



ENHK c/o BAFU, GU, 3003 Bern

Justizdirektion Kanton Uri  
Amt für Raumentwicklung  
Abteilung Denkmalpflege und Archäologie  
Bahnhofstrasse 1  
6460 Altdorf

Ihr Zeichen Thomas Brunner  
Unser Zeichen: GU/BRI  
Sachbearbeiter/in: GU/BRI  
**Bern, 15. Juli 2024**

## **Entwicklungsprojekt zur Revitalisierung der Sonnenberg-Anlage, Gemeinde Seelisberg UR – 2. Voranfrage**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit elektronischer Mitteilung vom 1. Mai 2024 hat die Abteilung Denkmalpflege und Archäologie des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Uri (Denkmalpflege Uri) der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) überarbeitete Unterlagen<sup>1</sup> zum Richtprojekt zur Revitalisierung der Sonnenberg-Anlage sowie zur geplanten Revision der Nutzungsplanung und des Quartiergestaltungsplans zur Stellungnahme im Rahmen einer 2. Voranfrage unterbreitet.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Objektes Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und tangiert das Objekt Nr. UR 11.0.6 des Bundesinventars der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung (IVS). Das Hotel Sonnenberg ist gemäss Schreiben der kantonalen Denkmalpflege ein «Baudenkmal von regionaler Bedeutung». Die Begutachtung umfasst Fragen zum Schutz der Landschaft und eines historischen Verkehrsweges sowie zum Schutz von Denkmälern und deren Umgebung, weshalb die beiden Kommissionen ein gemeinsames Gutachten abgaben. Das Vorhaben bedarf einer Bewilligung für die temporäre Rodung von Wald gemäss dem Bundesgesetz über den Wald (WaG). Diese stellt eine Bundesaufgabe nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) dar. Die Stellungnahme der eidgenössischen Kommissionen wird gestützt auf

---

<sup>1</sup> Schreiben der Halter AG an die ENHK, 30. April 2024; Projektdokumentation April 2024; Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung «Sonnenberg»: Nutzungsplan 1:500 und Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung, 22. April 2024; Quartiergestaltungsplan «Sonnenberg»: Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften, 22. April 2024.

Art. 7 NHG abgegeben. Stephanie Bender und Thomas Brunner, Mitglieder der EKD, und die Konsulenten der ENHK Georges Eich und Eduard Müller treten für dieses Geschäft in den Ausstand.

In ihrem Gutachten vom 20. Februar 2024 konkretisierten die ENHK und die EKD die folgenden Schutzziele:

- *Ungeschmälerter Erhalt der repräsentativen, monumentalen Bauten Grandhotel und Kurhotel Kulm in Substanz und Wirkung.*
- *Ungeschmälerter Erhalt der Terrasse, Promenade und als Parkanlage angelegte Hotelaussenanlagen in Substanz und Wirkung.*
- *Ungeschmälerter Erhalt der Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg und des Kaplanenhauses in Substanz und Wirkung.*
- *Ungeschmälerter Erhalt der für Struktur und Charakter des Ensembles auf dem Sonnenberg typischen baukulturellen Vielfalt sowie gestalteten und nicht gestalteten Freiräumen.*
- *Ungeschmälerter Erhalt der engen Verzahnung der Hotelanlage mit der umgebenen Kultur- und Naturlandschaft.*

Die beiden Kommissionen kamen in Hinblick auf das seinerzeit geplante Vorhaben zu folgenden Schlüssen: *«Die grossen, repräsentativen Hotelbauten wie auch die gestalteten Aussenanlagen werden zumindest in ihrer Wirkung erhalten. Die Instandsetzung und Umnutzung der ehemaligen Hotels fordern tiefgreifende Eingriffe, sichern aber eine langfristige Nutzung des bedeutenden Ensembles. Auch die Terrasse, Promenade und als Parkanlage angelegte Hotelaussenanlagen sollen gemäss Entwicklungsprojekt langfristig erhalten, instandgesetzt und öffentlich zugänglich werden, weniger prominente Bauten hingegen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Weitere geschützte oder schützenswerte Bauten wie die Wallfahrtskapelle Maria Sonnenberg oder das Kaplanenhaus werden durch das Vorhaben, soweit aus den vorliegenden Berichten erkennbar, nicht beeinträchtigt. Das BLN-Objekt wird durch das Vorhaben voraussichtlich nur leicht und das IVS-Objekt wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt.»* Für die Weiterentwicklung des Vorhabens formulierten die Kommissionen folgende Rahmenbedingungen:

