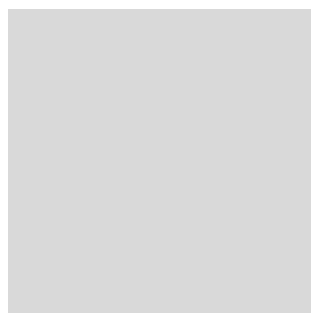
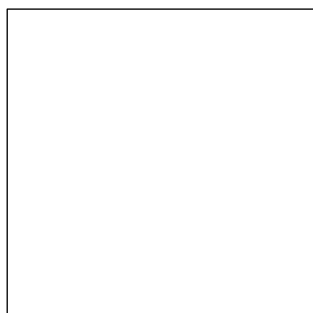
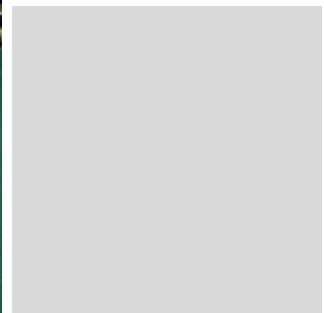
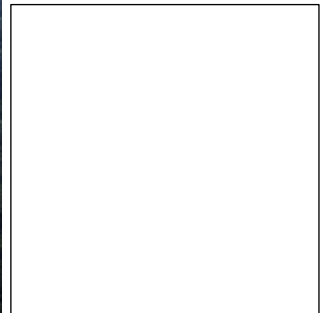




Gemeinde
Seedorf

Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat verabschiedet am 10. September 2025



Impressum

Auftrag	Siedlungsleitbild, Gemeinde Seedorf		
Auftraggeber	Einwohnergemeinde Seedorf Gemeinderat A Pro-Strasse 47 6462 Seedorf		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Lino Schumacher		
Titelbild	Gemeinde Seedorf UR, www.seedorf-uri.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Zusammenfassung

Ausgangslage	Am 20. Oktober 2019 stimmte die Bevölkerung der Fusion der Einwohnergemeinden Seedorf und Bauen mit deutlicher Mehrheit zu. Seit dem 1. Januar 2021 bilden sie gemeinsam die neue Einwohnergemeinde Seedorf. Gemäss dem Fusionsvertrag müssen die Ortsplanungen der beiden ehemaligen Gemeinden harmonisiert werden. In einer ersten Phase wird ein Siedlungsleitbild erarbeitet und anschliessend in der zweiten Phase die Bau- und Zonenordnung als auch der Nutzungsplan angepasst.
Siedlungsleitbild	Das neue kommunale Siedlungsleitbild (behördenverbindlich) legt die langfristige Entwicklung der Gemeinde fest. Es zeigt unter anderem auf, wie die Siedlungen wachsen sollen, welche Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet sind und wie die Infrastruktur geplant wird.
Positionierung der Gemeinde Seedorf	Zu den Stärken gehören die attraktive Lage am Urnersee, die Nähe zum Hauptzentrum Altdorf, ein aktives Vereinsleben und ein gutes Steuerumfeld. Schwächen sind unter anderem das Fehlen eines erkennbaren Dorfzentrums im Ortsteil Seedorf und die hohe Verkehrsbelastung auf der Dorfstrasse. Die Gemeinde strebt an, Seedorf und Bauen als attraktive Wohnorte zu positionieren und die Verkehrssicherheit zu verbessern.
Einwohner- und Beschäftigtenwachstum	Die Gemeinde Seedorf ist eine attraktive und familienfreundliche Wohngemeinde, die sich durch moderates Wachstum in Bevölkerung und Beschäftigte sowie ein umfassendes Schulangebot bis und mit zur Oberstufe auszeichnet. Es gibt aber auch Herausforderungen: Das Wohnraumangebot ist knapp, insbesondere an Mietwohnungen und es mangelt an geeigneten Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen. Der hohe Anteil an Zweitwohnungen im Ortsteil Bauen und die vielen altrechtlichen Wohnungen können den Wohnraum für Einheimische zusätzlich einschränken. Die Altersstruktur zeigt eine unterdurchschnittliche Anzahl junger Erwachsener. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, verfolgt die Gemeinde strategische Ziele wie ein gezieltes Wachstum der Wohnbevölkerung, den Erhalt von Arbeitsplätzen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zudem wird eine Begrenzung des Zweitwohnungsanteils angestrebt.
Siedlungsentwicklung	Die Gemeinde Seedorf verfolgt eine zielorientierte und qualitative Siedlungsentwicklung, die auf dem Prinzip Innen- vor Aussenentwicklung basiert. Dabei wird die Innenentwicklung gefördert und die bestehende Siedlungsstruktur berücksichtigt. Im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen. Zukünftige Siedlungserweiterungsgebiete werden langfristig und bedarfsgerecht innerhalb der

festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien geprüft. Ein weiteres zentrales Anliegen ist die Zentrumsentwicklung im Ortsteil Seedorf.

Landschaft, Naherholung und
Tourismus

Die Gemeinde Seedorf profitiert von einer attraktiven Lage am Urnersee, öffentlichen Seezugängen und hochwertigen Naherholungsgebieten. Schwächen sind der hohe Nutzungsdruck, teilweise Wildcamping und ein eingeschränktes Übernachtungs- und Gastroangebot. Die Gemeinde verfolgt strategische Ziele wie der Erhalt der Naherholungsgebiete, eine massvolle touristische Entwicklung, die Stärkung des Übernachtungs- und Gastroangebots und die Transformation der Isleten. Die Entwicklung im Gebiet Isleten soll unter Berücksichtigung der Gemeindeinteressen erfolgen.

Verkehr

Der Ortsteil Seedorf ist gut mit dem Strassenverkehr erreichbar als auch an den öffentlichen Verkehr angebunden. Bereits sehr viele Wohnquartiere sind verkehrsberuhigt. Dennoch gibt es Herausforderungen wie die Verkehrsbelastung und -sicherheit an der Dorfstrasse, ein unzureichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Dorfkern Seedorf, Parkierungsprobleme an Spitzentagen und Netzlücken im Fuss- und Velowegnetz in Richtung Bauen und Altdorf. Um diesen Schwächen entgegenzuwirken, verfolgt die Gemeinde strategische Ziele wie die Strassenraumaufwertung der Dorfstrasse, die Verbesserung der Schulwegsicherheit, ein zielgruppengerechtes Angebot des öffentlichen Verkehrs bis Bauen und eine Verkehrslenkung im Naherholungs- und Tourismusverkehr.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Einleitung	9
1.1 Ausgangslage	9
1.2 Ziel und Zweck	11
1.3 Wesentliche Planungsgrundlagen	12
1.4 Prozess und Organisation	17
1.5 Arbeitsorganisation	17
2. Positionierung der Gemeinde Seedorf	19
2.1 Raumrelevante Einführung zum Ort	19
2.2 SWOT-Analyse	22
2.3 Strategische Ziele	23
3. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	24
3.1 Statistische Erhebung	24
3.2 Zweitwohnungsgesetz und Fusionsvertrag	32
3.3 SWOT-Analyse	35
3.4 Strategische Ziele	36
3.5 Handlungsbedarf	37
3.6 Wachstumsprognose für die Gemeinde	38
4. Siedlungsentwicklung	43
4.1 Analyse der räumlichen Entwicklung	43
4.2 Überbauungsstand	54
4.3 Kapazitäten innerhalb der WMK-Zone	57
4.4 Arbeitszone	60
4.5 Quartierpläne / Quartiergestaltungspläne	61
4.6 Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	63
4.7 SWOT-Analyse	65
4.8 Strategische Ziele	66
4.9 Handlungsbedarf	67
4.10 Grundsätze für die künftige Siedlungsentwicklung	68
5. Landschaft, Naherholung und Tourismus	74
5.1 Ausgangslage	74
5.2 SWOT-Analyse	78
5.3 Strategische Ziele	79
5.4 Handlungsbedarf	79

5.5	Gemeindeinteressen Entwicklung Isleten	80
6.	Verkehrsentwicklung	81
6.1	Ausgangslage	81
6.2	SWOT-Analyse	84
6.3	Strategische Ziele	85
6.4	Handlungsbedarf	85
	Anhang	86
	Beilagen	86

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einordnung in den Planungsprozess; Quelle: Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe Siedlungsleitbild (1. April 2019)	10
Abb. 2: Ausschnitte kantonaler Richtplan Uri, vom Bund genehmigt am 22. Januar 2024; Quelle: Kanton Uri, www.geo.ur.ch	15
Abb. 3 Arealnutzung; Quelle: Urner Kantonalbank, Uri in Zahlen, Ausgabe 2023/2024	21
Abb. 4: Langfristige Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung) von 1900-2000; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen	24
Abb. 5: Langfristige Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung) von 1983-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen	25
Abb. 6: Vergleich Veränderung Bevölkerungsentwicklung von 2011-2023; Quelle: Kanton Uri, Datenbank Statistik Uri, Bevölkerungsbilanz der ständigen und mittleren Wohnbevölkerung seit 2011	25
Abb. 7: Wanderungsbilanz der Fusionsgemeinde Seedorf 2008-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen	26
Abb. 8: Entwicklung Beschäftigte (VZÄ) je Wirtschaftssektor; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor	27
Abb. 9: Entwicklung Arbeitsstätten je Wirtschaftssektor; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor	27
Abb. 10: Veränderung Altersstruktur, 2010-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Ständige und nicht ständige Wohnbevölkerung	28
Abb. 11: Entwicklung der SchülerInnenzahlen Fusionsgemeinde Seedorf 1997/98 – 2022/23; Quelle: Kanton Uri, Bildungs- und Beratungsstatistik Uri	29
Abb. 12: Pendlermatrix 2020; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Erwerbstätige nach Wohn- und Arbeitsgemeinde 2020	30
Abb. 13: Vergleich Entwicklung Leerwohnungsziffer von 2000-2024; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Leerwohnungszählung 2024	31
Abb. 14: Vergleich Entwicklung Leerwohnungsziffer von 2000-2024; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Leerwohnungszählung 2024	31
Abb. 15: Vergleich Zweitwohnungsanteil von 2019-2023; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2023	32

Abb. 16: Zweitwohnungsanteil Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsregister 2025	33
Abb. 17: Zweitwohnungsanteil Bauen und Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsregister 2025	34
Abb. 18: Übersicht Entwicklungsszenarien 1-4; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen seit 2001; ab 2022 Wachstum gemäss kantonalem Richtplan und Bevölkerungsprognose basierend auf der Bevölkerungsentwicklung	39
Abb. 19: Entwicklung Beschäftigte 2011-2022; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; 2011-2022 Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor, ab 2021 Wachstum gemäss kantonalem Richtplan und Prognose basierend auf der Entwicklung zwischen 2011 und 2020	40
Abb. 20: Angestrebte Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen seit 2001	41
Abb. 21: Angestrebte Beschäftigtenentwicklung; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; 2011-2022 Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor	41
Abb. 22: Angestrebtes Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzone; Quelle: R+K, eigene Darstellung	42
Abb. 23: Räumliche Entwicklung Fusionsgemeinde Seedorf: 1859, 1900, 1920, 1950, 1970, 1990 und 2024; Quelle: Map Geoadmin, Zeitreise, Swisstopo, www.map.geo.admin.ch	45
Abb. 24: Gebäudealter Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2025	46
Abb. 25: Gebäudealter Bauen und Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2025	47
Abb. 26: Bevölkerungsdichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP, 2023	48
Abb. 27: Bevölkerungsdichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP, 2023	49
Abb. 28: Beschäftigtendichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT, 2022	50
Abb. 29: Beschäftigtendichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT, 2022	51
Abb. 30: Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT 2022 und STATPOP 2023	52
Abb. 31: Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT 2022 und STATPOP 2023	53
Abb. 32: Übersicht unbebaute Bauzone; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung	54
Abb. 33: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Seedorf; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung	55
Abb. 34: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Streugebiet Seemätteli; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung	56
Abb. 35: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Bauen/Isleten; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung	57
Abb. 36: Bevölkerungs- und Beschäftigte innerhalb der WMK 2022/23 und angestrebte Entwicklung bis 2040 inkl. Entwicklungsspielraum von ± 30 E+B; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Darstellung	59
Abb. 37: Angestrebte Entwicklung bis 2040 und bestehende Kapazitäten innerhalb der WMK-Zonen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Aufnahme	60

Abb. 38: Bestehende, rechtskräftige Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung	61
Abb. 39: Bestehende, rechtskräftige Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne Bauen; Quelle: R+K, eigene Darstellung	62
Abb. 40: Aufnahmeplan ISOS des Ortsteil Bauen (Bundesamt für Kultur), Aufnahme 2003; Quelle: Bundesamt für Kultur BAK, ISOS Bauen	63
Abb. 41: Unterteilung der Gemeinde Seedorf in einzelne Quartiere und Gebiete, Ortsteil Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung	70
Abb. 42: Unterteilung der Gemeinde Seedorf in einzelne Quartiere und Gebiete, Teil Bolzbach, Bauen und Isleten; Quelle: R+K, eigene Darstellung	72
Abb. 43: Kartenausschnitt Seedorf, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU, BLN	76
Abb. 44: Kartenausschnitt Bauen, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU, BLN	77
Abb. 45: Kartenausschnitt Seedorf, ÖV-Güteklassen: Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, ÖV-Güteklassen	82
Abb. 46: Verlauf der IVS-Objekte von nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Strassen ASTRA, IVS	83

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Fusionierte Gemeinde	Die Fusion der Einwohnergemeinden Seedorf und Bauen wurde von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 mit deutlicher Mehrheit angenommen. Seit dem 1. Januar 2021 bilden sie die Einwohnergemeinde Seedorf. Die Gemeinde ist Wohnort von etwa 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet Arbeitsplätze für rund 800 Beschäftigte (BFS, 2023). Gemäss den Bestimmungen des Fusionsvertrags müssen die Ortsplanungen der beiden Ortsteile bis zum 31. Dezember 2026 harmonisiert werden. Die Ortsplanung umfasst in diesem Kontext das Siedlungsleitbild, den Zonenplan und die Bau- und Zonenordnung.
Revision übergeordnete Grundlagen	Durch die Genehmigung des Bundesrates zum kantonalen Richtplan am 24. Mai 2017 und der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juni 2017 wurden die bundesrechtlichen Vorschriften des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 umgesetzt. Dies betrifft hauptsächlich die haushälterische Nutzung des Bodens. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu lenken und auf den 15-jährigen Bauzonenbedarf abzustimmen.
Gesamtbetrachtung	Ein zentraler Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz besagt, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Tätigkeiten koordinieren, um eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu erreichen. Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) erfordert die Festsetzung der Bauzonen zwingend eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Raumplanungsgesetz. Zur Planung und Entwicklung der Bautätigkeit ist daher ein planerisches Gesamtkonzept (Siedlungsleitbild) erforderlich.
Höhere Anforderungen an das Siedlungsleitbild	Im Vergleich zu den bestehenden Siedlungsleitbildern von Seedorf (2016) und Bauen (2020) sind neu, basierend auf der aktuellen Arbeitshilfe des Kantons Uri für Siedlungsleitbilder (Stand 2019), die vorhandenen Potenziale zu analysieren und die strategischen Ziele und die daraus abgeleiteten Massnahmen für die beiden Ortsteile zusammenzuführen.

Kommunales Siedlungsleitbild

Der rechtskräftige Richtplan des Kantons Uri verlangt darum von den Gemeinden die Erarbeitung eines kommunalen Siedlungsleitbilds im Sinne eines planerischen Gesamtkonzepts, das die **mittel- bis langfristige Entwicklungsvorstellung festlegt** und **als strategisches Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde dient**. Insbesondere ist darin aufzuzeigen, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt werden. Gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Uri legt das Siedlungsleitbild primär dar:

- Wie sich die Siedlungen langfristig entwickeln sollen und wie diese mit den Planungen der umliegenden Gemeinden und mit den technischen und sozialen Infrastrukturplanungen (z.B. Strassen) abgestimmt sind.
- Welche Gebiete sich für eine gezielte Verdichtung und Transformation im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen eignen und mit welchen Massnahmen dies umgesetzt werden soll. Dies unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsqualität, des Ortsbildschutzes und einer angemessenen Wohnqualität.
- Welche Entwicklungsziele hinsichtlich der angestrebten Dichte pro Quartier bestehen, wie die Nutzerdichte in den Quartieren gehalten bzw. mit welchen Massnahmen sie erhöht werden kann.
- Mit welchen Massnahmen die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven angegangen wird.
- Wie eine bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden kann. Der Bedarfsnachweis ist dabei auf das 15-jährige Einwohner- und Beschäftigtenwachstum abzustimmen.
- Die Bevölkerung ist in geeigneter Form in die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes miteinzubeziehen.

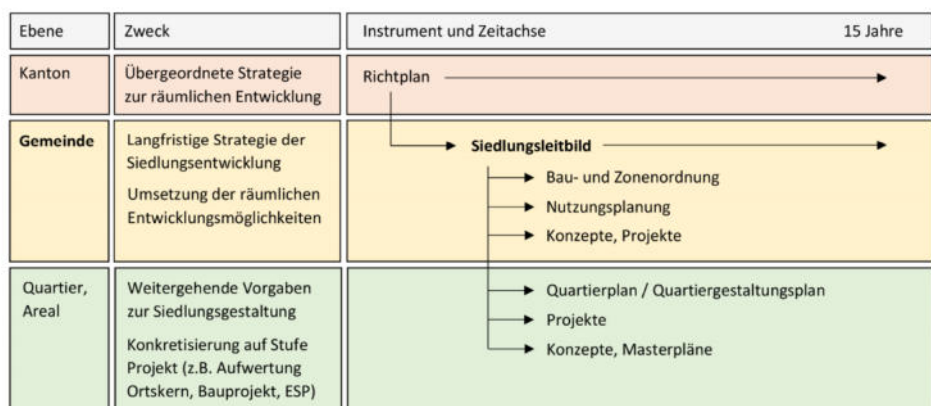


Abb. 1: Einordnung in den Planungsprozess; Quelle: Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe Siedlungsleitbild (1. April 2019)

An die fachgerechte Erarbeitung und die Änderung von Nutzungsplanungen leistet der Kanton den Gemeinden 70 % der Planungskosten, die aufgrund des kantonalen Richtplanes erforderlich sind.

Verbindlichkeit Das Siedlungsleitbild ist für alle raumwirksamen Tätigkeiten der kommunalen Behörden verbindlich (behördenverbindlich) und von den kantonalen Behörden zu berücksichtigen. Für die Grundeigentümer ist es nicht verbindlich. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Siedlungsleitbilds erfolgt mit den Instrumenten der Ortsplanung: Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung), Quartierplanung, Quartiergestaltungsplanung, Erschliessungsprogramm etc. Die Gemeinde Seedorf setzt das Siedlungsleitbild mit einer anschliessenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie gebietsspezifischen Planungen um.

1.2 Ziel und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt, gestützt auf die «Arbeitshilfe Siedlungsleitbild», Stand 1. April 2019, insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

Strategie *Die Gemeinde erarbeitet Strategien für ihre zukünftige Entwicklung der Bauzonen, welche sie in kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsschritte unterteilt. Der gesamte Planungshorizont umfasst dabei mindestens 15 Jahre.*

Mitwirkung *Die langfristige Strategie zur Bauzonenentwicklung soll in der Bevölkerung breit abgestützt sein. Die Bevölkerung und interessierte Kreise sind daher bei der Erarbeitung frühzeitig und in geeigneter Form miteinzubeziehen.*

Koordination *Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde soll frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.*

Kommunikation *Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument und Orientierungsrahmen gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potenziellen Investoren. Die langfristige Strategie ist darin einfach und verständlich dargestellt. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.*

Grundlage Nutzungsplanung *Indem das Siedlungsleitbild eine klare räumliche Strategie festlegt, schafft es ein solides Fundament, auf dem die Nutzungsplanung aufbauen kann. Da grundsätzliche Fragen bereits auf dieser Stufe beantwortet werden, vereinfacht dies die Arbeiten bei zukünftigen Revisionen der Nutzungsplanung massgeblich.*

1.3 Wesentliche Planungsgrundlagen

1.3.1 Kantonaler Richtplan

Die letzte Anpassung des kantonalen Richtplans 2022 wurde vom Bund am 22. Januar 2024 genehmigt. Im Fokus des Siedlungsleitbildes der Gemeinde Seedorf stehen die nachfolgenden zusammengefassten prioritären Themen:

a) Raumordnungspolitische Ziele und Raumkonzept

Die Gemeinde Seedorf liegt gemäss dem kantonalen Raumkonzept im Übergangsbereich zwischen dem **Hauptentwicklungsraum Unteres Reusstal** und dem **Tourismusentwicklungsraum Vierwaldstättersee**. Die wirtschaftlichen Potenziale, die sich aus dieser Lage ergeben, werden gezielt genutzt, um Wachstumsimpulse im gesamten Kanton auszulösen. Dabei wird eine vielfältige und räumlich konzentrierte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung mit hoher Nutzungsdichte angestrebt.

Der Ortsteil Seedorf als «zentrumsnahe Gemeinde» ist mit dem Hauptzentrum Altdorf stark verknüpft und soll in seiner Funktion als Wohnstandort mit einer gezielten Verdichtung an zentralen, gut erschlossenen Lagen und unter Berücksichtigung des Ortsbildes gestärkt werden.

Der Ortsteil Bauen als «ländliche Gemeinde» liegt vollständig im Tourismusentwicklungsraum Vierwaldstättersee und strebt eine nachhaltige wirtschaftliche und touristische Entwicklung an, welche das Ortsbild und die Wohnqualität bewahrt. Beide Ortsteile befinden sich in einem wertvollen Landschaftsraum.

b) Siedlung

Die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) bemisst sich auf den 15-jährigen Bedarf. Gemäss dem Richtplan sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Grösse und Lage der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus zu bestimmen. Die Bauzonenauslastung der Gemeinde Seedorf liegt bei 94.3% (gemäss BFS, STATPOP und STATENT 2022). Bei der Siedlungsentwicklung ist Wert auf eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sowie lebendige Ortskerne zu legen. Dabei wird eine optimale Nutzung und bedarfsgerechte Erschliessung der Bauzonen, eine gezielte Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der Wohnqualität und des Ortsbildschutzes sowie eine gute Nahversorgung der Bevölkerung angestrebt. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Seedorf wird durch Siedlungsbegrenzungslinien begrenzt. Diese sichern die langfristige Steuerung und Begrenzung der Siedlungsflächen und stoppen einen weiteren Kulturlandverlust sowie die Zersiedlung der Landschaft.

c) Mobilität

Die Verkehrspolitik des Kantons Uri, die aus dem Richtplan hervorgeht, ist auf eine nachhaltige Entwicklung ausgerichtet und optimal mit der Siedlungs-, Wirtschafts- und Umweltentwicklung abgestimmt.

