

KORPORATION URI

Sitzung des Korporationsrates Uri vom 25. September 2020

Geschäft Nr. 6

Kreditvorlagen

6.1 Fr. 77'500.– Abbruch Wohnhaus "Hirschmatt"
und Fr. 122'500.– Neubau Remise, Erstfeld

Ausgangslage

Die Korporation Uri besitzt in der Gemeinde Erstfeld die Liegenschaft Hirschmatt. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Parzelle mit darauf stehendem Haus und Stall, welche zusammengebaut sind. Ursprünglich war diese Liegenschaft an die Familie Imholz samt Haus und Stall sowie dem dazugehörigen Landwirtschaftsland verpachtet.

Nach Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes durch die Familie Imholz wurde das Landwirtschaftsland an einzelne Landwirte verpachtet.

Nebst dem Haus und Stall befinden sich auf der Liegenschaft noch ein Holzschopf sowie eine Remise.

Das Wohnhaus ist Bestandteil des landwirtschaftlichen Grundstückes Hirschmatt und daher dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt.

Grundsatzentscheid

Der Engere Rat hat mit Beschluss Nr. 609 vom 28.09.2018 einen Grundsatzentscheid getroffen, wonach das Wohnhaus und der Holzschopf abgebrochen werden sollen, sowie der Bau einer neuen Remise (am Standort des alten Wohnhauses) in Betracht gezogen wird. Kempf Franz von der Genossenschaft für landwirtschaftliches Bauen Uri wurde beauftragt, eine Projektstudie zu erstellen, welche eine Kostenschätzung für den Abbruch des Wohnhauses sowie des Holzschopfes und dem Bau einer neuen Remise beinhalten würde.

Pachtland Hirschmatt

Pächter von Land auf der Hirschmatt sind:

- | | |
|--|-----------------------|
| – Zraggen Anton, Reussstrasse 54, Erstfeld | 24'232 m ² |
| – Püntener-Furrer Ruedi, Bocki, Erstfeld | 19'900 m ² |
| – Furrer Dominik, Bockistrasse 2, Erstfeld | 8'553 m ² |

Stall

Der Stall ist an Gisler Josef, Riedstrasse 12, 6467 Schattdorf, mittels Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vermietet. Gisler Josef zahlt einen jährlichen Mietzins von Fr. 1'000.–. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate.

Remise

Die Remise ist an Zraggen Anton, Reussstrasse 54, 6472 Erstfeld, mittels Vereinbarung vermietet. Die Vereinbarung dauerte bis zum 31.12.2019. Für die Remise zahlt Zraggen Anton eine jährliche Taxe von Fr. 400.–.

Zraggen Anton bewirtschaftet eine eigene Liegenschaft (Pfaffenmatt) in unmittelbarer Nähe zur Hirschmatt und hat kürzlich einen neuen Stall gebaut.

Holzschopf

Der Holzschopf ist nicht vermietet.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist baufällig und nicht mehr bewohnbar.

Abklärungen

Die Korporation Uri hat beim Amt für Landwirtschaft abgeklärt, ob das Wohnhaus ab der landwirtschaftlichen Liegenschaft abparzellierte werden kann.

Mit Entscheidung vom 10. September 2015 hat die Justizdirektion Uri die Zustimmung zur geplanten Abtrennung des Wohnhauses von der Liegenschaft erteilt.

Mit der Abtrennung vom Landwirtschaftsland wird das Wohnhaus einer zonenfremden Nutzung zugeführt. Die Zustimmung zur Nutzungsänderung wurde unter der Voraussetzung, dass ein bewilligungsfähiges Projekt (Sanierung/Umbau oder wesensgleicher Ersatzneubau) erstellt wird, von der Justizdirektion Uri, Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Landwirtschaft in Aussicht gestellt.

Ziel

Der Engere Rat erachtet die Erhaltung des Wohnraumes als erstrebenswertes Ziel. Mit der Zusicherung der kantonalen Stellen lässt sich diese Zielsetzung realisieren. Bleiben die Kosten für den Abbruch des Wohnhauses und die Erstellung der Remise in einem kostengünstigen Rahmen, ergibt sich durch den Baurechtszins für die Baurechtsparzelle des neuen Wohnhauses und die Miete für die Remise eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Geldes im heutigen Zinsumfeld.

