel Isleten liegt heute hauptsächlich in der Industriezone, Wohn- und Gewerbezone sowie im Wald. In der Industriezone sind gemäss der für das Gebiet nach wie vor rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) Bauen industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Das Gebiet wird zudem durch Gefahrenzonen, lokale und nationale Landschaftsschutzzonen und Gewässerraumzonen überlagert. Nördlich angrenzend besteht eine gewerblich genutzt unterirdische Festungsanlage. Für das auf dem Areal bestehende Grundwasserpumpwerk zur Trinkwasserversorgung besteht ein Schutzzonenreglement, das je nach Zone (Schutzzonen S1-S3) ein Bauverbot beinhaltet. Im Rahmen der Nutzungsplanung, insbesondere im Unterlauf des Isentalerbachs, noch nicht gesetzeskonform ausgeschieden ist der Gewässerraum. Dies muss mit der kommenden Nutzungsplanrevision berücksichtigt und bereinigt werden (gemäss RRB Nr. 2018-147 vom 13. März 2018).

Die Parzellen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Isenthal befinden sich ausserhalb der Bauzone (Reservezone) und im Waldareal.

Gemäss der BZO Bauen gilt für den Ortsteil Isleten (Industriezone I sowie Wohn- und Gewerbezone WG2) das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) solange, bis im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Isleten mit

Änderung der Nutzungen und Festlegung der Gewässerräume eine Neubeurteilung und Neufestsetzung der Zweitwohnungssituation erfolgt (Art. 35 Abs. 2 BZO Bauen).



Siehe auch [geo.ur](http://geo.ur.ch) und [Kanton Uri : ÖREB-Kataster](#).

2.4 Grundlagenbericht und Analyseplan Isleten

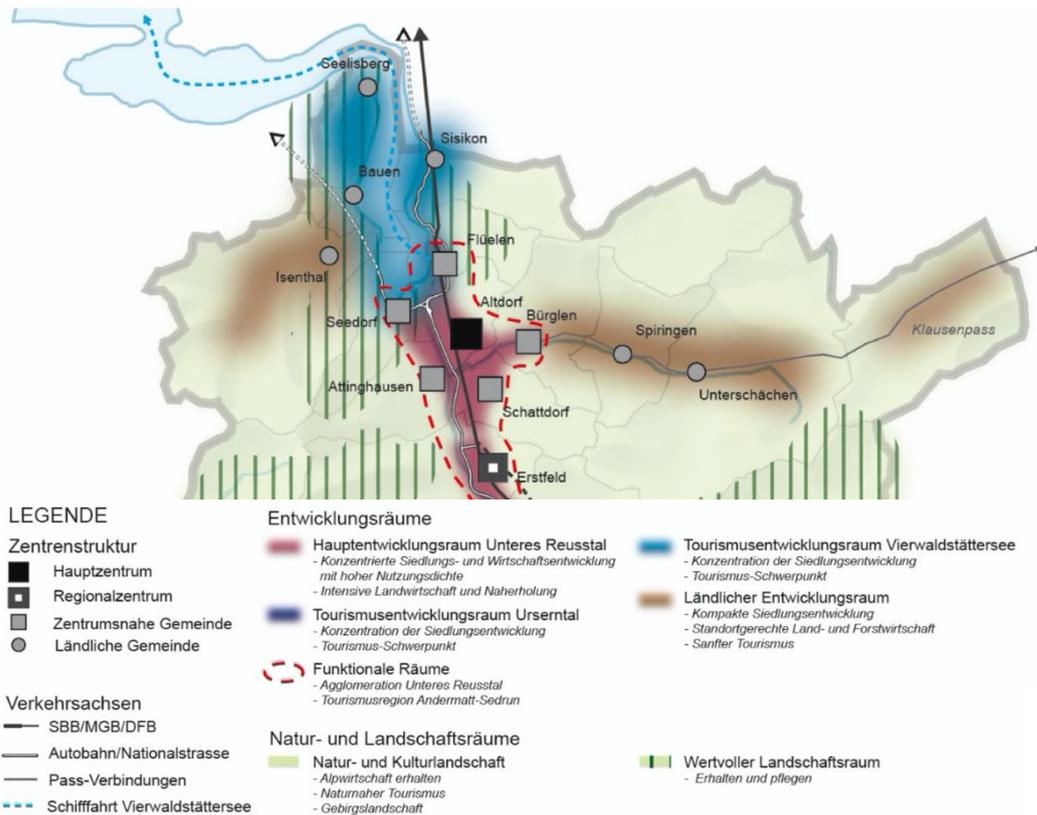
Die wesentlichen relevanten Grundlagen sind im untenstehenden Analyseplan zusammengefasst. Dieser ist Bestandteil eines Grundlagenberichts, der die relevanten arealspezifischen, verbindlichen planungsrechtlichen Grundlagen vertieft aufzeigt. Zentrale Aspekte sind der Landschaftsschutz (BLN-Gebiet), die Altlasten, die Gewässerräume zum See und zum Isentalerbach, die Schutzinteressen des Natur- und Heimatschutzes, die Bedeutung als Naherholungsgebiet, die Trinkwasserversorgung bzw. der Grundwasserschutz, die Naturgefahren und der Wald.