Gemäss den Agglomerationsprogrammen der 3. und 4. Generation des Unteren Reusstals soll die Zentrumsfunktion vom Ortsteil Seedorf gestärkt werden. Dazu gehören Ziele wie die Positionierung als attraktiver Wohnort mit Aussicht, die Verknüpfung der Siedlung mit der Landschaft, die

Stärkung der beiden Naherholungsschwerpunkte, die Abstimmung mit dem Naturschutz, die Verbesserung des Busangebots sowie ein dichtes Fuss- und Velowegnetz.

Ein zentraler Bestandteil beider Programme wie auch des kantonalen Richtplans ist eine sichere Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr, welcher den Bahnhof Altdorf mit dem Zentrum Seedorfs verbindet.

d) Natur und Landschaft

Intakte Natur- und Kulturlandschaften sind essenziell für das Überleben von Tier- und Pflanzenarten sowie für attraktives Wohnen und Naherholungsgebiete. Der Erhalt und die Vernetzung von Lebensräumen für bedrohte Arten, seltene Biotope und strukturreiche Kulturlandschaften sichern diese wertvollen Gebiete und fördern die Biodiversität.

Die Gemeinde Seedorf mit der Lage am Vierwaldstättersee ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, weist mit dem Bodenwald ein kantonales Naturschutzgebiet, mit der Schwäntlen ein kantonales Landschaftsschutzgebiet und dem Reussdelta ein bedeutendes, naturnahes Naherholungsgebiet.

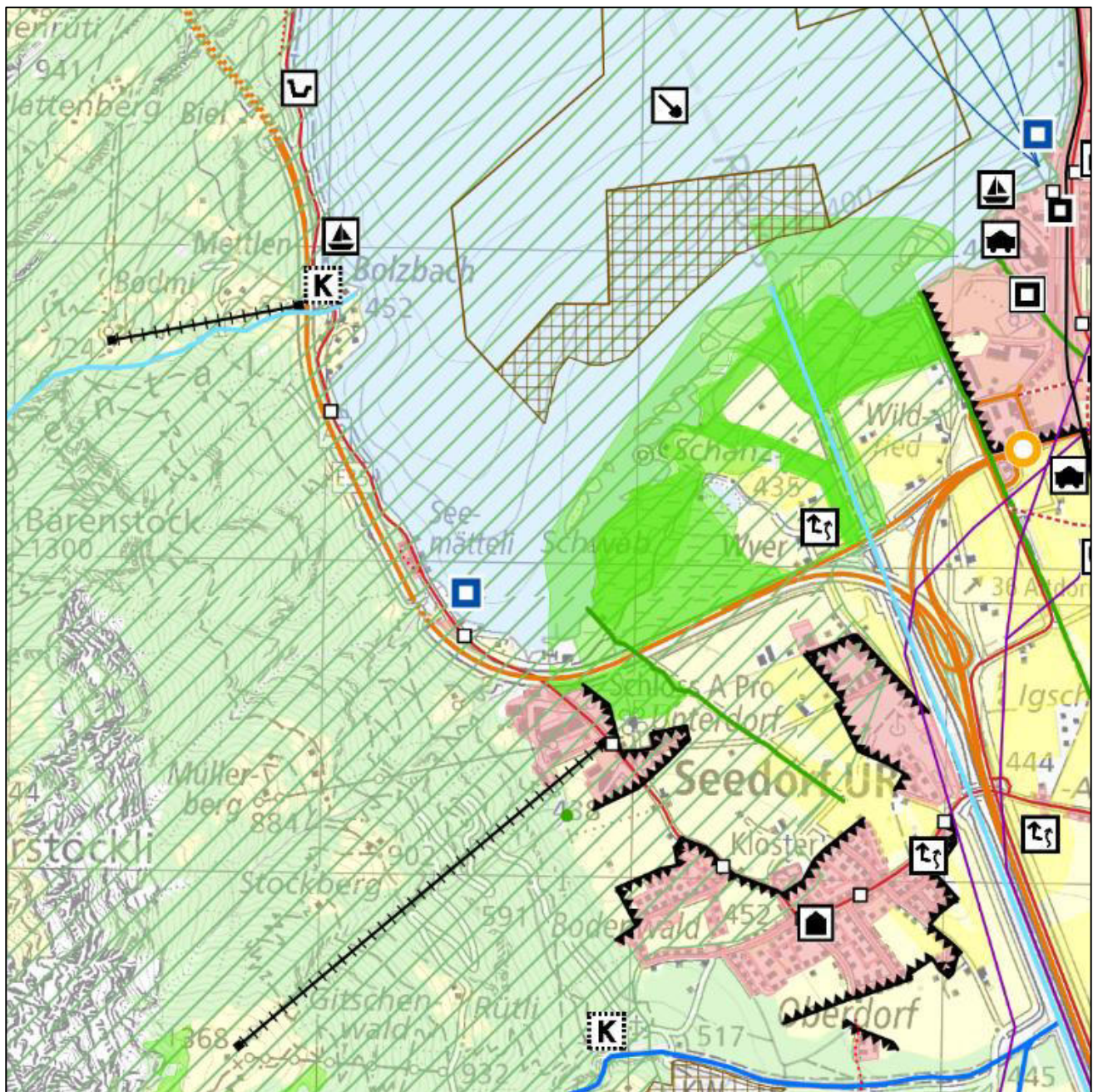
e) Ver- und Entsorgung und weitere Infrastrukturen

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden bedarfsorientiert und ressourcenschonend geplant, realisiert und betrieben. Im Urnerseebecken, auf den Gemeindegebieten von Seedorf und Flüelen, befindet sich ein grosses Gebiet mit Kiesreserven von kantonalem Interesse. Dieses Gebiet ist auch im kantonalen Richtplan als Sicherung der Rohstoffreserven im Reussdelta verzeichnet.

f) Tourismus, Freizeit und Erholung

Gemäss dem kantonalen Richtplan stärkt der Kanton die touristische Infrastruktur entsprechend den individuellen Potenzialen und Eigenheiten der Tourismusgebiete. In Zusammenarbeit mit den Seegemeinden Seedorf, Sisikon, Isenthal, Seelisberg und Flüelen schafft er günstige Bedingungen für die Entwicklung der Tourismusgebiete am Urnersee. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den ökologischen Merkmalen und Schutzanforderungen der Ufer- und Naturschutzzonen dieser Regionen.

Aktuell soll der kantonale Richtplan hinsichtlich «Isleten», namentlich die absehbare Transformation des Gebiets Isleten mit künftiger touristischer Nutzung, Aufwertung Isentalerbach und dessen Delta sowie Aufwertung des Seeufers mit Schaffung von mehr Naherholungsflächen angepasst werden. Für die touristische Nutzung und die Gewässerrevitalisierung soll auch die Kantonsstrasse verlegt werden.



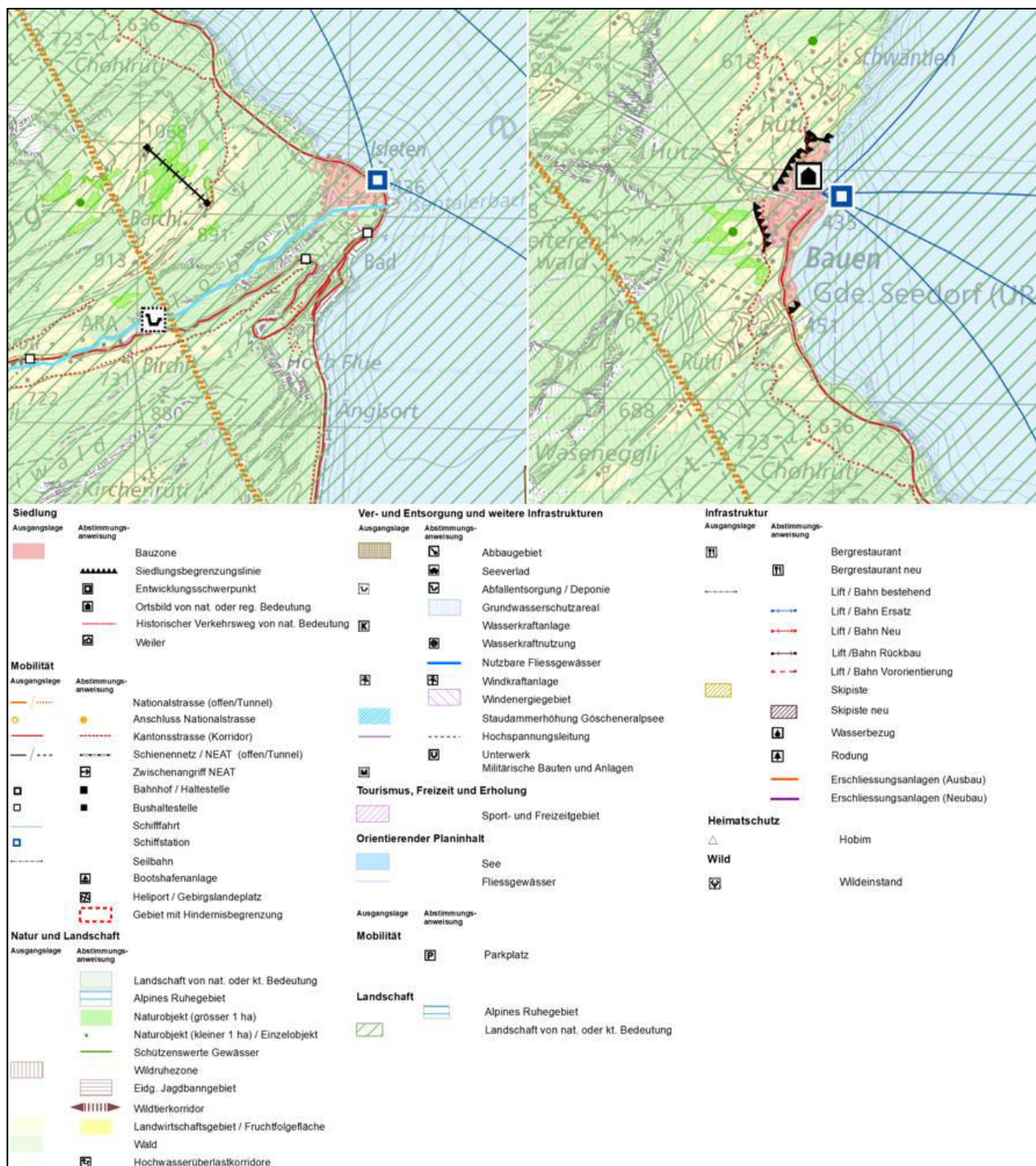


Abb. 2: Ausschnitte kantonaler Richtplan Uri, vom Bund genehmigt am 22. Januar 2024; Quelle: Kanton Uri, www.geo.ur.ch

1.3.2 Planungs- und Baugesetz

Verfügbarkeit von Bauland

Im Zuge der Anpassung des kantonalen Richtplans wurde auch das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri angepasst. Um der Baulandhortung entgegenwirken zu können, wurde eine gesetzliche Bauverpflichtung in das PBG aufgenommen. Die Änderungen wurden am 1. Juli 2017 in Kraft gesetzt.

Art. 45a PBG, Gesetzliche Bauverpflichtung

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zwölf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmung oder nachdem die Einzonung rechtskräftig wurde zu überbauen.

² Wird ein Grundstück nicht innerhalb dieser Frist überbaut, kann die Einwohnergemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt.

³ Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks an. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, die die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.

⁴ Nach Ablauf der gesetzten Frist ist die Entschädigung festzulegen. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich sinngemäss nach den Bestimmungen des Expropriationsgesetzes.

⁵ Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind so bald wie möglich ihrer Bestimmung zuzuführen.

Eine Überbauung von Grundstücken, welche der Bauzone zugewiesen sind, hat folglich bis zum 1. Juli 2029 zu erfolgen. Anschliessend kann die Einwohnergemeinde das Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern ein öffentliches Interesse besteht, welches das entgegenstehende private Interesse überwiegt. Zu diesem Zweck erlässt die Gemeinde eine entsprechende Verfügung und setzt der Grundeigentümerschaft eine Überbauungsfrist von mindestens zwei Jahren. Nach Ablauf dieser Frist wird die Entschädigung festgelegt. Frühestens am Juli 2031 kann das auf diesem Wege erworbene Grundstück «seiner Bestimmung zugeführt» werden, namentlich die Überbauung oder die Auszonung.

Art. 45b PBG, Vertragliche Bauverpflichtung

Um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Verträge abschliessen, in denen von den Bestimmungen des Artikels 45a abgewichen werden darf.

Mit der vertraglichen Bauverpflichtung kann von den Bestimmungen gemäss Art. 45a PBG abgewichen werden. Es können kürzere Überbauungspflichten festgelegt oder Fragen zur Entschädigung fallspezifisch geregelt werden, vorausgesetzt der Zustimmung beider Vertragsparteien. Für rechtskräftige Bauzonen scheint es unwahrscheinlich, dass sich die Grundeigentümerschaften auf eine kürzere Frist einlassen. Die Regelung ist in erster Linie für Neueinzonungen gedacht, deren zeitnahe Nutzung mithilfe von öffentlich-rechtlichen Verträgen gesichert werden soll.

1.4 Prozess und Organisation

Verfahren	Zeitraum
Entwurf Siedlungsleitbild	Dezember 2023 – Februar 2025
1. Workshop mit Sounding Board	23. April 2024
2. Workshop mit Sounding Board	30. Oktober 2024
Besprechung Entwurf Siedlungsleitbild mit Amt für Raumentwicklung Kanton Uri	20. Januar 2025
Verabschiedung Gemeinderat z.H. Vorprüfung und Mitwirkung	12. März 2025
Bevölkerungsinformationsveranstaltung	24. März 2025
Kantonale Vorprüfung Justizdirektion	April 2025 – Mai 2025
Mitwirkungsaufgabe	25. März 2025 – 30. April 2025
Bereinigung aufgrund Mitwirkung + Vorprüfung	Sommer 2025
Verabschiedung Gemeinderat	September 2025

1.5 Arbeitsorganisation

Planungskommission Die Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wird durch die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet:

- Daniel Gisler (Präsident OPK, Gemeinderat bis Dezember 2024)
- Toni Stadelmann (Mitglied OPK, Gemeindepräsident)
- Tobias Baumann (Mitglied OPK, Präsident Baukommission)
- Urs Baumann (Mitglied OPK)
- Colin Briker (Mitglied OPK)
- Céline Walker (Mitglied OPK, Dezember 2023 bis Mai 2024)
- Valentin Bulgheroni (Mitglied OPK, ab November 2024)
- Stefan Furrer (Gemeindeschreiber)

Sounding Board Mit sogenannten «Sounding Boards» werden die vielfältigen Interessen von Meinungsführenden, Vertretungen von Interessengruppen, Parteien, Verbänden, des Gewerbes, von Landräten der Gemeinde Seedorf, der Verwaltung und des Gemeinderates in Workshops abgebildet. Dies ermöglicht es der interessierten Bevölkerung, sich bereits frühzeitig im Prozess zu beteiligen und ihre Ortskenntnisse sowie Anliegen einzubringen. Die Themen der Ortsplanung werden mithilfe des Sounding Boards an die Bevölkerung herangetragen. Zudem sollen die Ideen und Strategien der Ortsplanungskommission (OPK) in diesem Echoraum reflektiert und angepasst werden.

- Fachliche Begleitung Die fachliche Begleitung und technische Bearbeitung erfolgt durch das Büro R+K, Raumplanung AG, Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt.
- Mario Roth, BSc FHO in Raumplanung / Verkehrsplaner
MAS FHO in Business Administration and Engineering
 - Lino Schumacher, BSc FHO in Raumplanung



2. Positionierung der Gemeinde Seedorf

2.1 Raumrelevante Einführung zum Ort

Geschichte	Die Geschichte der Ortsteile Seedorf und Bauen im Kanton Uri ist geprägt von tiefgreifenden Entwicklungen in Infrastruktur, Bildung und Naturraumgestaltung. Der Strassenbau nach Bauen markierte einen entscheidenden Schritt für die Anbindung des abgeschiedenen Dorfes und förderte seine Integration in das kantonale Verkehrsnetz, was sowohl den Handel als auch den Tourismus stärkte. Der Ortsteil Seedorf hingegen ist eng mit dem historischen Kloster St. Lazarus verbunden, welches nicht nur ein spirituelles Zentrum, sondern auch ein wichtiger kultureller und sozialer Pfeiler der Region war. Im Bereich Bildung erlebten beide Ortsteile bedeutende Schulerweiterungen, die den steigenden Anforderungen durch die wachsende Bevölkerung und Modernisierung Rechnung trugen. Gleichzeitig wurde das Reussdelta durch gezielte Renaturierungsmassnahmen geschützt, was die Bedeutung von Umweltschutz und Naherholung hervorhob. Der Autobahnbau in Richtung Luzern brachte schliesslich einen enormen Entwicklungsschub für die Region, indem er Seedorf und Bauen besser an die Zentralschweiz und den nationalen Verkehr anband. Diese Entwicklungen spiegeln die vielseitige und dynamische Geschichte der beiden Ortsteile wider, die Tradition und Moderne verbinden.
Ortsteil Seedorf	Im frühen und hohen Mittelalter wanderten die Alemannen ins Urnerland ein, alemannisierten Seedorf und gaben ihm den Namen «Dorf am See». Im späten 12. Jahrhundert erlebte das Dorf durch die Eröffnung der Schöllenen, als Ausgangspunkt der Gotthardroute, einen Aufschwung. 1197 gründete Ritter Arnold von Brienz das Kloster St. Lazarus. Mit der Verlagerung des Verkehrs von Seedorf nach Flüelen verlor das Dorf in den folgenden Jahrhunderten jedoch an Bedeutung. Im 16. Jahrhundert erwarb die am Gotthardhandel beteiligte Familie A Pro umfangreichen Grundbesitz in Seenähe und errichtete ein Wasserschloss. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts erlebte Seedorf ein verstärktes Wachstum, das unter anderem durch die Begradigung und Kanalisierung der Reuss in den 1850er-Jahren und des Palanggenbachs begünstigt wurde. Im Jahr 1981 gründete Emil Gisler die Emil Gisler AG, aus der später die GIPO hervorging. Heute ist dieses Unternehmen der bedeutendste und grösste Arbeitgeber in Seedorf.

- Ortsteil Bauen** Der Ortsteil Bauen taucht erstmals in historischen Aufzeichnungen von 1150 auf. Über lange Zeit war der Zugang zu Bauen ausschliesslich mit dem Schiff und zu Fuss möglich. Ab 1874, mit der Einführung einer regelmässigen Dampfschiffverkehrsverbindung, wurde Bauen zu einem beliebten Ziel für Ausflüge und Ferien. Die erste Strassenverbindung entstand erst im Jahr 1956, als die Kantonsstrasse zwischen Isleten und Bauen errichtet wurde. Bauen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Dorf mit hervorragenden Lagequalitäten und bemerkenswerten räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten erfasst.
- Isleten** Für Schweizer Verhältnisse besonders früh begann bereits um 1850 die industrielle Geschichte der Halbinsel Isleten mit einer Papierfabrik. Nach deren Schliessung folgte die lange erfolgreiche Sprengstofffabrik «Cheddite», die jedoch durch technischen Fortschritt und mechanischen Tunnelvortrieb an Nachfrage verlor und den Betrieb 2020 aufgegeben hat. Im Verlauf der Produktionszeit entstand so ein wertvolles Cluster an historischen Fabrikbauten. Das Ensemble der Dynamitfabrik Isleten ist dadurch ein wichtiger kultur- und wirtschaftshistorischer Zeitzeuge der industriellen Entwicklung im Kanton Uri geworden. Im kantonalen Schutzinventar vom 09.03.2021 sind in der Isleten drei Inhalte erfasst - ein Wandbild (Kulturartefakt) mit regionaler Bedeutung, das Fabrikgebäude «Nobel» (Kultureinzelobjekt) mit lokaler Bedeutung und der historische Verkehrsweg von Seedorf über Isleten nach Bauen mit regionaler Bedeutung. Zusätzlich ist im Gebiet ein Obstgarten als überlagerte Landschaftsschutzzone mit lokaler Bedeutung bezeichnet (LS.1204.14). Mit dem Bau der Kantonsstrasse 1951 wurde die Halbinsel auch für andere Nutzungen besser erschlossen. Seither haben sich vereinzelte touristische Angebote angesiedelt und etabliert. Zur Klärung der Ausgangslage für eine zukünftige Nutzung wurde im Auftrag der schweizerischen Sprengstoff AG Cheddite und dem Amt für Raumentwicklung im Jahr 2018 ein Grundlagenbericht ausgearbeitet. Zurzeit wird eine Projektidee zur Transformation der Isleten mit Fokus auf die touristische Nutzung verfolgt.
- Geografie** Die Gemeinde Seedorf ist in die zwei Ortsteile Bauen mit der Halbinsel Isleten und Seedorf gegliedert, welche durch das Gemeindegebiet Isenthals räumlich voneinander getrennt werden. Der Ortsteil Seedorf befindet sich am südwestlichen Ufer des Vierwaldstättersees (Urnersee) und dem Ostfuss des Gitschens, dem rund 2'513 m ü. M. hohen und markanten «Hausberg». Bauen liegt eingebettet zwischen den Niederbauen Chulm und Oberbauenstock im Westen und dem Urnersee im Osten. Die Ortsteile Seedorf und Bauen gehören beide zu den Seegemeinden des Kantons Uri.

Arealnutzung Das Gemeindegebiet von Seedorf umfasst eine Fläche von total 2'546 Hektaren. Davon sind rund 36 % bestockte Flächen wie Wald etc. Bei rund 25 % handelt es sich um Gewässer, namentlich der Urnersee als Teil des Vierwaldstättersees. Etwa 20 % des Gemeindegebiets sind vegetationslose, unproduktive Flächen (Gebirge). Humusierte Flächen wie Wiesen etc. machen 17 % aus. Bei rund 2 % (ca. 65 ha) handelt es sich um tatsächliche Siedlungsflächen (befestigte Flächen wie Verkehrsflächen oder Gebäudeflächen).

