



# Regierungsrat des Kantons Uri

## Auszug aus dem Protokoll

2. April 2024

### **Nr. 2024-227 R-330-21 Kleine Anfrage Eveline Lüönd, Schattdorf, zum ehem. Cheddite-Gelände an der Isleten; Antwort des Regierungsrats**

Investor Samih Sawiris plant an der Isleten auf dem ehemaligen Cheddite-Areal ein Tourismusprojekt, bestehend aus einem Bootshafen, einem Hotel und hotelmässig bewirtschafteten Wohnbauten.

Am 14. Februar 2024 reichte Landrätin Eveline Lüönd, Schattdorf, dazu eine Kleine Anfrage ein. Sie führt aus, dass die Pläne des Investors Samih Sawiris für eine touristische Überbauung der Isleten einige Fragen zur Planung, Infrastruktur und den Altlasten aufwerfen.

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

#### **Antwort des Regierungsrats**

- 1. Die Breite des Gewässerraums des Isentalerbachs im Bereich des Deltas beträgt heute oberhalb der Strasse nur rund 20 Meter, darunter aber mehr als dreimal so viel. Wie gross müsste der Gewässerraum gemäss der eidg. Gewässerschutzverordnung (Art. 41a) sein, welche für Gewässer in Gebieten mit Schutzbestimmungen (hier BLN-Gebiet) erhöhte Werte verlangt? Welche Konsequenzen ergeben sich für den Isentalerbach aus dem Bundesgerichtsurteil 1C\_453/2020, 1C\_693/2020 zum Gewässerraum der Muota-Mündung in Brunnen? Wie gross müsste er zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sein?*

Für den Isentalerbach im Gebiet der Isleten, das sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN; Objekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee) befindet, gelten gemäss den bundesrechtlichen Gewässerschutzbestimmungen erhöhte Anforderungen. Um die gewässerbezogenen Schutzziele zu gewährleisten, hat die Breite des Gewässerraums entlang des Isentalerbachs rund 40 bis 50 m zu betragen (Art. 41a Abs. 1 Bst. c Gewässerschutzverordnung [GSchV]; SR 814.201).

Westlich der Kantonsstrasse genügt die aktuell ausgeschiedene Breite des Gewässerraums entlang des Isentalerbachs im Umfang von rund 20 m den bundesrechtlichen Anforderungen nicht. Demgegenüber umfasst die Breite des Gewässerraums östlich der Kantonsstrasse heute etwa das bestehende Delta und erweist sich mit rund 60 m als bundesrechtskonform (Art. 41a Abs. 1 Bst. c GSchV).

Die nach Artikel 41a Absatz 1 GSchV berechnete Breite des Gewässerraums muss gemäss Artikel 41a Absatz 3 GSchV erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser (Bst. a), des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums (Bst. b), der Schutzziele von Objekten nach Absatz 1 sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Bst. c) oder einer Gewässernutzung (Bst. d).

Die konkret erforderliche Breite des Gewässerraums entlang des Isentalerbachs ist somit im Wesentlichen vom Umfang eines künftigen Revitalisierungsprojekts abhängig (Art. 41a Abs. 3 GSchV). Sofern dieses im Zuge der Gesamtentwicklung der Isleten aufgrund der Projektidee der Isen AG mit einer umfassenden Neuausrichtung des Gebiets inklusive bergseitiger Verlegung der Kantonsstrasse kombiniert werden kann, könnte eine umfangreichere Gewässerrevitalisierung unter Einbezug des Deltabereichs umgesetzt werden. Demnach wäre im flachen Unterlauf des Isentalerbachs der erhöhte Gewässerraum ab Austritt aus der Schlucht bis zur Mündung in den Urnersee trichterförmig auszubilden. Ab Austritt aus der Schlucht wäre der Gewässerraum somit mindestens auf knapp das Doppelte der aktuell ausgeschiedenen 20 m, d. h. auf rund 40 m zu erweitern. Entlang des Fliessverlaufs wäre der Gewässerraum weiter zu erhöhen und im Deltabereich auf rund das Doppelte bis Dreifache des bestehenden Deltas, d. h. auf rund 120 m bis 180 m, zu erweitern. Ohne Kombination mit einer Gesamtentwicklung der Isleten und der bergseitigen Verlegung der Kantonsstrasse ist eine Revitalisierung hingegen nur in deutlich geringerem Ausmass möglich, weil der Isentalerbach bei der Brücke der Kantonsstrasse eine Engstelle zu passieren hat.

Abgesehen davon, dass gestützt auf das erwähnte Bundesgerichtsurteil zum Gewässerraum der Muota davon auszugehen ist, dass auch für den Isentalerbach und dessen Delta die erhöhten bundesrechtlichen Anforderungen an den Gewässerraum gemäss Artikel 41a Absatz 1 GSchV einzuhalten sind, ergeben sich daraus keine Konsequenzen für die auszuscheidenden Gewässerräume entlang des Isentalerbachs und beim Delta. Die Grösse der Muota und die Schutzwerte im betreffenden Naturschutzbereich unterscheiden sich deutlich vom Isentalerbach und dessen Delta, weshalb die für diese konkret erforderlichen Gewässerraumbreiten nicht vergleichbar sind.

2. *Der Gewässerraum am Seeufer der Isleten beträgt heute nicht einmal überall die minimal erforderlichen 15 Meter (GSchV Art. 41b). Für die Revitalisierung muss er gemäss Absatz 2 «soweit erforderlich» erweitert werden. Wie gross muss er in diesem Fall sein?*

Gemäss Artikel 41b Absatz 1 GSchV muss die Breite des Gewässerraums, gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen. Der ausgeschiedene Gewässerraum am Seeufer der Isleten reicht heute nur bis zur Kantonsstrasse und beträgt je nach Standort ab der Uferlinie 5 bis 15 m. Damit erweist er sich nicht als bundesrechtskonform (Art. 41b Abs. 1 GSchV).

