

Kriens/Seelisberg, 15. November 2023
Sperrfrist bis 17. November 2023, 5.00 Uhr

Medienmitteilung

Die Revitalisierung der Sonnenberg-Anlage in Seelisberg nimmt Gestalt an

Die Sonnenberg-Anlage soll als markanter, spezifisch auf den Ort ausgerichteter Hotelkomplex mit nationaler und internationaler Ausstrahlung neu positioniert und mit neuen Wohnbauten als wirtschaftlichem Tragpfeiler ergänzt werden. So lautet die Vision der Entwicklerin Halter AG, die vom Kanton Uri und der Gemeinde Seelisberg gestützt wird. Halter erarbeitete nun einen Projektvorschlag, der durch seine Einbettung in die sensible Landschaft und seine feinfühlig Auseinandersetzung mit dem Ort überzeugt und die wirtschaftliche Basis für eine erfolgreiche Umsetzung bietet.

Die Grundlagenerarbeitung und Projektentwicklung zur Revitalisierung der Sonnenberg-Anlage sind abgeschlossen. Im Zentrum des Projektvorschlages der Halter AG steht die Identitätsstärkung der Hotelbauten, um die Bedeutsamkeit des Standortes wieder aufleben zu lassen. Zur Synergienutzung und als wirtschaftlichen Tragpfeiler plant die Entwicklerin ergänzende Wohnbauten. Damit soll die Anlage dem historischen Kontext gerecht und gleichzeitig nachhaltig lebensfähig gestaltet werden.

Ausgewogener Projektentwurf

Der Entwurf sieht einerseits die Erhaltung sowie Stärkung der Hotels Sonnenberg und Kulm vor, andererseits soll die Anlage im Dorfkontext und mit Respekt vor dem wertvollen Urbestand zeitgenössisch ausgebaut und – wo verträglich – verdichtet werden. Auf den vier Baufeldern entstehen ein Hotelbetrieb mit rund 130 Einheiten und daneben ca. 120 Wohnungen. Ergänzt wird das Ensemble mit gastronomischen Angeboten verschiedenster Art und der prägenden Aussenanlage, die erhalten wird und öffentlich nutzbar bleibt.

Das Hotel Sonnenberg, das sich unter Denkmalschutz mit regionaler Bedeutung befindet, bleibt als Herz der Anlage bestehen. Bestandsbauten, die das Hotel in seiner Bedeutung schwächen, werden entfernt und durch dezente, rückwärtig ans Gebäude anschliessende Neubauten ersetzt, in denen technische und funktionale Elemente für einen zeitgemässen Hotelbetrieb untergebracht werden. Das repräsentative Äussere und die wesentliche innere Struktur bleiben erhalten. Auch die originale Farbigkeit der Fassade soll wiederhergestellt werden.

Das Hotel Kulm wird bis auf einen dezenten Eingriff in seiner Grundsubstanz und in seiner äusseren Erscheinung erhalten, obwohl das Gebäude nicht unter Schutz steht. Im Gebäude entstehen unter bestmöglicher Wahrung der bestehenden Primärstruktur Wohnungen. Mit den zusätzlichen Flächen im vorgelagerten Untergeschoss, direkt in der bestehenden Felswand, können Apartments für den Hotelbetrieb so positioniert werden, dass sie vom See her oder im Dorf Seelisberg nicht in Erscheinung treten, aber eine unvergleichliche Qualität aufweisen. Im Erdgeschoss soll ein Restaurant mit Gartenterrasse betrieben werden.

Die Neubauten des Projektes bestehen zum einen aus zwei Gebäuden mit Wohnungen, die in einem landschaftlich schön eingebetteten Ort südlich des Hotels positioniert werden. Die in dunklem Material gehaltenen Bauten erinnern in ihrer Formgebung an vom Berg gefallene Felsbrocken. Unter ihnen

befindet sich eine von aussen nicht sichtbare Einstellhalle, die sowohl von den Hotelgästen als auch von der Wohnungseigentümerschaft benutzt werden kann. Sie bündelt den Verkehr zentral und übersichtlich. Zum anderen sind im Norden des Perimeters anstelle des ehemaligen Hotels Waldhaus Rütli und des rückwärtigen Bestandsgebäudes neue, massvoll gehaltene Punktbauten mit Wohnungen geplant, die sich in Bezug auf Volumina und Gestaltung an den bestehenden Wohnbauten in Seelisberg orientieren und eine spektakuläre Aussicht auf See und Berge geniessen.