Siehe Bericht Arealentwicklung Cheddite, Grundlagenbericht vom 8. Sept. 2020.



2.5 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Isleten ist gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) Bestandteil des Tourismusentwicklungsraums Vierwaldstättersee (KRP AA 3.1-6) und ein Gebiet mit wertvollen Landschaftsräumen (BLN-Vierwaldstättersee). Das Gebiet soll gemäss seinen naturräumlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Stärken genutzt und gefördert werden.



Karte Raumkonzept, Kantonaler Richtplan, Kap. 3.2, ur.ch/richtplan



Ausschnitt aus der Richtplankarte des Kantons Uri, ur.ch/richtplan, geo.ur.ch

Der kantonale Richtplan beinhaltet verschiedene behördenverbindliche strategische Ziele und konkrete Handlungsanweisungen, die für die Arealentwicklung der Isleten relevant sind. Diese umfassen unter anderem die folgenden Themenbereiche:

- Tourismusentwicklung fördern (KRP, 3.1, AA 8.1-3)
- Kulturerbe erhalten (NHG, KRP Kap. 4.5)
- Landschaft schützen und erhalten (NHG, BLN, KRP Kap. 2.5-1, 3.1)
- Gewässer revitalisieren (USG, KPR 2.5-2)
- Wald erhalten (Waldgesetz, KPR Kap. 6.3)
- Wasserversorgung sicherstellen (KPR Kap. 7.3)
- Abstimmung Siedlung und Verkehr sicherstellen (RPG; KRP Kap. 4, AA 4.6-3)
- Nachhaltigkeit als Leitschnur (BV, RPG, KRP, AA 1.4-1)

Siehe auch www.ur.ch/richtplan.

3 Zielsetzungen und Anforderungen

Die generellen wie auch die einzelnen thematischen Ziele und Anforderungen für die Arealentwicklung Isleten wurden aus den bestehenden behördenverbindlichen Instrumenten (Kantonaler Richtplan, kantonaler Verkehrsplan usw.) abgeleitet und konkretisiert.

Aus den einzelnen Zielsetzungen und Themenbereichen ergeben sich konkrete Abklärungsaufträge im Rahmen der weiteren Planung und Projektierung. Die Inhalte der Abklärungen, die Bearbeitungstiefe und die Zuständigkeiten müssen im Rahmen der einzelnen Phasen und Schritte festgelegt werden.

3.1 Förderung einer nachhaltigen Standortentwicklung

Der Kanton Uri unterstützt die Öffnung und Transformation des Areals für eine nachhaltige Standortentwicklung ausdrücklich. Dabei ist der Standort der Isleten integral über die eigentlichen Parzellen der Isen AG hinaus zu betrachten.

