

Bauregion Uri, Ob- und Nidwalden

Leere Kassen, fehlende Wohnungen

Anders als ihre nördlichen Nachbarn schliessen die drei Innerschweizer Kantone mit einem Defizit oder einer Schwarzen Null: Sparmassnahmen werden unumgänglich. Sorgen bereitet in Uri, Ob- und Nidwalden, wie fast überall in der Schweiz, der fehlende Wohnraum.

Von Ben Kron

Nun hat es auch Uri erwischt: In Bürglen errichtet McDonald's seine erste Filiale im Kanton. Bisher hatten Fans eine Pilgerfahrt nordwärts in den Kanton Schwyz unternehmen müssen, genauer ins Zentrum Seewen. Doch jetzt hat Uri bald seinen eigenen Mac, mit Drive-through und Baurechtsvertrag bis 2054. Weitere Infos gibts diesen Herbst. Wesentlich früher wurde der Kanton übrigens vom Konkurrenten Burger King kolonisiert: Der brät und frittiert schon seit 2007 beim Kreisel Flüelen.

Und die preisgünstigen Mac-Menüs kommen sozusagen wie gerufen: Uri muss den Gürtel enger schnallen. Denn während der Nachbar Schwyz, der McDonald's-Kanton quasi, floriert, ist die Rechnung des

Kantons Uri letztes Jahr «so schlecht wie noch nie ausgefallen», so Finanzdirektor Urs Janett unverblümt. 20,5 Millionen Franken beträgt das Defizit, während man im Jahr davor dank einiger Sondereffekte noch 16,2 Millionen Gewinn geschrieben hatte.

«Massnahmen, die wehtun»

Gemäss Janett sind vor allem drei Positionen für das schlechte Resultat verantwortlich: die ausbleibenden Zahlungen der Nationalbank, die ausbleibenden Erträge aus Energiebezugsrechten und dazu die steigenden Kosten für die stationären Spitalbehandlungen inner- und ausserkantonale. Angesichts dieser miesen Zahlen erwartet den Urner Finanzdirektor ein schwieriges



Blick auf Altdorf: Uri ist finanziell nicht gut aufgestellt, kann sich aber bald mit dem ersten kantonalen McDonald's trösten.

Budgetjahr 2025: «Wir werden Massnahmen ergreifen müssen, die wehtun und alle treffen.»

Dazu passt, dass ein Standbein der Urner Wirtschaft letztes Jahr schwächelte: Der Tourismus, der für knapp zehn Prozent der Wertschöpfung im Kanton verantwortlich ist, hatte einen Rückgang der Übernachtungen von knapp 15 Prozent zu beklagen. Vor allem die asiatischen Gruppen fehlen. Die Uri Tourismus AG richtet deshalb ihre Strategie stärker auf inländische Gäste aus.

Ruag verkauft Gewerbeflächen

Für neue Arbeitsplätze sorgen könnte ein Landverkauf: Die Ruag Real Estate AG, die Immobiliensparte des Rüstungsunternehmens, hat zwei Grundstücke im Baurecht abgegeben. Am Rand des Industrieparks Altdorf und im Businesspark Neuland hat die Ruag insgesamt 12 500 Quadratmeter im Baurecht abgegeben, verrät aber nicht an wen.

Der Kanton seinerseits will die Werkmatt, die grösste zusammenhängende Landreserve des Kantons, zum Gewerbe- und Industrie entwickelt. In den letzten Jahren wurden dafür bisher vier Landverkäufe und Baurechtsvergaben verzeichnet.

In zwei weiteren Gebäuden soll zudem eine «Mini-Stadt» mit Co-Working, Sport, Bar, Hotel und Restaurant entstehen.

Bevölkerung macht Sprung

Generell ist Kulturland knapp im bergigen Kanton, und die Bevölkerung wächst: Während Uri lange ein geringeres Wachstum aufwies als der Landesdurchschnitt, hat die Bevölkerung letztes Jahr einen Sprung gemacht. Lag der Zuwachs früher zwischen 0,4 und 0,7 Prozent, waren es 2023 plötzlich 1,75. Das freut Volkswirtschaftsdirektorin Evelin Walker: «Wir sind grundsätzlich über das Wachstum erfreut, weil es auch mit einem Beschäftigungswachstum einhergeht.» Sie sieht in dem Anstieg den Beweis, dass die Entwicklungsprojekte wirken.

Der entscheidungsfreudige Urner Landrat gab zudem grünes Licht für den Rückbau des Kantonsspital-Altbaus. Eine Motion hatte verlangt, die Bausubstanz des alten Bettentrakts vor dem Abriss zu prüfen. Die Regierung verwies aber auf frühere, bereits durchgeführte Untersuchungen des Gebäudes, bei der auch eine Weiternutzung des Trakts geprüft worden sei, wofür es aber keine Interessenten gegeben habe.

