

Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat

8. September 2020

Nr. 2020-552 R-400-13 Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat zum Kredit für einen Kantonsbeitrag an die Restaurierung des ehemaligen Hotels Meyerhof, Hospental

I. Ausgangslage

Das ehemalige Hotel Meyerhof in Hospental (Parzelle L190) steht seit Jahren leer und droht zu zerfallen. Im Jahr 1861 fertiggestellt, gehört es zu den ältesten Hotelbauten im Urserntal. Gleichzeitig ist es in der Region das einzige historische Hotel, das praktisch in originale, wenn auch beschädigtem Zustand bis heute erhalten geblieben ist.

Die heutige Liegenschaftseigentümerin, die Gamma AG Immobilien, Schattdorf, beabsichtigt, das Gebäude zu restaurieren und umzubauen. Im Erdgeschoss mit seiner historisch bedeutsamen Ausstattung und der Veranda ist eine Gastronomie- bzw. Gewerbenutzung vorgesehen. In den Ober- und Dachgeschossen sollen in der historischen Struktur insgesamt zehn 2½-Zimmer-Wohnungen und drei 3½-Zimmer-Wohnungen eingebaut und als Ferienwohnungen verkauft werden. Der Kompromiss einer Mischnutzung erscheint als eine adäquate Lösung im Umgang mit dem historischen Haus, aber auch für das Dorf und das Urserntal. Nach Artikel 9 Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) können die kommunalen Baubehörden geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligen, wenn die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben, eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Mit Beschluss vom 10. Juli 2007 (Nr. 2007-440 R-400-13) wies der Regierungsrat die Justizdirektion an, mit der Liegenschaftseigentümerin und der Gemeinde Hospental das Verfahren zum Erlass von Schutzziele und Schutzmassnahmen für das Hotel Meyerhof einzuleiten. Die Rahmenbedingungen wurden in der Stellungnahme der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHSK) vom 13. Dezember 2017 festgehalten.

Mit Beschluss vom 11. Februar 2020 (Nr. 2020-111 R-400-13) stellte der Regierungsrat das ehemalige Hotel Meyerhof als Objekt von regionaler Bedeutung unter Denkmalschutz; insbesondere:

- a) die konstruktive Gebäudestruktur des Baus mit Mittelgang und abgehenden Räumen, das Treppenhaus mit Treppe sowie der Dachstuhl,
- b) das historische äussere Erscheinungsbild mit Fassaden, Balkon, Fenstern, Veranden und Dachlandschaft, wobei die südliche Veranda aufgrund ihres schlechten Zustands auf den Mittelteil reduziert werden kann,
- c) die erhaltene, historische Ausstattung im Erdgeschoss mit Parkettböden, Wandbelägen und Stuckdecken,
- d) die Umgebung, wobei eine Gestaltung anzustreben ist, die das Hotel mit der ehemaligen Dependance wieder als Einheit erscheinen lässt.

Die bauliche Umsetzung ist im Detail mit der kantonalen Denkmalpflege vorgängig abzusprechen und von ihr bewilligen zu lassen.

Die Baukommission Hospental erteilte mit Beschluss vom 27. April 2020 die Baubewilligung. Die Bauarbeiten sollen bis 2022 abgeschlossen sein. Planung und Ausführung erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

