



Regionalwirtschaftliche Potenzialstudie zur Re- vitalisierung Sonnenberg / Kulm in Seelisberg

Zusammenfassende Erkenntnisse

1. November 2023

Version 1.1

Impressum

Auftraggeber Kanton Uri, Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr
Stefan Büeler
Evelin Walker



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

Begleitgruppe

- Judith Durrer, Gemeinderätin Seelisberg
- Sonja Truttmann, Gemeinderätin Seelisberg
- Martin Truttmann, Gemeindeschreiber Seelisberg
- Marco Achermann, Vorsteher Amt für Raumentwicklung Kanton Uri
- Robin Neuhaus, Projektleiter Entwicklungen Halter AG

Veröffentlichung 1. November 2023

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 31011.02

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 Firma Halter beabsichtigt, das 1875 eröffnete Hotel Sonnenberg in Seelisberg mit den umliegenden Liegenschaften zu übernehmen, sanieren und mit neuen Gebäuden zu ergänzen. Insgesamt sollen in vier Baufeldern knapp **100 Hotelzimmer im 4*-Bereich, 35 touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Stockwerkeigentum, 45 Zweitwohnungen und 75 Erstwohnungen entstehen**. Alles in allem handelt es sich um ungefähr **500 Betten**. Ergänzt wird das Ensemble mit **gastronomischen Angeboten** verschiedenster Art. Die Aussenanlagen sollen öffentlich zugänglich bleiben. Der Bericht beleuchtet die Ausgangslage und die Auswirkungen des Projekts auf die Gemeinde Seelisberg, die umliegende Region und den Kanton Uri.

Ausgangslage in Seelisberg und Kanton Uri

Das Dorf Seelisberg, am **Nordrand des Urner Unterlands**, liegt verteilt auf mehrere Weiler, auf einer **Terrasse** 400 Höhenmeter über dem Vierwaldstättersee. Mit Ausnahme von Wanderwegen und einer saisonalen Schiffsverbindung besteht **kein direkter verkehrlicher Anschluss an den Rest des Kantons Uri**. Dadurch orientiert sich die Gemeinde verkehrlich zur restlichen Zentralschweiz, insbesondere zum Kanton Nidwalden. Die Bevölkerung wuchs, hauptsächlich durch Pensionierte, die letzten zehn Jahre um rund zehn Prozent auf **723 Einwohnende**. Vor Ort werden in **113 Betriebsstätten 150 Vollzeitäquivalente** beschäftigt. Dabei arbeitet ein Viertel im primären Sektor, ein weiteres Drittel ist direkt vom Tourismus abhängig. Touristisch sind neben dem Rütli, das Strandbad, zwei Seilbahnen, die Wanderwege, die Schifffahrt auf dem Vierwaldstättersee und das Event Center von Bedeutung. Im Dorf Seelisberg werden jährlich neben den **über 100'000 Tagesgästen 40'000 Logiernächte durch Hotels, Gruppenunterkünfte und Camping** generiert. **10 % der Hotellogiernächte** sowie **2 % des Fiskalertrags** des Kantons Uri stammen aus Seelisberg.

Auswirkungen des Projekts auf die Region

Das Projekt erzielt während der Betriebsphase folgende Effekte:

- Erwartet werden **in der Region zusätzliche Umsätze von CHF 20 Mio.** wovon gut zwei Drittel aus dem Hotel- und Gastronomiebetrieb stammen. Von den zwei Dritteln verbleiben 18 % als regionale Bruttowertschöpfung in Seelisberg, während im angrenzenden Seebecken 43 % der Wertschöpfung anfallen. In Seelisberg steigt der Umsatzanteil der Beherbergung und Gastronomie deutlich an.
- In **Seelisberg** werden netto rund **70 Vollzeitäquivalente (VZÄ)** geschaffen. Der Grossteil stammt aus dem Betrieb der Anlagen Sonnenberg. **In der Region** werden weitere **15 VZÄ** in Gastronomie, Verkehr sowie Unterhaltung, Erholung und Kultur erwartet.
- **Die Bevölkerung von Seelisberg wächst aufgrund des zusätzlichen Wohnangebots mittelfristig deutlich:** in 20 Jahren in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen zwischen 40 und 220 Personen.
- **Die jährlichen Fiskalerträge steigen in Seelisberg** in der Grössenordnung **um TCHF 400, im Kanton Uri um etwa TCHF 350.**
- Das **Verkehrsaufkommen steigt** zwischen 22 % (Autoverkehr) und 51 % (Treib-Seelisberg-Bahn), sofern es gelingt einen erheblichen Teil der zusätzlichen Zu- und Wegpendler sowie der Gäste auf den öffentlichen Verkehr zu lenken.
- Der Ausbau um 100 Zimmer führt zu **einer Verdoppelung der Hotellogiernächte** in Seelisberg auf 60'000 (Netto) pro Jahr. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen und die Zweitwohnungen generieren weitere rund 20'000 Logiernächte pro Jahr. Insgesamt entstehen mit dem bestehenden **Kurtaxentarif Zusatzeinnahmen von TCHF 100.** Es ist zudem mit ungefähr **35'000 neuen Tagesgästen pro Jahr** zu rechnen.

Handlungsoptionen für die Behörden

Vorstehende Zeilen belegen die grosse Chance des Projekts Sonnenberg / Kulm für die Gemeinde Seelisberg. Kommunale und kantonale Behörden können, gemeinsam mit der lokalen Bevölkerung, mit verschiedenen Massnahmen beitragen, dass das Projekt das volle Potenzial in und für Seelisberg entfalten kann und Seelisberg weiterhin attraktiv bleibt.

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	3
	Inhaltsverzeichnis	4
1	Einleitung	5
	1.1 Auftrag	5
	1.2 Vorstellung Revitalisierungsprojekt.....	5
	1.3 Vorgehen	6
2	Ausgangslage	7
	2.1 Gemeinde Seelisberg	7
	2.2 Bedeutung von Seelisberg im Kanton Uri heute	10
3	Auswirkungen des Projekts während der Investitionsphase	11
4	Auswirkungen während der Betriebsphase	12
	4.1 Umsatz und Wertschöpfung.....	12
	4.2 Bruttogemeindeeinkommen (BGE)	14
	4.3 Arbeitsplätze	14
	4.4 Bevölkerung	15
	4.5 Staatshaushalt	16
	4.6 Verkehr	17
	4.7 Tourismusdestination	18
	4.8 Zusammenfassung der Wirkungen.....	19
5	Handlungsoptionen für die Gemeinde und den Kanton Uri	19

1 Einleitung

1.1 Auftrag

Regionalwirtschaftliches Potenzial

Im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr des Kantons Uri, erfasst und beschreibt die Hanser Consulting AG im vorliegenden Dokument das regionalwirtschaftliche Potenzial bei der Revitalisierung der Hotelanlage Sonnenberg / Kulm in Seelisberg. Dabei wurden folgende Fragen abgedeckt:

- Wo fällt die **Wertschöpfung** an?
- Wie viele **Arbeitsplätze und Einwohnende** werden durch das Projekt angesiedelt?
- Wie sehen die Auswirkungen auf die **Steuererträge** aus?
- Wie könnten Handlungsoptionen für den **Tourismus** aussehen?

1.2 Vorstellung Revitalisierungsprojekt

Erneuerung des gesamten Ensembles Sonnenberg

Die Firma Halter beabsichtigt das 1875 eröffnete, majestätisch über dem Urnersee thronende Hotel Sonnenberg mit den umliegenden Liegenschaften zu übernehmen und anschliessend zu entrümpeln, zu sanieren und mit neuen Gebäuden zu ergänzen. Die Anlage dient bereits seit Jahren nicht mehr als reguläres Hotel, sondern wird von der Maharishi European Research University genutzt und generiert damit bereits heute Logiernächte in Seelisberg.

Abbildung 1 Übersicht über die bestehende und geplante Anlage Sonnenberg / Kulm



Quelle: Hanser Consulting AG auf Grundlagen von Halter AG

Insgesamt sollen knapp 100 Hotelzimmer im 4*-Bereich, ca. 35 touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Stockwerkeigentum, gut 45 Zweitwohnungen und 75 Erstwohnungen entstehen. Ergänzt wird das Ensemble mit gastronomischen Angeboten verschiedenster Art. Die Aussenanlagen, im Besonderen die Parkanlage sollen öffentlich zugänglich bleiben. Das Vorhaben kostet nach unseren Rechnungen ungefähr CHF 160 Mio. (ohne den Kauf der bisherigen Anlage).

1.3 Vorgehen

Nach dem Studium der Grundlagen zum Projekt und der parallelen Aufnahme des sozio-ökonomischen Zustands von Seelisberg, ermittelten wir die Wirkungen der Investitionsphase und der Betriebsphase. Der Fokus liegt dabei auf der direkten und indirekten Wertschöpfung, nicht nur in Seelisberg, sondern auch im Kanton Uri und in der näheren Umgebung. Daneben stellen wir die mögliche Wirkung auf den Tourismus in Seelisberg und der Region dar, sowie die potenziellen Auswirkungen auf die sozio-ökonomische Entwicklung in Seelisberg. Darin eingeschlossen sind die Auswirkungen auf den Staatshaushalt. Abgerundet werden die Überlegungen mit verschiedenen Handlungsansätzen.