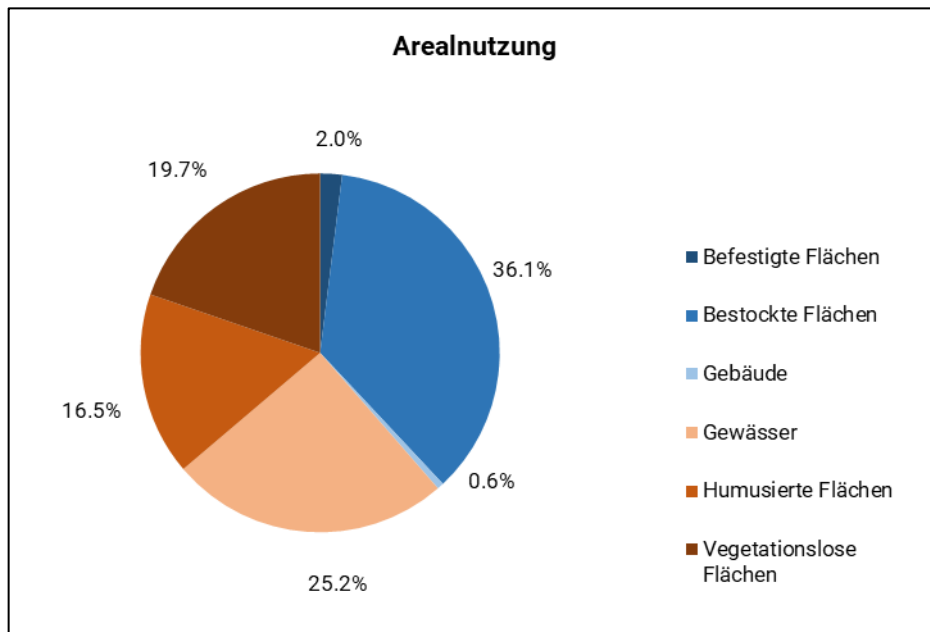


Abb. 3 Arealnutzung; Quelle: Urner Kantonalbank, Uri in Zahlen, Ausgabe 2023/2024

2.2 SWOT-Analyse¹

Die Gemeinde Seedorf weist, mit Fokussierung auf die Positionierung von Seedorf, die nachfolgend evaluierten Stärken und Schwächen auf. Die Stärken sind zu bewahren, die Schwächen sind nach Möglichkeit zu beheben oder zumindest im Auge zu behalten. Daraus ergeben sich Chancen und Risiken. Die Chancen sind für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde Seedorf zu nutzen, die Risiken sind mit geeigneten Massnahmen zu begrenzen oder soweit erforderlich zu minimieren.

HEUTE	ZUKUNFT
Stärken	Chancen
• Attraktive Lage am Urnersee und Nähe zum Hauptzentrum Altdorf • Vielseitige Naherholungsgebiete • Interessante, schützenswerte Kulturobjekte (Schloss A Pro, Kloster St. Lazarus und der Ortsteil Bauen) • Durchgängiges Verkehrsnetz für Fussverkehr innerhalb der Gemeinde • Familienfreundliche Wohngemeinde mit aktivem Vereinsleben und gutem Bevölkerungszusammenhalt • Attraktives Steuerumfeld • Bevölkerungsstruktur	• Entwicklung Dorfzentrum (Ortsteil Seedorf) • Verbesserung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität entlang der Dorfstrasse • Schliessung von Baulücken, Innenentwicklung mit attraktiven Freiräumen • Schaffung, Ausbau und Sicherung von touristischen Infrastrukturen • Entwicklung Isleten im Sinne der Gemeindeinteressen • Bereitstellung Wohnraum für alle Generationen sowie für Eigentum und Miete • Steigerung Anzahl Erstwohnungen im Ortsteil Bauen • Inwertsetzung der Kulturobjekte (Schloss A Pro, Kloster St. Lazarus, Ortsteil Bauen)
Schwächen	Risiken
• Fehlendes erkennbares Dorfzentrum (Ortsteil Seedorf) • Zersiedelung und Kulturlandverlust • Knappes Wohnraumangebot (Eigentum und Miete) • Gefährdete respektive nur teilweise sichergestellte Grundversorgung • Hohe Verkehrsbelastung auf der Dorfstrasse • Verkehrssicherheit für Fuss- und Veloverkehr entlang der Dorfstrasse, nach Altdorf und nach Bauen • Hoher Zweitwohnungsanteil im Ortsteil Bauen • Beschränktes Angebot Gewerbeflächen • Viele Gewerbeflächen als Lager- und Umschlagplätze mit niedriger Arbeitsplatzdichte und geringer Wertschöpfung • Geringe Wertschöpfung aus Tourismus	• Overtourism • Entwicklung Isleten entgegen den Gemeindeinteressen • Ortsteile Seedorf und Bauen als Schlafdorf im Winterhalbjahr • Zunahme der Verkehrsbelastung • Verschärfung fehlender Wohnraum • Verlust Grundversorgung • Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten für lokales Gewerbe • Zu schnelles Wachstum, Ungleichgewicht Generationen

¹ SWOT ist ein Akronym für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Risiken). Die SWOT-Analyse oder die Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse stellt eine Positionierungsanalyse dar und ist ein Instrument der strategischen Planung. Die Reihenfolge der aufgeführten Punkte ist nicht gewichtet.

2.3 Strategische Ziele

Auf Grundlage der SWOT-Analyse setzt sich die Gemeinde Seedorf die nachfolgenden strategischen Ziele im Bereich Positionierung:

- Stärkung von Seedorf mit den Ortsteilen Seedorf und Bauen als attraktive Wohngemeinde
- Massvolle Tourismusentwicklung und Erhalt der attraktiven Naherholungsgebiete
- Ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum² und bessere Raumnutzung
- Zentrumsentwicklung Ortsteil Seedorf mit Verbesserung der Verkehrssicherheit, mit attraktiven Freiflächen, mit Grundangebot der Nahversorgung
- Transformation und Inwertsetzung Isleten unter Berücksichtigung der Gemeindeinteressen
- Beschränkung des Zweitwohnungsanteils

² Als «bezahlbarer» resp. «kostengünstiger» Wohnraum wird Wohnraum verstanden, mit welchem keine grosse Rendite erzielt wird (Berücksichtigung Prinzip der Kostenmiete).



3. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

3.1 Statistische Erhebung

Bevölkerungsentwicklung
1900-2000

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Seedorf und Bauen zwischen 1900 und 2000 verlief unterschiedlich. Im Ortsteil Bauen schwankte die Bevölkerungszahl nur in geringem Masse und blieb relativ konstant. Sie wuchs über 100 Jahre nur um 61 Personen. Der Ortsteil Seedorf verzeichnete ein stärkeres Wachstum. In den 1910er und 1920er-Jahren sank die Bevölkerungszahl erheblich, bevor sie kontinuierlich anstieg und in den letzten 10 Jahren etwa konstant blieb.

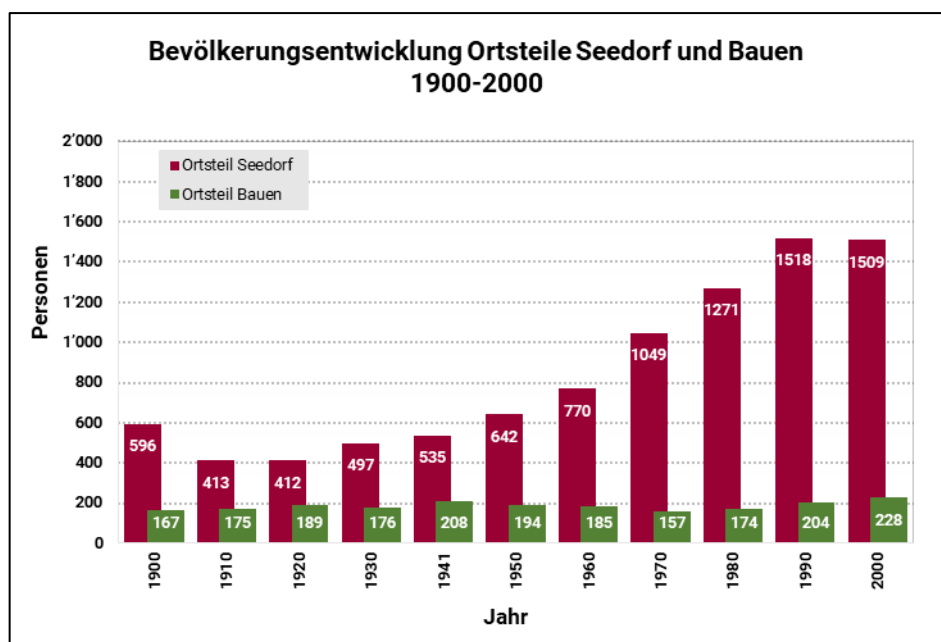


Abb. 4: Langfristige Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung) von 1900-2000;
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen

Bevölkerungsentwicklung
1900-2023

Gegenüber dem Jahr 1900 hat sich die Bevölkerungszahl der beiden Ortsteile von ca. 750 auf über 2'000 mehr als verdoppelt. Nach der Fusion der beiden Ortsteile im Jahr 2021 verblieb die Bevölkerungszahl stabil bei rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

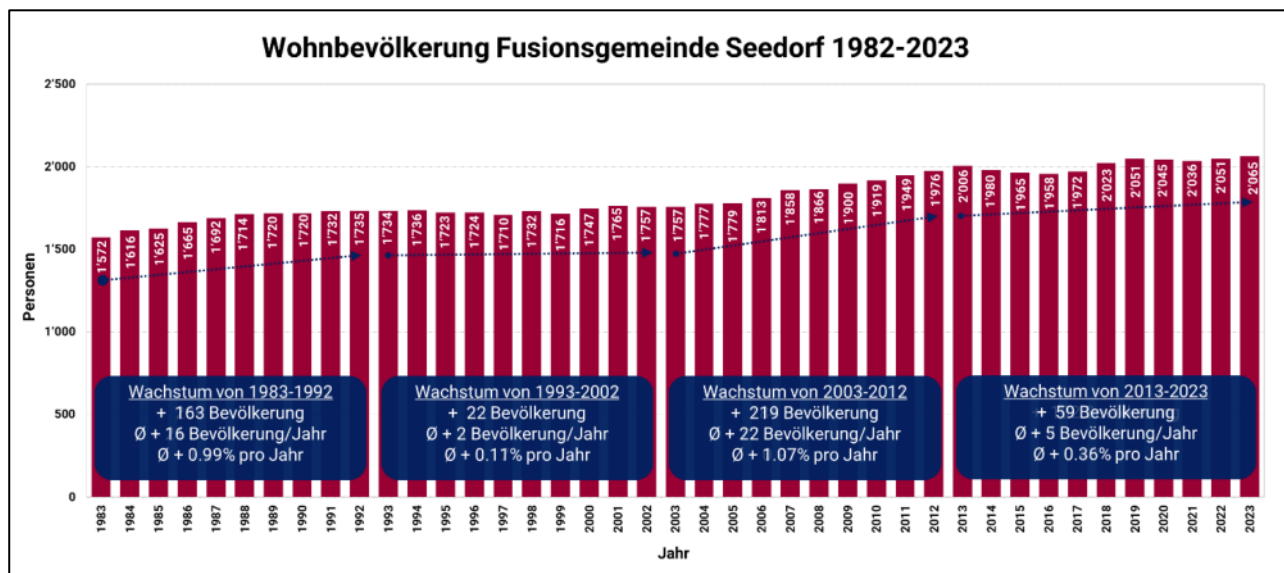


Abb. 5: Langfristige Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung) von 1983-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen

Vergleich
Bevölkerungswachstum

Der Vergleich mit den umliegenden Gemeinden zeigt, dass die Fusionsgemeinde Seedorf mit einem Wachstum von 6 % zwischen den Jahren 2011 und 2023 knapp unter dem kantonalen Durchschnitt von 7 % liegt. Die Gemeinden Altdorf, Attinghausen und Seelisberg haben (zwischen 13 % und 15 %) ein deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum verzeichnet. Im Gegenzug weisen die Gemeinden Bürglen (97 %) und Isenthal (88 %) ein negatives Wachstum auf.

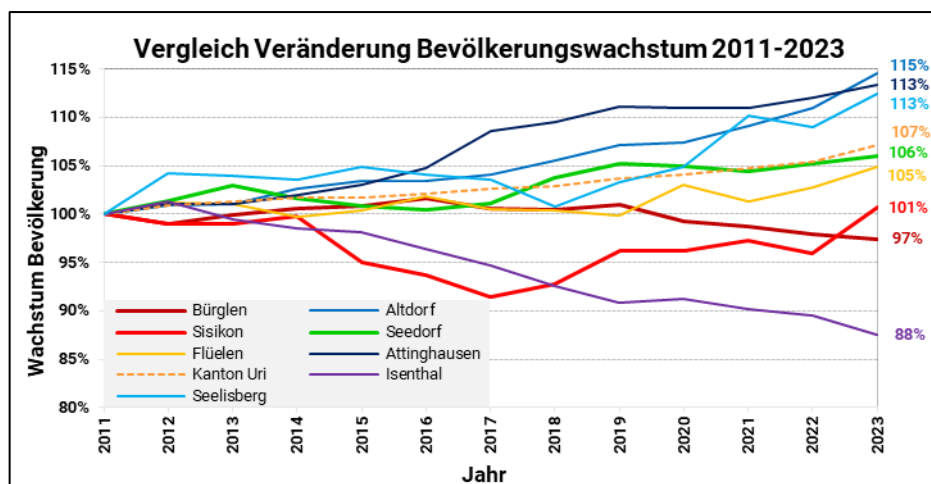


Abb. 6: Vergleich Veränderung Bevölkerungsentwicklung von 2011-2023; Quelle: Kanton Uri, Datenbank Statistik Uri, Bevölkerungsbilanz der ständigen und mittleren Wohnbevölkerung seit 2011

Wanderungsbilanz

Die Wanderungsbilanz (Saldo der zu- und wegziehenden Bevölkerung) der Fusionsgemeinde Seedorf in den letzten 15 Jahren ist grossmehrheitlich positiv. In den Jahren von 2014 bis 2017 hat sich der Wanderungssaldo im negativen Bereich bewegt. Von 2017 bis 2023 war er stärkeren Schwankungen ausgesetzt, es sind aber mehrheitlich mehr Personen zu- als weggezogen.

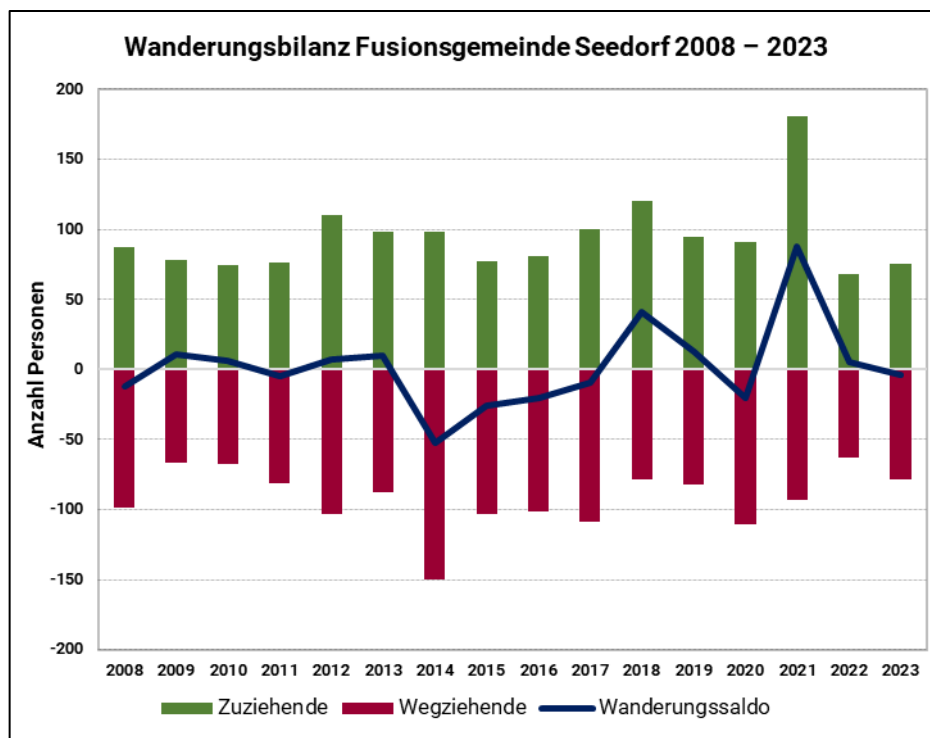


Abb. 7: Wanderungsbilanz der Fusionsgemeinde Seedorf 2008-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen

Entwicklung der
Wirtschaftssektoren³ und
Beschäftigten

Die Gesamtzahl der Beschäftigten in der Fusionsgemeinde ist zwischen 2011 und 2022 von rund 420 Beschäftigten (VZÄ⁴) stetig auf ca. 600 Beschäftigte gestiegen. In Seedorf ist der sekundäre Sektor der wichtigste Wirtschaftsbereich mit rund 340 Beschäftigten. Das Wachstum im sekundären Sektor ist im Wesentlichen auf die GIPO⁵ zurückzuführen. Auch der tertiäre Sektor mit 240 Beschäftigten ist gegenüber dem Jahr 2011 wesentlich gewachsen. Der Primärsektor hat in Seedorf eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung und weist einen geringen Rückgang der Beschäftigten auf.

³ Landwirtschaft (primärer Sektor), Industrie und produzierendes Handwerk (sekundärer Sektor), Dienstleistung (tertiärer Sektor)

⁴ Vollzeitäquivalente, Hilfsgrösse zur Vergleichbarkeit von Beschäftigten, entspricht einem 100 % Pensum

⁵ Die Anzahl Beschäftigten (VZÄ) werden gemäss der herangezogenen Statistik auch innerhalb eines Unternehmens nach Sektoren differenziert erfasst.

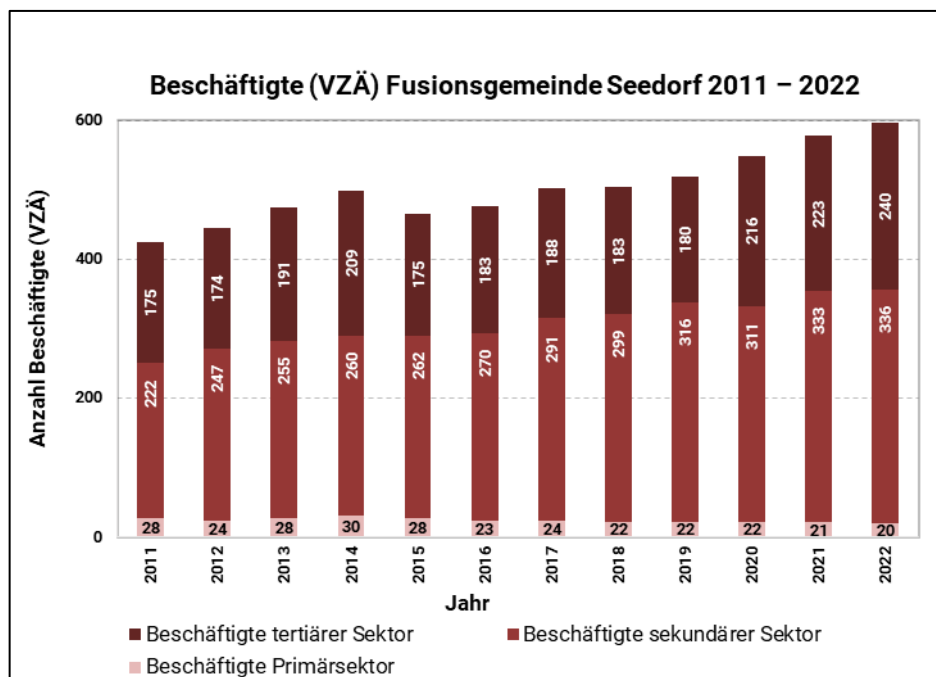


Abb. 8: Entwicklung Beschäftigte (VZÄ) je Wirtschaftssektor; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor

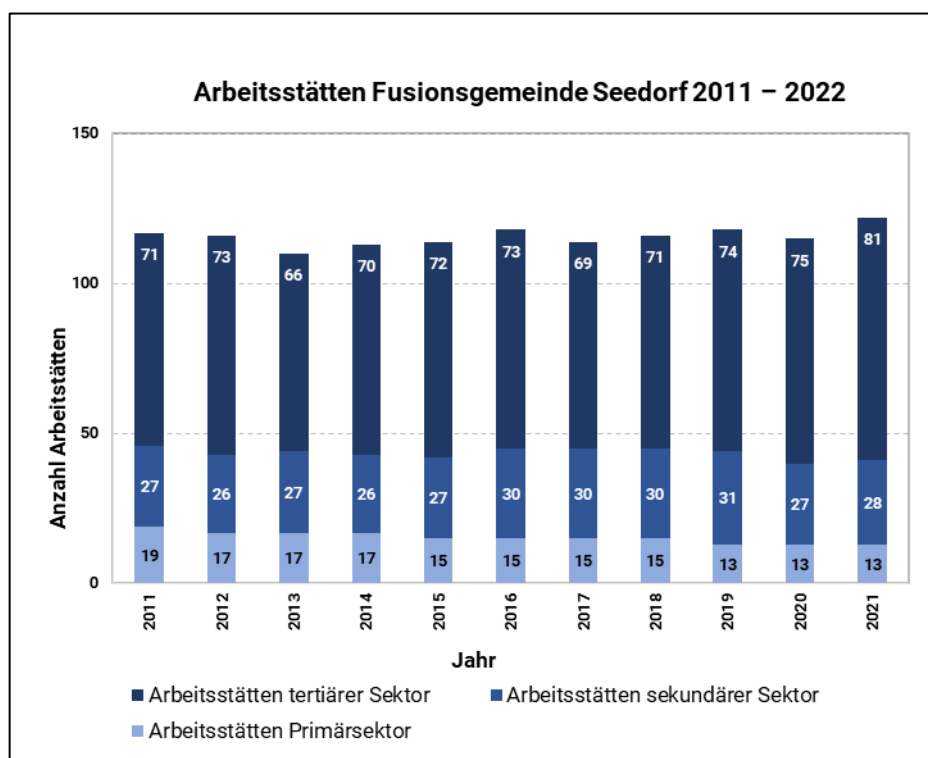


Abb. 9: Entwicklung Arbeitsstätten je Wirtschaftssektor; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor

Bevölkerungspyramide

Die Gemeinde erlebt eine demografische Alterung, mit einem Rückgang der jüngeren und einer Zunahme der älteren Bevölkerung. Die Pyramide für 2023 zeigt eine insgesamt ältere Struktur im Vergleich zu 2010, mit einer stärkeren Konzentration in den oberen Altersgruppen. Die Altersgruppe 20-29 Jahre ist deutlich untervertreten. Dafür fällt auf, dass im Jahr 2023 vor allem die Altersgruppe zwischen 10 und 14 Jahren sehr stark vertreten ist. In den hohen Altersgruppen (80+) sind Frauen in beiden Vergleichsjahren stärker vertreten, ein typisches Muster aufgrund der höheren Lebenserwartung.