II. Denkmalpflegerische Bedeutung

Geschichte und Bedeutung des ehemaligen Hotels Meyerhof werden in einem Gutachten von Dorothee Huber von 2007 sowie im Band IV der Kunstdenkmäler des Kantons Uri von Thomas Brunner von 2008 auf den Seiten 397 bis 400 ausführlich beschrieben. Demnach wurde das Gebäude 1859 bis 1861 als zweites «Hotel» des Urserntals errichtet. Mit der Dependance - dem heutigen Walchwilerhaus - bildet es für Hospental eine prominente Eingangssituation am östlichen Dorfeingang. Der klassizistische Baukörper mit mächtigem Walmdach und axialem Quergiebel erhielt in der Hochblüte des Tourismus 1896 westseitig eine filigrane, grosszügig verglaste Veranda in Eisenkonstruktion. 1908 folgte entlang der Hauptfassade auf der Südseite ein weiterer arkadenförmiger, in der Mittelachse mit vier Granitsäulen ausbauchender Vorbau. Damals wurde das Erdgeschoss prachtvoll mit Täfern und Stuck ausgestattet. Der Garten wurde in der Art mondäner Hotelgärten «à l'anglaise» gestaltet. Im Gegensatz zu andern Hotels der Belle Époque überstand der «Meyerhof» den wirtschaftlichen Zusammenbruch des Ersten Weltkriegs. Die Blüte der Vorkriegszeit wurde jedoch nie mehr erreicht. 1982 wurde zunächst der Hotelbetrieb, 1989 schliesslich auch der Gastbetrieb eingestellt. Seither ist das Gebäude ungenutzt und mehr oder weniger dem Zerfall überlassen. Die Architektur des schlichten, wohlproportionierten Gebäudes zeigt im Grundriss über alle Geschosse einen längs verlaufenden Mittelgang, von dem die Räume und in den Obergeschossen die ehemaligen Hotelzimmer abgehen. Das Treppenhaus ist im rückseitigen Risalit angeordnet. Das Erdgeschoss zeigt insbesondere im Vestibül und den Sälen eine ehemals prunkvolle Ausstattung mit Täfer und Linkrusta-Wandbelägen, Stuckaturen an Wänden und Decken sowie edle Parkettböden. Leider wurden im Laufe der Zeit Parkettböden, Wandbeläge, Stuckdecken sowie die einzigartigen Landschaftstapeten - die sogenannte «Wilhelm-Tell-Tapete» von 1854 aus der Manufaktur Zuber aus Rixheim im Elsass, wie die «Napoleon-Tapete» aus unbekannter Manufaktur - aus der Bauzeit stark beschädigt, teils unwiderruflich zerstört. Die originalen Fenster wurden durch unpassende Kunststoffenster ersetzt. Dennoch können die historisch wertvollen Räume im Erdgeschoss restauriert und aufgrund der vorhandenen Elemente rekonstruiert werden. Die Obergeschosse weisen dagegen, abgesehen von der baulichen Struktur, keine historisch erhaltenswerten Ausstattungselemente mehr auf.

Das ehemalige Hotel Meyerhof ist im kantonalen Schutzinventar unter KE.1210.13 als schutzwürdiges Objekt von regionaler Bedeutung eingetragen und mit Beschluss des Regierungsrats vom 11. Februar 2020 (Nr. 2020-111 R-400-13) als regionales Baudenkmal unter Schutz gestellt. Es liegt im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Hospental als von nationaler Bedeutung einstuft. Im Gebiet 2 Unterdorf (Erhaltungsziel A; Substanzerhalt) ist es als «markanter Auftakt» unter der Ziffer E 2.0.13 als Einzelelement mit ebenfalls höchstem Erhaltungsziel A bewertet. Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bunds wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG]; SR 451). Die Portalsituation von ehemaligem Hotel und Dependance prägt seit 150 Jahren den östlichen Dorfeingang von Hospental. Diese ortsbauliche Situation zeigt das Selbstverständnis im Hotelbau der Belle Époque beispielhaft.

Der Bau liegt an der Gotthardpassstrasse von 1830, die im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS UR 1.3) verzeichnet ist. Erst der Bau dieser mit Kutschen befahrbaren Strasse ermöglichte verstärkte Personenfrequenzen und einen aufblühenden Tourismus. Folgerichtig wurde daher das Hotel Meyerhof beim Bau 1859 bis 1861 auf diese Strasse ausgerichtet. Das Schutzobjekt ist heute ein wichtiger baulicher Zeuge der Verkehrs- und Tourismusgeschichte des Urserntals.

Aufgrund seiner Geschichte, ortsbaulichen Stellung, seiner Architektur und Ausstattung kommt dem Bau eine herausragende Bedeutung als regional einzustufendes Baudenkmal im nationalen Ortsbild zu. In seiner klassizistischen Ausprägung zeigt es die Schlichtheit der frühen Hotelbauten in den Bergen. Mit den Ausbauten um 1900 wird die Blüte des Tourismus vor dem Ersten Weltkrieg veranschaulicht. Von diesem Ausbau haben sich auch im Innern Ausstattungselemente wie Wandgestaltungen und Stuckdecken erhalten. Heute ist es trotz seines desolaten Zustands der letzte, weitgehend in einem originalen Zustand erhaltene Hotelbau im Urserntal aus dieser Zeit.

Die Beiträge des Kantons an denkmalpflegerische Massnahmen unterstützen die Restaurierung des äusseren, historischen Erscheinungsbilds und die Restaurierung bzw. teilweise Rekonstruktion der historischen Räume im Erdgeschoss. Die Höhe ergibt sich aus dem grossen Bauvolumen und dem schlechten Zustand von Bausubstanz und Ausstattungselementen.