Für die Messung der Wertschöpfung teilen wir die Region in verschiedene Teilgebiete auf. Einerseits betrachten wir die Gemeinde Seelisberg, andererseits betrachten wir aufgrund der speziellen geografischen Lage (vgl. Folgekapitel) das Seebecken und schliessen dort die Gemeinden Emmetten, Beckenried, Ennetbürgen, Buochs und Stans (alle NW) sowie Ingenbohl (SZ) ein. Als weitere Stufe betrachten wir die Wertschöpfung im Rest des Kantons Uri, sowie im gesamten Kanton Uri (entsprechend unter Einschluss der Wertschöpfung in Seelisberg selbst).

Für sämtliche Arbeiten wurden statistische Grundlagen verschiedenster Anbieter, sowie Erfahrungswerte von Hanser Consulting beigezogen und miteinander verrechnet.

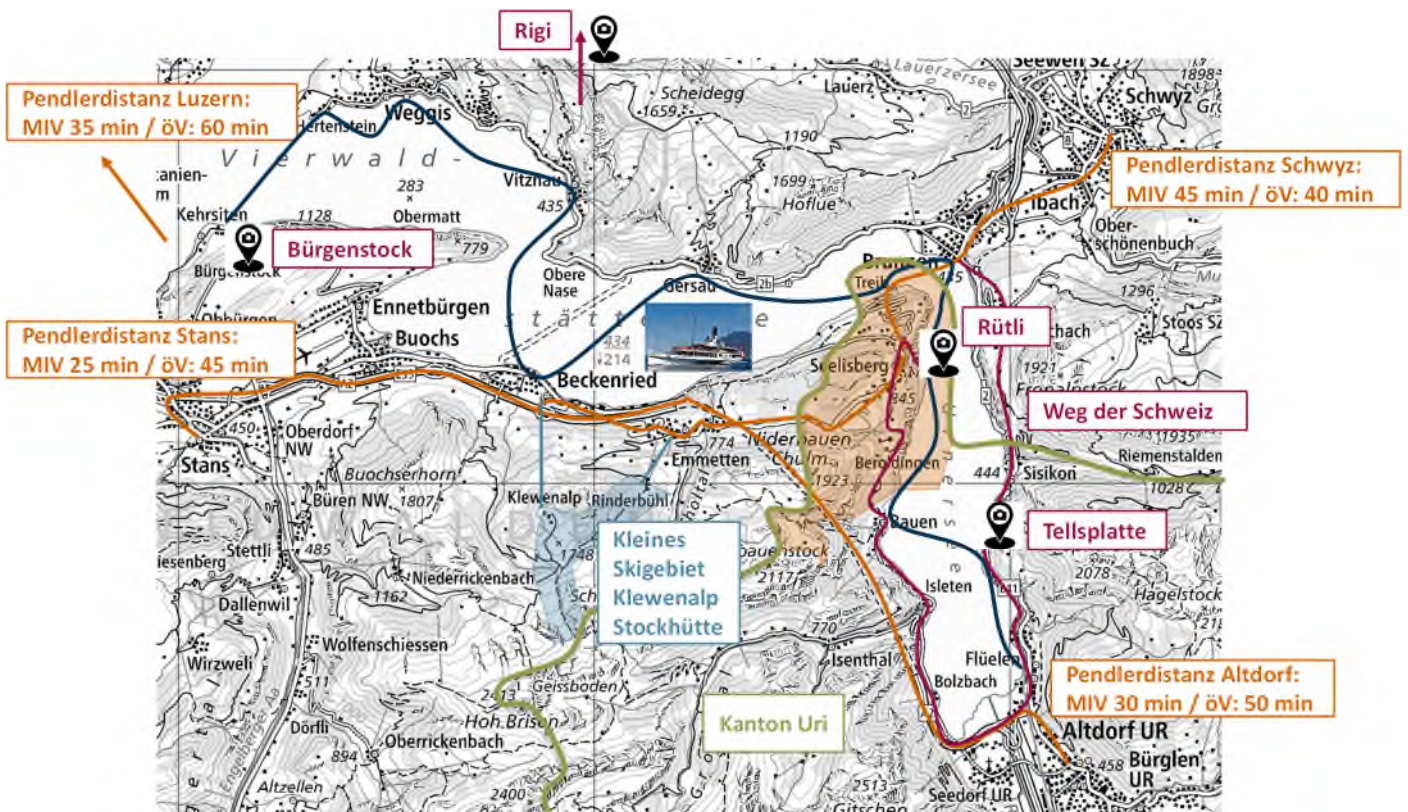
2 Ausgangslage

2.1 Gemeinde Seelisberg

Verstreute, alternde Gemeinde mit 723 Einwohnenden

Seelisberg liegt an der nördlichen Grenze des Kantons Uri und gehört damit zum Urner Unterland. Geografisch liegt das eigentliche Dorf Seelisberg auf einer Terrasse über dem Vierwaldstättersee auf ca. 800 Meter über Meer. Neben dem eigentlichen Dorf existieren zahlreiche verstreute Weiler wie Buechi, Volligen und Treib. Ungefähr die Hälfte der Gemeindegrenze verläuft im Vierwaldstättersee. Dieser Teil des Vierwaldstättersees ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) eingetragen und steht damit unter dem eidgenössischen Schutz des Bundes.

Abbildung 2 Geostrategische Ausgangslage von Seelisberg

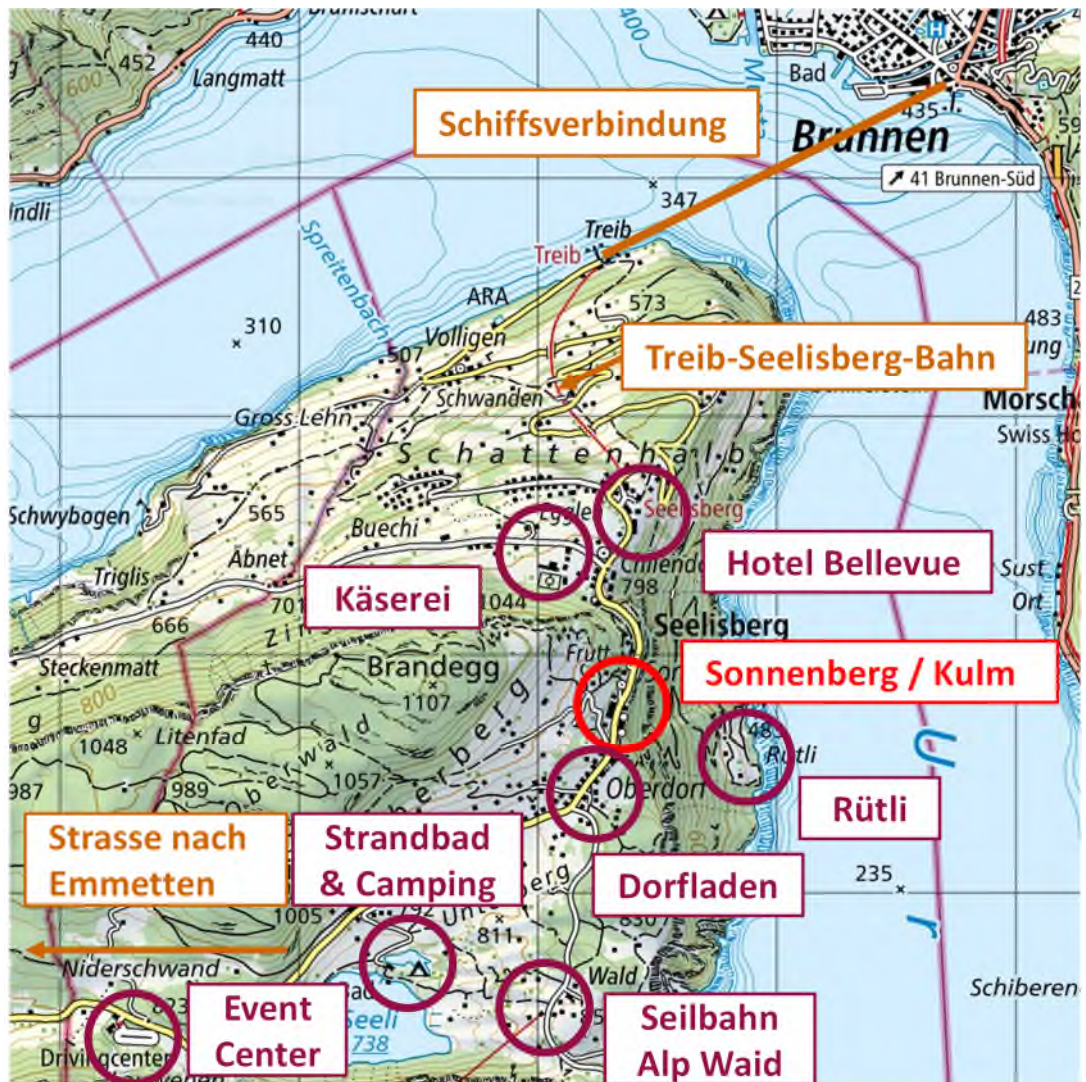


Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis einer Karte des Bundesamts für Landestopografie

Die andere Hälfte der Grenze verläuft an vielen Stellen in schlecht- oder unzugänglichem Gelände. Daraus resultiert die spezielle verkehrliche Lage: Mit Ausnahme der Wanderwege und der primär saisonalen Schiffsverbindung im Urnersee besteht kein direkter Anschluss an den restlichen Kanton. Die einzige Strassenverbindung führt nach Emmetten NW. Ebenfalls erwähnenswert ist die Standseilbahn von Treib auf die Terrasse, die eine Erschliessungsfunktion besitzt und damit nicht ausschliesslich dem Gästetransport dient. Die Schiffsverbindung zwischen Brunnen SZ und Treib wird ebenfalls ganzjährig sichergestellt, wobei das Angebot ab 2024 unter anderem aufgrund mangelnder Nachfrage in den Randstunden deutlich zurückgefahren wird.