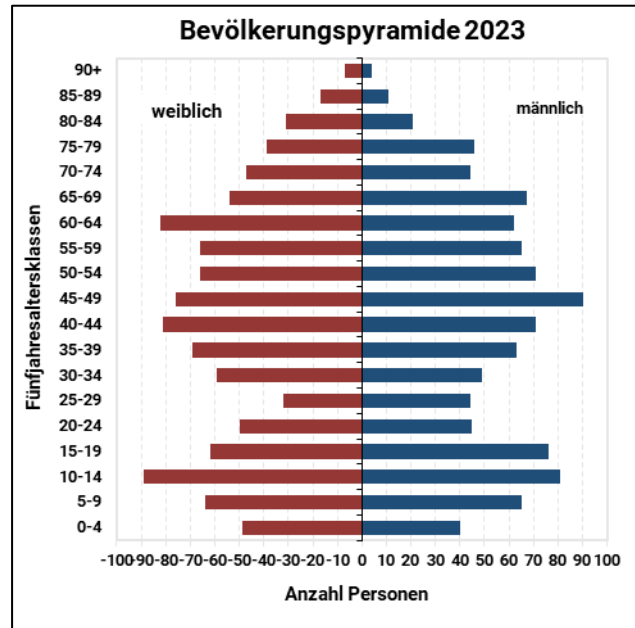
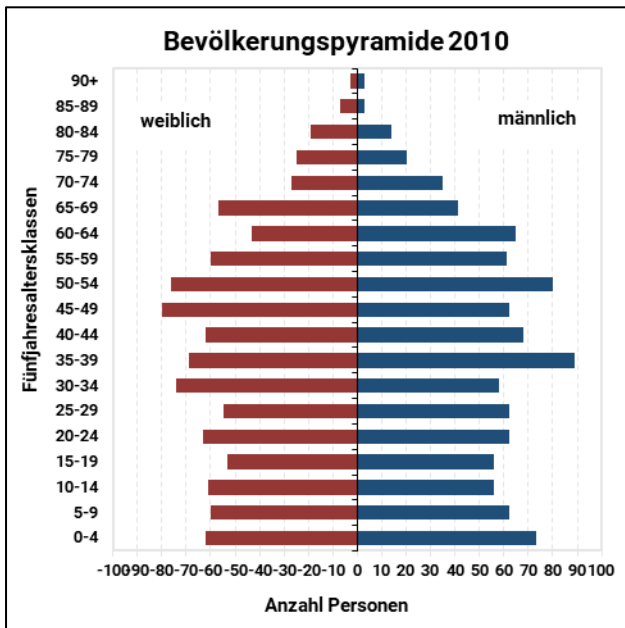


Abb. 10: Veränderung Altersstruktur, 2010-2023; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Ständige und nicht ständige Wohnbevölkerung

Leichter Anstieg der
SchülerInnenzahlen

Die Entwicklung der SchülerInnenzahlen zeigt nach 2010 einen deutlichen Zuwachs in der Primarschule. In der Oberstufe sind die SchülerInnenzahlen stabil zwischen 120 und 140, wobei die Schwankungen ab dem Jahr 2016 stärker ausgefallen sind. Auch im Kindergarten war zwischen 2012 und 2016 ein starker Zuwachs zu verzeichnen, welcher sich danach stabilisierte respektive leicht abflachte. Seit dem Schuljahr 2023/2024 werden die Zahlen neu nur noch kantonal erhoben.

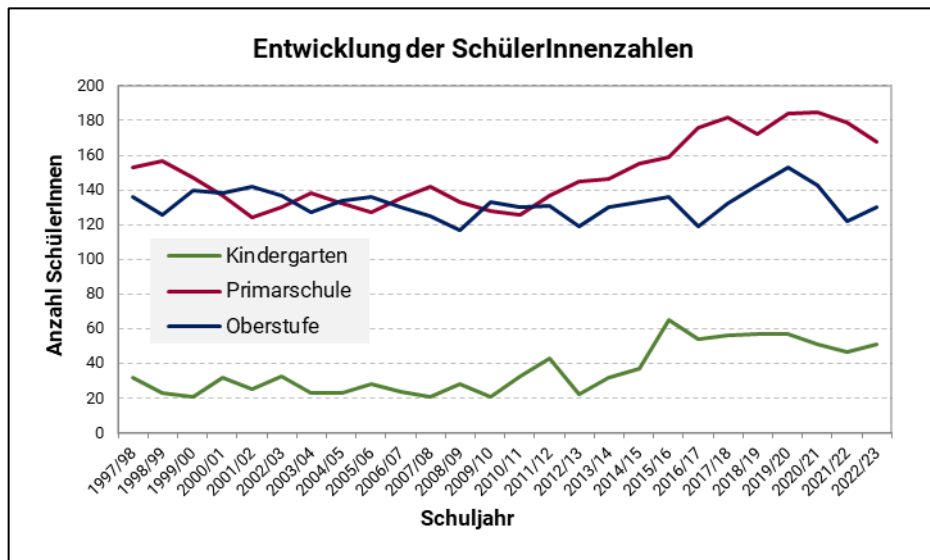


Abb. 11: Entwicklung der SchülerInnenzahlen Fusionsgemeinde Seedorf 1997/98 – 2022/23;
Quelle: Kanton Uri, Bildungs- und Beratungsstatistik Uri

Pendlermatrix

In der untenstehenden Grafik ist das Pendlerverhalten der Gemeinde Seedorf zu sehen. Mit rund 850 Wegpendelnden ist deren Zahl deutlich grösser als die rund 460 Zupendelnden. Rund 180 in Seedorf wohnhafte Personen arbeiten auch in Seedorf (Binnenpendler). Berücksichtigt wurden nur Gemeinden mit mehr als 15 Zu- oder Wegpendelnden. Der mit Abstand grösste Anteil der Pendelnden pendelt zwischen Altdorf und Seedorf, wobei deutlich mehr Personen von Seedorf nach Altdorf pendeln als umgekehrt. Der zweitmeiste Pendelverkehr herrscht zwischen Schattdorf und Seedorf. Bei gewissen Gemeinden ist ein einseitiges Pendlerverhalten festzustellen.

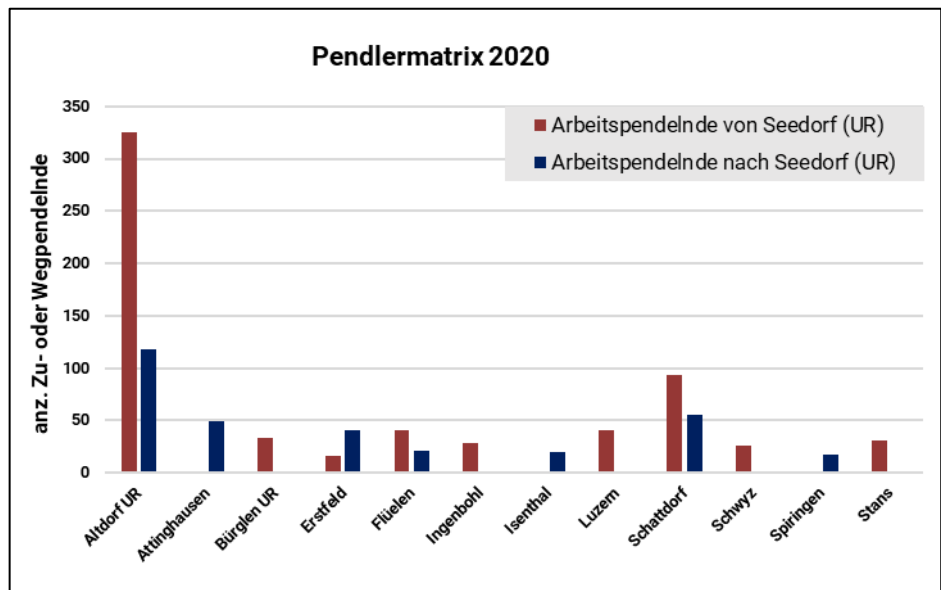


Abb. 12: Pendlermatrix 2020; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Erwerbstätige nach Wohn- und Arbeitsgemeinde 2020

Unterdurchschnittliche
Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer der Gemeinde Seedorf ist im Vergleich zu benachbarten Gemeinden eher niedrig. In den Jahren ab 2020 lag sie konstant unter einem Prozent. Bis auf das Jahr 2018, in welchem eine Spitze von 1.9 % zu verzeichnen war, bewegte sich die Leerwohnungsziffer immer unter dem Schweizer Durchschnitt. In den Jahren 2003, 2010, 2012 und 2014 sank die Leerwohnungsziffer auf 0 %.

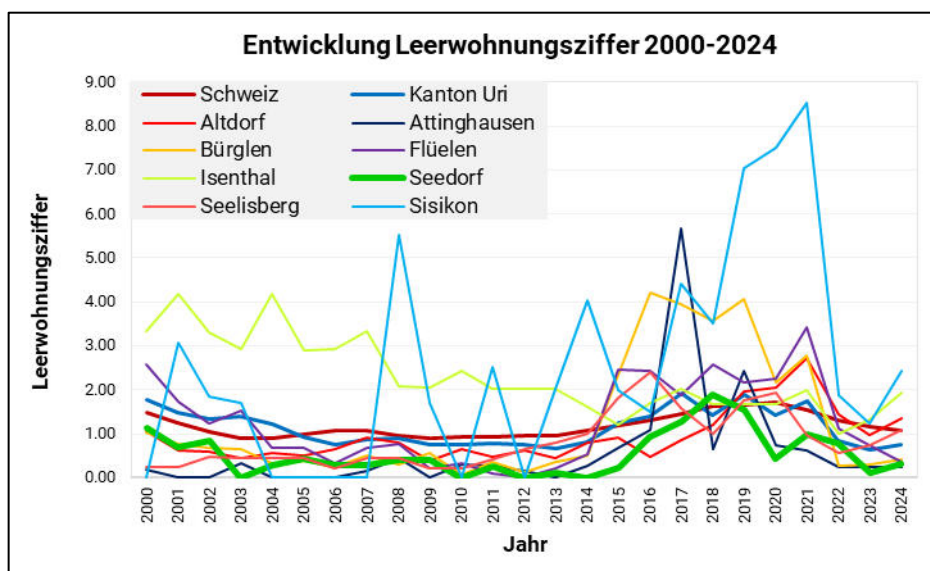


Abb. 13: Vergleich Entwicklung Leerwohnungsziffer von 2000-2024; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Leerwohnungszählung 2024

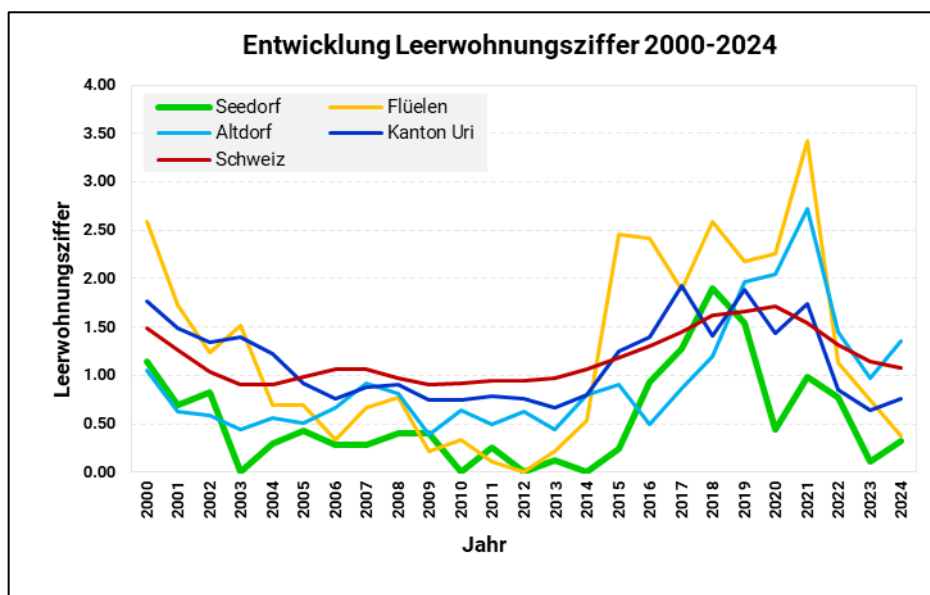


Abb. 14: Vergleich Entwicklung Leerwohnungsziffer von 2000-2024; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Leerwohnungszählung 2024

3.2 Zweitwohnungsgesetz und Fusionsvertrag

Fusionsvertrag

Die Gemeinde Seedorf hat gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung mit 9.8 % einen Zweitwohnungsanteil von deutlich unter 20 % (Stand 31. Oktober 2024). Die ehemalige Gemeinde Bauen hatte mit Stand 31. März 2020 einen Zweitwohnungsanteil von 35.8 %. Dadurch waren weitere, neu erstellte Zweitwohnungen nicht bewilligungsfähig. Im Fusionsvertrag Art. 22 Abs. 3 wurde festgehalten, dass für den Ortsteil Bauen (Siedlung Bauen Dorf) die Schutzbestimmungen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz auf die Erst- und Zweitwohnungsanteile durch einen entsprechenden Artikel in der Bau- und Zonenordnung aufrechterhalten werden müssen.

Unterdurchschnittlicher Zweitwohnungsanteil

Im lokalen Vergleich mit benachbarten Gemeinden bewegt sich der Zweitwohnungsanteil der Fusionsgemeinde Seedorf im unteren Drittel. Im Zeitraum der letzten sechs Jahre sind Schwankungen von 3 % zu erkennen. Der Spitze von 12 % in den Jahren 2021 und 2022 folgt eine Reduktion im Jahr 2023 auf einen Zweitwohnungsanteil von 9 %. Dieser Wert kommt insbesondere aufgrund des tiefen Anteils im Ortsteil Seedorf zustande. Der Anteil Zweitwohnungen ist im Ortsteil Bauen mit über 30 % deutlich höher. **Aufgrund des hohen Anteils altrechtlicher Wohnungen⁶, welche gemäss Gesetz in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen, besteht das Risiko einer Erhöhung des Zweitwohnungsanteils.**

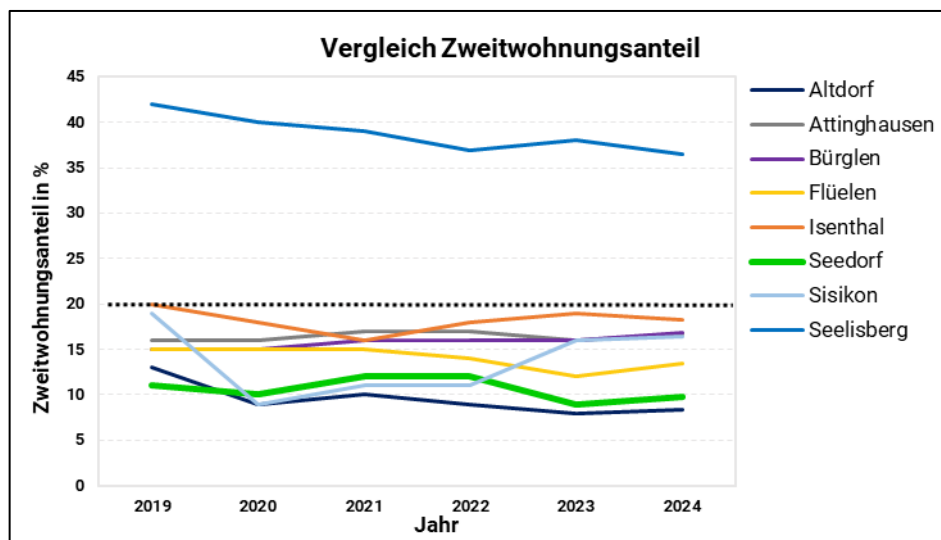


Abb. 15: Vergleich Zweitwohnungsanteil von 2019-2023; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2023

Herausforderungen

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen untersagt grundsätzlich die Neuerstellung von Zweitwohnungen (Betrifft nur Ortsteil Bauen infolge

⁶ Eine altrechtliche Wohnung ist eine Wohnung, die am Tag der Volksabstimmung über die Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 bereits rechtmässig erbaut oder bewilligt war.

Fusionsvertrag). Allerdings werden keine Einschränkungen für die Umwandlung von älteren, bereits bestehenden Wohnungen in Zweitwohnungen durch das Gesetz vorgesehen. Eine sogenannte altrechtliche Wohnung ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder bewilligt war. Dies stellt Gemeinden, die stark vom Tourismus abhängen, vor erhebliche Herausforderungen.

Beispiel: Eine Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in eine Zweitwohnung hat eine enorme Preissteigerung zur Folge. Die Preissteigerung für Immobilien kann dazu führen, dass die Ortskerne und Wohnquartiere entvölkert werden und es für die einheimische Bevölkerung schwierig wird, Wohnraum zu finden.

Quartieranalyse Wohnungen

Gestützt auf das Gebäude- und Wohnungsregister kann für die gewünschten Gebiete die Anzahl der Wohnungen, Erstwohnungen, altrechtlichen Wohnungen, Zweitwohnungen und Personalwohnungen analysiert werden. In der Gesamtzahl aller Wohnungen sind auch unbewohnbare Wohnungen enthalten, diese werden in der Abbildung jedoch nicht explizit aufgeführt. Die grau hinterlegten Gebiete in der folgenden Abbildung sind entweder nicht einwohnerrelevant oder dürfen aus Datenschutzgründen nicht analysiert werden.

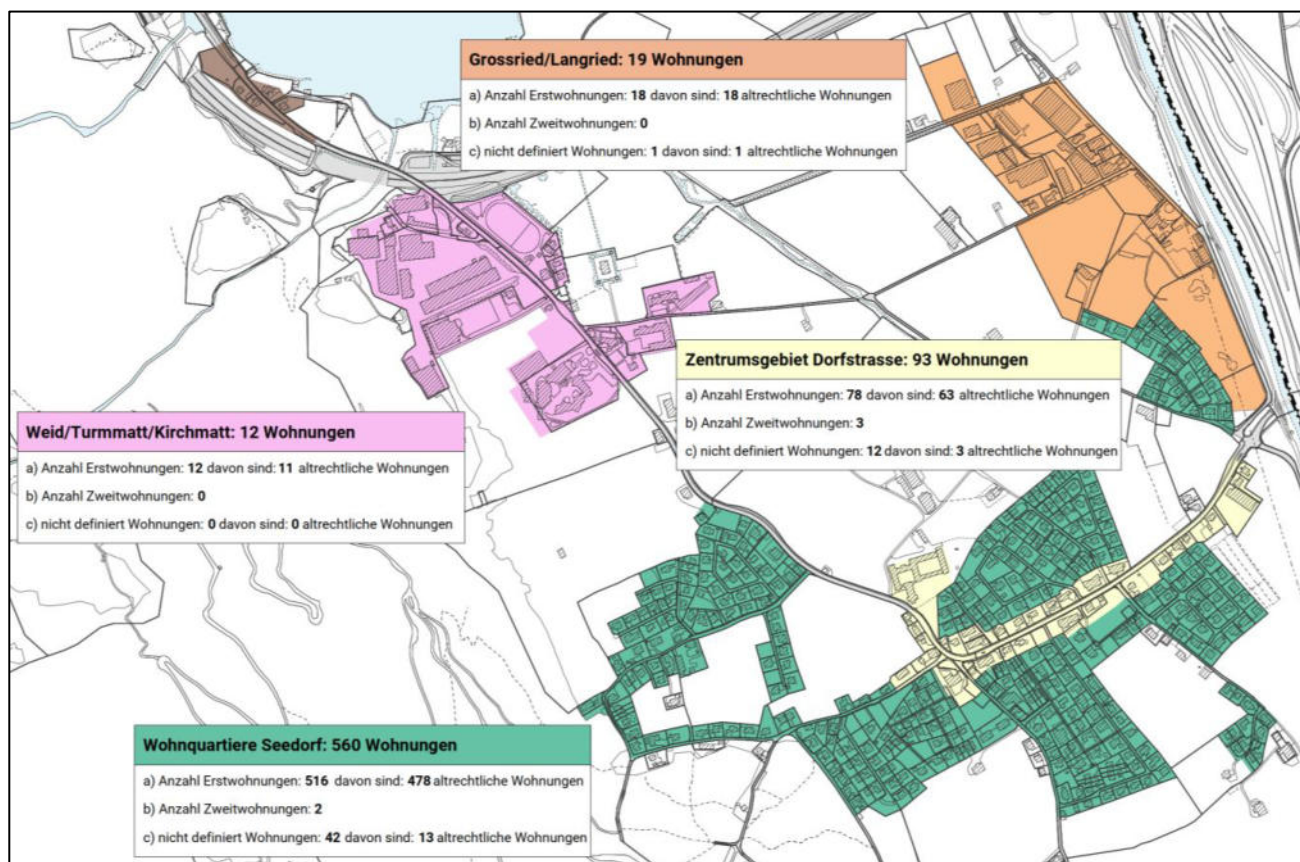


Abb. 16: Zweitwohnungsanteil Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsregister 2025