Keine Lösung für Marina Isleten

Im Stocken ist nach wie vor die geplante Isleten-Marina am Ufer des Urnersees: Die Grünen des Kanton Uri empfinden das angepasste Projekt immer noch als inakzeptabel und streben eine Lösung zum «Nutzen der gesamten Bevölkerung» an. Die Urner Regierung wollte ursprünglich zusammen mit dem ägyptischen Investor Samih Sawiris eine künstliche Bucht mit bis zu 50 Anlegeplätzen für Boote, einem Hotel sowie mehreren Wohnungen auf dem ehemaligen Gelände einer Sprengstofffabrik realisieren.

Nach erster Kritik war dieses Projekt verkleinert worden. Die Grünen kritisieren indes auch dieses: «Im Zentrum steht nach wie vor ein Jachthafen im Landesinnern und eine Überbauung mit Hotel, Apartments und Villen.» Diese würden den grössten Teil des Jahres leer stehen und vor allem als Kapitalanlagen für Vermögende aus dem In- und Ausland dienen.

Vorbild Obwalden

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz funktioniert nicht mehr richtig, auch in der Innerschweiz: Es fehlen die institutionellen Investoren. Zudem dauern die Baubewilligungen in den Kantonen immer noch sehr

lange: deren Dauer hat tendenziell zugenommen (Siehe Bauregion Luzern, Zug und Schwyz auf Seite 6). Immerhin: In der Zentralschweiz sticht Obwalden positiv heraus. Obwalden ist der einzige Kanton schweizweit, in dem die Vergabe von Baubewilligungen heute weniger lang dauert als vor zehn Jahren: Die Frist hat sich immerhin um eine Woche verkürzt. Bereits 2018 habe man innerhalb der kantonalen Verwaltung den Verfahrensablauf der Baugesuche optimiert.

Trotz gut funktionierendem Bauamt ist der Wohnungsmarkt auch in Obwalden angespannt und die Leerwohnungsziffer sinkt immer weiter. In Obwalden liegt dies unter anderem an der stark von Familien geprägten Bevölkerungsstruktur: Während in der Schweiz 61 Prozent aller Haushalte Mieter sind, machen diese in Obwalden nur gerade 48 Prozent aus. Entsprechend fehle die Dynamik im Wohnungsmarkt, wie die Regierung als Antwort auf eine Motion mitteilte. Eine Rolle spielt auch das Bevölkerungswachstum: Hier liegt der Kanton Obwalden mit gut 1,6 Prozent im schweizerischen Durchschnitt, gehört aber zu den sechs Kantonen, die keinen Geburtenrückgang zu verzeichnen haben. →

Nidwalden	2022	2023
Bevölkerung	44 420	44 962
Bevölkerungswachstum	1,20%	1,22%
Leerwohnungen	0,76%	0,82%
Fläche in km ²	275,9	

Obwalden	2022	2023
Bevölkerung	38 700	39 345
Bevölkerungswachstum	0,68%	1,66%
Leerwohnungen	0,48%	0,43%
Fläche in km ²	490,6	

Uri	2022	2023
Bevölkerung	37 317	37 971
Bevölkerungswachstum	0,72%	1,75%
Leerwohnungen	0,85%	0,64%
Fläche in km ²	1076,3	



An zwei Standorten in Altdorf gibt die Ruag total 12 500 Quadratmeter im Baurecht ab, was neue Unternehmen und Arbeitsplätze verspricht. An wen, verrät sie aber nicht.

Bild: Kanton Uri, Baudirektion



Eine Aufnahme von 2020: Hier war das neue Kantonsspital Uri noch im Bau. Links hinten ist das alte Gebäude zu sehen, das dieses Jahr nun wie geplant rückgebaut werden kann.

Wohnungsmangel-Massnahmen

Die Regierung will nun diverse Massnahmen vertieft prüfen: Neben einer Schaffung gesetzlicher Grundlagen vor allem Vereinfachungen oder Beschleunigungen im Baubewilligungsverfahren, die Errichtung eines Wohnraumfonds für gemeinnützigen Wohnungsbau, die Unterstützung bei der Errichtung von Wohnbaugenossenschaften, die Einführung eines Prozentsatzes zur Festsetzung preisgünstiger, neu erstellter Wohnungen in Verdichtungsgebieten, die Einführung einer Formularpflicht, neue Modelle, um die Mietwohnungen anhand ihrer Fläche an geeignetere Haushaltsgrössen zu vermieten, und Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum bei kantonseigenen Liegenschaften.