Abbildung 3

Überblick Seelisberg



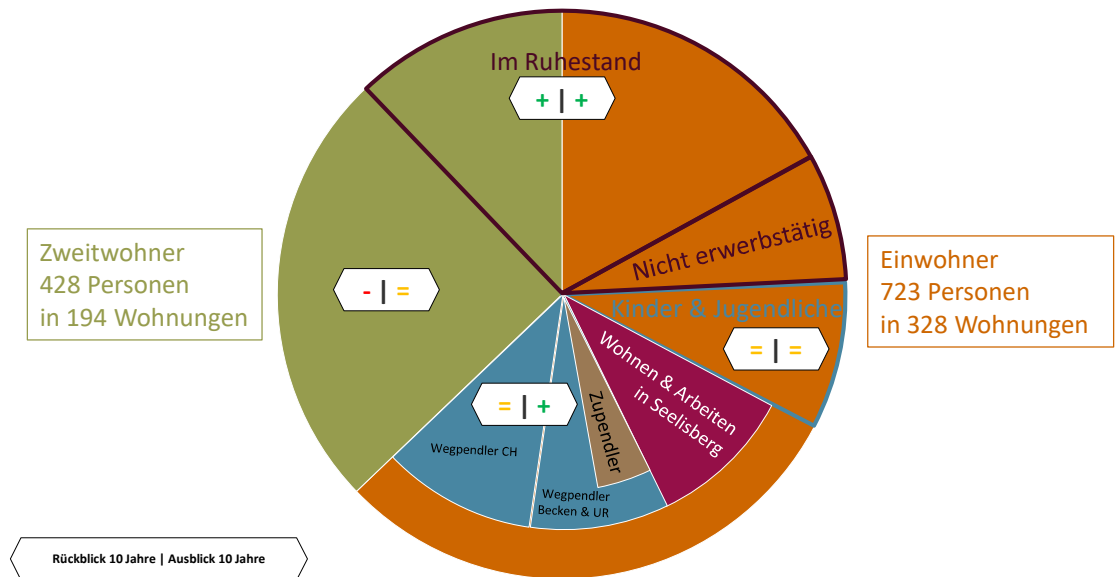
Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis einer Karte des Bundesamts für Landestopografie

Die Bevölkerung nahm im letzten Jahrzehnt um 10 % auf 723 Personen zu (Stand 2021), wobei diese Zunahme beinahe ausschliesslich auf ein Wachstum der Bevölkerung ü64 zurückzuführen ist (+ 49 %). Die Bevölkerung ist älter als der Schweizer Durchschnitt. Der Anteil an Zweitwohnungen betrug 2021 37 % und war die letzten fünf Jahre seit dem Erhebungsstart rückläufig. Die Anzahl Betriebsstätten (113, Stand 2020), sowie die vor Ort geleistete Arbeit in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) (150, Stand 2020) blieb die letzten Jahre konstant. Von der werk-tätigen Bevölkerung arbeitet ungefähr ein Drittel in Seelisberg, ein Drittel pendelt in die nähere Umgebung (Kanton Uri und umliegenden Gemeinden) und ein Drittel in die entferntere Umgebung. Die vorhandenen Arbeitsplätze sind zu gut einem Viertel im primären Sektor. Ein weiteres Drittel der Arbeitsplätze ist direkt vom Tourismus abhängig.

Die Immobilienpreise liegen deutlich unter dem kantonalen oder eidgenössischen Durchschnitt. Die Leerwohnungsziffer ist ebenfalls tiefer als der kantonale oder nationale Durchschnitt.

Abbildung 4

Sozio-ökonomische Struktur der Bevölkerung von Seelisberg



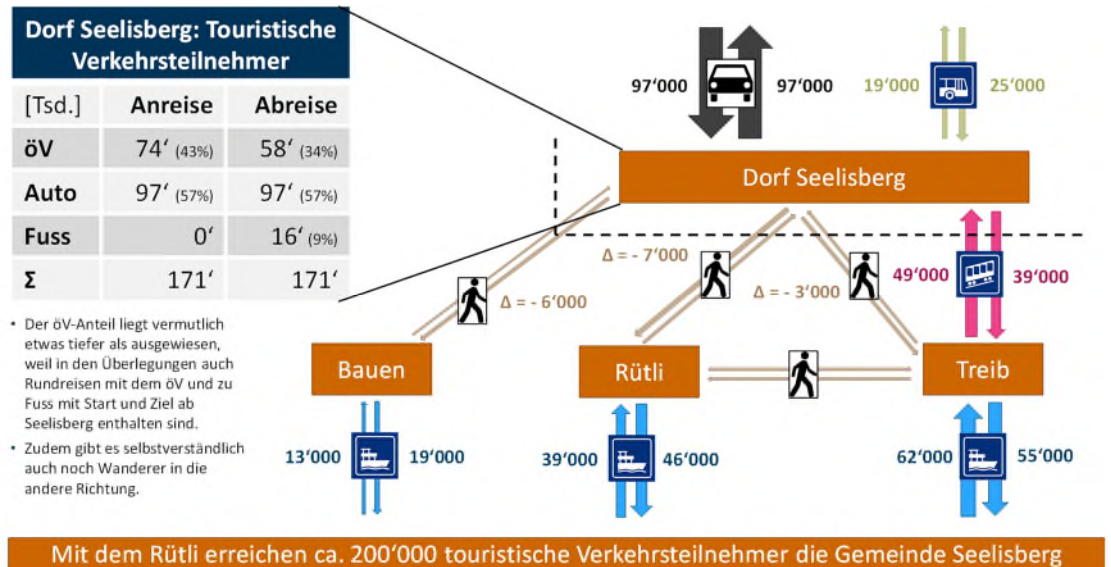
Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis verschiedener Datenquellen des Bundesamts für Statistik (BFS)

Seelisberg bietet folgende touristischen Attraktionen an: das Rütli, der mythenbasierte Gründungsort der Schweiz. In Seelisberg startet zudem der «Weg der Schweiz», der rund um den Urnersee führt. Weitere Wanderwege, wie die neu geschaffene «Geschichtsreise Seelisberg-Rütli» oder bestehende Wege wie die «Via Jacobi», die «Via Urschweiz», der «Waldstätterweg» und der «Trans Swiss Trail» führen ebenfalls an Seelisberg vorbei. Weitere touristische Angebote sind das Strandbad am Seeli sowie die Seilbahn auf die Weid. Ein Skigebiet ist in Seelisberg nicht vorhanden, jedoch in nächster Nähe mit der Stockhütte/Klewenalp von Emmetten respektive Beckenried erreichbar. Gewerbe ist in Seelisberg nur minimal vorhanden. Die lokale Käserei verarbeitet die Milch der ansässigen Bauern und liefert überregional, unter anderem auch an einen Grossverteiler. Zu nennen ist zudem das Event Center, das verschiedene Fahrkurse anbietet.

Die gesamte Situation von Seelisberg widerspiegelt sich durch die touristischen Verkehrsströme in der näheren Umgebung:

Abbildung 5

Anzahl Personen, touristisch unterwegs, in den verschiedenen Verkehrsmitteln über das Jahr¹.



- Der öV-Anteil liegt vermutlich etwas tiefer als ausgewiesen, weil in den Überlegungen auch Rundreisen mit dem öV und zu Fuss mit Start und Ziel ab Seelisberg enthalten sind.
- Zudem gibt es selbstverständlich auch noch Wanderer in die andere Richtung.

Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Daten des Kantons Uri, Postauto, der Schifffahrtsgesellschaft Vierwaldstättersee, der Treib-Seelisberg-Bahn sowie des Bundesamts für Statistik (BFS)

Weil nicht klar ist, wie oft Übernachtungsgäste die Gemeindegrenzen während ihres Aufenthalts überqueren, ist die Abschätzung der Anzahl Tagesgäste im Dorf Seelisberg schwierig. Sie liegt minimal bei 100'000, maximal bei 150'000 und mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zwischen 125'000 und 135'000 pro Jahr.