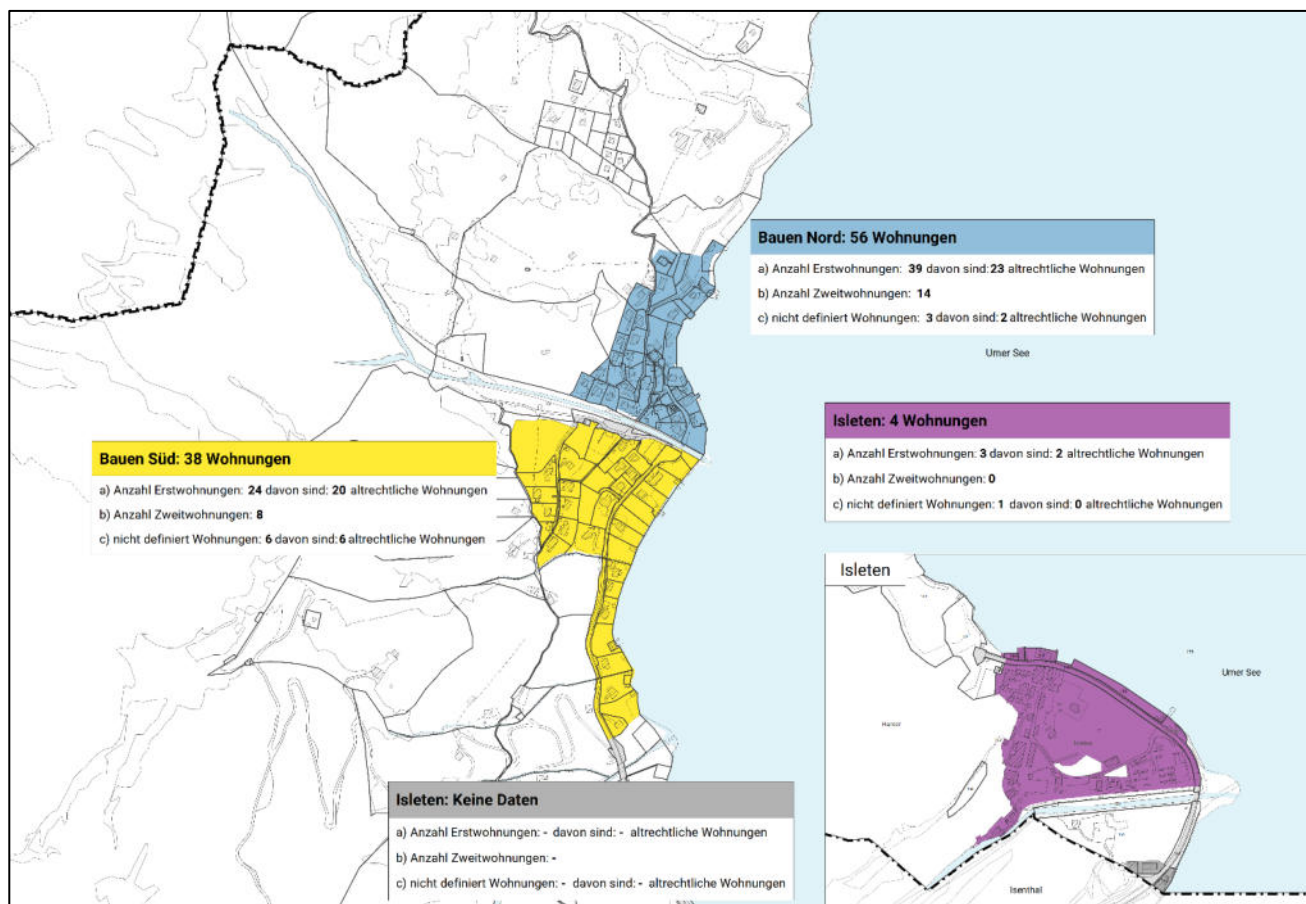


Abb. 17: Zweitwohnungsanteil Bauen und Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsregister 2025

Erklärung Plan
Beispiel Quartier Bauen Süd

In Bauen Süd sind insgesamt 38 Wohnungen registriert. Davon sind 24 Wohnungen als Erstwohnungen ausgewiesen, wovon 20 altrechtliche Wohnungen sind. Diese können nach Zweitwohnungsgesetz als Zweitwohnungen verkauft bzw. umgenutzt werden.

Fazit

Über das gesamte Gemeindegebiet verfügt Seedorf über einen hohen Anteil an altrechtlichen Wohnungen, wobei der Druck vor allem im Ortsteil Bauen als hoch eingestuft wird.

3.3 SWOT-Analyse

Die Gemeinde Seedorf weist, mit Fokussierung auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, die nachfolgend evaluierten Stärken und Schwächen auf. Daraus ergeben sich Chancen und Risiken.

HEUTE	ZUKUNFT
Stärken	Chancen
• Attraktive und auch familienfreundliche Wohngemeinde mit Nähe zum Hauptzentrum Altdorf • Moderates und verträgliches Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten • Schulangebot bis und mit Oberstufe • Intaktes Dorf- und Vereinsleben • Attraktives Steuerumfeld	• Schaffung von bezahlbarem und vielseitigem Wohnraum • Bereitstellung einer Wohn- und Pflegeinfrastruktur für Personen in der dritten Lebensphase⁷ • Begrenzung des Zweitwohnungsanteils in den Ortsteilen Bauen und Seedorf • Zentrumsentwicklung zur Schaffung eines attraktiven Dorfkerns und Erhalt der Grundversorgung • Mobilisierung und Nutzung der Bauzonen
Schwächen	Risiken
• Knappes Wohnraumangebot, insbesondere wenig Mietwohnungen • Knappes Angebot für Wohnen im Alter • Gefährdete respektive nur teilweise sichergestellte Grundversorgung • Hoher und unzureichend begrenzter Zweitwohnungsanteil im Ortsteil Bauen • Altersstruktur der Wohnbevölkerung (unterdurchschnittliche Anzahl im Alter von 20 bis 34) • Fehlende Reserven Gewerbeflächen, viele Gewerbeflächen als Lager- und Umschlagplätze mit niedriger Arbeitsplatzdichte und geringer Wertschöpfung	• Fehlendes, bezahlbares Wohnraumangebot • Begrenzte Möglichkeiten für die dritte Lebensphase in Seedorf • Zunahme Zweitwohnungsanteil und Tendenzen zum «Schlafdorf» • Zunahme Druck auf landwirtschaftliche Nutzflächen • Wegzug von Gewerbetreibenden aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten

⁷ Die dritte Lebensphase ist nach Kindheit, Jugend und Ausbildung sowie Familien- und Erwerbsphase die Phase der ausklingenden Berufstätigkeit, der nochmaligen Neuorientierung im Leben.

3.4 Strategische Ziele

Auf Grundlage der SWOT-Analyse setzt sich die Gemeinde Seedorf die nachfolgenden strategischen Ziele in den Bereichen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung:

- Gezieltes Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets
- Erhalt der Arbeitsplätze
- Bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen Anlagen
- Ausreichende Verfügbarkeit von vielseitigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem Wohnraum
- Förderung bezahlbarer Wohnraum⁸ auf gemeindeeigenen Liegenschaften
- Wirksame Begrenzung des Zweitwohnungsanteils in den Ortsteilen Bauen und Seedorf
- Weitergehende Beschränkungen des Zweitwohnungsanteils mit Regelung für altrechtliche Wohnungen sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen in Koordination mit der Entwicklung Isleten
- Erhalt respektive Schaffung Angebote im Übernachtungs- und Gastronomiebereich
- Entwicklung Isleten unter Berücksichtigung der Gemeindeinteressen
- Baulandmobilisierung (Anwendung der gesetzlichen Bauverpflichtung bei Baulandhortung von für eine Überbauung geeigneten, unbebauten Bauzonen)
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen

⁸ Als «bezahlbarer» resp. «kostengünstiger» Wohnraum wird Wohnraum verstanden, mit welchem keine grosse Rendite erzielt wird (Berücksichtigung Prinzip der Kostenmiete).

3.5 Handlungsbedarf

Handlungsanweisung	Zuständigkeit	Realisierungshorizont
Schaffung von vielseitigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets	Private	Dauerhaft
Förderung von bezahlbarem Wohnraum auf gemeindeeigenen Liegenschaften	Gemeinde	Dauerhaft
Gespräche mit Grundeigentümerschaften von unbebauten Bauzonen (Baulandmobilisierung von für eine Überbauung geeigneten, unbebauten Bauzonen)	Gemeinde	Mittelfristig, 4 bis 10 Jahre
Erarbeitung Konzept Baulandmobilisierung und Prüfung geeigneter Massnahmen	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Unterstützung respektive Schaffung von touristischen Angeboten	Gemeinde, Private	Dauerhaft
Umsetzung Zentrumsentwicklung Seedorf	Gemeinde und Kanton	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Prüfung Beschränkung des Zweitwohnungsanteils mittels Ergänzung der Bau- und Zonenordnung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Vertretung der Gemeindeinteressen mittels aktiver Planungsrolle in der Entwicklung Isleten	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre

3.6 Wachstumsprognose für die Gemeinde

3.6.1 Grundlagen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan sieht eine hauptsächliche Bevölkerungsentwicklung im Hauptzentrum Altdorf, in den Regionalzentren und den zentrumsnahen Gemeinden vor. Für zentrumsnahe Gemeinden ist das vorgesehene Wachstum innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf 5 % in einem Zeithorizont von 15 Jahren festgelegt (Kantonaler Richtplan, Ziffer 4.1-5). Dies entspricht einem Wachstum von 0.33 % pro Jahr. Die Annahme der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im kantonalen Richtplan, die Grundlage für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs ist, basiert auf der Bevölkerungsprognose 2015-2030, Szenario hoch des BFS.

Der kantonale Richtplan wurde im August 2016 durch den Landrat genehmigt. Im Zeitraum zwischen 2016 und 2023 ist die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Seedorf gemäss der Prognose des kantonalen Richtplans um rund 5 % gewachsen.

Bevölkerungsprognose Kanton Uri Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat anfangs 2020 eine aktualisierte Bevölkerungsprognose für die Schweizer Kantone veröffentlicht (Bevölkerungsprognose 2020-2050). Die Bevölkerungsprognose des BFS geht für den Kanton Uri von einem weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstum aus. Laut der Prognose werden bis ins Jahr 2035 rund 1'500 bis 2'000 zusätzliche ständig wohnhafte Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Uri erwartet.

Basierend auf den neuen Szenarien des BFS und aufgrund der effektiven Entwicklung der vergangenen Jahre sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungstreiber hat der Kanton Uri 2020 seine kantonale Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2014 aktualisiert. Für das Untere Reusstal wird von einem Bevölkerungswachstum von 7.9% bis 2035 (ca. +0.45% p.a.) ausgegangen.

3.6.2 Entwicklungsszenarien für die Gemeinde Seedorf

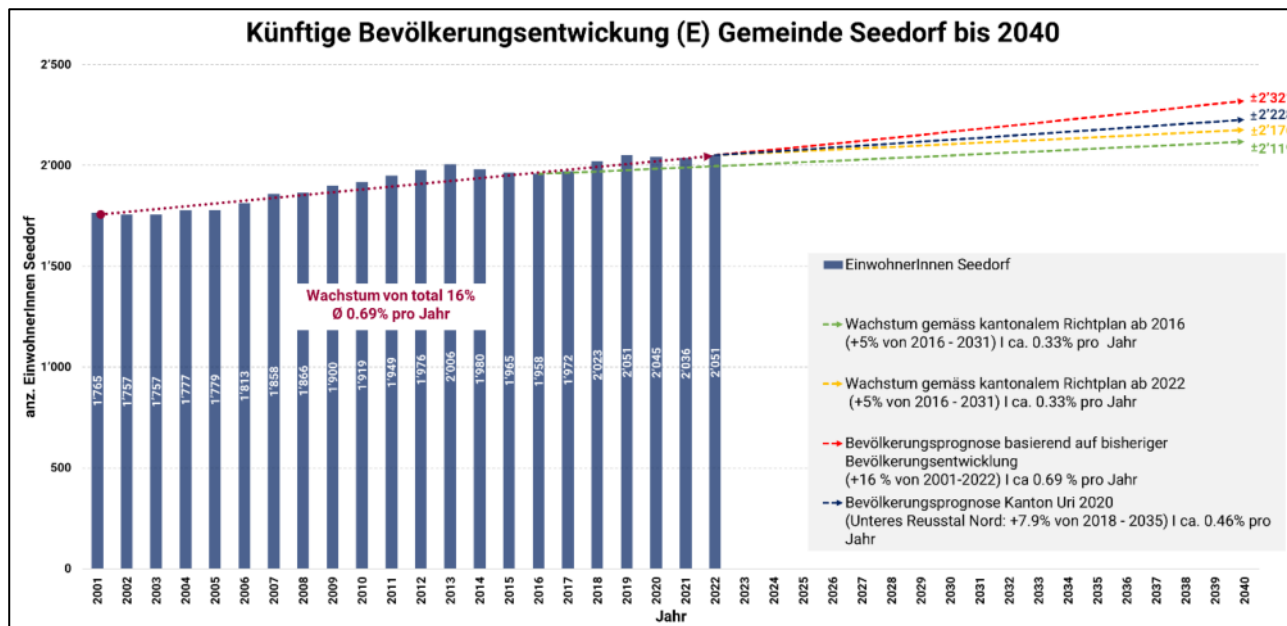


Abb. 18: Übersicht Entwicklungsszenarien 1-4; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen seit 2001; ab 2022 Wachstum gemäss kantonalem Richtplan und Bevölkerungsprognose basierend auf der Bevölkerungsentwicklung

Basierend auf einer Annahme des zukünftigen Wachstums soll die Entwicklung der Gemeinde Seedorf ausgelegt werden. Um die künftige Bevölkerung- und Beschäftigtenentwicklung prognostizieren zu können, wurden verschiedene Szenarien geprüft.

Szenario 1: Laut kantonalem Richtplan soll die Bevölkerung im Kanton Uri zwischen 2016 und 2031 um 5% wachsen. Dies würde eine Zunahme der Bevölkerung um 0.33% pro Jahr bedeuten. Mit diesem Szenario ab 2016 würde Seedorf bis im Jahr 2040 ungefähr 2'120 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

Szenario 2: Im Szenario 2 wird das Jahr 2022 als Basis des jährlichen Wachstums von 0.33% gewählt. Mit dem Szenario 2 würde Seedorf bis im Jahr 2040 ungefähr 2'180 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

Szenario 3: Das dritte Szenario basiert auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Fusionsgemeinde Seedorf der letzten 20 Jahre. Während diese Zeitspanne ist ein Bevölkerungswachstum von ungefähr 300 Personen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Wachstum von jährlich 0.69 %. Mit dem Szenario 3 würde Seedorf bis im Jahr 2040 rund 2'320 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

Szenario 4: Das vierte Szenario bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose des Kantons Uri aus dem Jahr 2020. In dieser wird für das Untere Reusstal ein Wachstum von rund 0.46 % pro Jahr prognostiziert. Mit dem Szenario 4 würde Seedorf bis im Jahr 2040 etwas mehr als 2'230 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

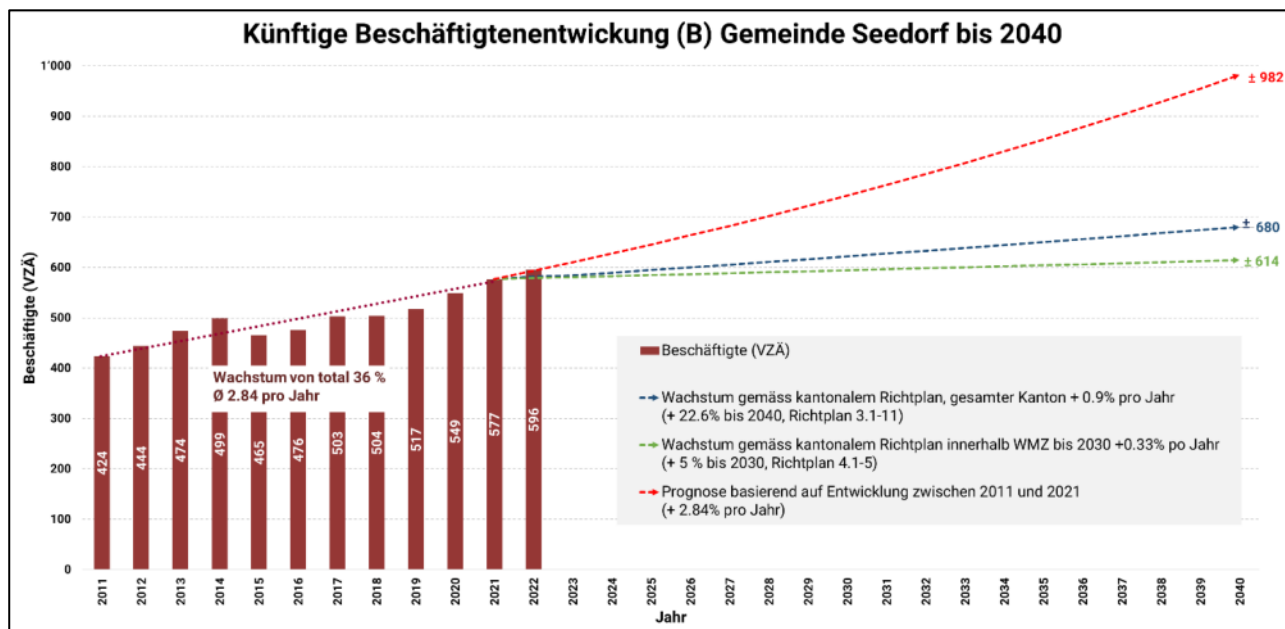


Abb. 19: Entwicklung Beschäftigte 2011-2022; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; 2011-2022 Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor, ab 2021 Wachstum gemäss kantonalem Richtplan und Prognose basierend auf der Entwicklung zwischen 2011 und 2020

Auch für die zukünftige Entwicklung der Beschäftigten in Seedorf soll eine Annahme getroffen werden, um die Gemeindeentwicklung darauf auszulegen. Um die künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung prognostizieren zu können, wurden verschiedene Szenarien geprüft.

Szenario 1: Laut dem kantonalen Richtplan sei im gesamten Kanton ein Beschäftigtenwachstum von jährlich 0.9 % zu erwarten. Mit dem Szenario 1 würde Seedorf bis im Jahr 2040 rund 680 Beschäftigte (VZÄ) zählen.

Kantonaler Richtplan, gesamter Kanton

Szenario 2: Im kantonalen Richtplan wird in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von einem Wachstum von jährlich rund 0.33 % pro Jahr ausgegangen. Mit dem Szenario 2 würde Seedorf bis im Jahr 2040 rund 610 Beschäftigte (VZÄ) zählen.

Kantonaler Richtplan, innerhalb der WMZ

Szenario 3: In den Jahren von 2011 bis 2021 hat ein starkes Wachstum um rund 300 Beschäftigte (VZÄ) stattgefunden. Dies ist eine Zunahme von jährlich 2.84 %. Mit dem Szenario 3 würde Seedorf bis im Jahr 2040 rund 980 Beschäftigte (VZÄ) zählen.

Zehn-Jahres-Trend

3.6.3 Angestrebte Entwicklung bis 2040

Die Gemeinde Seedorf beabsichtigt bis 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf rund 2'200 Einwohnende. Die Anzahl der Beschäftigten soll ebenfalls leicht ansteigen auf rund 650 Beschäftigte (VZÄ).

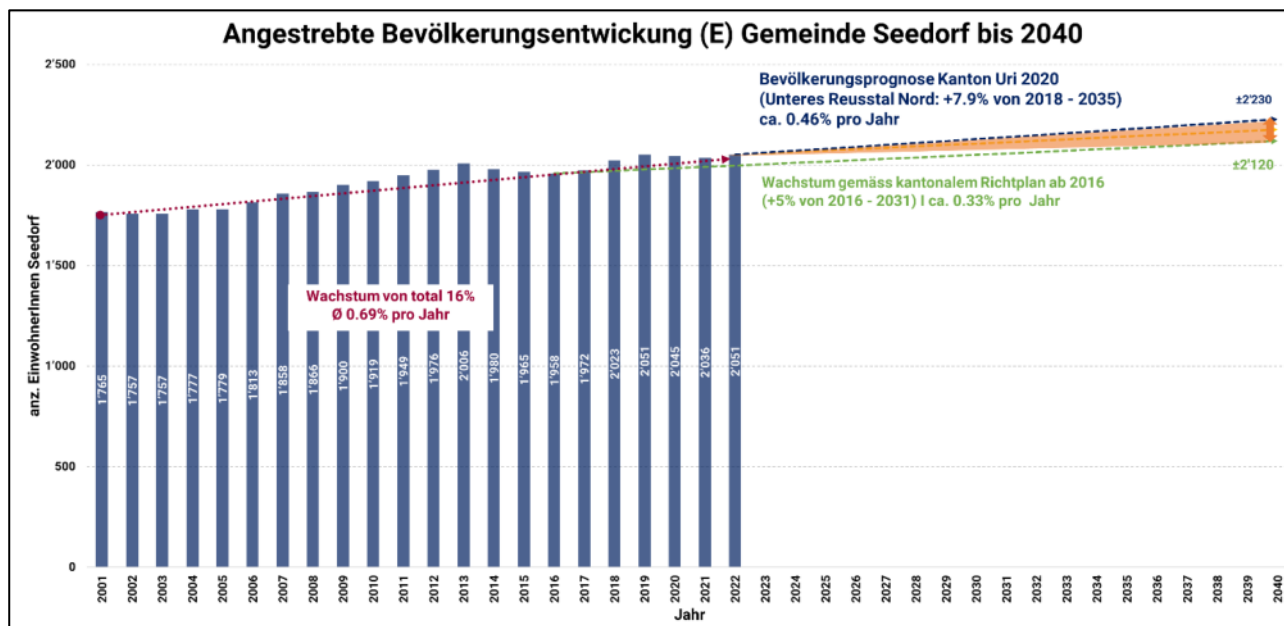


Abb. 20: Angestrebte Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen seit 2001