Das Projekt orientiert sich an den Nachhaltigkeitszielen. Es ist ökologisch vorbildlich, sozial verträglich und wirtschaftlich tragfähig. Nachhaltig ist die Entwicklung der Isleten dann, wenn sie die bestehenden ökologischen, landschaftlichen und kulturhistorischen Werte berücksichtigt, die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung, der Gemeinden Isenthal und Seedorf und auch des Kantons respektiert, als wichtiges Naherholungsgebiet am Urnersee Mehrwerte schafft, wirtschaftlich tragfähig ist und Impulse für die regionale Wirtschaft bietet.

Eine projektbezogene Nachhaltigkeitsbeurteilung ist Bestandteil einer allfälligen Richtplananpassung.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, 1.4 Nachhaltige Entwicklung, 1.4-1 Ausrichtung des kantonalen Richtplans auf eine nachhaltige Entwicklung

3.2 Tourismusentwicklung Vierwaldstättersee

Die zukünftige Nutzung der Isleten sollte so ausgerichtet sein, dass sie einen Mehrwert für die ganze Region generiert, als Ausgangspunkt für weitere Angebote in der Region dienen kann und sich entsprechend der vorhandenen Potenziale und Angebote in den Tourismusraum einbettet. Das Areal soll qualitativ hochwertige Tourismusangebote bereitstellen und damit starke Impulse für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Region liefern.

Mit der Potenzialanalyse Urnersee wurden konkrete Erlebnisräume um den Vierwaldstättersee definiert. Als zentrales Entwicklungspotenzial wurde unter dem Titel «Adventure Lodge Isleten» die Halbinsel Isleten erkannt. Im Vordergrund steht die Schaffung touristischer Übernachtungskapazitäten, ein möglicher Fokus kann eine aktive und erlebnisorientierte Gästegruppe sein (Touristische Potenzialanalyse Urnersee, Uri Tourismus AG / Erlebnisplan GmbH, November 2018).

Der kantonale Hauptwanderweg «Weg der Schweiz» entlang dem Seeufer soll im Grundsatz bestehen bleiben. Die Gestaltung der Wegoberflächen mit einem natürlichen Belag soll angestrebt werden.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, Kapitel 8.1 Tourismus, 8.1-3 Tourismusgebiet Urnersee

Touristische Potenzialanalyse Urnersee, Uri Tourismus AG / Erlebnisplan GmbH, November 2018

3.3 Raumordnung

Das Gebiet wird gemäss seinen lagespezifischen Stärken genutzt und gefördert.

Die Nutzungsintensivierung erfolgt standortgerecht und verhältnismässig. Angestrebt wird eine vielfältige Nutzung aus den Bereichen Tourismus, Hotel, Naherholung, Freizeitsport, Kultur, standortangepasste Wohnformen und kleingewerbliche Nutzungen.

Bebaute Bereiche sollten möglichst konzentriert werden, damit die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten erhalten bleiben.

Bedürfnisse weiterer Grundeigentümer im Gebiet werden im Rahmen der Gesamtentwicklung koordiniert und mit der Arealentwicklung abgestimmt (Parkierung Naherholung und Freizeitsport, Erschliessung Isenthal, bestehende gewerbliche Anlagen, Restaurationsbetriebe).

Das heute umzäunte und geschlossene private Areal soll, abgestimmt auf die künftige Arealnutzung und die bestehenden Naturwerte, geöffnet und soweit möglich öffentlich zugänglich sein.

Die Festlegung der Baubereiche und die Nutzung der Freiräume erfolgt in Abstimmung mit der Hochwasser- und Steinschlaggefahr.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, Kapitel 3.1 Raumkonzept, Kapitel 4.1 und 4.2 Siedlung

Gefahrenkarte (zurzeit in Überarbeitung)

3.4 Uferrevitalisierung, Seezugang und Naherholung

Die See- und Bachufer, die Waldgebiete sowie das Gebiet östlich der heutigen Kantonsstrasse sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. So wird ein Mehrwert für die Naherholung der Bevölkerung des unteren Reusstals geschaffen, wobei der Umfang der Zugänglichkeit sich an den Schutzzielen des BLN-Objektes Nr. 1606 und den Vorgaben des NHG zu orientieren hat.