Zum Vergleich: Bei der Treib-Seelisberg-Bahn und der Schifffahrtsgesellschaft Vierwaldstättersee stammen nur etwa weitere 4'000 Fahrten pro Richtung von Einheimischen oder Pendlern. Auf der Strasse sieht die Situation anders aus: 280'000 Einheimische oder Pendler überqueren jährlich die Gemeindegrenze im Auto, was einem Vielfachen des touristischen Verkehrs entspricht. Beim Bus ist die Anzahl Gäste und Einheimische ungefähr gleich hoch.

2.2 Bedeutung von Seelisberg im Kanton Uri heute

Zweitgrösster Tourismusstandort in Uri

2022 wurden in Seelisberg gut 30'000 Hotellogiernächte generiert (entspricht 10 % der Hotellogiernächte im Kanton Uri), was einer Abnahme von ca. 25 % gegenüber dem Jahr 2007 entspricht. Besonders auffällig ist die im kantonalen, aber auch nationalen Vergleich lange Aufenthaltsdauer von fünf Nächten pro Gast. Zum einen ist das auf Gruppenbustourismus, zum anderen auf die Aufenthalte im aktuellen Gebäude Sonnenberg zurückzuführen. Zum Vergleich: Andermatt generierte vor 15 Jahren gut 70'000 Hotellogiernächte und lag 2022 bei 183'000 Logiernächten, was 60 % aller Urner Logiernächte entspricht.²

Mit der Parahotellerie, vor allem Gruppenunterkünften und dem Camping werden in Seelisberg weitere ungefähr 10'000 Logiernächte pro Jahr generiert.

2022 waren CHF 1.6 Mio. der Fiskalerträge des Kantons Uri auf die Gemeinde Seelisberg zurückzuführen, was einem Anteil von 2.0 % entspricht. Die Bedeutung dieser Einnahmen hat in

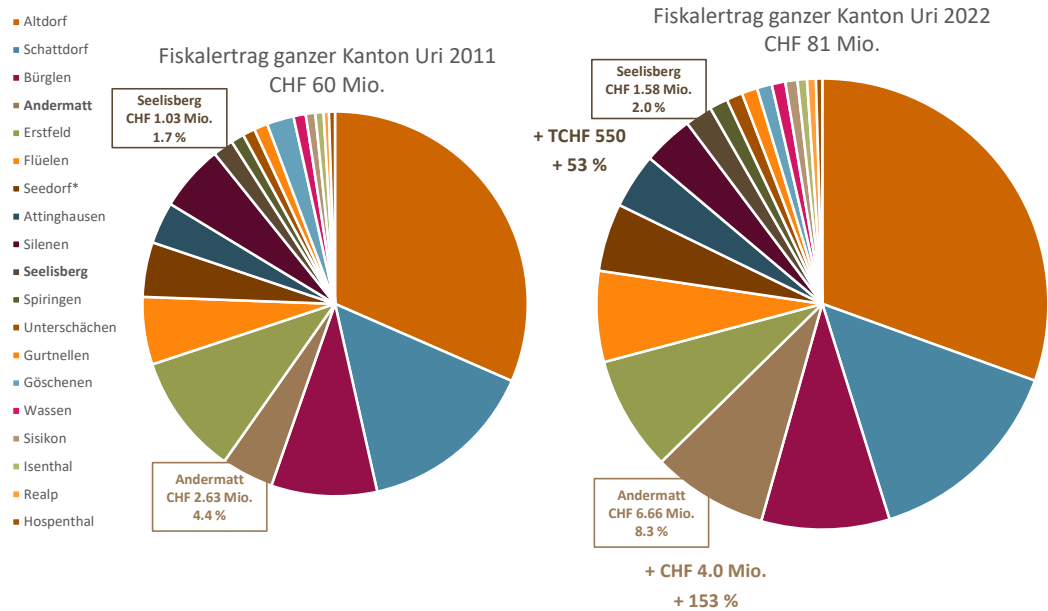
¹ Es handelt sich bei den Zahlen um Zusammenstellungen von Daten aus der genannten Quelle, wobei verschiedentlich Abschätzungen über verkehrliche Anteile enthalten sind. Abweichungen sind entsprechend denkbar, zumal Spezialitäten wie Lastwagen und Reisebusse nicht separat ausgewiesen werden, womit bspw. die Anzahl Personen bei den Verkehren der Einwohnenden überschätzt wird (nicht aber die Anzahl der Fahrzeuge).

² Alle Zahlen dieses Abschnitts stammen aus der HESTA des BFS. Die Steigerung in Andermatt ist auf die neu gebauten Hotels zurückzuführen.

den letzten gut zehn Jahren auf tiefem Niveau (0.3 %) zugenommen und ist absolut um CHF 0.5 Mio. gestiegen. Andermatt im Vergleich trug 2022 8.3 % an die Fiskaleinnahmen des Kantons Uri bei, während der Anteil vor gut zehn Jahren nur 4.4 % betrug.

Abbildung 6

Steuereinnahmen des Kantons Uri aus den verschiedenen Gemeinden



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

Neben den absoluten und relativen Zahlen ist weiter das Fiskalpotential pro Einwohnenden interessant: Hier liegt Seelisberg mit CHF 2'299 pro Einwohnenden auf Platz 5 hinter Andermatt (CHF 4'210), Realp (CHF 3'438), Flüelen (CHF 2'669) und Altdorf (CHF 2'531).

3 Auswirkungen des Projekts während der Investitionsphase

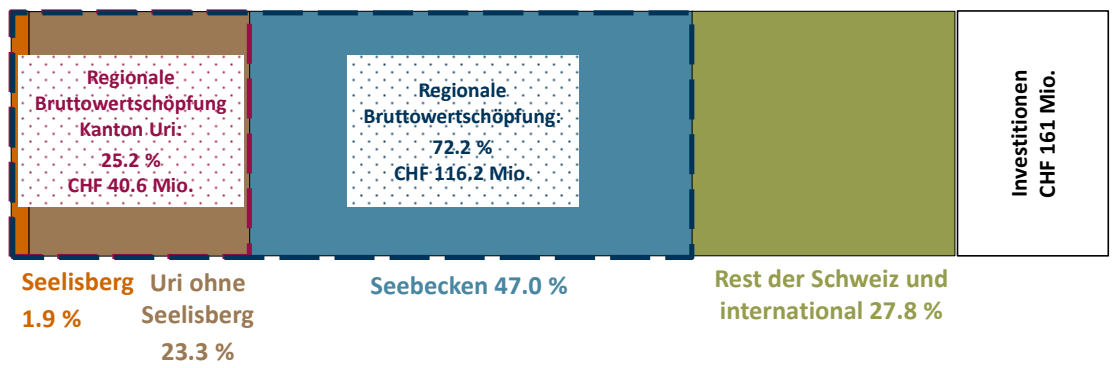
¾ der Wertschöpfung in der Region

Aufgrund von eigenen Abschätzungen rechnen wir für die Realisierung des Projekts mit einer Investition in der Grössenordnung von CHF 160 Mio. Wir gehen davon aus, dass ein grosser Teil der Investitionen in das Gebäude selbst, respektive dessen 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, welche insbesondere in der Gemeinde Seelisberg tief liegt. Es handelt sich dabei um eine Erstrundenbetrachtung. Weiter ist zu bedenken, dass die Bauherrschaft in der Vergabe der Leistungen frei ist.

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

Abbildung 7

Regionale Bruttowertschöpfung in der Investitionsphase



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

In unserer Abschätzung ist ersichtlich, dass vor allem wegen der geografischen Lage und der vorhandenen Baukapazität in Seelisberg wenig der Wertschöpfung im Dorf selbst verbleibt. Es ist damit zu rechnen, dass viele Leistungen aus dem Kanton Nidwalden stammen.