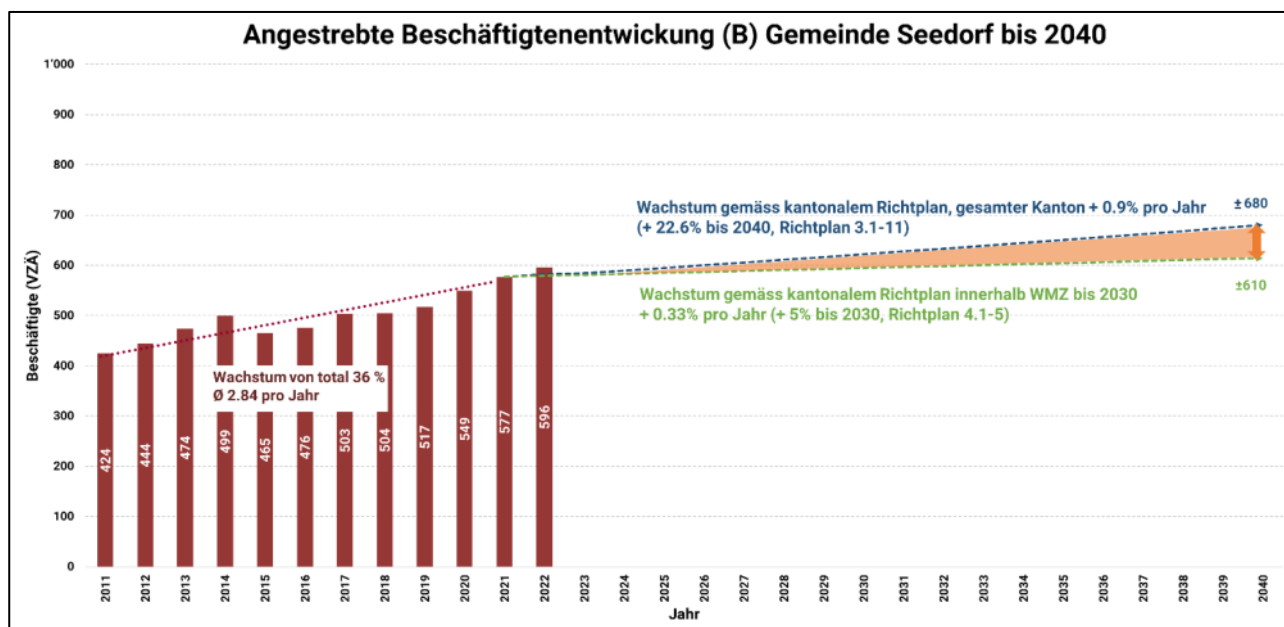


Abb. 21: Angestrebte Beschäftigtenentwicklung; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; 2011-2022 Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor

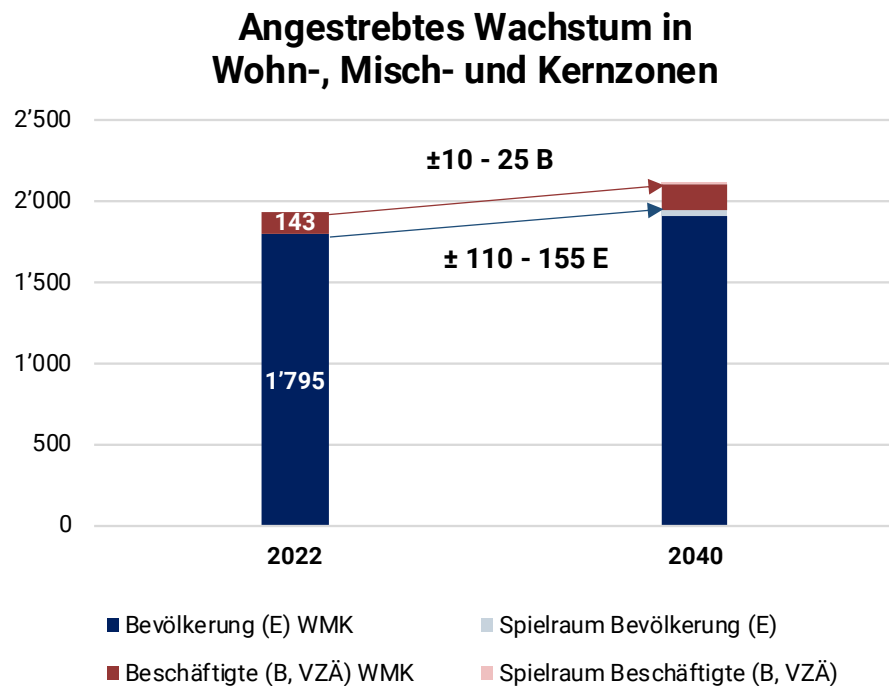


Abb. 22: Angestrebtes Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzone; Quelle: R+K, eigene Darstellung

Mit dem angestrebten Wachstum bis ins Jahr 2040 werden in den WMK-Zonen rund 150 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (E) sowie Beschäftigte (B, VZÄ) leben und arbeiten (± 130 E, ± 20 B). Das angestrebte Wachstum weist einen Entwicklungsspielraum von ± 30 E+B auf.

Die Zahlen der Bevölkerung und der Beschäftigten unterliegen Schwankungen aufgrund von Unabwägbarkeiten. Die angestrebte Entwicklung bis 2040 wird demnach nicht einem linearen Wachstum entsprechen und weist Unschärfen auf.

Die Entwicklung Isleten und deren Auswirkungen auf die Anzahl der Bevölkerung und Beschäftigten kann zurzeit noch nicht abgeschätzt werden und ist in der angestrebten Entwicklung bis 2040 nicht berücksichtigt.

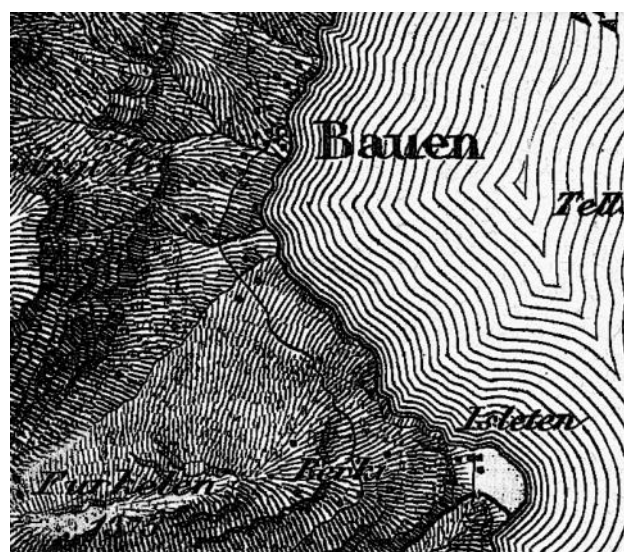


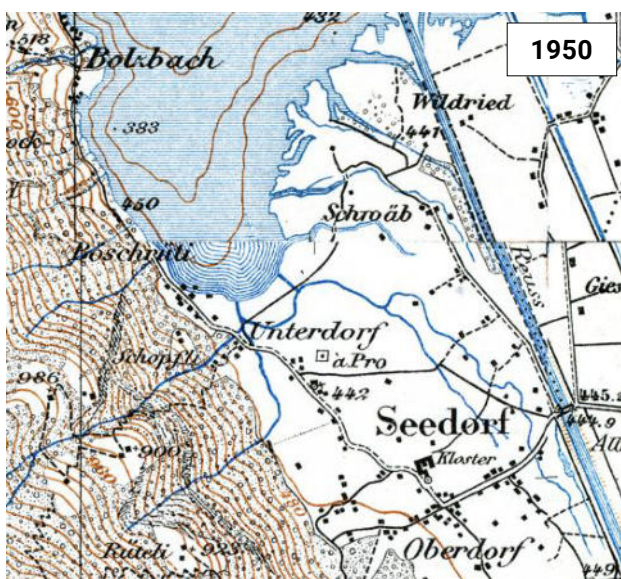
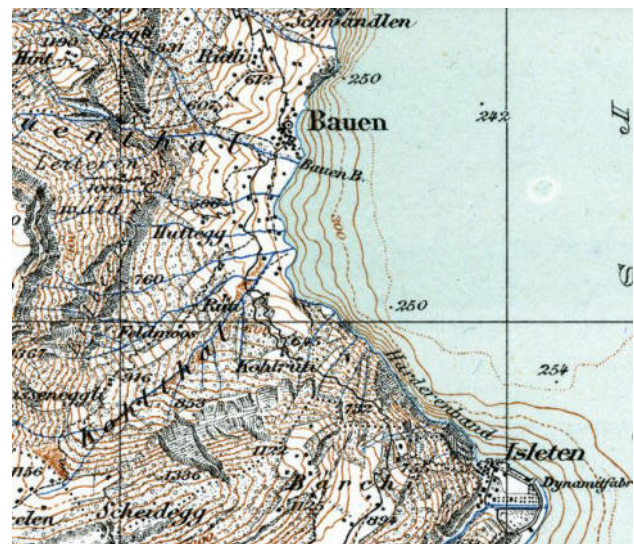
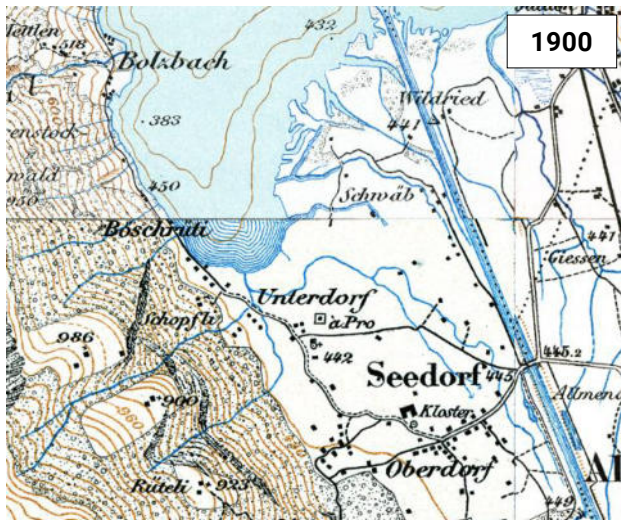
4. Siedlungsentwicklung

4.1 Analyse der räumlichen Entwicklung

Die folgend aufgeführten Meilensteine der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Seedorf sind auf den folgenden historischen Kartenausschnitten ersichtlich.

Jahreszahl	Historischer Meilenstein
1850er	Begradigung und Kanalisierung der Reuss
1851	Gründung Papierfabrik auf der Halbinsel Isleten
1873	Gründung der Dynamitfabrik «Cheddite» auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik
1956	Erschliessung Bauen mittels Kantonsstrasse
1973	Gründung Kreisschule Seedorf
1980	Eröffnung Seelisbergtunnel (Autobahn A2)
1981	Gründung Emil Gisler AG (heute GIPO)
1985	Erlass Reussdeltagesetz als Grundlage Renaturierung Reussdelta
2001	Erste Aufschüttungen des Urnersees mit Ausbruchmaterial des Gotthard-Basistunnels
2021	Fusion der Gemeinden Bauen und Seedorf





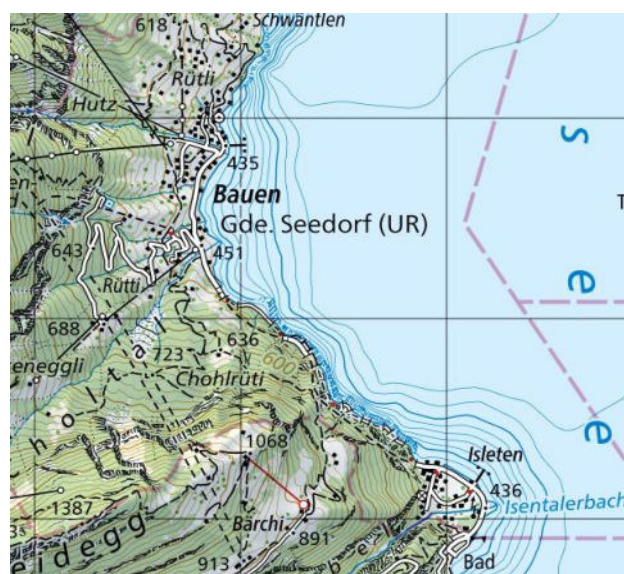
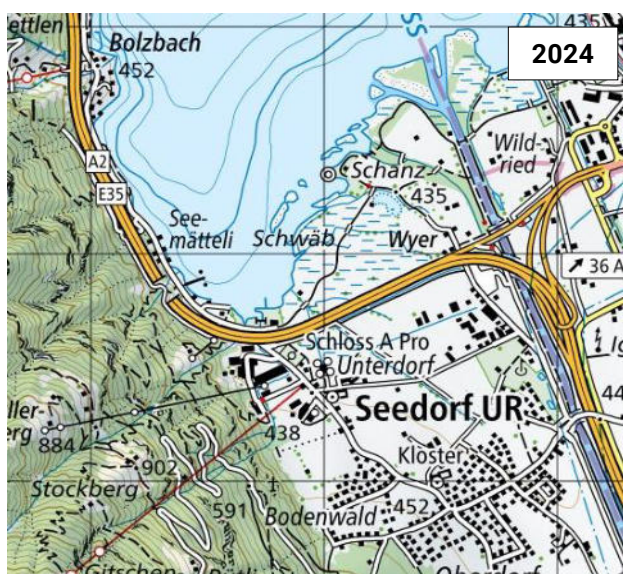
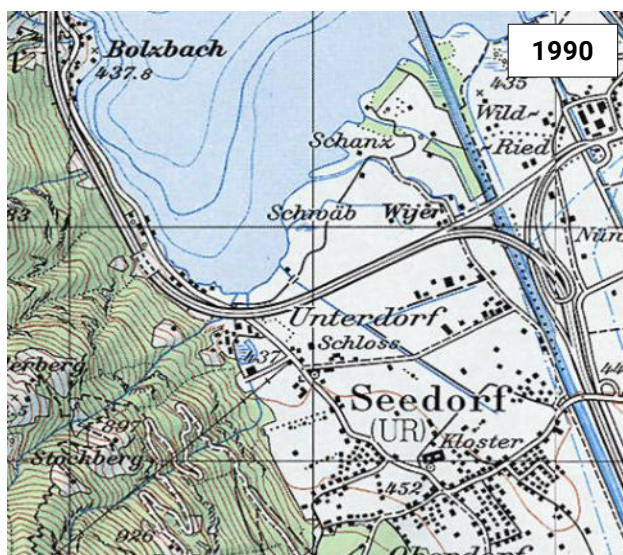
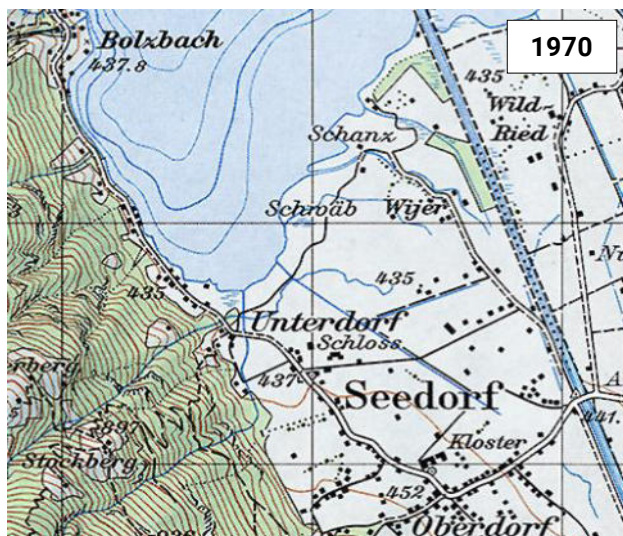


Abb. 23: Räumliche Entwicklung Fusionsgemeinde Seedorf: 1859, 1900, 1920, 1950, 1970, 1990 und 2024; Quelle: Map Geoadmin, Zeitreise, Swisstopo, www.map.geo.admin.ch

Gebäudealter/Bauperiode

Mit Blick auf das Gebäudealter in der Gemeinde Seedorf fällt auf, dass die meisten Bauten im Ortsteil Seedorf in der Zeitperiode von 1971 bis 1990 erstellt wurden. In der Bauperiode von 1990-2010 wurde vorrangig das Quartier Wydenmatt bebaut und weitere Quartiere mit Ersatzneubauten ergänzt. Ab 2010 wurden Bauten ergänzt oder ersetzt, jedoch fand mit Ausnahme der Palanggenmatt kein Siedlungswachstum durch ein «neues Quartier» statt. Im Ortsteil Bauen sind vorrangig die Bauten am See von älterem Datum. Die neueren Bauten ab 1990 finden sich grösstenteils im westlichen Teil von Bauen. Auf der Isleten sind beinahe alle Bauten vor 1919 erstellt worden.

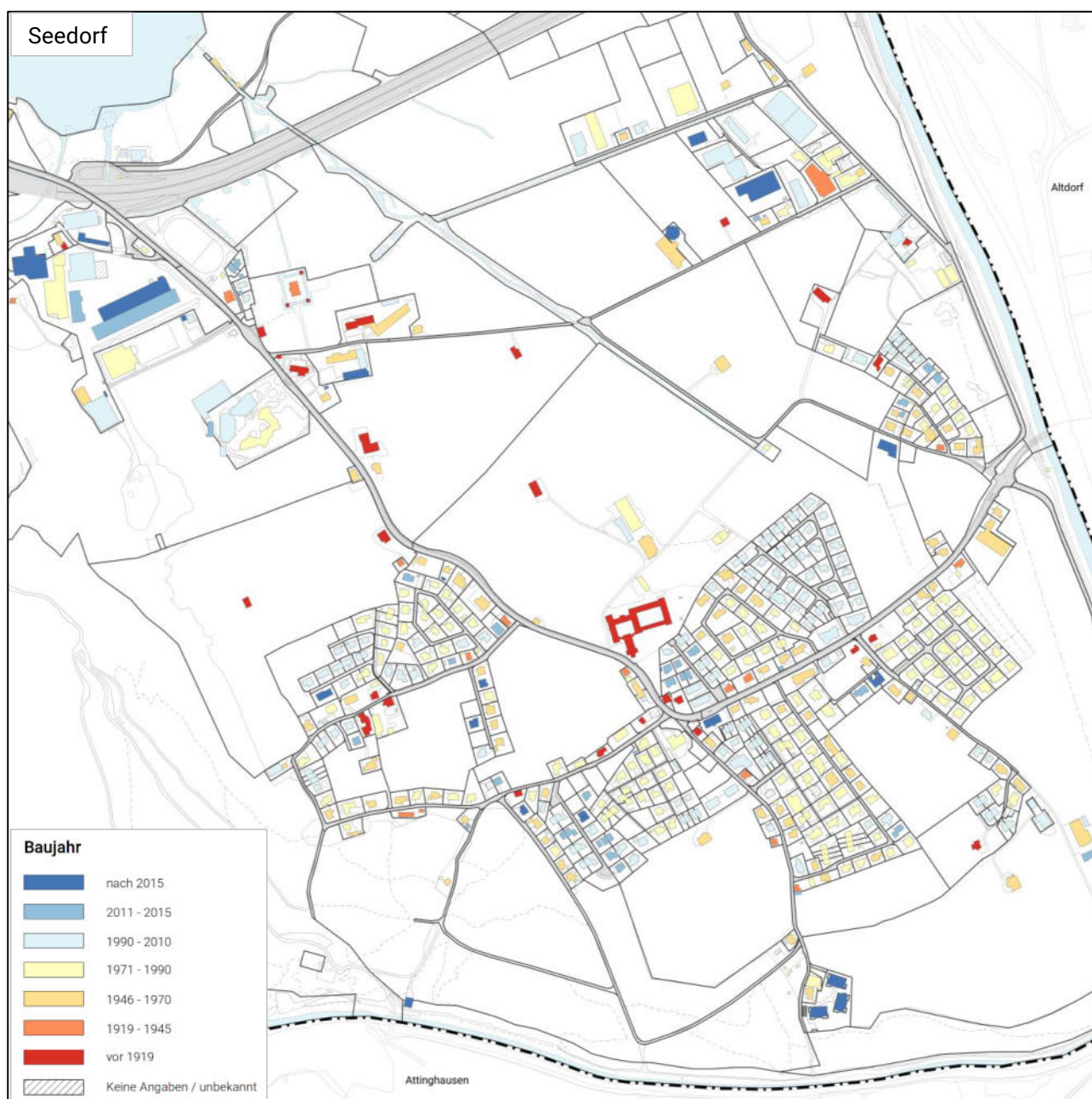


Abb. 24: Gebäudealter Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2025

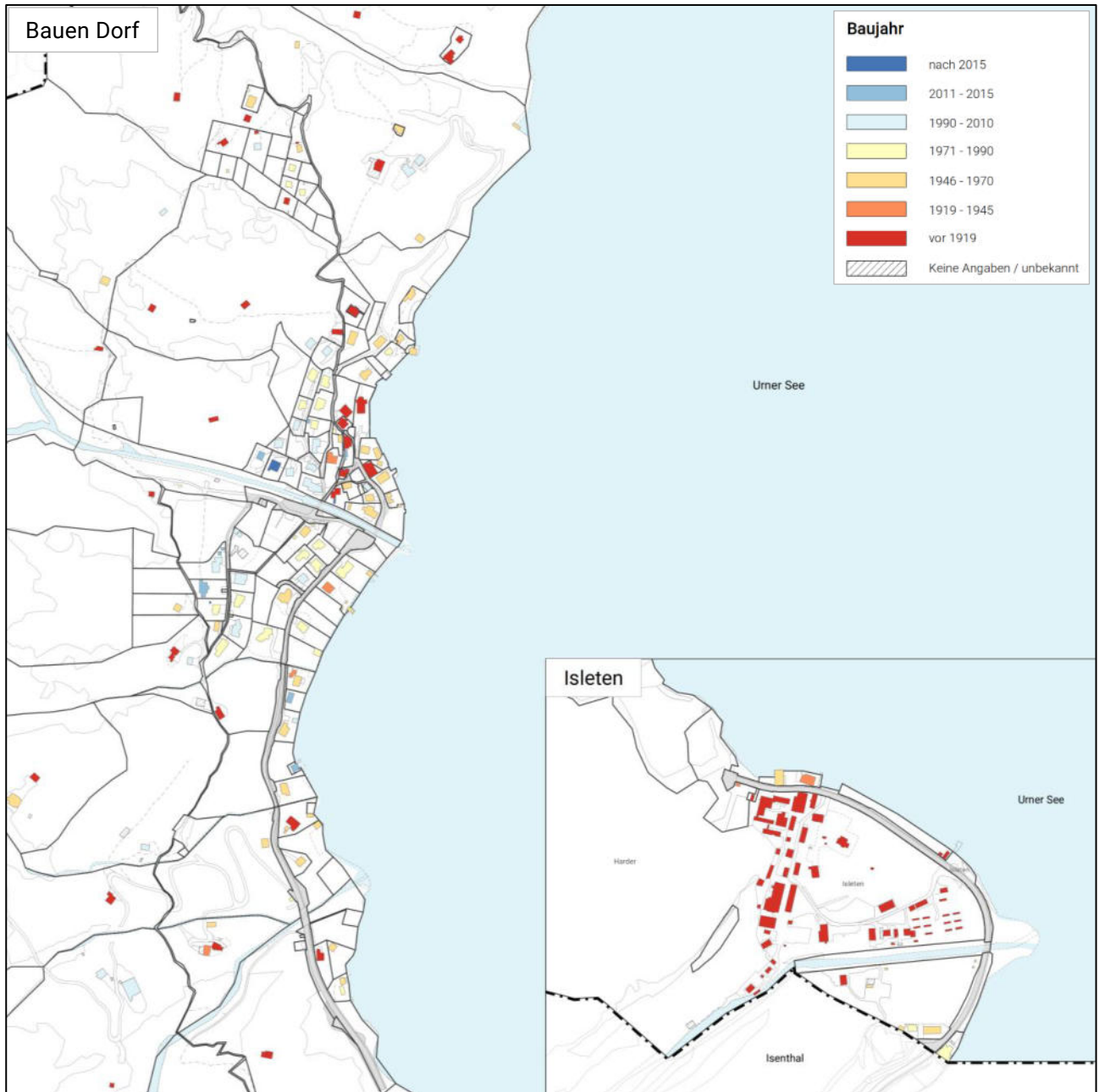


Abb. 25: Gebäudealter Bauen und Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2025

Bevölkerungsdichte Die bevölkerungsdichtesten Quartiere sind das Blumenfeld und die Palanggenmatt. Die meisten Quartiere bewegen sich zwischen einer Bevölkerungsdichte von 50 bis 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar. In Bauen Nord ist die Bevölkerungsdichte etwas geringer (31-50 E/ha). Am geringsten ist die Bevölkerungsdichte in der Gewerbezone Grossried, in Bauen Süd sowie Bolzbach.