Der Fokus der Naherholung liegt im Wassersport und in Outdoorerlebnissen («Wind und Wellen», gem. touristische Potenzialanalyse Urnersee).

Das Aufwertungspotential des Isentalerbachs (inkl. Mündungsbereich) sowie der Seeufer werden, unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, bei der Entwicklung berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass der aktuell ausgeschiedene Gewässerraum den heutigen gesetzlichen Vorgaben nicht mehr genügt und bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision vergrössert werden muss. Dies ist Grundlage für die Definition und Abgrenzung der Aufwertungs- und Revitalisierungsprojekte an den einzelnen Gewässerabschnitten.

Massgebliche Grundlagen

Revitalisierungsplanung Uri, 8. März 2022

Kantonaler Richtplan, 6.5-4 Revitalisierung von Gewässern

Kantonaler Richtplan, 6.5-3 Öffentlicher Zugang zu den Gewässern

Richtlinie für den Hochwasserschutz, Kanton Uri, Baudirektion, 9. Juni 1992

Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe c Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)

Artikel 18 Absatz 1^{bis} Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)

Schutzziele BLN-Objekt Nr. 1606, Vierwaldstättersee

3.5 Mobilität und Erschliessung

Ein nachhaltiges Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist ein zentraler Aspekt der weiteren Überlegungen.

Die Nutzungsintensität orientiert sich an den Erschliessungsvoraussetzungen.

Die für die Umsetzung notwendigen Kosten (z.B. für Taktverdichtung ÖV, Kantonsstrasse) sind unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips und der gesetzlichen Grundlagen aufzuteilen.

Grundsätzlich bestehen keine Vorbehalte gegen eine Verlegung der Kantonsstrasse. Für die weitere Projektierung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Erschliessung der Gemeinden Isenthal und Bauen darf sich nicht verschlechtern und den besonderen Bedürfnissen ist Rechnung zu tragen (Postauto, Warteräume MIV etc.).
- Den besonderen Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs ist Rechnung zu tragen.
- Die Erschliessung zur Schiffsanlegestelle ist aufzuzeigen.
- Dem Bedürfnis nach Parkierungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit der bestehenden Naherholungs- und Freizeitsportnutzung am Urnersee ist Rechnung zu tragen.
- Der Schutz vor Naturgefahren darf sich nicht verschlechtern.
- Der Kanton beteiligt sich im Rahmen von Unterhaltsprogramm und Programmvereinbarungen an den Investitionskosten.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, 4.6-3 Verkehrssteuernde Massnahmen

Kantonaler Verkehrsplan

Regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Urner Unterland

Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal

Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs (Verkehrsgesetz; RB 50.5111)

Verordnung zum Verkehrsgesetz (RB; 50.5115)

3.6 Landschaft und Kulturerbe

Das Projekt respektiert die landschaftlichen Qualitäten und ist auf die Schutzziele des BLN-Objekte Nr. 1606 Vierwaldstättersee abgestimmt bzw. beeinträchtigt diese nicht.

Geschützte Kulturobjekte werden in ihrer Substanz erhalten.

Die Transformation und Neuausrichtung des Areals respektiert die industriegeschichtliche Bedeutung des Standorts, erhält wesentliche Zeugen und setzt diese in Wert. Dazu bedarf es einer Analyse und Be-

wertung des baulichen Bestandes in Bezug auf den Zeugniswert für die Urner Kulturgeschichte (Bauinventar). Diese, von einer externen Fachperson im Auftrag des Kantons zu erarbeitende Grundlage, soll einerseits den baulichen Bestand dokumentieren, andererseits Empfehlungen zu dessen Erhalt, Schonung und Weiterentwicklung formulieren. Die Ergebnisse fliessen in eine Aktualisierung des kantonalen Schutzinventars und werden durch den Regierungsrat festgelegt.