III. Restaurierungsmassnahmen

Es sind im Wesentlichen die folgenden baulichen Massnahmen vorgesehen:

Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung, Gerüstungen, Abbruch-, Aushub- und Abdeckerarbeiten, Umgebungsgestaltung

Montagebau in Holz

Statische Verstärkung von Balkenlagen und Dachkonstruktion, energetische Ertüchtigung von Dach und Lukarnen mit entsprechenden gestalterischen Anpassungen

Dachdeckerarbeiten inklusive Spenglerarbeiten

Erneuerung der Dacheindeckung, ein neues Unterdach und Erneuerung der Spenglerarbeiten

Natursteinarbeiten

Gestaltung der auf den Mittelteil reduzierten Vorhalle auf der Südseite, Umgebungsarbeiten

Fassaden, Putze und Farbgebung

Verputzte Aussenwärmedämmung gemäss energetischen Auflagen, Rekonstruktion der äusseren Oberflächen nach Befund, Mauerentfeuchtung

Türen und Fenster

Rekonstruktion der Türen und Fenster im historischen Erscheinungsbild in Holz nach heutigen energetischen Vorgaben an der Aussenhülle und im Erdgeschoss, Rekonstruktion der Fenster und Fensterläden, Absturzsicherungen

Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Sanitäranlagen

Vollständige Erneuerung

Aufzüge

Lifteinbau

Gipser- und Stukkaturarbeiten

Restaurierung der inneren und äusseren Oberflächen, insbesondere der Stukkaturen im Foyer und Sälen des Erdgeschosses

Metallbauarbeiten

Restaurierung, teils Rekonstruktion von Geländern, Restaurierung der Eisenkonstruktion der Veranda auf der Westseite

Innere Oberflächenbehandlungen

Restaurierungsarbeiten an Wänden und Decken, Malerarbeiten

Schreinerarbeiten

Innere Holzverglasung und Wandbekleidungen aus Holz, Bodenbeläge aus Holz, Innentüren

Restaurierungsarbeiten

Restaurierungs- und Konservierungsarbeiten im Erdgeschoss: Stuckaturen an Wand und Decken, Massierungen der Holzelemente, Linkrusta-Wandverkleidung, Wandmalereien im «blauen Zimmer»

IV. Kostenvoranschlag und Kantonsbeitrag

Um die Ziele des Gesetzes zu erreichen, kann der Kanton den Gemeinden und Privaten gemäss Artikel 30 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (RB 10.5101) finanzielle Beiträge an denkmalpflegerische Mehrkosten leisten. Diese betreffen im Wesentlichen Massnahmen, die dazu dienen, die historische Bausubstanz zu erhalten oder den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Neue Elemente und Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach der Bedeutung des Schutzobjekts. Kredite für solche Beiträge unterstehen den Finanzkompetenzen der Verfassung des Kantons Uri (RB 1.1101) und den Bestimmungen der Verordnung über den Finanzhaushalt des Kantons Uri (FHV; RB 3.2111), sofern sie nicht aus dem Natur- und Heimatschutzfonds oder im Rahmen von Programmvereinbarungen geleistet werden. Entfällt der Schutzzweck oder wird der Zweck der Schutzmassnahme nachträglich vereitelt, sind die Kantonsbeiträge zurückzuerstatten. In Härtefällen kann der Regierungsrat davon ganz oder teilweise absehen.

Der Kostenvoranschlag weist Projektkosten von insgesamt 10'253'833 Franken aus. Massnahmen, die mit dem Erhalt der historischen Substanz zusammenhängen, gelten als beitragsberechtigt. Insgesamt sind von der kantonalen Denkmalpflege 1'934'633 Franken als beitragsberechtigt anerkannt.

Der Beitragssatz von 20 Prozent ergibt sich aus der regionalen Bedeutung des Objekts und seinem Stellenwert im national eingestuften Ortsbild gemäss kantonaler Praxis. Dieser Beitragssatz orientiert sich an den Ansätzen für Bundesbeiträge. Der Kantonsbeitrag beträgt damit 386'927 Franken. Unter der Voraussetzung einer Gutsprache durch den Kanton kann ein Gesuch in gleicher Höhe beim Bundesamt für Kultur eingereicht werden.

Im Kantonsbudget 2021 wird im Konto 5533.5670.00 ein Zahlungskredit von 200'000 Franken aufgenommen. Für die Schlusszahlung wird im Kantonsbudget 2022 ein Zahlungskredit von 186'927 Franken aufgenommen.

V. Antrag

Der Kreditbeschluss, wie er in der Beilage enthalten ist, wird angenommen.

Beilage

- Kreditbeschluss