- *Auf die Unterbauung der Promenade verzichten.*
- *Auf die Erhöhung des ehemaligen Kurhotels Kulm verzichten.*
- *Das südliche Treppenhaus im Grandhotel Sonnenberg in seiner Substanz erhalten.*
- *Nach Möglichkeit die Baute Dorfstrasse 71.1 erhalten.*
- *Die geplanten Neubauten müssen sich harmonisch und zurückhaltend in die bestehende Situation einfügen und dürfen die historischen Bauten nicht konkurrenzieren. Dies gilt insbesondere auch für die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage.*
- *Die Situation, so wie in den Plänen dargestellt, langfristig sicherstellen. Dazu ist der Wald vor dem Hotel Kulm dauerhaft so zu sichern, dass weder Rodungen möglich sind, noch durch Holzarbeiten der Bestand ausgelichtet wird oder die Bäume gekappt werden. Dasselbe gilt für den bestehenden Waldsaum zwischen der Dorfstrasse und dem Standort der geplanten Neubauten «Süd», dieser ist zur Gliederung des Siedlungsbandes im Bereich Sonnenberg zu erhalten oder allenfalls gleichwertig zu ersetzen.*
- *Sicherstellen, dass weder durch die Neubauten noch durch die Umgebungsgestaltung und die Baustellenzufahrt, der historische Verkehrsweg im Sinne der in Kap. 3 aufgeführten Schutzziele beeinträchtigt wird.*
- *Sicherstellen, dass die beiden Neubauten im Süden auch von Westen her die Wirkung der Kuppel des Grandhotels nicht stören.*

### **Überarbeitetes Richtprojekt und Entwürfe Änderung Nutzungsplanung sowie Quartiergestaltungsplan**

Die vorgenommenen Projektänderungen umfassen gemäss dem Schreiben der Halter AG vom 30. April 2024 im Wesentlichen die folgenden Aspekte:

- *Im Baufeld Kulm wurde auf die Unterbauung der Promenade verzichtet. Es wird nur noch der dem ehemaligen Hotel Kulm vorgelagerte Teil unterbaut.*

- Auf die Erhöhung des Mittelteils des ehemaligen Hotels Kulm wird verzichtet.
- Das südliche Treppenhaus im Grandhotel Sonnenberg wird ab dem 1. Obergeschoss (ab hier beginnt das historisch wertvolle Treppenhaus) erhalten. Die betrieblich wichtige Erschliessung mit einem Lastenlift in alle Geschosse kann trotzdem umgesetzt werden.
- Das Baufeld Nord wurde aufgrund des Hinweises bezüglich dem Erhalt der Baute Dorfstrasse 71.1 komplett überarbeitet:
  - Die bestehende Bausubstanz wird vollständig erhalten (Bauten Dorfstrasse 71 und 71.1) und nur im äusseren Erscheinungsbild verändert (besser in das Gesamtbild integriert).
  - Die ursprüngliche Hotelnutzung wird wiederhergestellt.
  - Die Baute 71.1 wird mit einem zurückhaltenden Anbau ergänzt.
  - In der Baute 71.1 entstehen 5 neue Hotelzimmer (dem Grandhotel Sonnenberg zugehörend) sowie ein neuer Saal (Anbau) für Seminare, Veranstaltungen etc. mit Nebenräumlichkeiten im darunterliegenden neuen Untergeschoss.
  - Die Säle in der Baute 71 im Erd- und 1. Obergeschoss werden wiederhergestellt und in Kombination mit der schönen Aussichtsterrasse ebenfalls vom Grandhotel Sonnenberg aus bewirtschaftet. Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss entstehen Zweitwohnungen (altrechtlich) und eine zum Hotel zugehörnde Erstwohnung.
- Die weiteren Hinweise bezüglich Gestaltung, Umgang mit dem Wald, etc. wurden in die neuen Bestimmungen der BZO sowie in die Sonderbauvorschriften des Quartiergestaltungsplanes eingearbeitet.
- Die Sicherung des Waldes vor dem Hotel Kulm (ausserhalb Perimeter QGP), wird über ein Waldbewirtschaftungskonzept sichergestellt, welches grundbuchlich gesichert wird. Dieser Waldabschnitt hat eine Funktion als Schutzwald (insbesondere für die darunterliegende Rütliwiese) und wird im Rahmen Schutzwaldpflege (gemäss NaiS) bewirtschaftet.»