Neubauten erfolgen mit einem hohen Qualitätsanspruch bezüglich Baukultur.

Massgebliche Grundlagen

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, BLN, Objekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee

Kantonales Schutzinventar

Kantonaler Richtplan, 6.1-3 Umsetzung des BLN-Inventars und 4.4 Ortsbilder und Kulturdenkmäler

Hansjakob Burkhardt, Dynamit am Gotthard, Sprengstoff in der Schweiz, Baden 2012

3.7 Trinkwasserversorgung, Grundwasserschutz und Abwasser

Eine alternative Trinkwasserversorgung muss gemeinsam mit der Gemeinde Seedorf evaluiert und umgesetzt werden. Im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit respektive Planungssicherheit der geplanten Arealentwicklung, aber auch im Hinblick auf die Qualität der Wasserversorgung, ist die Sicherstellung einer alternativen Trinkwassererschliessung prioritär anzugehen. Bis zur Umsetzung ist der Betrieb und die Zuständigkeit (strategische und operative Verantwortung) der bisherigen Trinkwasserversorgung zu klären und sicherzustellen. Die Abwasserentsorgung entspricht den heutigen Bedürfnissen, ist aber im Hinblick auf die künftige Nutzung zu überprüfen.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, 7.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz, 7.3-2 Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen und Reglement Isleten, 29. Oktober 1990

3.8 Belastete Standorte und Altlasten

Die notwendigen altlastenrechtlichen Massnahmen müssen parallel zum weiteren Planungsprozess weitergeführt und umgesetzt werden. Spezifische altlasten- und abfallrechtliche Massnahmen aufgrund der Altlastensituation müssen im Rahmen eines konkreten Bauprojekts frühzeitig aufgezeigt werden. Dies beinhaltet auch den Umgang mit belastetem Boden.

Massgebliche Grundlagen

Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680)

Kataster der belasteten Standorte

3.9 Klimaschutz

Klimaneutralität wird sowohl in der Realisierung wie auch im Betrieb angestrebt.

Massgebliche Grundlagen

Klimastrategie Uri 2011

Klimaschutzkonzept Uri (in Erarbeitung)

3.10 Private Schifffahrt

Das Projekt steht im Einklang mit der interkantonalen Vereinbarung über die Schifffahrt auf dem Vierwaldstättersee (Kontingentierung von Standplätzen für Schiffe mit Verbrennungsmotoren). Dabei wird ein angemessenes Kontingent von Standplätzen für Schiffe mit Verbrennungsmotor für einen allfälligen Ausbau der bestehenden Hafenanlagen mitberücksichtigt. Die Art einer Hafenanlage und die Infrastruktur sind auf die regionalen Verhältnisse anzupassen.

Es soll geprüft werden, ob vor dem Hintergrund der geringeren Luftschadstoff- und Lärmemissionen und der Eignung des Urnersees, eine dahingehende Einschränkung oder zumindest eine Fokussierung auf entsprechende Bootstypen festgelegt werden soll.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, 5.7 Privater Schiffs- und Bootsverkehr, 5.7-1 Konzentrierte Hafenanlagen für Standplätze

Interkantonale Vereinbarung über die Schifffahrt auf dem Vierwaldstättersee

Kantonale Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Binnenschifffahrt (RB 50.2111).

3.11 Wald

Der quantitative und qualitative Erhalt der Waldflächen steht im Vordergrund. Optimierungen und flächengleiche Umlagerungen innerhalb der Isleten im kleineren Ausmass können auf der Grundlage einer Gesamtplanung geprüft werden, sofern diese hinsichtlich der Waldfunktionen einen zusätzlichen Nutzen erzielen.

Massgebliche Grundlagen

Waldgesetzgebung

3.12 Zweitwohnungen

Es sind möglichst touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung zu realisieren. Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Seedorf bleibt damit langfristig unter 20 Prozent und die Gemeinde damit nicht dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen unterstellt.