4 Auswirkungen während der Betriebsphase

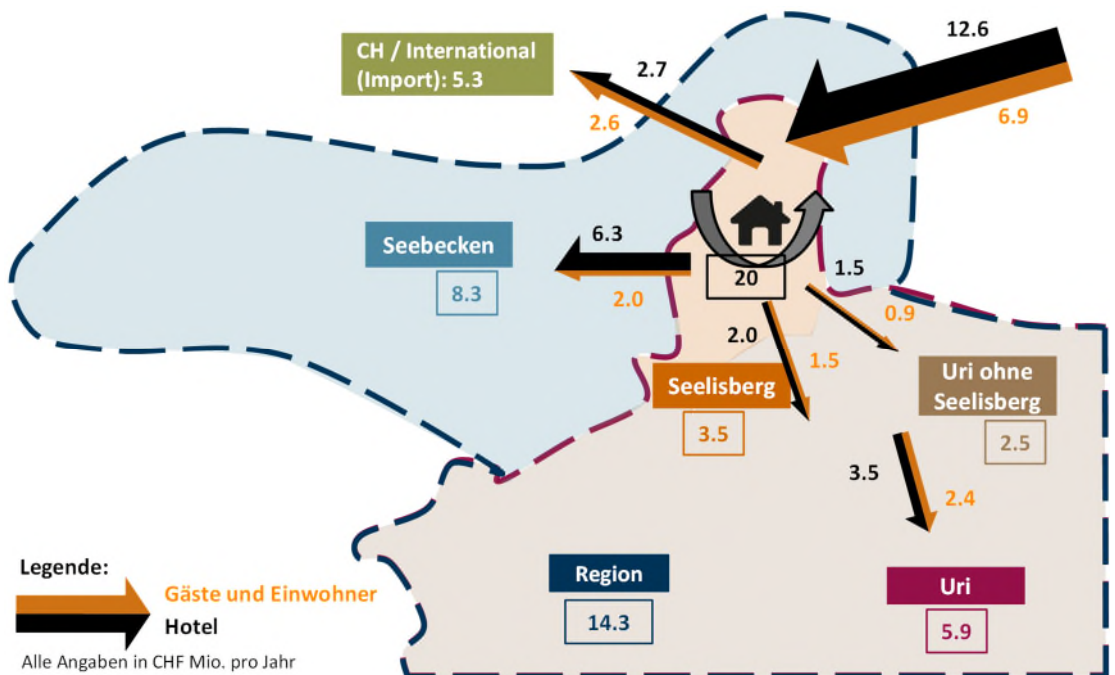
4.1 Umsatz und Wertschöpfung

CHF 20 Mio. Umsätze pro Jahr

Das Projekt bringt **jährliche Umsätze in der Grössenordnung von CHF 20 Mio. in die Region**. Davon stammen gut zwei Drittel aus dem Hotelbetrieb (inkl. Gastronomie). Das restliche Drittel entstammt den Erst- und Zweitwohnenden sowie den touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

Abbildung 8

Jährliche regionale Bruttowertschöpfung in der Betriebsphase



Quelle: Hanser Consulting AG mit Daten des BFS

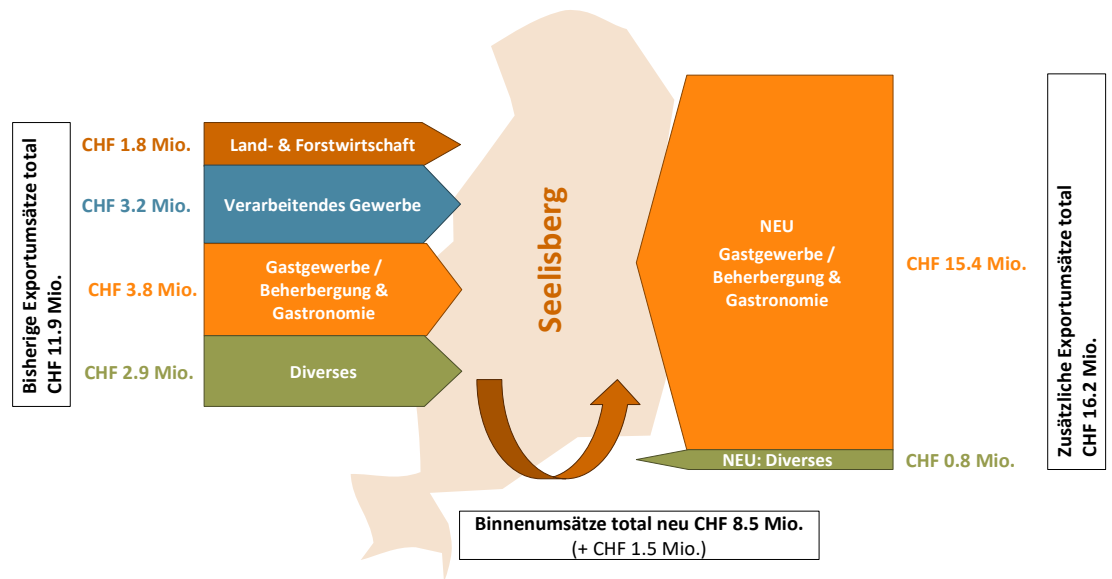
In Seelisberg verbleiben davon nach unseren Berechnungen 18 %. Analog zur Investition ist davon auszugehen, dass aufgrund der geografischen Lage, sowie des vorhandenen wirtschaftlichen und touristischen Angebots ein grosser Anteil (43 %) des Umsatzes in das Seebecken

fließt. Daneben ist in der Abbildung 8 erkennbar, dass neben den direkten Umsätzen und der damit verbundenen Wertschöpfung ein weiterer wichtiger Effekt spielt: Während fünf Jahren wird der Immobilienwert aller Immobilien von Seelisberg jährlich CHF 20 Mio. zunehmen.⁴ Dies kommt den bisherigen Erst- und Zweitwohnenden zugute.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzsituation von heute und jene mit dem Projekt in Seelisberg selbst. Die zukünftige Abhängigkeit des Gewerbes vom Tourismus ist augenfällig. Der Exportumsatz der Anlage Sonnenberg / Kulm übersteigt die vorhandenen Exportumsätze aller anderen Gewerbetreibenden in Seelisberg.

Abbildung 9

Zukünftige Exportumsätze von Seelisberg



Quelle: Hanser Consulting AG mit Daten des BFS

Die bisherigen Gesamtumsätze in Seelisberg sind jedoch immer noch grösser als der Umsatz der neuen Anlage.

⁴ In anderen Destinationen hat sich gezeigt, dass mit der Eröffnung von grösseren Hotels die Immobilienpreise in der Gegend in der Grössenordnung von CHF 1'500 pro Quadratmeter ansteigen. Mit den heute bestehenden Flächen ist davon auszugehen, dass dadurch die bisher vorhandenen Immobilien in Seelisberg (Wert heute gut CHF 300 Mio.) ungefähr CHF 100 Mio. an Wert gewinnen.

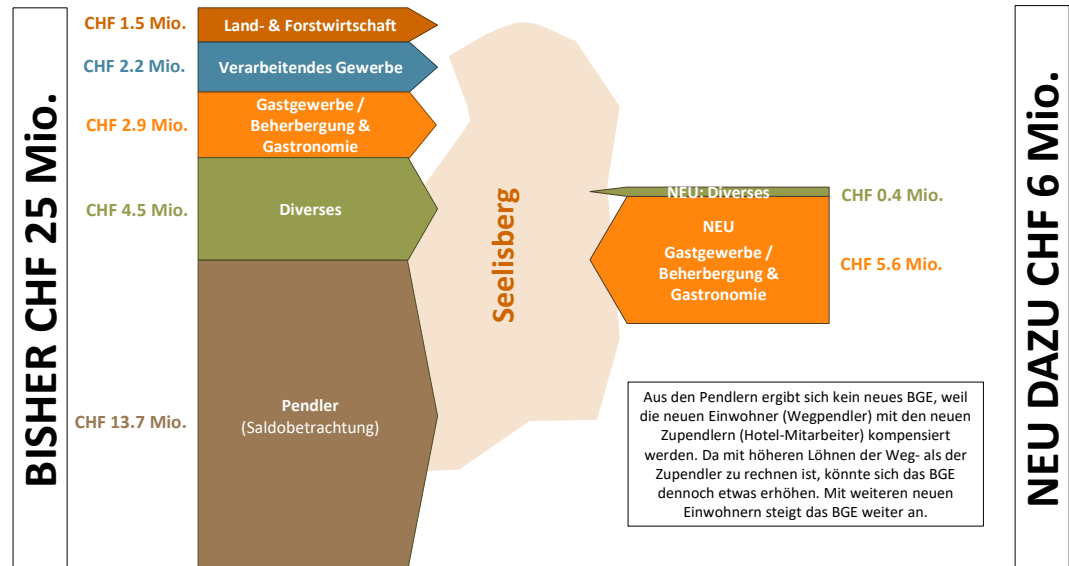
4.2 Bruttogemeindeeinkommen (BGE)

Bruttogemeindeeinkommen steigt um CHF 6 Mio.

Mit dem Projekt Sonnenberg steigt das **BGE⁵ der Gemeinde um CHF 6 Mio.**, was gut 25 % des bisherigen BGE entspricht, womit sich die grosse Bedeutung des Projekts für Seelisberg manifestiert.

Abbildung 10

Bruttogemeindeeinkommen von Seelisberg in Zukunft



Quelle: Hanser Consulting AG mit Daten des BFS sowie der Agroscope

Auf der linken Seite in Abbildung 10 ist erkennbar, dass heute die Wegpendler mit ihren Löhnen eine grosse Rolle spielen, während die Bedeutung von Gastgewerbe, Beherbergung und Gastronomie gering ist. Mit dem Projekt wird die Gemeinde stärker von Gastgewerbe, Beherbergung und Gastronomie abhängig.