Eine zentrale Massnahme hierbei ist die Schaffung eines übersichtlicheren Pla-

nungs- und Baugesetzes: Die Obwaldner Regierung will das Baugesetz und die dazugehörige Verordnung in einem Erlass zusammenführen. «Damit erhöhen wir die Übersichtlichkeit und Anwenderfreundlichkeit der kantonalen Planungs- und Bauvorschriften», erklärt Landammann Josef Hess. «Gleichzeitig schaffen wir die Rechtsgrundlage, damit Baubewilligungs- und Planungsverfahren im Verlauf der nächsten Jahre elektronisch abgewickelt werden können.»

Vereinfachungen beim Zonenplan

Weiter soll es Vereinfachungen bei Anpassungen des Zonenplans sowie des kantonalen Richtplans geben: Mehr Flexibilität bei den Abstandsvorschriften sorgt dafür, dass Bauland besser genutzt werden kann. Die Abschaffung von Nutzungszif-

fern schafft für die Gemeinden neue Instrumente zur Regelung der Bebaubarkeit in ihren Bau- und Zonenreglementen. Die Kommunen können neu auch freiwillige kommunale Richtpläne erlassen. Der Regierungsrat wiederum soll in Eigenverantwortung Anpassungen beim kantonalen Richtplan beschliessen können, wenn diese nur geringe Auswirkungen auf Raum und Umwelt zeitigen.

Finanziell blickt der Kanton Obwalden auf ein durchzogenes 2023 zurück. Die Staatsrechnung schloss zwar mit einem kleinen Plus von 200 000 Franken und damit leicht über Budget, doch kam dies nur durch die Auflösung der finanzpolitischen Reserve in der Höhe von 2,5 Millionen Franken zustande. Der Selbstfinanzierungsgrad des Kantons liegt gerade noch bei 35,8 Prozent (Vorjahr 160!), und das kleine Nettovermögen schmolz dahin – nun haben sich 5,7 Millionen Franken an Schulden angesammelt. Fürs laufende Jahr hat der Regierungsrat dem Kantonsrat ein Budget mit einem Plus von 0,5 Millionen vorlegen können.

Schwieriges Jahr für Export

Hintergrund der knappen Finanzen ist die wirtschaftliche Lage: Das Obwaldner Volkswirtschaftsamt befürchtet, dass im laufenden Jahr vor allem die Güterexporte der Industrie schwach ausfallen würden. «Dies wiegt umso schwerer, da die Exportindustrie in Obwalden über 60 Prozent ihrer Güter in die Europäische Union liefert», so das «Wirtschaftsbarometer Obwalden». Die grössten Verluste bei den Exporten nach Europa habe im bisherigen Jahresverlauf die Obwaldner Kunststoffindustrie hinnehmen müssen.

Positiv entwickelt hat sich jedoch die Tourismusbranche, die im aktuellen Jahr an der Spitze der Wachstumsrangliste al-

ler Obwaldner Branchen zu finden ist. Auch im kommenden Jahr werde die Obwaldner Wirtschaft vom Tourismus profitieren: «Die Tourismusdestinationen melden, dass sich die Buchungen für das Jahr 2024 auf einem guten Niveau befinden.» Und gemäss Schätzungen des Wirtschaftsforschungsinstituts BAK Economics werden auch andere Branchen leicht zulegen können.

Neue Attraktion auf dem Titlis

Für den Fremdenverkehr von Bedeutung sind Attraktion wie der Titlis. Hier arbeiten im Rahmen des Projekts «Titlis 3020» zurzeit bis zu 90 Bauarbeiter an einem Millionenprojekt: Der in den 1960ern erbaute Turm, der ursprünglich als Wetterstation diente, wird zu einem Aussichtsturm mit Bar und Restaurant umgebaut. Als Erschliessung wird ein Tunnel von der Bergstation zum Turm gegraben, der auch Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen beherbergen wird. Im Bau ist auch die einspurige Pendelbahn «Titlis-Connect»: Sie wird parallel zur bestehenden fahren oder diese bei Bedarf ersetzen.

Der Kanton Nidwalden hat das letzte Jahr mit einem kleinen Minus von 200 000 Franken abgeschlossen, was gegenüber dem Budget eine Verbesserung von gut 27 Millionen bedeutet. Das Ergebnis der Staatsrechnung ist auf höhere Steuererträge zurückzuführen und wurde ohne Ausschüttung der Nationalbank oder Entnahme aus den Reserven erreicht. Für die nächsten Jahre drohen dem Urschweizer Kanton aber Defizite, weshalb der Regierungsrat vorschlägt, die Beiträge an den innerkantonalen Finanzausgleich zu reduzieren. Wie die Staatskanzlei mitteilt, soll dieser ab 2025 um rund zwei Drittel reduziert werden. Umgekehrt sollen die finanzstarken Gemeinden mehr in den Finanzausgleich zahlen.