Massgebliche Grundlagen

Kantonaler Richtplan, 4.7 Touristische Zweitwohnungen

Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG], SR 702)

Artikel 35 Bau- und Zonenordnung (BZO) Gemeinde Bauen

3.13 Ziele aus Sicht der Gemeinden Seedorf und Isenthal

Die Gemeinden Seedorf und Isenthal stehen einer Neuausrichtung der Isleten positiv gegenüber. Ein künftiges Areal soll aus Sicht der Gemeinden öffentlich zugänglich sein und einen gesellschaftlichen Mix zulassen. Die Bevölkerung soll genauso von der Entwicklung profitieren wie Besucher. Ein Bootsparkplatz auf dem See analog der bestehenden Anlage beim Bolzbach ist nicht erwünscht. Ein Projekt soll in allen Bereichen (Wirtschaft, Gesellschaft, Lebens- und Aufenthaltsqualität, Natur- und Landschaft) einen Gewinn bringen. Die bestehenden logistischen Funktionen (Holzplatz, Parkplatz) im Umfeld der Abzweigung der Strasse nach Isenthal und die Bedürfnisse der weiteren Gastronomiebetriebe vor Ort müssen in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Darüber hinaus wird auf die separaten Stellungnahmen der Gemeinden Seedorf und Isenthal verwiesen.

4 Vorgehen und Planungsprozesse

4.1 Grundsätzliches Vorgehen

Die erfolgreiche Projektentwicklung setzt einen aktiven Miteinbezug der bestehenden Interessen- und Anspruchsgruppen (inkl. NGOs, Bevölkerung) durch die Bauherrschaft voraus.

Eine Richtplananpassung ermöglicht eine koordinierte Prozesssteuerung, eine frühzeitige Interessenabwägung und verbessert die Rechts- und Planungssicherheit.

Die Arealentwicklung erfolgt zielgerichtet innerhalb bestimmter Phasen. Diese ermöglichen eine proaktive und stufengerechte Kommunikation und die Klärung rechtlicher und planerischer Fragestellungen zum richtigen Zeitpunkt. Aus den inhaltlichen Zielsetzungen und Anforderungen ergeben sich konkrete Abklärungsaufträge im Rahmen der weiteren Planung und Projektierung. Die Inhalte der Abklärungen, die Bearbeitungstiefe und die Zuständigkeiten müssen im Rahmen der einzelnen Phasen und Schritte festgelegt werden.

In Anbetracht des überaus grossen politischen Interesses von Seiten der Behörden, der Verbände und der Bevölkerung wird empfohlen, bereits in einer frühen Phase ein Konzept für den Miteinbezug dieser Anspruchsgruppen (Stakeholder) zu entwickeln und umzusetzen.

4.2 Phasen der Arealentwicklung



Für die Arealentwicklung können folgende Phasen unterschieden werden:

4.2.1 Orientierungsphase und Zielfindung

In einem ersten Schritt müssen sich Grundeigentümerschaft und Behörden über den Entwicklungsprozess, die gemeinsame Zusammenarbeit und die Aufgabenteilung einigen. Dabei spielen auch die Ziele und Erwartungen der privaten und öffentlichen Akteure eine wichtige Rolle. Diese sollen benannt und

geklärt werden. Weiter gilt es organisatorische und finanzielle Fragen im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprozess zu klären und die weiteren Schritte der Arealentwicklung vorzubereiten.