4.3 Arbeitsplätze

80 neue VZÄ

Mit dem Projekt werden in **Seelisberg etwa 80 neue VZÄ geschaffen**. Davon stammen 70 aus dem Hotel. Durch die Einstellung des bisherigen Betriebs im Sonnenberg ist mit 10 bis 15 wegfallenden VZÄ zu rechnen. Entsprechend ergibt sich netto ein Zuwachs von etwa 70 VZÄ. **In der Region entstehen weitere 15 VZÄ**, vor allem im Seebecken und in den Bereichen Gastronomie, Verkehr, Unterhaltung, Erholung und Kultur. Bei diesen Zahlen ist zu bedenken, dass die VZÄ nicht zwingend zu mehr Arbeitsplätzen führen, da sie auch zu höheren Pensen, besserer Investitionsfähigkeit oder höheren Gewinnen führen können.

Es stellt sich die Frage, wo diese Arbeitskräfte wohnhaft sein werden. In Seelisberg liegt der Leerwohnungsbestand wie in umliegenden Gemeinden derzeit auf tiefem Niveau. Halter AG plant im aktuellen Projektperimeter keine Personalwohnungen, für die regulären Erstwohnungen dürfte das Preissegment zu hoch sein und Mietwohnungen sind derzeit nicht geplant. Eventuell baut Halter AG zu einem späteren Zeitpunkt Personalwohnungen, aber derzeit ist davon auszugehen, dass der Grossteil des Personals nach Seelisberg pendelt oder in Seelisberg eine Bleibe finden muss, was aktuell aufgrund der tiefen Leerwohnungsziffer schwierig ist.

⁵ 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.

4.4 Bevölkerung

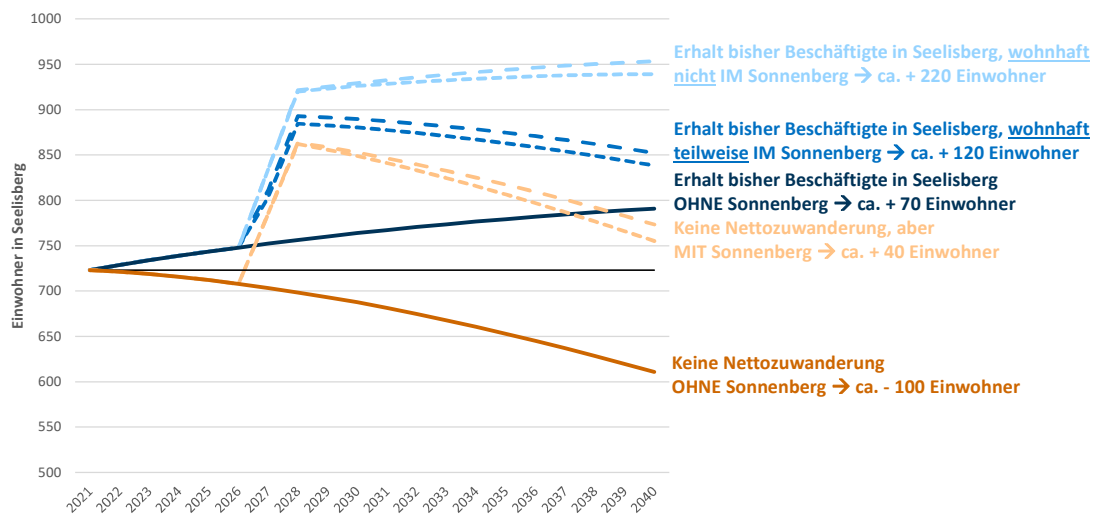
Bevölkerung wächst

Bevölkerungsszenarien beruhen auf Annahmen. Wir variieren diese, um ein möglichst umfassendes Bild der Situation zu erhalten und zeigen die nächsten zwanzig Jahre. Dabei lassen wir die aktuelle Fertilitätsrate und Mortalität unangetastet. Zudem stellt sich die Frage des Basisszenarios; der Entwicklung ohne das Projekt. Wir haben uns für zwei Basisszenarien entschieden:

- In **Orange** die Bevölkerungsentwicklung, wenn es keine Nettozuwanderung⁶ mehr gibt. Eine **weitere Bautätigkeit** ausserhalb vom Sonnenberg ist damit **nicht notwendig**.
- In **Dunkelblau** die Entwicklung, wenn die aktuell werktätige Bevölkerung von Seelisberg durch Zuwanderung konstant bleibt. Dies bedeutet, dass **Neubauten auf der grünen Wiese oder mittels Verdichtung in Seelisberg realisiert** werden.

Abbildung 11

Bevölkerungsszenarien in Seelisberg



Quelle: Hanser Consulting AG mit Daten des BFS

Auf den beiden Basisszenarien setzen die drei Szenarien MIT den Erstwohnungen im Sonnenberg auf. Die **Stricharten unterscheiden sich in der Altersdurchmischung** der neuen Einwohner: Kurzgestrichelt ist unter der Annahme, dass die neue Bevölkerung eine gleiche Altersverteilung aufweist wie Seelisberg, wenn das Projekt fertig ist. Lang gestrichelt ist eine Bevölkerungsverteilung nach dem heutigen Schweizer Durchschnitt. Szenarien mit dem Schweizer Durchschnitt lassen die Bevölkerung stärker ansteigen, weil die Zuzüger jünger sind.

Das Szenario «**keine Nettozuwanderung mit Sonnenberg**» setzt auf dem orangen Basisszenario auf und enthält die gleichen Annahmen und **zusätzlich die neuen Erstwohnungen im Sonnenberg**. Die anderen beiden Szenarien setzen auf dem dunkelblauen Szenario auf und unterscheiden sich durch die **Art der Wohnungen** respektive den einziehenden Arbeitskräften:

- In **Blau** wird angenommen, dass die aus demografischen Gründen zu ersetzende aktuell werktätige Bevölkerung von Seelisberg **NICHT** im Sonnenberg wohnt. Neue Einwohner aus dem Sonnenberg nehmen andere Stellen an.
- In **Hellblau** dagegen, dass ein Teil der bisher werktätigen Bevölkerung neu im Sonnenberg wohnt. Es handelt sich um ein wahrscheinliches Szenario, weil keine extremen

⁶ Wird die Nettozuwanderung 0 gesetzt, kann die Bevölkerung nicht mehr mit Zuzügern oder Wegzügen wachsen respektive schrumpfen, sondern einzig über die Fertilitätsrate und die Mortalitätsrate. Es handelt sich entsprechend um die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Annahmen getroffen wurden und weil anzunehmen ist, dass die Erstwohnungen ein höheres Preissegment anstreben, als es bisher in Seelisberg vorhanden ist.

Rasch wird ersichtlich, dass in allen Szenarien mit dem Projekt Sonnenberg die Bevölkerung in zwanzig Jahren höher als heute liegen wird. Die Unterschiede zwischen den Szenarien sind gross und massgeblich davon abhängig, welche neuen Einwohnenden in die Wohnungen einziehen. Schlussendlich bleibt festzuhalten, dass **ein mittelfristiges Bevölkerungswachstum von mehr als hundert Personen wahrscheinlich ist**. Die effektive Höhe ist jedoch vom angebotenen Wohnungsmix und den effektiv einziehenden Personen abhängig und kann nur bedingt gesteuert werden. Der Bedarf von weiterem Wohnraum ist ebenfalls wahrscheinlich, nicht zuletzt für die Arbeitskräfte der neuen Anlage.