Finanzen besser als erwartet

Denn die Ergebnisse der Nidwaldner Gemeinden blieben über den Erwartungen: Sie haben 2023 ein operatives Ergebnis von 9,5 Millionen Franken erzielt. Gegenüber den Budgets erreichten die Gemeinden eine Verbesserung um 17,8 Millionen – hauptsächlich durch höhere Einnahmen aus Nettosteuern und der Grundstückgewinnsteuer, sowie dank geringerer Aufwendungen.

Die Bevölkerung wächst im Nidwalden langsamer als im Schweizer Durchschnitt, doch der Wohnungsmarkt bleibt auch im Bergkanton angespannt: Mit einem durchschnittlichen Preis von 1495 Franken belegte Nidwalden im Jahr 2022 schweizweit



Der Kanton Uri, die Umweltschützer und Investor Samih Sawiris ringen um eine Lösung für die geplante Marina auf der Isleten-Halbinsel am Urnersee.

Platz 5 der teuersten Mieten. Ein runder Tisch hat ergeben, dass eine intensivere Bauaktivität, die mehr Wohnraum schaffen könnte, durch gesetzliche Bestimmungen in der Raumplanung verhindert werde. So lässt die neu eingeführte Überbauungsziffer, die die Grösse der bebaubaren Fläche bestimmt, bei kleinen Parzellen und in Hanglagen nun nur noch deutlich kleinere Wohnflächen zu.

Reform der Immobilienbewertung

Die meisten Gemeinden sind noch immer daran, das Gesetz von 2014 mit den neuen Bauungsziffern umzusetzen, was bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein muss. Danach können die kommunalen Siedlungsleitbilder aktualisiert und die Überbauungsziffern angepasst werden. Damit hofft man in Nidwalden, bei der Verdichtung einen wichtigen Schritt weiter zu kommen.

Im Immobilienbereich hat der Kanton per 2025 eine wichtige Änderung beschlossen: die Reform der Immobilienbewertung, die bis im Herbst in Vernehmlassung ist. Bislang wurden nichtlandwirtschaftliche Grundstücke aufgrund eines Augenscheins bewertet und dabei sowohl der Real- wie auch der Ertragswert berücksichtigt. Per 2025 tritt hier eine Vereinfachung in Kraft: Je nach Grundstückskategorie gilt entweder der Real- oder der Ertragswert.

Wert der Grundstücke steigt

Wird der Wert der Grundstücke nach der neuen Methode ermittelt, steigt er insgesamt um fast 66 Prozent an. Der Regie-

rungsrat weist darauf hin, dass die meisten Grundstücke vor 2006 zum letzten Mal geschätzt worden und die Preise für Wohnhäuser seither stark gestiegen seien. Bei den Mietwerten ist der Unterschied kleiner. Inwiefern sich die Erhöhung der Grundstücks- und der Mietwerte auf die gesamten Steuereinnahmen auswirken, kann gemäss Regierung noch nicht genau ermittelt werden.

Daneben macht der Kanton vorwärts mit einem wichtigen Bauprojekt: einem neuen Sicherheitskompetenzzentrum in Stans. Auf dem 33 000 Quadratmeter grossen Areal, das heute teilweise überbaut, teils fremdvermietet und stellenweise unternutzt ist, soll ein Zentrum für Kantonspolizei, Rettungsdienst, Feuerwehr, Amt für Justiz, Staatsanwaltschaft, Gefängnis, Strasseninspektorat und einige Verwaltungseinheiten entstehen. Vorgesehen ist, dass die drei Standortgemeinden Stans, Buochs und Oberdorf 2027 ihr OK zum Projekt geben, so dass man 2028 einen Architekturwettbewerb ausloben kann.

Der Nidwaldner Landrat hat daneben einen Sieger im Architekturwettbewerb für eine neue Dreifachturnhalle am Kollegium Stans bestimmt: Zur Ausführung gelangt ein Entwurf eines Luzerner Architektenteams, das den Neubau optimal inschützenswerte Ortsbild integriert und die Freizeiträume im Aussenbereich belebt. Der Kredit für das Bauprojekt, der auf rund 20 Millionen Franken geschätzt wird, soll nächsten Sommer dem Stimmvolk unterbreitet werden. Wenn dieses zustimmt, kann die neue Turnhalle Mitte 2028 ihren Betrieb aufnehmen. ■

Bild: Kanton Nidwalden



Das Siegerprojekt für die neue Dreifachturnhalle am Kollegium Stans. Der Kredit für das Projekt soll 2025 dem Stimmvolk vorgelegt werden.



Das Areal rund um die Kreuzstrasse soll dereinst das neue Sicherheitskompetenzzentrum des Kantons Nidwalden in Stans beherbergen.

Bild: Kanton Nidwalden