Die Gartenanlage mit ihrer wunderbaren Aussicht bleibt der Öffentlichkeit erhalten. Und auch die gewachsene Umgebung sowie die bestehenden Waldfestsetzungslinien bleiben uneingeschränkt bestehen.

Entwicklungsperspektiven für Gemeinde, Region und Kanton

Der Gemeinde und dem Kanton liegt eine Potenzialstudie (Weblink s.u.) vor, welche die wirtschaftlichen, sozialen und tourismusrelevanten Auswirkungen des Projekts auf den Ort Seelisberg, die Region und den Kanton Uri beleuchtet. Diese unterstreicht die bedeutende Chance des Projekts für Seelisberg und betont die Notwendigkeit einer gemeinsamen Anstrengung von Gemeinde-, Kantonsbehörden und der lokalen Bevölkerung, um die Potenziale des Projekts zu nutzen und Seelisberg als attraktiven Ort zu positionieren. Laut Studie kann neben bedeutenden Umsätzen durch den Betrieb des Hotels und der Gastronomie in der Sonnenberg-Anlage mit rund 70 neuen Stellen (Vollzeitäquivalente) gerechnet werden. Durch das zusätzliche Wohnangebot kann die Bevölkerung von Seelisberg mittelfristig zwischen 40 und 220 Personen wachsen, was auch mit entsprechenden Steuererträgen für Gemeinde und Kanton verbunden ist. Der Ausbau der Hotelbetten verdoppelt die Hotellogiernächte in Seelisberg auf etwa 60'000 pro Jahr, wodurch auch erhebliche zusätzliche Einnahmen durch Kurtaxen generiert werden. Darüber hinaus wird mit etwa 35'000 neuen Tagesgästen pro Jahr gerechnet.

Die nächsten Schritte

Im Oktober 2023 gelangte der Projektvorschlag an die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), die das Entwicklungsvorhaben im Rahmen der provisorischen Vorprüfung beurteilt und zusammen mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) Stellung nimmt. Zu diesem Zweck wurde eine Publikation (Weblink s.u.) erstellt, welche die städtebaulichen, (landschafts-)architektonischen, denkmalpflegerischen sowie nutzungsrelevanten Absichten ausführlich herleitet, darlegt und begründet.

Unterdessen arbeitet das Halter-Projektteam zusammen mit der Gemeinde Seelisberg und dem Kanton Uri an den Vorbereitungsarbeiten zur Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung und der Erstellung eines Quartiergestaltungsplans. Ohne Verzögerung durch Rechtsmittelverfahren kann Ende 2025 das Baugesuch eingereicht werden.

Weblink zur «Regionalwirtschaftlichen Potenzialstudie zur Revitalisierung Sonnenberg / Kulm in Seelisberg» (Homepage des Kantons Uri unter «Publikationen»)

Weblink zur Publikation «Entwicklungsprojekt zur Revitalisierung der Sonnenberg-Anlage in Seelisberg» (Herausgeber: Halter AG)

Visualisierung (von Iwan Bühler Architekten)



Gesamtansicht des Projektes Sonnenberg mit den Gebäuden Kulm (im Vordergrund) und Sonnenberg sowie den Neubauten nördlich und südlich im Perimeter.

Kontakt

Halter AG
Jan Paulich, Kommunikation
+41 44 434 24 32 / jan.paulich@halter.ch

Über die Halter AG

Halter steht für zukunftsweisende Bau- und Immobilienleistungen mit Verantwortung für Mensch und Umwelt. Als Partner identifizieren wir Entwicklungs- und Nutzungspotenziale von Arealen, Grundstücken, Bauprojekten und Liegenschaften, setzen diese um und schaffen wertvollen Lebensraum – ressourcenschonend, effizient und nachhaltig. Halter wurde im Jahr 1918 gegründet und zählt heute zu einem der führenden und innovativen Unternehmen für Bau und Immobilien in der Schweiz.