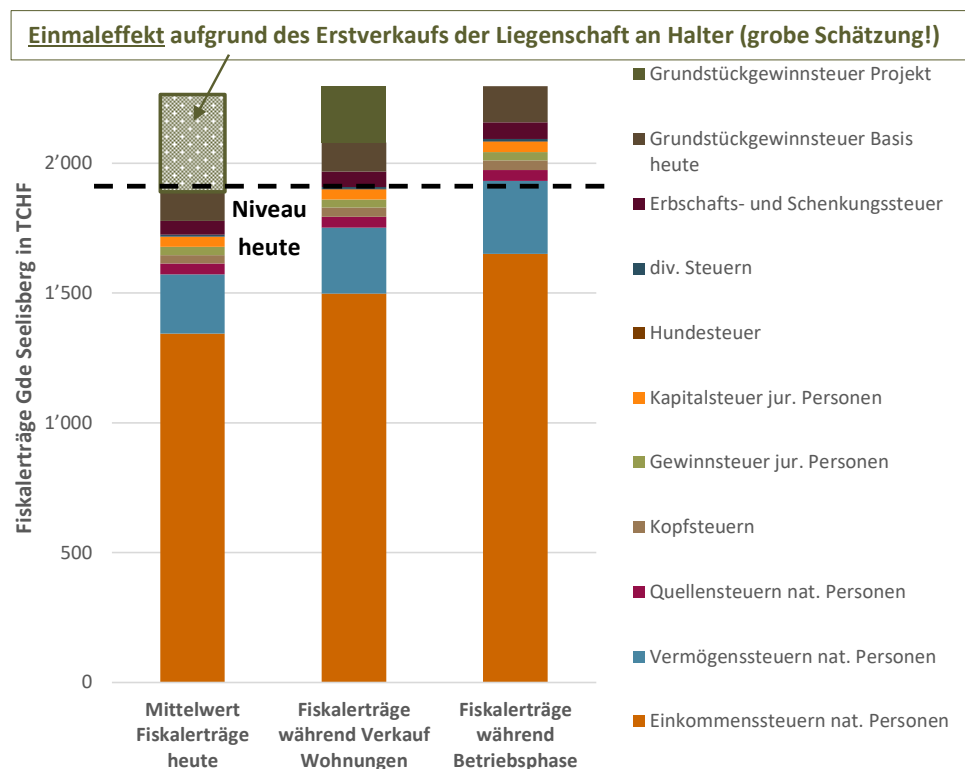
4.5 Staatshaushalt

Fiskaleinnahmen
+ TCHF 750

Für die Quantifizierung der Wirkungen wird als Ausgangsbasis ein Mittelwert der Steuerträge der Jahre 2019 – 2022 verwendet, um allfällige Einmaleffekte, insbesondere bei Grundstückgewinnsteuern (Gsgst.) und Erbschafts- und Schenkungssteuern zu glätten. Aufgrund der Coronajahre 2020 und 2021 besteht zudem ein geringes Risiko die effektiv vorhandene Situation zu überschätzen. Als Basis betrachten wir die Einnahmen der Gemeinde und schliessen aufgrund der Verteilung der Steuern sowie des Steuerfusses auf die Effekte im Kanton. Grundsätzlich sind zwei wesentliche Effekte zu unterscheiden: Einerseits die **Auswirkung der grösseren Bevölkerung**, die mehr Einkommens- und Vermögenssteuern sowie weitere Steuern abliefern, sowie **die Gsgst. aufgrund der zahlreichen Handänderungen**. Bei der Gsgst. sind wiederum zwei Fälle zu unterscheiden: Einerseits ist mit einem Effekt zu rechnen durch den Erstkauf des Grundstücks von Halter AG, andererseits später die Verkäufe an andere Erst- und Zweitwohnungseigentümer. Beide Fälle sind für die Bemessung der Steuerhöhe anspruchsvoll, da weder Haltedauer (und damit der Steuersatz) noch die genauen Investitionen respektive Wertsteigerungen verfügbar sind. Wir begnügen uns an dieser Stelle deswegen mit Abschätzungen.

Abbildung 12

Steuereinnahmen der Gemeinde Seelisberg heute und in Zukunft



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Daten der Gemeinde Seelisberg

Ersichtlich ist, dass heute die Einkommens- und Vermögenssteuern die grösste Position in den Fiskalerträgen von heute CHF 1.9 Mio. bilden. Aufgrund des Erstverkaufs der Liegenschaft rechnen wir mit ca. TCHF 375 Gsgst. (einmalig). Die mittlere Säule stellt die Einnahmen während des Baus der Anlage dar. Sie berücksichtigt, dass bereits ein Teil der neuen Einwohnenden in Seelisberg lebt und aufgrund der Verkäufe an die neuen Eigentümer relativ hohe Gsgst. anfallen. Die gesamten Gsgst. von gut zwei Millionen Franken sind zu diesem Zweck auf fünf Jahre verteilt. Es ist aber nicht bekannt, in welchem Jahr diese anfallen, da dies vom Fortschritt der Verkaufstätigkeiten abhängig ist.⁷ Aus der rechten Säule wird ersichtlich, dass nach diesen Einmaleffekten die **Fiskalerträge insgesamt um TCHF 400 (+ ca. 20 %) höher liegen**⁸, was zur Hauptsache auf die neuen Einwohnenden zurückzuführen ist. Grundsätzlich ist die Berechnung für den Betriebszustand eher konservativ und es ist aufgrund folgender Effekte eher mit mehr Erträgen zu rechnen:

- Es sind keine zusätzlichen Pauschalbesteuerten eingerechnet, obwohl das Projekt für diese durchaus von Interesse sein dürfte. Heute ist nicht öffentlich, wie viele Pauschalbesteuerte sich in Seelisberg aufhalten. Sollte es welche geben, ist mit der aktuellen Methodik sichergestellt, dass anteilig mit gleich vielen gerechnet wird.
- Käufer der neuen Wohnungen dürften eher einkommensstärker als der bisherige Seelisberger Durchschnitt sein.
- Es ist keine Gewinn- und Kapitalsteuer des Projekts eingerechnet, da derzeit nicht abschätzbar ist, wie hoch diese ausfällt.
- Es ist kein anderweitiges Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Seelisberg eingerechnet, das aufgrund von zusätzlichen (Mitarbeiter-)Wohnungen entstehen könnte.
- Die Wertsteigerung der restlichen Immobilien mit der damit verbundenen Vermögenssteuer ist nicht abgebildet. Eine Aussage ist aufgrund der durchschnittlichen abzugsfähigen Belehnung und der interkantonalen Steuerauscheidung ohnehin schwierig.

Erhebliche Investitionen der Gemeinde bei der Realisierung des Projekts sind dagegen nicht in Sicht. Allenfalls ist bei ohnehin geplanten Investitionen (bspw. Neubau Werkhof oder Sanierung Wasserversorgung) mit etwas höheren Investitionen aufgrund der Dimensionierung zu rechnen.

Auf Stufe des Kantons ist mit etwas tieferen, jährlichen, **zusätzlichen Fiskalerträgen von TCHF 350** zu rechnen, weil der kantonale Steuersatz 100 % und nicht 110 % wie in Seelisberg beträgt und zudem einige Steuerarten auf kantonaler Ebene nicht vorhanden sind. Eine Mehrwertabgabe ist nicht zu erwarten. Der relative Einfluss der neuen Steuererträge ist für den Kanton selbstredend viel kleiner als auf Stufe der Gemeinde.

4.6 Verkehr

Mehrverkehr

Es ist mit **nennenswertem Mehrverkehr** zu rechnen. Dieser wird nicht primär aus dem Betrieb des Hotels entstehen, sondern aus den neuen Erstwohnungen, da diese vermutlich häufiger und vor allem eher mit dem motorisierten Individualverkehr unterwegs sein werden, sofern sie das gleiche Benutzungsverhalten wie die heutigen Einwohnenden an den Tag legen. Ein weiteres Indiz für den Mehrverkehr aus den Erstwohnungen ist, dass weder für das Personal noch für alle Hotelgäste bei Vollbesetzung ein Parkplatz bereitstehen wird, während dies bei den Erst- und Zweitwohnungen anders aussieht. Eine Überlast auf der Strasse ergibt sich daraus kaum, weil die Kantonsstrasse nach Seelisberg und weiter nach Beckenried in der Regel weit unter der Kapazitätsgrenze betrieben wird. Einen erheblichen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen wird die Herkunft des Hotelpersonals ausüben: Je eher diese in Seelisberg wohnhaft sind, umso weniger stark fällt das Aufkommen dieser Verkehrsart ins Gewicht (vgl.

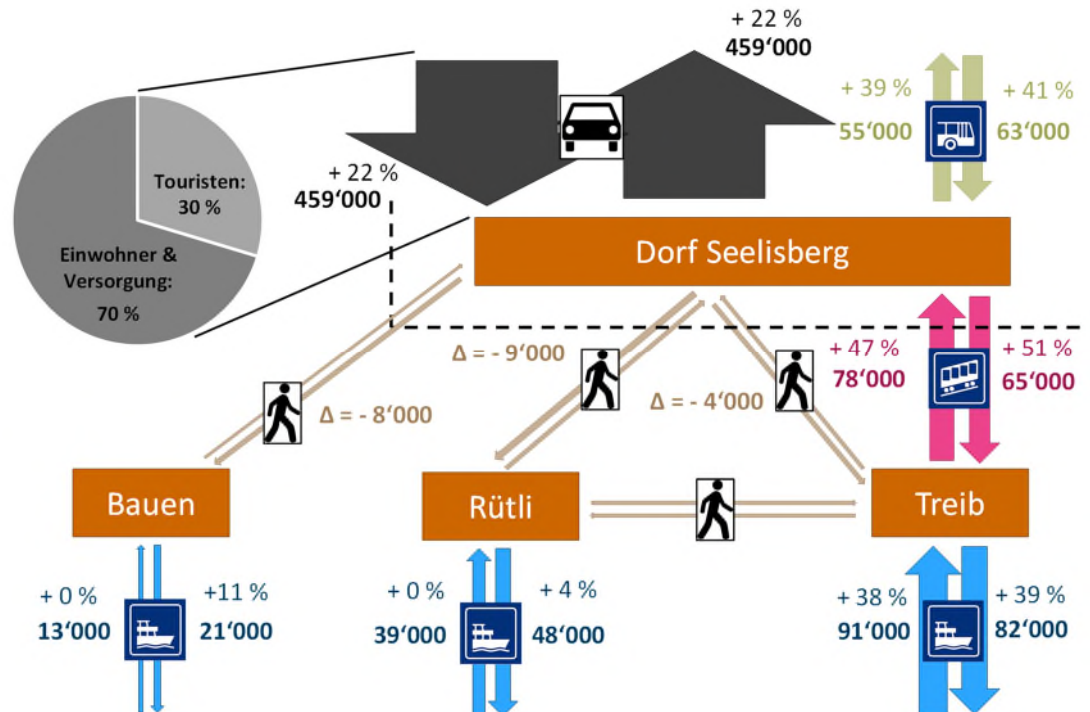
⁷ Weitere Annahmen für die Berechnung Gsgst. im zweiten Fall: durchschnittliche Haltedauer 5 Jahre und daraus ein Steuersatz von 27 %. Investitionssumme: CHF 161 Mio. Marge 5 %.

