

Luzern, 27. Dezember 2023

Sperrfrist 27. 12. 2023 05:00 Uhr

Medienmitteilung

Stellungnahme

zur beabsichtigten Revitalisierung Sonnenberganlage, Seelisberg

Projekt Sonnenberg auf dem Seelisberg braucht einen planerischen Neustart

Die Halter AG präsentierte im November einen Projektvorschlag für die Revitalisierung der Anlage Sonnenberg auf Seelisberg. So sehr eine Erneuerung dieses historischen Hotelkomplexes erwünscht ist, so wenig überzeugt das Vorgehen der Projektträgerschaft und der Projektvorschlag für Neubauten an diesem landschaftlich exponierten und sensiblen Ort über dem geschichtsträchtigen Rütli. Ein Projekt dieser Grössenordnung an diesem Standort erfordert eine breite öffentliche Auseinandersetzung und insbesondere ein qualifiziertes Verfahren unter mehreren interdisziplinären Planungsteams. Nur so kann die landschaftliche Verträglichkeit, der Umfang und die bestmögliche Einpassung eines Projektes geklärt werden. Ein Kurzverfahren als Direktauftrag, wie dies angestrebt wird, führt in die Sackgasse.

Am 17. November 2023 informierte die Halter AG in Form einer Medienmitteilung über ihre Absichten zur Revitalisierung Sonnenberganlage in Seelisberg und präsentierte dabei in Buchform einen Projektvorschlag. Der Vorschlag basiert auf dem bekannten Konzept, die Instandsetzung und Erhaltung der historischen Substanz durch Ergänzungen mit Wohnneubauten zu finanzieren.

Das Ansinnen, für den bedeutenden Ort hoch über dem Vierwaldstättersee mit seinen bestehenden Bauten eine tragfähige Zukunft aufzubauen, erachtet der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV) nicht nur als sinnvoll, sondern unterstützt es ausdrücklich. Der LSVV hatte denn auch im Frühjahr dieses Jahres aktiv den Kontakt mit der aktuellen Besitzerin und Projektträgerschaft gesucht und einen Austausch über das Vorhaben angeboten, was auf offene Ohren zu stossen schien.

Im November präsentiert die Projektträgerschaft nun ohne weitere Kontaktnahme eine aufwendig produzierte, leinengebundene Publikation «*zuhanden der ENHK [eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission] und der EKD [Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege]*», in der «*Alle wesentlichen Rahmenbedingungen ... erläutert und die städtebaulichen, (landschafts-)architektonischen, denkmalpflegerisch- sowie nutzungsrelevanten Absichten ausführlich hergeleitet, dargelegt und begründet (werden).*» Die Publikation schliesst mit einem Projektvorschlag, der scheinbar schlüssig hergeleitet ist, und erklärt, dass dieser wie dargestellt realisierbar sei.

Dies irritiert in mehrfacher Hinsicht: Für ein Projekt von diesem öffentlichen Stellenwert – auf den in der Publikation vielfach hingewiesen wird – und an einem derart exponierten Standort, ist ein breiter öffentlicher Diskurs unabdingbar.

Für die Gesamtabwägung, was an diesem Standort und mit dieser Anlage geschehen kann und soll, erachtet der LSVV die präsentierten Grundlagen als unzureichend. So fehlen

- eine solide Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Aussagen zur planerischen Entwicklung der Gemeinde Seelisberg
- eine Argumentation zur Massenverteilung der Bauten
- Argumente für die Positionierung der Neubauvolumen im Siedlungs- und Landschaftskontext
- eine denkmalpflegerische Interpretation des Weiterbauens
- der Nachweis für die wirtschaftliche Notwendigkeit der Eingriffe
- der Nachweis adäquater Verfahrensschritte

Insbesondere um die Einpassung und Positionierung der Bauten in den sensiblen Landschaftsraum zu klären, ist es notwendig, verschiedene Lösungsansätze und -varianten zu erarbeiten, zu vergleichen und zu präsentieren. Entsprechend der gängigen Vorgehen im Kontext guter Baukultur ist ein Wettbewerbsverfahren das geeignete Instrument, eine derart anspruchsvolle Problemstellung zu behandeln.

Nicht nachvollziehbare Berücksichtigung der Schutzanliegen

Zwar zitiert die präsentierte Publikation die Schutzziele des Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) für den Vierwaldstättersee ausführlich, die konkreten Eingriffe stehen jedoch kaum plausibel in Beziehung zu diesen. Im Gegenteil: Bis 10 Geschosse hohe Bauten, die gestaffelt noch höher wirken und Baukörper, in Allerweltsarchitektur, die das Hotel Sonnenberg in unangemessener Art und Weise überragen, stehen im Kontrast dazu. Es bleibt bei der Behauptung, dass die beabsichtigten Eingriffe die BLN-Schutzziele respektieren. Der Diskurs, wie mit den Schutzziele umgegangen werden kann, sollte aber nicht nur aufgezeigt, sondern auch öffentlich und unter Einbezug der entsprechenden Organisationen diskutiert werden.