Sitzung Korporationsrat Uri vom 27. September 2019

An dieser Sitzung hat der Korporationsrat an Püntener Pius, Erstfeld, eine Baurechtsfläche von 500 m² für den Neubau eines Wohnhauses auf der Hirschmatt bewilligt. Jedoch lehnte der Korporationsrat den Kreditantrag von Fr. 198'000.– für den Abbruch des Wohnhauses, der Remise und des Holzschopfes sowie dem Bau einer neuen Remise am Standort des abgebrochenen Wohnhauses ab. Der Engere Rat wurde beauftragt, ein kostengünstigeres Projekt auszuarbeiten und in diesem Zusammenhang den Abbruch der bestehenden Remise mit den Amtsstellen noch einmal zu prüfen.

Abklärungen Amt für Raumentwicklung

Bezug nehmend auf ein Gespräch von Verwalter Wyrsh mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 14.10.2019 bestätigte das ARE wie folgt:

"Ausnahmebewilligungen nach Artikel 24ff RPG können unter anderem dann erteilt werden, wenn das Projekt die Bestimmungen der Wesensgleichheit erfüllt. Unsere Überlegungen im Entscheid zur Feststellungsverfügung (Abparzellierung) vom 10. September 2015 gelten nach wie vor. Der Bau eines frei stehenden Wohnhauses anstelle eines Gadenhauses ist unter dem Titel der Wesensgleichheit nur dann vertretbar, wenn mit entsprechenden Kompensationsmassnahmen, sprich dem zusätzlichen Abbruch von Gebäude, dem Grundsatz - Verbesserung der Gesamtsituation keine zusätzliche frei stehende Bauten - entsprochen wird. Die Verschiebung des Standortes für das neue Wohnhaus auf die südliche Seite der Einfahrt zur Liegenschaft ist raumplanungsrechtlich unproblematisch. Wenn jedoch die alte Remise bestehen bleibt, sind die Voraussetzungen der Wesensgleichheit, insbesondere die Kompensationspflicht, nicht mehr erfüllt.

Der Bau eines neuen frei stehenden Wohnhauses, südlich der Einfahrt ist nur möglich, wenn sowohl der alte Holzschopf als auch die Remise abgebrochen wird (Kompensationspflicht)."

Angepasstes Projekt

Aufgrund der Abklärungen mit dem ARE sieht der Engere Rat keine andere Variante, als eine neue Remise am Standort des abzubrechenden Wohnhauses zu erstellen. Jedoch soll der Korporationsrat entscheiden, ob überhaupt eine neue Remise gebaut werden soll oder nicht.

Beim Projekt der neuen Remise wurde darauf geachtet, dass die Einfahrt von Osten (statt von Süden) möglich ist.

Bei den errechneten Gesamtkosten für die Abbrüche und den allfälligen Neubau hat sich nichts verändert. Diese werden weiterhin mit Fr. 200'000.– veranschlagt. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

– Abbruch Wohnhaus, Remise und Holzschopf, Sanierung Südfassade sowie Nordfassade und nordseitiges Dach inklusive Umgebungs- und Rekultivierungsarbeiten	Fr.	77'500.–
– Neubau Remise	Fr.	122'500.–
Total	Fr.	200'000.–

Der Engere Rat geht weiterhin davon aus, dass sich für die Remise Mietinteressenten finden lassen. Für die Remise und den Stall ist ein monatlicher Mietzins von ca. Fr. 400.– vorgesehen.

Der Engere Rat stellt dem Korporationsrat Uri folgenden

A N T R A G

1. Für den Abbruch des Wohnhauses, der Remise und des Holzschopfes auf der Liegenschaft Hirschmatt, inklusive Sanierung der Südfassade und Unterhaltsarbeiten an der Nordseite des Stalles wird ein Kredit von Fr. 77'500.– bewilligt.
2. Für den Neubau einer Remise am Standort des abzubrechenden Wohnhauses, gemäss vorhandenem Plan und Kostenschätzung, wird ein Kredit von Fr. 122'500.– bewilligt.

**ENGERER RAT DER
KORPORATION URI**