⁸ Wir verzichten weiter aufgrund der Unsicherheit, der hohen Komplexität aber gleichzeitig tiefen Relevanz auf die Abschätzung zusätzlicher Effekte aus dem Finanz- und Lastenausgleich.

Zusammenhang mit Kapitel 4.4). Die folgende Abbildung gibt Aufschluss über die neuen Reiseverhältnisse. Sie berücksichtigt alle Verkehrsteilnehmer von heute plus jene des Projektes (alle Verkehrszwecke zusammen).

Abbildung 13

Anzahl aller reisenden Personen in den verschiedenen Verkehrsmitteln über das Jahr



Quelle: Hanser Consulting AG

Das höhere Verkehrsaufkommen bietet zudem Chancen: Wird das heute vorhandene Pendlerschiff nach Brunnen wieder aufgenommen, ist mit erheblich grösseren Fahrgastzahlen als heute zu rechnen. Anstelle der jährlich 4'000 Pendlerefahrten heute, ist eher mit 12'000 Fahrten zu rechnen. Dabei handelt es sich wesentlich um das Hotelpersonal.⁹ Die Übernachtungsgäste sind hierbei noch nicht eingerechnet und so dürften weitere ungefähr 7'000 Fahrten dazukommen. Selbstredend wird die Attraktivität (Fahrplandichte) des Angebots für die Anreise, respektive die Pendlerströme massgebend die Anzahl Fahrten beeinflussen.¹⁰ Beim Bus wäre eventuell eine Taktverdichtung in Betracht zu ziehen.

4.7 Tourismusdestination

+ 50'000 Logiernächte
+ 35'000 Tagesgäste

Für die Tourismusdestination wird ein **4*-Hotel mit entsprechender Gastronomie** realisiert. In Seelisberg und im Urner Unterland sind heute keine 4*-, respektive 5*-Hotels in Betrieb. In unmittelbarer Umgebung gibt es nur das weisse Rössli und den Waldstätterhof in Brunnen (beide 4*). Damit wird die **Hotelbettenkapazität in der Region um ca. 200 Betten ausgebaut**. Diese führen netto zu ungefähr **zusätzlichen 30'000 Logiernächten**, was wiederum die Grundlage für die verstärkte Nutzung weiterer touristischer Angebote darstellt. Als Beispiel: Wenn es gelingt, dass ein Fünftel der Hotellogiernächte die Stockhütte besucht, steigen die Frequenzen dort um mindestens 5'000 Fahrgäste. Durch die Positionierung mit der Einbettung der Geschichte bietet sich zusammen mit den vorhandenen Attraktionen (Rütli, Weg der Schweiz, Schillerstein, Tellsplatte) die Möglichkeit Kulturtouristen anzulocken.

⁹ Es ist davon auszugehen, dass von den neuen Einwohnenden weniger das Schiff benötigt wird, zumal bei weitem nicht alle der ungefähr 165 neuen Einwohnenden arbeiten werden. Die 85 Vollzeitäquivalente dagegen werden voraussichtlich zu einem grossen Teil von auswärts stammen.

¹⁰ Bei allen Angaben in diesem Absatz handelt es sich um Fahrten pro Richtung.

Die **touristisch bewirtschafteten Wohnungen und die Zweitwohnungen generieren weitere 20'000 Logiernächte**. Aufgrund der Lage und der Positionierung ist weiter davon auszugehen, dass ein zahlungskräftiges Publikum angezogen werden kann. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten und die Hotellogiernächte entstehen zudem **zusätzliche Kurtaxeneinnahmen in der Grössenordnung von CHF 100'000**.

Unter Berücksichtigung des gastronomischen Angebots¹¹ ist mit ungefähr weiteren **30'000 – 40'000 Tagesgästen** in der Anlage Sonnenberg und damit in Seelisberg zu rechnen. Wird das umfangreiche Angebot an MICE-Flächen (ca. 700 m²) entsprechend bespielt, ist mit weiteren 5'000 Tagesgästen von Seminaren, Generalversammlungen und Hochzeiten zu rechnen. Insgesamt können mit bereits heute in Seelisberg weilenden Tagesgästen, die in der neuen Anlage konsumieren, **zwischen 52'000 und 57'000 Tagesgäste im Sonnenberg bewirtet werden**.

4.8 Zusammenfassung der Wirkungen

Ein wegweisendes Projekt.

Mit Investitionen von CHF 160 Mio. in geschichtsträchtige Gebäude an attraktiver Lage verteilt über mehrere Jahre werden netto 70 neue Vollzeitäquivalente in Seelisberg geschaffen. Neben den Gastronomieangeboten entstehen 97 neue Hotelzimmer im 4*-Bereich, 80 Ferienwohnungen (Zweitwohnungen und touristisch bewirtschaftet) und 75 Erstwohnungen. Die Hotellogiernächte in Seelisberg verdoppeln sich netto auf 60'000 pro Jahr. Von den neu der Region zufließenden Ausgaben der neuen Einwohnenden und Gäste verbleiben knapp drei Viertel in der Region. Die jährlichen Fiskaleinnahmen erhöhen sich bei der Gemeinde um TCHF 400 und beim Kanton um TCHF 350, während die Kurtaxen um TCHF 100 zunehmen. Gleichzeitig darf erwartet werden, dass der Wert aller Immobilien um CHF 100 Mio. steigt.

Mit der Investition in die Anlage Sonnenberg / Kulm wird Seelisberg **als hochwertiger Tourismusort erkennbar** und kann sich entsprechend positionieren. Vergleichbares ist in Vals passiert, als mit der Investition in die Therme alte Liegenschaften mithilfe der sehr bekannten Architekten Peter Zumthor, Tadao Ando, Kengo Kuma und Thom Mayne in das 5*-Segment (Hotel 7132) gebracht werden konnten. Gleichzeitig wurden weitere Projekte Dritter im ganzen Dorf umgesetzt. Ähnliches ist in der Lenzerheide passiert, als mit der Verbindungsbahn nach Arosa ein **Leuchtturmprojekt** gebaut wurde und anschliessend Folgeinvestitionen Privater entstanden (bspw. Sanierungen zahlreicher Hotels und neue Projekte wie die Privà Lodge oder das Valbella Resort).

Alle diese Wirkungen ermöglichen, gleichzeitig mit der **Stärkung der Schutzziele des BLN** («Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.»), Seelisberg für die Zukunft fit zu machen und den Tourismus und den öffentlichen Verkehr im Urner Unterland respektive in Seelisberg zu stärken. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass **das Projekt die Entwicklung der Gemeinde massgeblich beeinflussen wird**.

5 Handlungsoptionen für die Gemeinde und den Kanton Uri

Jetzt gestalten!

Wie in den vorangehenden Kapiteln dargelegt, stellt das Projekt für Seelisberg eine **grosse Chance** dar. Was daraus wird, hängt massgeblich davon ab, was die Behörden daraus machen. Zu vermuten ist, dass Seelisberg ein attraktiver, lebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort bleiben soll. Damit dies erfüllt ist, sind Handlungen **in verschiedenen Bereichen** wie (öffentlicher) Verkehr, (Tages-)Tourismus, im Projekt Sonnenberg selbst oder auch in der Steuerpolitik denkbar. Wichtig ist ein Fokus auf einzelne Ideen, die jedoch konsequent bis zum Schluss

¹¹ 365 Tage Betriebsdauer innen, 100 Tage aussen am Mittag, 60 Tage am Abend mit einer Ausnutzung der Sitzplätze von 80 %, 1.2 Services pro Platz am Abend, einer Bewirtung von 10 % der Hotelgäste am Mittag und 85 % am Abend (5 % Doppelzählung) und eine Restauslastung von 40 % am Mittag und 60 % am Abend.

verfolgt werden. Die verschiedenen Massnahmen sind in den seltensten Fällen nur in einem Bereich verortet, sondern weisen verschiedene Wechselwirkungen zu anderen Bereichen auf. Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Gemeinde nicht bei allen Themen selbstständig handlungsfähig ist, sondern vom Standortkanton Uri, aber auch von Nachbargemeinden und -kantonen abhängig ist. Es gilt nun für die Behörden, diese Handlungsoptionen zu vertiefen und gemeinsam mit der Bevölkerung zu ermitteln, welche Massnahmen erwünscht sind und welche nicht. Denkbar ist beispielsweise ein Masterplan für Seelisberg für die nächsten zehn Jahre Entwicklung.