#### **Beurteilung aus denkmalpflegerischer Sicht**

Die Kommissionen nehmen die Anpassungen des im Gutachten vom 20. Februar 2024 beurteilten Richtprojekts zur Kenntnis und begrüssen diese hinsichtlich der Auswirkungen auf das historische Ensemble ausdrücklich. Die Kommissionen würdigen, dass auf die Auskernung des südlichen Treppenhauses im Grandhotel Sonnenberg verzichtet und damit der Erhalt der historischen Treppenanlage, die in der Formensprache vergleichbar ist mit jener im Grandhotel Giessbach, ab dem 1. Obergeschoss Rechnung getragen wird. Indem des Weiteren auf die Erhöhung des Mittelteils des ehemaligen Kurhotels Kulm verzichtet wird, wird der Erhalt der wohlproportionierten, charakteristischen Gebäudehülle sichergestellt; ihr kommt als baukulturelles Zeugnis nach fachlicher Ansicht der Kommissionen nicht nur ein hoher Eigenwert, sondern im Kontext der ikonischen Hotelbauten und der vorgelagerten Promenade auch ein hoher extrinsischer Wert zu. Mit der Begrenzung der unterirdischen Erweiterung des ehemaligen Kurhotels Kulm vor die nördliche Flucht wird zudem auf einen nicht reversiblen Eingriff in das Gartendenkmal verzichtet. Zudem würdigen die Kommissionen die Erhaltung des kleinen Wohnhauses Dorfstrasse 71.1, das einen wichtigen, die Geschichte und baukulturelle Vielfalt des Sonnenbergs dokumentierenden Zeugen aus dem 19. Jh. darstellt und massgeblich zur Lesbarkeit des Ensembles beiträgt. Die Kommissionen nehmen zur Kenntnis, dass dessen betrieblichen Nutzen durch einen Anbau verbessert werden soll und schlagen im Sinne einer stimmigen Gesamtwirkung der Anlage vor, diesen visuell zurückhaltend zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der folgenden Präzisierung erachten die Kommissionen das überarbeitete Richtprojekt mit den im Gutachten vom 20. Februar 2024 konkretisierten Schutzzielen und Rahmenbedingungen aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht vereinbar:

- Die «ungeschmälerte Erhaltung der Terrasse, Promenade und als Parkanlage angelegte Hotelausenanlagen in Substanz und Wirkung» bedingt beim Bau der unterirdischen Erweiterung einen rücksichtsvollen Eingriff in die Nahumgebung des ehemaligen Kurhotels Kulm. Der historische Baumbestand der Promenade und damit auch in der Nahumgebung des ehemaligen Kurhotels Kulm ist dabei ungeschmälert zu erhalten. Auf keinen Fall sollte der südliche Teil der Promenade abgebrochen oder aufgrund von baulichen Eingriffen in seiner Substanz geschmälert werden.

## Beurteilung hinsichtlich des BLN-Objekts

Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das BLN-Objekt begrüssen die Kommissionen die Anpassungen des Richtprojekts grundsätzlich. Dies gilt namentlich für den Verzicht auf die Erhöhung des Mittelteils des Hotels Kulm, für die Begrenzung des Unterbaus der Panoramaterrasse und für die Erhaltung der Bauten Dorfstrasse Nr. 70 und 70.1 mit dem damit verbundenen Verzicht auf vier neue Punktbauten im Baufeld Nord.

Im Einzelnen bleiben die folgenden Ausführungen vorbehalten:

### *Sicherung der Waldkulisse:*

Für die Kommission kommt der langfristigen Erhaltung der Waldkulisse einerseits unmittelbar vor den vorgezogenen neuen Untergeschossen des Hotels Kulm (Schutzwald auf Parzellen 293 und 303 mit einem minimalen aktuellen Gebäudeabstand von 4 m) sowie andererseits dem schmalen, oberhalb der Dorfstrasse vor den geplanten Neubauten des Baufeldes Süd liegenden Waldstreifen grösste Bedeutung zu. Nur mit deren Erhaltung kann die heutige Ansicht der im und vor der dunkeln Waldkulisse liegenden und aufscheinenden historischen Hotelanlage in der Ansicht von Osten über den Urnersee (Axenstrasse, Morschach) und damit der im Gutachten vom Februar 2024 beschriebene landschaftliche Charakter des Urnersees bewahrt werden.