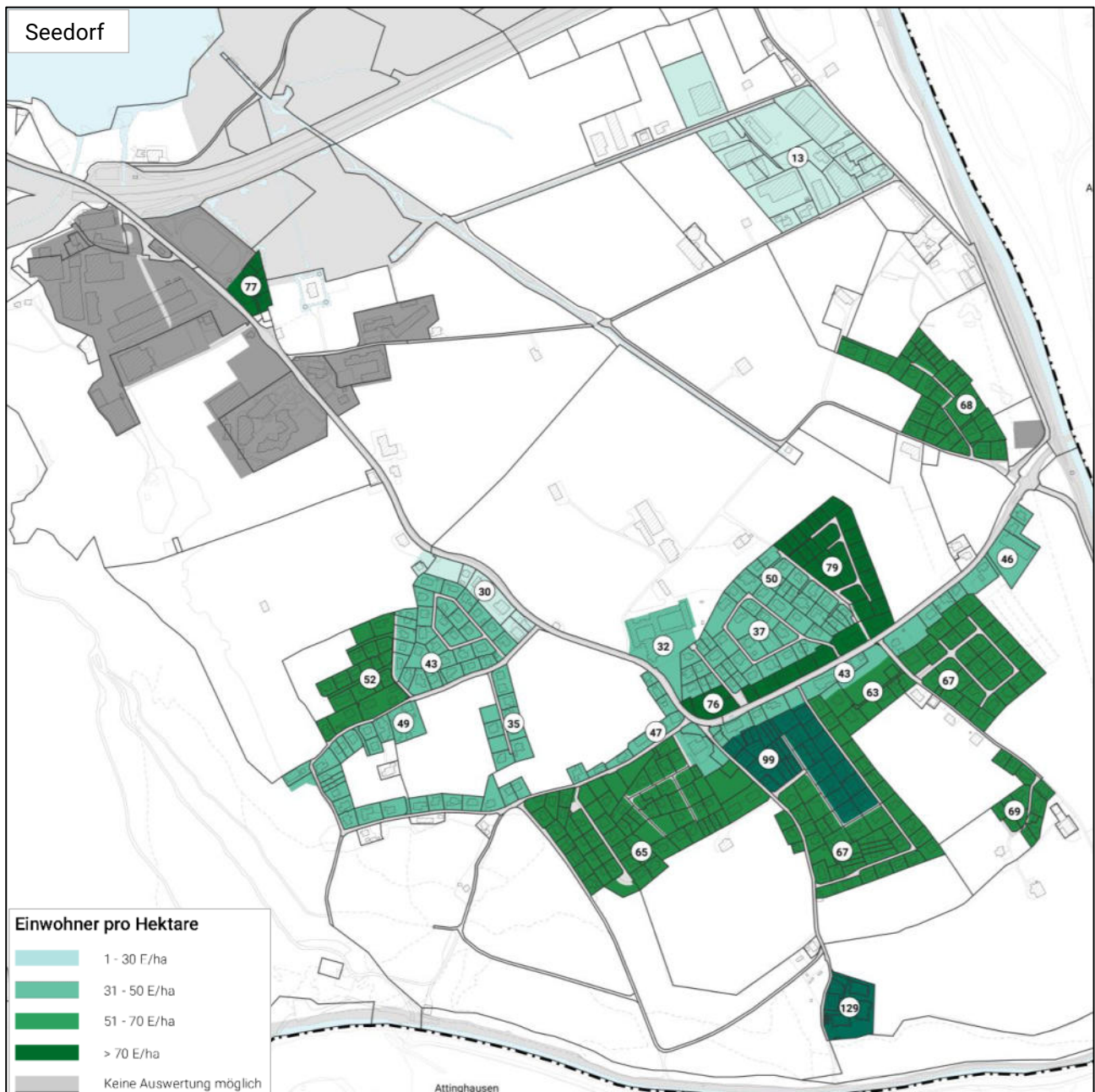


Abb. 26: Bevölkerungsdichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP, 2023

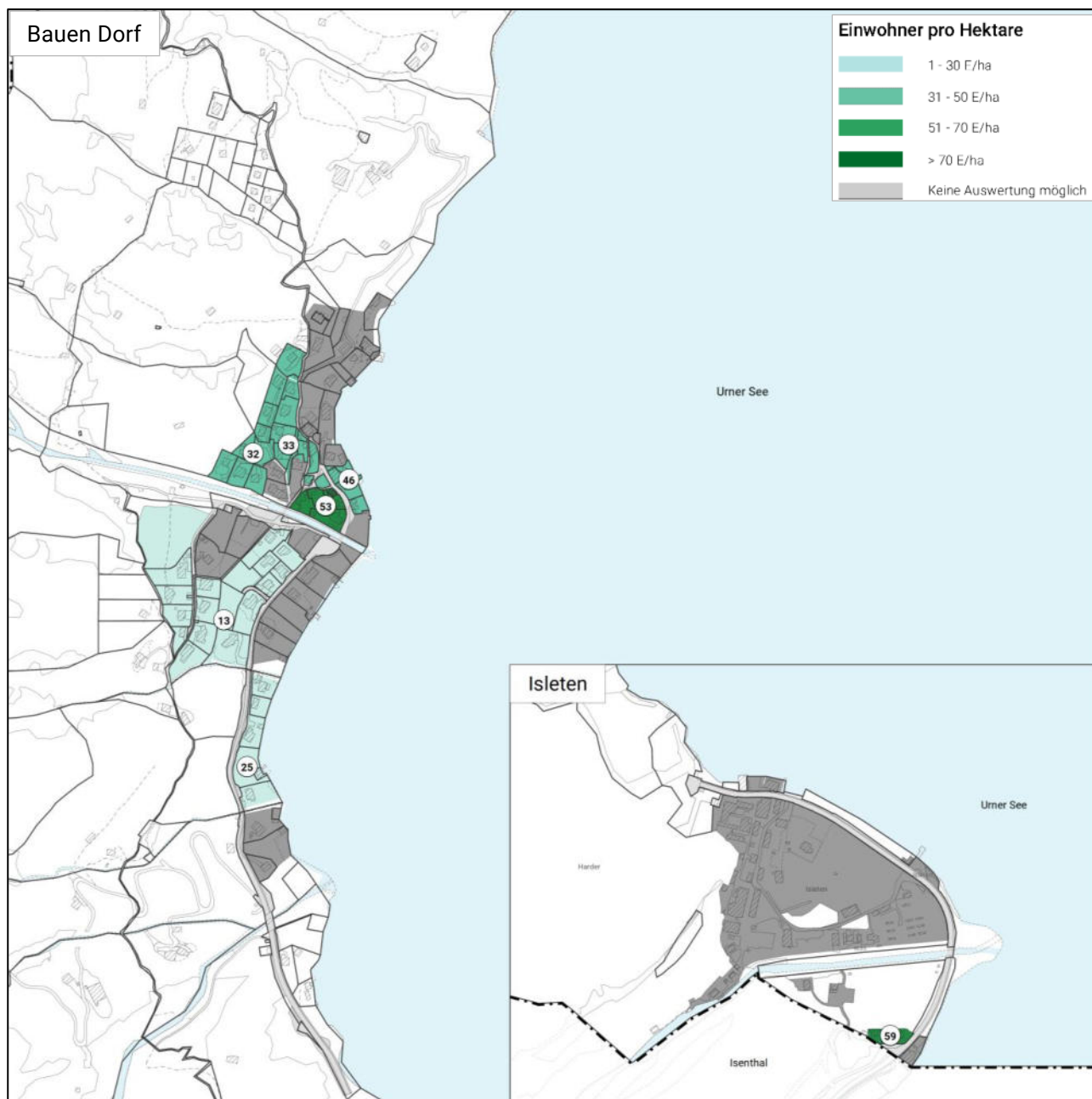


Abb. 27: Bevölkerungsdichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP, 2023

Beschäftigtendichte Die höchste Beschäftigtendichte besteht in der Gewerbezone Weid mit der GIPO als grösstem gemeindlichen Arbeitgeber und entlang der Dorfstrasse im Ortsteil Seedorf. Die Beschäftigtendichte im Ortsteil Bauen und in Isleten ist tief.

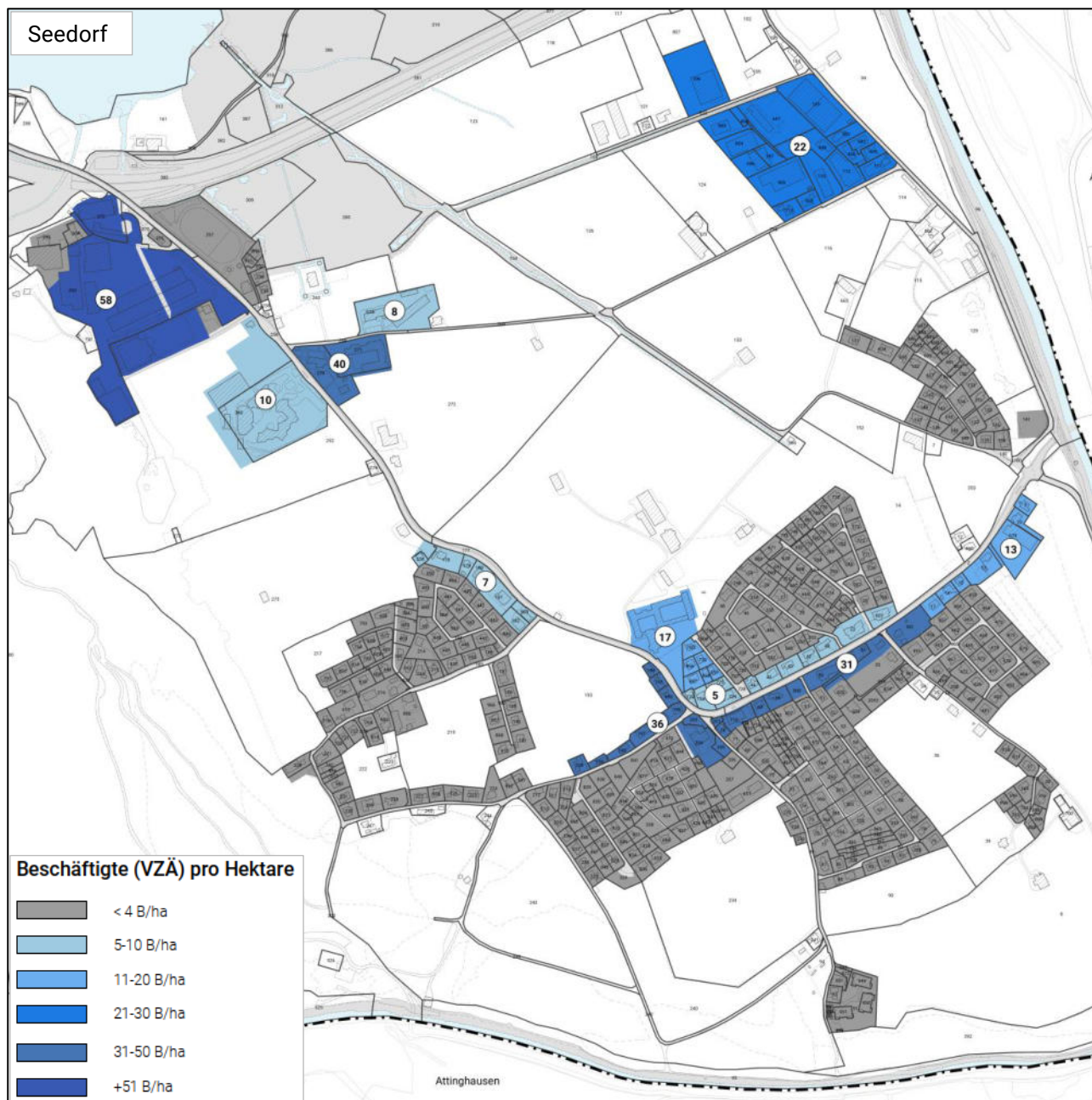


Abb. 28: Beschäftigtendichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT, 2022

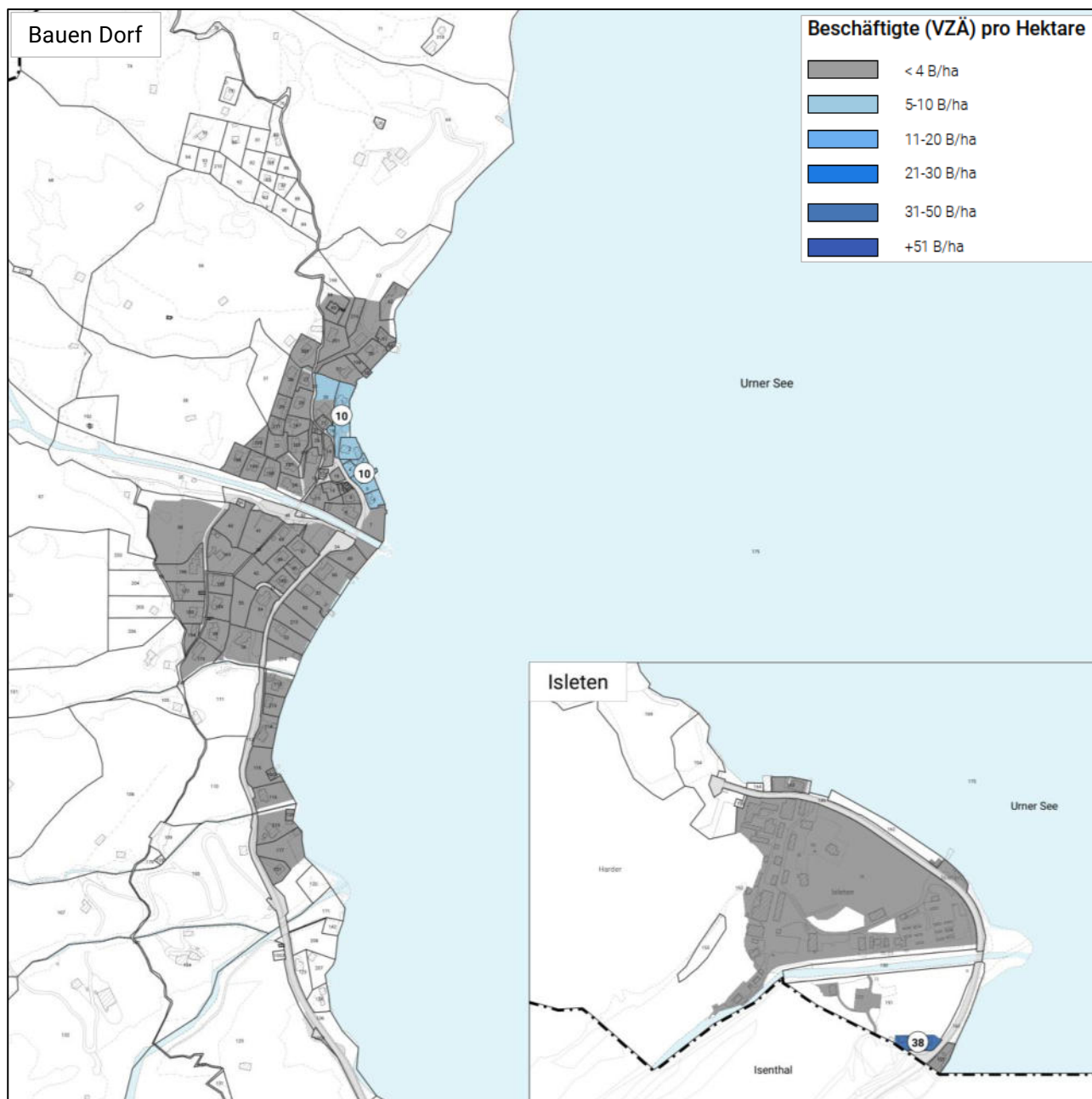


Abb. 29: Beschäftigtendichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT, 2022

Bevölkerungs- und
Beschäftigtendichte

In der Betrachtung der Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte lässt sich erkennen, dass die Gebiete mit den meisten Raumnutzenden im Quartier Blumenfeld und in der Palanggenmatt liegen.

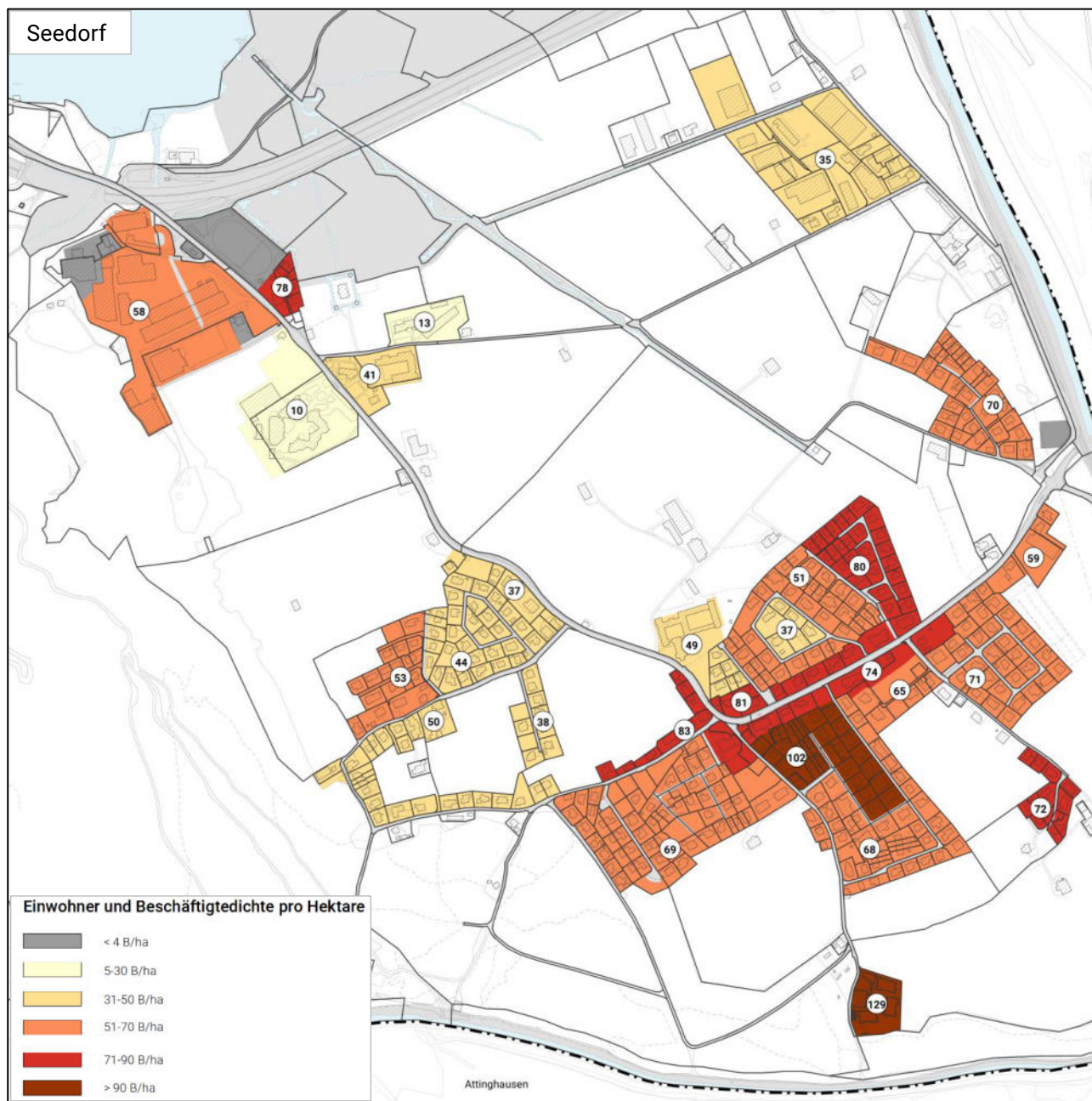


Abb. 30: Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte Seedorf; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT 2022 und STATPOP 2023