Die nach Artikel 41b Absatz 1 GSchV berechnete Breite des Gewässerraums muss gemäss Artikel 41b Absatz 2 GSchV erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser (Bst. a), des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums (Bst. b), überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Bst. c) oder der Gewässernutzung (Bst. d). Analog zur Beantwortung der Frage 1 ist auch im Bereich des Seeufers die konkret erforderliche Breite des Gewässerraums unter Berücksichtigung eines allfälligen Revitalisierungsprojekts im Zuge der Gesamtentwicklung der Isleten aufgrund der Projektidee der Isen AG und überwiegender Interessen des Natur-

und Landschaftsschutzes festzulegen (Art. 41b Abs. 2 Bst. b und c GSchV). Sofern im Zuge der Gesamtentwicklung der Isleten aufgrund der Projektidee der Isen AG die Kantonsstrasse bergseits verlegt werden könnte, wäre eine Revitalisierung des Seeufers in einem Umfang möglich, dass ein stabiles Flachufer von der Haldenkante - wo das flachere Ufer in die Tiefe abfällt - bis zu einem möglichen Seeuferweg ausgebildet werden könnte. Der Gewässerraum würde damit entlang der bestehenden Uferlinie auf rund 30 m erhöht. Ohne Kombination mit einer Gesamtentwicklung der Isleten und der bergseitigen Verlegung der Kantonsstrasse ist voraussichtlich keine massgebliche Revitalisierung des Seeufers möglich.

3. *Wie beurteilt der Regierungsrat den aktuellen Zustand der Bauenstrasse im Bereich Isleten? Welcher Sanierungsbedarf ist vorhanden? Würde eine Verlegung der Strasse westwärts als Unterhalt oder als neue Investition behandelt? Welche Kosten würde eine Verlegung verursachen?*

Insgesamt erachtet der Regierungsrat den aktuellen Zustand der Bauenstrasse bzw. Kantonsstrasse im Bereich der Isleten als gut. Diese erfährt jedoch, wie jede Strasse, durch Abnützungen und Weteroneinflüsse im Verlauf der Jahre gewisse Verschleisserscheinungen. Konkreter Sanierungsbedarf besteht beim Deckbelag und bei der Strassenentwässerung.

Für den Fall einer bergseitigen Verlegung der innerhalb des Gewässerraums gelegenen Kantonsstrasse im Zuge der Gesamtentwicklung der Isleten aufgrund der Projektidee der Isen AG könnten dabei die Kosten für die in absehbarer Zeit erforderlichen Investitionen für die Instandhaltung der bestehenden Strasse angerechnet werden (s. Antwort des Regierungsrats vom 4. Juli 2023 zur Kleinen Anfrage Raphael Walker, Altdorf, zur Kantonsstrassenverlegung aufgrund des Marina-Projektes, S. 3).

Gemäss den Kostenschätzungen eines Ingenieurbüros vom 26. Januar 2024 würde die Verlegung der Kantonsstrasse rund 8,8 Mio. Franken (+/- 30 Prozent, ohne Grundstückserwerb) kosten.

4. *Wie viel der Altlasten wurden bis heute saniert? Was gilt es vom neuen Eigentümer noch zu sanieren und wie hoch werden die Kosten dafür geschätzt? Muss man die noch bestehenden Altlasten zwingend entfernen oder gibt es auch andere Methoden?*

Seit 2005 wird die Belastungssituation im ehemaligen Cheddite-Areal gemäss den Vorgaben der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung [AltIV]; SR 814.680) stufenweise untersucht. Die heute bekannten belasteten Standorte sind im öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (KbS; siehe geo.ur.ch) verzeichnet.

Bisher wurden von der jeweiligen Eigentümerschaft drei Altlastensanierungen mit Sanierungskosten von rund 1,7 Mio. Franken ausgeführt. Gemäss aktuellem Kenntnisstand ist mindestens noch ein weiterer Standort sanierungsbedürftig, wobei die Ausführung der Sanierungsmassnahmen im Winterhalbjahr 2024/2025 geplant ist. Zudem sind derzeit sieben Standorte als überwachungsbedürftig klassiert, sodass ein allfälliger Sanierungsbedarf noch nicht abschliessend beurteilt werden konnte. Basierend auf den Ergebnissen der Monitoringberichte erfolgten jeweils periodisch eine Überprüfung und Neuurteilung durch das Amt für Umwelt. Insgesamt werden die nach aktuellem Kenntnisstand zu erwartenden ausstehenden Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten grob auf 1 bis

2 Mio. Franken geschätzt. Mit der Veräusserung des Areals wurde die Pflicht zur Durchführung und Kostentragung der Altlastenmassnahmen auf die neue Eigentümerschaft übertragen. Entsprechende Sicherheitsleistungen liegen vor.

Als optimale Sanierungsvariante wurde bei den bisherigen Sanierungen die Dekontamination mittels Aushubsanierung festgelegt und ausgeführt. Dabei werden die Schadstoffherde ausgehoben und gesetzeskonform verwertet und entsorgt. Andere Massnahmen wurden basierend auf Variantenstudien geprüft und jeweils als weniger geeignet beurteilt.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Text der Kleinen Anfrage); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Tiefbau; Amt für Umwelt; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats  
Standeskanzlei Uri  
Der Kanzleidirektor-Stv.