Inhalte und Vorgehen:

- Ziele und Projektorganisation Isen AG
- Ziele und Erwartungen Gemeinden Seedorf und Isenthal
- Ziele und Anforderungen an die Entwicklung von Seiten Kanton Uri
- Organisation Behörden und Definition von Schnittstellen und Zuständigkeiten
- Stakeholder identifizieren
- Finanzierung der Arbeiten
- Bearbeitungssperimeter festlegen
- Klärung der Anforderungen an die Machbarkeitsstudie (Masterplan) und das räumliche Entwicklungskonzept Isleten
- Grundlagenarbeiten Bauinventar Isleten (Analyse und Bewertung Baubestand) durch Kanton

Ergebnisse:

- . Ziele und Anforderungen Gemeinden und Kanton
- . Ev. Zusammenarbeitsvereinbarung
- . Konzept Stakeholdermanagement
- . Umgang mit Zwischennutzungen geklärt
- . Anforderungen an die Machbarkeitsstudie (Masterplan) und das räumliche Entwicklungskonzept Isleten
- . Grundlagen für Überprüfung und Anpassung kantonales Schutzinventar

4.2.2 Konzeptphase

Für die Konzeptphase wird ein zweistufiges Vorgehen vorgeschlagen. In einem ersten Schritt soll, konzentriert auf die zentralen Entwicklungsflächen des Investors, eine Machbarkeitsstudie (Masterplan) für die grösseren raumrelevanten Infrastrukturprojekte, den Hafen und die Verlegung der Kantonsstrasse erarbeitet werden. Dazu gehört auch die Festlegung der Gewässerräume zum Isentalerbach und zum Seeufer. Basis bildet zudem das Bauinventar bzw. die Grundsätze zur Überprüfung und Anpassung des kantonalen Schutzinventars. Ziel ist es, dass so die räumlichen Auswirkungen der Projektidee abgeschätzt werden können und eine Diskussion mit den Bundesbehörden und die Klärung der rechtlichen Machbarkeit möglich wird. Gleichzeitig sollen damit auch zentrale Fragen zur technischen und allenfalls wirtschaftlichen Machbarkeit geklärt werden können.

Mit einem räumlichen Entwicklungskonzept Isleten soll anschliessend für die gesamte Halbinsel Isleten ein konkretes räumliches Zukunftsbild erarbeitet werden. Dazu wird ein professionell begleiteter partizipativer Prozess mit den wesentlichen Anspruchsgruppen (Stakeholdern) vorgeschlagen. Ziel ist es, in einem gemeinsamen Zielbild eine abgestützte Grundlage für die formellen Verfahrensschritte (Richtplan, Nutzungsplanung), die weitere Projektierung und die Umsetzung von Projekten Dritter (z.B. Strassenverlegung, Revitalisierung Ufer, Trinkwasserversorgung, Erschliessung Gewerbeflächen) zu schaffen.

Inhalte und Vorgehen:

- Grundsätze zum Umgang mit bestehendem Baubestand
- Erarbeitung Machbarkeitsstudie inkl. Verlegung Kantonsstrasse (Masterplan, enger Perimeter)
- Festlegung Gewässerräume gemeinsam mit dem Kanton
- Vorabklärung kantonale Ämter und anschliessend Bund (ARE, BAFU, ENHK)
- Erarbeitung räumliches Entwicklungskonzept Isleten in einem begleiteten, partizipativen Prozess (ganzes Gebiet Isleten)
- Vorbereitung Richtplananpassung

Ergebnisse:

- . Stellungnahme kantonale Ämter, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und Bundesamt für Umwelt (BAFU). Klärung Anforderungen Richtplanverfahren und Planungsprozesse.
- . Festlegung der formellen Verfahrensschritte und raumplanerischen Instrumente.
- . Räumliches Entwicklungskonzept Isleten als gemeinsames Zielbild, Grundlage für die formellen Verfahrensschritte (Richt- und Nutzungsplanung), die weitere Projektierung und die Abgrenzung zu Projekten Dritter.