Die Kommissionen begrüssen daher die geplante verbindliche Sicherung der entsprechenden Walderhaltung und -pflege in den Planungsinstrumenten sowie über eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit. Allerdings erscheint diese bei genauer Lektüre des Entwurfs der Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan noch ungenügend bzw. unpräzise:

- Sie bezieht sich gemäss Art. 10 Abs. 1 Entwurf Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan auf die «punktierte Fläche», als solche ist aber im zugehörigen Planentwurf nur der Waldstreifen oberhalb der Dorfstrasse im Plan bezeichnet. Die Dienstbarkeit bezieht sich sodann gemäss Abs. 2 als Voraussetzung für die Bewilligung der Vorhaben A4 und B2, aus der Kommission nicht ersichtlichen Gründen, nicht auf die beiden unmittelbar betroffenen bzw. im kritischen Sichtbezug aus der Ferne abzudeckenden Neubauvorhaben C2 und C3 im Baufeld Süd. Art. 10 Abs. 2 muss sich auch auf diese bedeutenden neuen Bauvorhaben beziehen.
- Die grosse, zum Rütli abfallende und für die Minimierung der Wahrnehmung des Hotels Kulm mit seinen neuen Untergeschossen als markanter und auffälliger Gebäudekubus über total bis zu 9 Geschossen aus der Fernsicht wichtigen Waldparzellen Nr. 293 und 303 liegen zwar nicht im formellen Planungssperimeter des Gestaltungsplanes und sind wohl aus diesem Grund im Planentwurf nicht als punktierte Fläche markiert. Sie müssen aber auf geeignete Weise zumindest in ihrem oberen, in Baumhöhe vor dem Hotel Kulm und dessen Untergeschossen liegenden Teil zwingend ebenfalls von der Sicherungsmassnahme erfasst werden. Damit muss sie Teil der Dienstbarkeit sein und formell in geeigneter Weise auch als Voraussetzung für die Baubewilligung für das Bauvorhaben B2 bezeichnet werden. Allenfalls ist der Gestaltungsplanperimeter entsprechend auszuweiten.
- Art. 10 Abs. 1 Entwurf Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan formuliert die (un-)zulässigen waldbaulichen Eingriffe in nach Auffassung der Kommission allzu schwammiger Weise. Namentlich die Aussage «[...] *Das Kappen von Bäumen ist ebenfalls untersagt, ausser im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Tätigkeiten und im Rahmen der Gewährleistung der Sicherheit der Kantonsstrasse*» lässt nach Auffassung der Kommission Spielraum für allfällige Missbräuche. Die Abdeckung der Sichtbezüge vom andern Seeufer zu den Neubauten kommt hier eine grosse Bedeutung zu, so dass Ausnahmen von den «*üblichen forstwirtschaftlichen Tätigkeiten*» hier durchaus gerechtfertigt erscheinen.

### *Erhaltung und Erweiterung der Gebäude Dorfstrasse 70 und 71.1:*

Die Kommissionen begrüssen die Erhaltung und Umnutzung der beiden Gebäude *Dorfstrasse 71 und 71.1* und den Verzicht auf weitere Neubauten im Baufeld Nord (Vorhaben D1, D2 und D3). Auch die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild setzt voraus, dass die flächenmässig massive Erweiterung der Baute 71.1 (Vorhaben D3) mit einem Erdgeschossanbau nach Norden nicht zu einer massiven baulichen Riegelwirkung oberhalb der Dorfstrasse bzw. der dortigen Gartenlandschaft führt. Dies muss

durch eine geeignete Gestaltung des Gebäudekomplexes, etwa durch eine optische oder physische Gliederung und durch eine zurückhaltende (dunkle) Fassadengestaltung erfolgen.

### **Beurteilung hinsichtlich des Verkehrswegs von nationaler Bedeutung**

Soweit aus den vorliegenden neuen Unterlagen ersichtlich, wirken sich die vorgenommenen Projektänderungen nicht auf die Beurteilung der Auswirkungen auf das IVS-Objekt aus.

### **Schlussfolgerung**

Die Kommissionen würdigen abschliessend nochmals die Bestrebungen zur sorgfältigen Inwerthaltung und Inwertsetzung des historisch bedeutenden Hotelkomplexes und erkennen in den vorliegenden Modifikationen des Vorhabens eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem im Gutachten vom 20. Februar 2024 beurteilten Projekt. Sie danken für den erfolgten frühzeitigen Einbezug genau wie für die zukünftige Orientierung über den weiteren Verlauf des Geschäftes. Sie beantragen zudem, dass ihnen die definitive Planung vor den Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren zur abschliessenden Begutachtung gemäss Art. 7 NHG unterbreitet wird.

Freundliche Grüsse

### **Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission**



Stefan Kölliker  
Präsident



Fredi Guggisberg  
Sekretär

### **Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege**



Dr. Stefan Wulfert  
Präsident



Irene Bruneau  
Sekretärin

Kopie an: BAK, Sektion Baukultur, ASTRA, Fachbereich IVS, BAFU, Abteilung Biodiversität und Landschaft