Fragwürdiger Standort für Siedlungserweiterung

Die planerische Entwicklung der Gemeinde Seelisberg ist als Gesamtheit zu betrachten. Die Entwicklung am Standort Sonnenberg steht im Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen. Die regionalwirtschaftliche Potenzialstudie zeigt deutlich auf, dass mit den entsprechenden Wohnbauten in erster Linie zusätzlicher regionaler und überregionaler Pendlerverkehr generiert wird. Das Areal Sonnenberg muss daher in einem deutlich grösser angelegten Betrachtungsperimeter eingebunden sein – auch im Zusammenhang mit dem kantonalen Richtplan, der die Entwicklung von Seelisberg als ländliche Gemeinde auf «...die Dorfkerne... und unter Wahrung des Ortsbildes und der Wohnqualität» lenken will. Wieso soll in der Zeit der «Verdichtung nach innen» zusätzliches Bauvolumen an diesem exponierten, peripheren Standort platziert werden? Eine stichhaltige Begründung dafür ist nicht erbracht.

Unangemessen hohe Neubauten

Auch für die Verteilung und Positionierung der Neubauten fehlen stichhaltige Argumente. Vor allem die südseitige Erweiterung ist aus obigen Aspekten nicht nachvollziehbar. Auch ist die Einbettung des Projekts mit seeseitig 10 Geschossen in diesem sensiblen Landschaftsraum inakzeptabel. Die vorgesehenen Neu- und Erweiterungsbauten widersprechen den kommunalen Zonenbestimmungen, die in der Kernzone eine Orientierung an einer dörflichen Bauweise verlangen. Trotz Ausführungen zum Umgang mit dem Freiraum, bleiben die konkreten Konflikte etwa mit dem Wald unangesprochen.

Nicht nachvollziehbare Weiterentwicklung

Auch aus denkmalpflegerischer Perspektive ist die Weiterentwicklung des heutigen Bestandes nicht nachvollziehbar und äusserst fragwürdig. Das Ausmass der vorgesehenen baulichen Erweiterungen – seitliche Anbauten beim Hauptbau, viergeschossige Vorbauten – sind in Bezug auf die Schutzanliegen unangemessen. Die Publikation der Projektträgerschaft vermittelt den Eindruck, dass das alles schon umfassend geprüft wurde, der Nachweis steht aber aus.

Fehlende Informationen zur wirtschaftlichen Tragbarkeit

Der Projektvorschlag basiert darauf, die Erhaltung der historischen Substanz durch die Erweiterung mit den Neu- und Umbauten wirtschaftlich tragfähig zu machen. Der konkrete Nachweis dazu fehlt, ebenso wie quantitative Angaben zur Nutzung und Nutzungsverteilung (Anteil Erst-/Zweitwohnungen, bewirtschaftete Hotelzimmer usw.). Die mitgelieferte regionalwirtschaftliche Studie fokussiert allein auf die regionalwirtschaftlichen Auswirkungen und nicht auf den Projektvorschlag selbst.

Testplanung und offener Wettbewerb

Der vorliegende Projektvorschlag wurde «unter Ausschluss der Öffentlichkeit» erarbeitet. Es wurde unterlassen, die Gewichtung der unterschiedlichen Aspekte in einem äusserst komplexen Projektumfeld nachvollziehbar offenzulegen. Es fehlt der Einblick in Variantenstudien und in die umfassende Analyse siedlungsbaulicher wie wirtschaftlicher Fragestellungen. Insgesamt wurden hier aus Sicht des LSVV heute gängige Prozessschritte übersprungen. Das Projekt ist deshalb zum aktuellen Zeitpunkt fundamental zu hinterfragen. Um zu vermeiden, dass die angestrebte und durchaus wünschenswerte Revitalisierung zu einem langwierigen Prozess verkommt, ist ein planerischer Neustart erforderlich. Gemäss gängiger Planungspraxis bedarf es für eine solche Aufgabe einer Testplanung sowie anschliessend eines möglichst offenen Wettbewerbs mit interdisziplinären Planerteams (Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Hotellerie, Bauingenieur, Gebäudetechnik ...). Dazu braucht es eine seriöse Vorarbeit im Sinne einer umfassenden Analyse und Abwägung der relevanten – auch der raumplanungs- und landschaftsrechtlichen Aspekte. Die hier angedachte «Planungsabkürzung» ist für diese Aufgabe und an dieser landschaftlich und kulturell so bedeutenden Lage ein NoGo.

Auskunft

Urs Steiger, dipl. Natw. ETH/SIA, Präsident Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee LSVV, praesident@lsvv.ch, +41 79 667 62 53

Dieter Geissbühler, dipl. Arch ETH/SIA/BSA, Mitglied Arbeitsgruppe Architektur und Landschaft des LSVV, dieter.geissbuehler@gmx.ch, +41 79 415 61 31