4.2.3 Planerische Sicherung und Projektierung

Mit der planerischen Sicherung werden die Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzepts Isleten weiter vertieft und behörden- bzw. grundeigentümergebunden gesichert. Die einzelnen Verfahrensschritte können je nach Bedarf auch in einem gewissen Umfang parallel vorbereitet und vorangetrieben werden. Während sich sowohl Richt- wie auch Nutzungsplanung grundsätzlich mit der gesamten Halbinsel auseinandersetzen, bildet die Erarbeitung von Quartiergestaltungsplänen die Grundlage für die Projektierung und Umsetzung der einzelnen Bauprojekte in den wesentlichen Entwicklungsflächen der Bauzonen. Qualifizierte Verfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge etc.) bilden die Grundlage für die Erarbeitung der Quartiergestaltungspläne. Die Qualitätssicherung muss auch im Rahmen der nachfolgenden Bauprojekte sichergestellt werden.

Inhalte und Vorgehen:

- Richtplananpassung Isleten inkl. Nachhaltigkeitsbeurteilung
- Anpassung Nutzungsplanung Seedorf, ev. Isenthal, inkl. Siedlungsleitbild und Überprüfung Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Erarbeitung Quartiergestaltungspläne in einem qualifizierten Verfahren, ev. UVP
- Projektierung der Bauten und Anlagen inkl. Qualitätssicherung
- Baubewilligungsverfahren
- Koordination Umsetzung Projekte Dritte (Kantonsstrasse, Revitalisierung Ufer, Trinkwasserversorgung etc.)

Ergebnisse:

- . Behördenverbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan zur Transformation der Isleten.
- . Grundeigentümergebunden, parzellenscharfe Festlegung in den Nutzungsplanungen der Gemeinden Seedorf und Isenthal, Überprüfung und Anpassung der BZO.

- . Grundeigentümergebundene Quartiergestaltungspläne (ev. inkl. UVP) als Grundlage für Umsetzung von Bauprojekten.
- . Koordination mit Umsetzung Projekte Dritter.

4.2.4 Vermarktung und Realisierung

Die Vermarktung und Realisierung ist weitgehend in der Verantwortung des Investors. Bestehende Strukturen sollen nach Möglichkeit genutzt werden (z.B. Uri Tourismus).

4.2.5 Betrieb

Der Betrieb ist grundsätzlich in der Verantwortung des Investors. Insbesondere in Bezug auf die öffentlichen Anlagen, Uferbereiche und Waldflächen sind jedoch betriebliche Fragen, Zuständigkeiten und Finanzierungsprinzipien bereits in der frühen Phase der Entwicklung (Konzeptphase, räumliches Entwicklungskonzept Isleten) zu beachten und zu klären.

4.2.6 Daueraufgaben

Die Daueraufgaben müssen während des gesamten Prozesses der Arealentwicklung beachtet und aktiv bearbeitet werden. Insbesondere der Kommunikation und dem Umgang mit Anspruchs- und Interessengruppen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Kommunikation

- Identifikation Anspruchsgruppen
- Transparente Kommunikation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Kümmerer / Ansprechstellen
- Abgrenzung zur Behördenkommunikation

Zwischennutzungen

- Definition Nutzungen
- Umgang mit Bauprojekten
- ev. provisorische BZO-Anpassung
- Vermarktung Zwischennutzung / Imagebildung

5 Organisation und Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit zwischen Investor und Behörden erfolgt in einem kooperativen Prozess. Die Federführung erfolgt dabei durch den Investor.

Der Kanton setzt für die verwaltungsinterne Koordination eine Projektorganisation ein. Diese sorgt für die Koordination der verwaltungsinternen Abklärungen und Prozesse und eine effiziente Durchführung der formellen Planungs- und Bewilligungsverfahren. Im Rahmen der Projektorganisation wird eine zentrale Ansprechstelle für den Investor seitens der kantonalen Verwaltung definiert.

Für die Entwicklung, Projektierung und Umsetzung von Drittprojekten (z.B. Rekultivierung Ufer, Verlegung Kantonsstrasse, Trinkwasserversorgung) sind frühzeitig Schnittstellen und Zuständigkeiten mit den zuständigen Behörden abzusprechen.

Unter Umständen ist der Abschluss einer Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen Investor, Kanton und Gemeinden sinnvoll. Diese regelt das Vorgehen, die Organisation, die Zuständigkeiten und die Finanzierung.