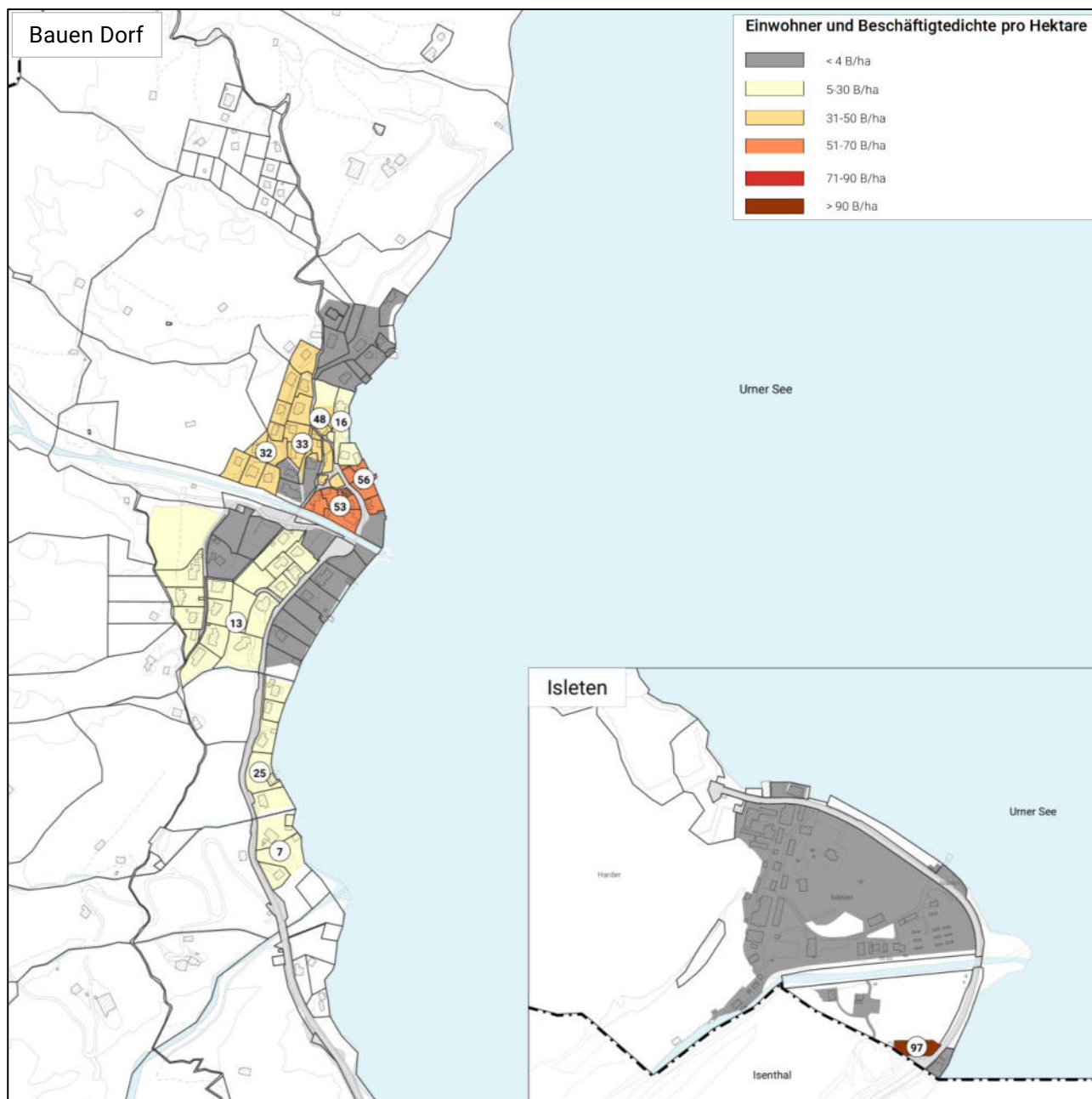


Abb. 31: Bevölkerungs- und Beschäftigtedichte Bauen/Isleten; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, STATENT 2022 und STATPOP 2023

4.2 Überbauungsstand

Analyse Überbauungsstand
mit raum+

Die Gemeinde Seedorf verfügt über rund 66.8 Hektare rechtskräftige Bauzonen. Davon liegen rund 35.4 Hektaren innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Gemäss Erhebung raum+⁹ (Stand Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025) sind rund 3.1 ha respektive ca. 8 % der WMK unbebaut. Rund 75 % der unbebauten WMK gehören zur Kategorie der Baulücken, 5 % sind Innenentwicklungspotenziale und ca. 20 % sind Aussenreserven. Insgesamt sind 5.0 ha Bauzone in der Gemeinde Seedorf unbebaut.

Unbebaute Bauzonen

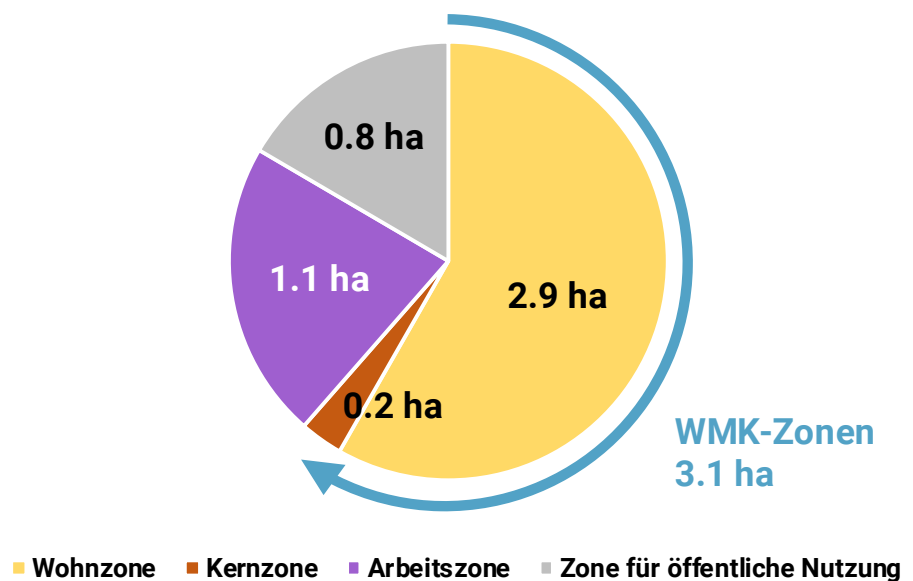


Abb. 32: Übersicht unbebaute Bauzone; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung

⁹ raum+ ist ein Instrumentenset zur Erhebung der Bauzonenreserven. Die Methodik wurde von der Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich (www.raumplus.ethz.ch) entwickelt und wird mittlerweile in verschiedenen Kantonen angewandt.

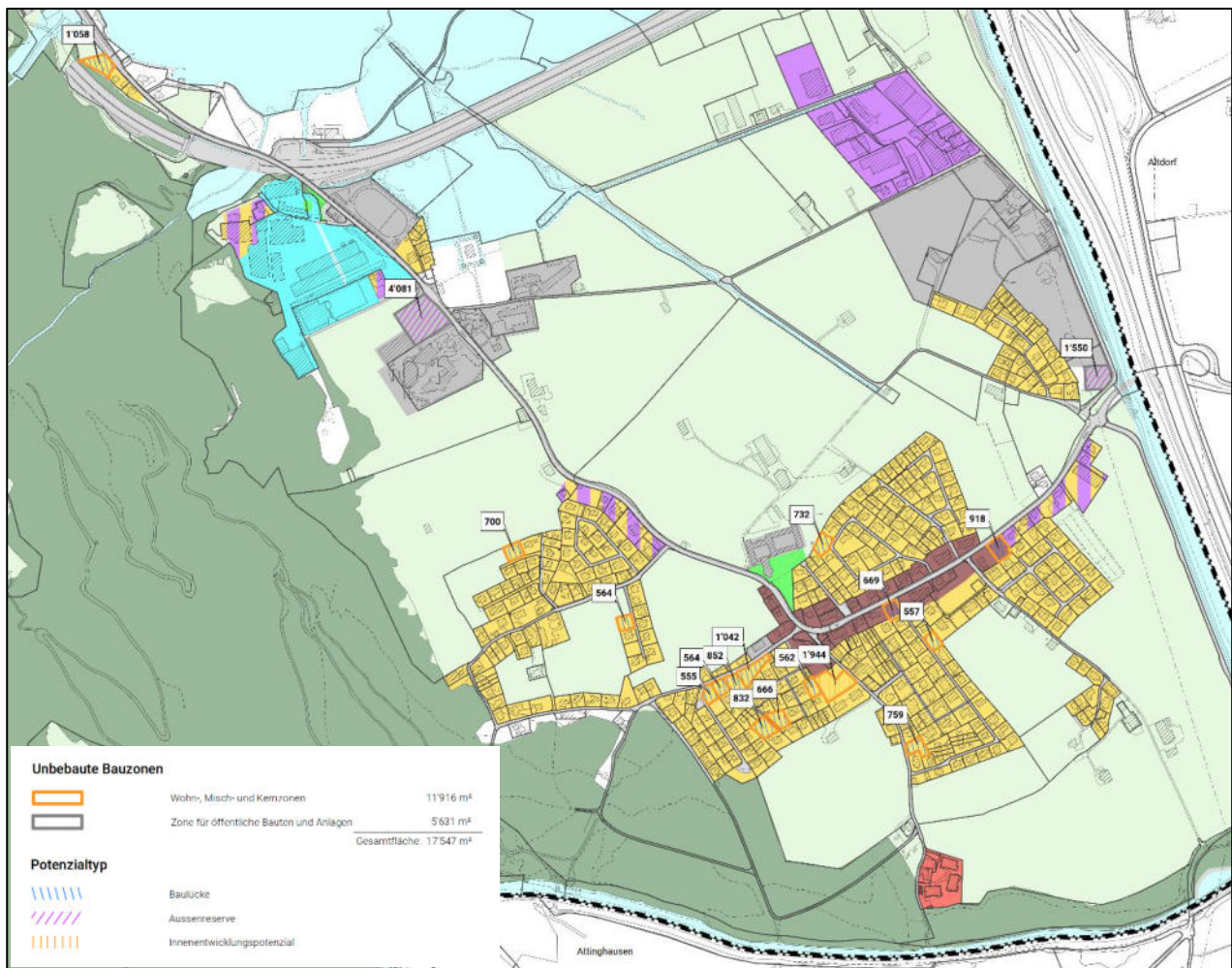


Abb. 33: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Seedorf; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung

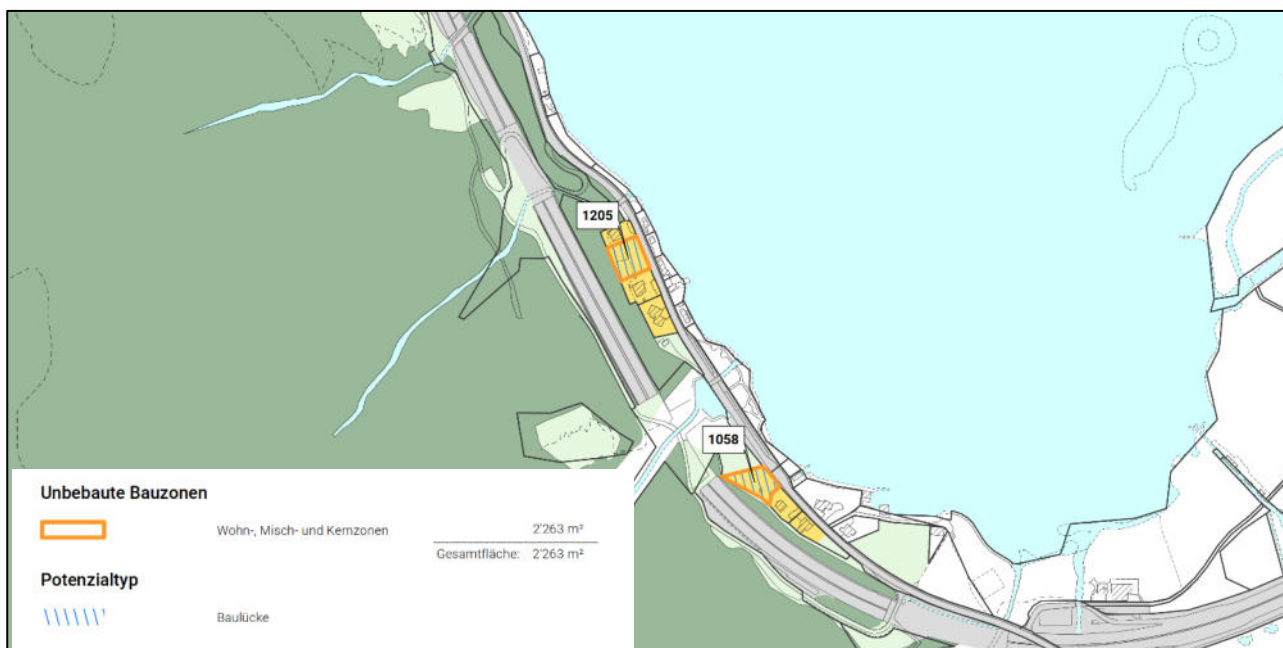


Abb. 34: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Streugebiet Seemätteli; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung

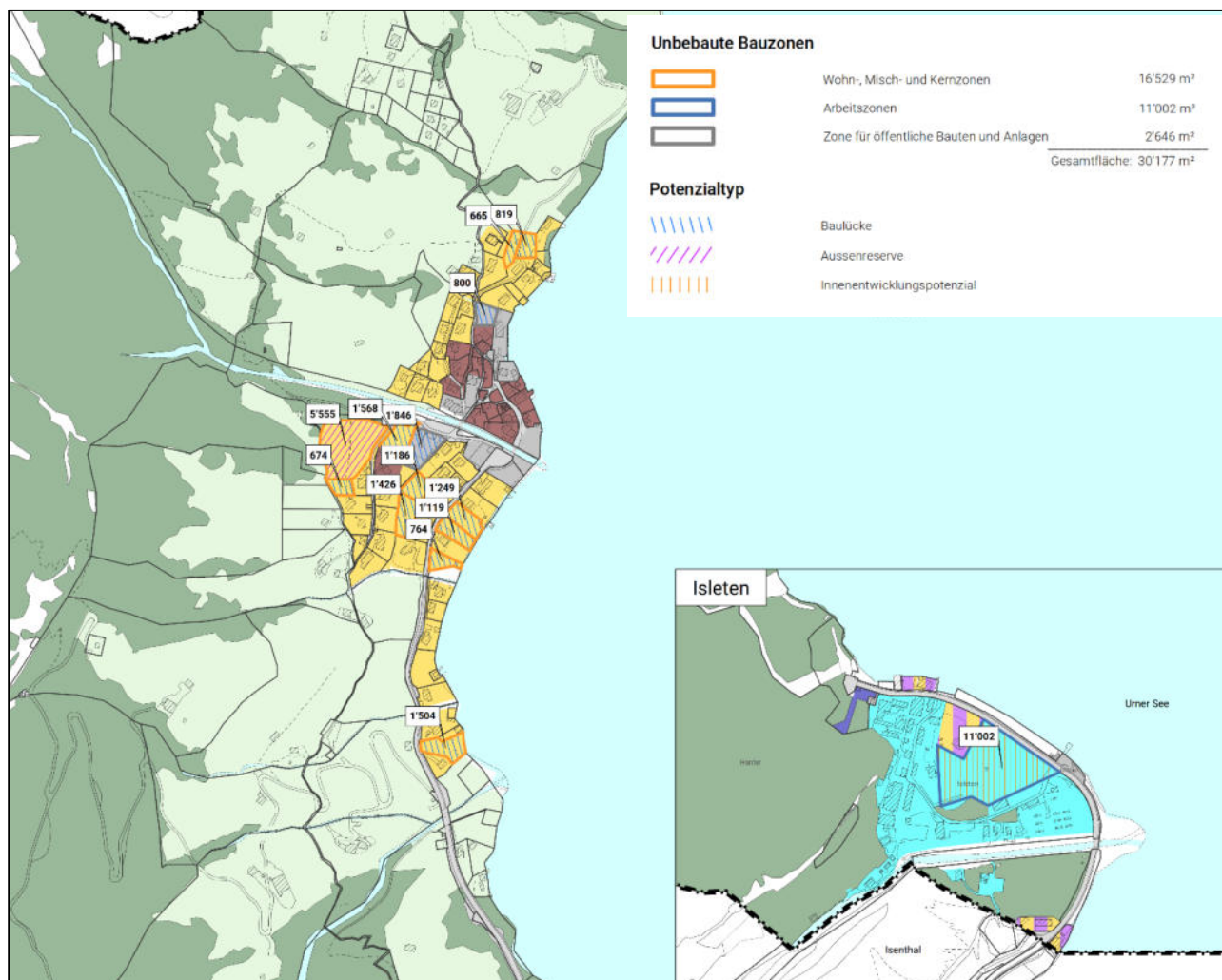


Abb. 35: Übersichtskarte der unbebauten Bauzone Bauen/Isleten; Quelle: Raum+ (Stand: Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025), R+K, eigene Darstellung

4.3 Kapazitäten innerhalb der WMK-Zone

Bauzonendimensionierung	Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Vorgaben zur Bauzonendimensionierung beziehen sich dabei nur auf die Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Für die Dimensionierung der WMK der Gemeinden ist die Bauzonenauslastung massgebend.
Bauzonenauslastung	Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden bei Revisionen der Nutzungsplanung ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich Lage und Dimensionierung mit dem Ziel einer Bauzonenauslastung von 100 % zu überprüfen. Die Bauzonenauslastung ergibt sich, indem der bestehenden Kapazität in den

heutigen Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) die angenommene Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl in 15 Jahren gegenübergestellt wird.

Je nach Ergebnis der Berechnung der Bauzonenauslastung gelten folgende Festlegungen:

- Über 100 % Bauzonenauslastung
→ Erweiterung der Bauzonen
- 90 % bis 100 % Bauzonenauslastung
→ flächengleiche Ein- und Auszonung
- Weniger als 90 % Bauzonenauslastung
→ doppelte/dreifache Kompensation

Der rechtskräftige kantonale Richtplan legt zur Ermittlung des kantonalen Bauzonenbedarfs für die Gemeinde Seedorf eine Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in den Wohn-, Misch- und Kernzonen von rund 5 % (0.33% pro Jahr) für einen Zeithorizont von 15 Jahren, ausgehend vom Jahr 2016, fest. Gemäss den kantonalen Gemeindeportraits mit Stand Dezember 2018 wiesen die ursprünglichen Einwohnergemeinden eine Auslastung von 66 % (Bauen) respektive 98 % (Seedorf) auf.

Grundlage Strategie
Siedlungsentwicklung

Die Annahmen gemäss kantonalem Richtplan bezogen sich auf die ursprünglichen Einwohnergemeinden Bauen und Seedorf und sind überholt. Die tatsächliche, durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und die neu erstellten kantonalen Prognosen weichen von der jährlichen Wachstumsprognose gemäss kantonalem Richtplan ab. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird deshalb von einem abweichenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum ausgegangen (vgl. Kapitel 3.6.3).

Mögliches Potenzial zur
Verfügung stellen

Gemäss Kapitel 3.6.3 sollen bis ins Jahr 2040 bzw. für die nächsten 15 Jahre rund 120 bis 180 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte (VZÄ) (± 150 E+B, Entwicklungsspielraum von ± 30 E+B) in den WMK-Zonen angestrebt werden.

Sofern die bestehende Kapazität innerhalb der WMK-Zonen für das angestrebte Wachstum nicht ausreicht, ist in der kommunalen Nutzungsplanung das entsprechende Potenzial zur Verfügung zu stellen. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- Nutzung der unbebauten Bauzonen (Mobilisierung der Bauzonen)
- Qualitätsvolle Verdichtungen
- Erweiterung des Siedlungsgebiets

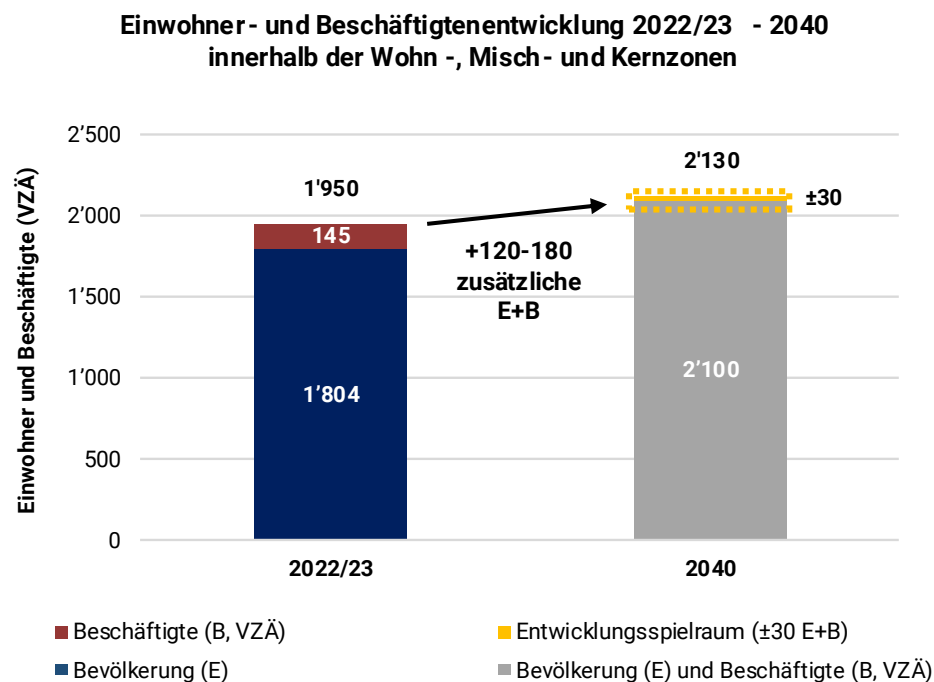


Abb. 36: Bevölkerungs- und Beschäftigte innerhalb der WMK 2022/23 und angestrebte Entwicklung bis 2040 inkl. Entwicklungsspielraum von ±30 E+B; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Darstellung

Bestehende Kapazitäten

Von den unbebauten Bauzonen geht ein hohes Potenzial aus, das in der Regel mit planerischen Massnahmen kurz- bis mittelfristig mobilisiert werden kann.

Kapazitäten unbebaute WMK

Gemäss den aktuellen Raum+ Daten (Kanton Uri, Raum+, Stand Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025) bestehen in der Gemeinde Seedorf rund 3.1 ha unbebaute **Wohn-, Misch- und Kernzonen**. Unter der Annahme einer Bebauung der unbebauten Flächen mit entsprechender Nutzendendichte¹⁰ besteht innerhalb der unbebauten WMK-Zonen ein **Potenzial von rund 190 Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten (VZÄ)**.

Kapazitäten
«natürliche» Verdichtung

Analog zu den letzten Jahren kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der bestehenden, bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen auch künftig eine **«natürliche» Verdichtung** stattfindet. Unter der Annahme einer «natürlichen» Verdichtung innerhalb der bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von weiteren 5 % bis ins Jahr 2040 (Dichtezunahme von ca. 60 E+B/ha auf ca. 63 E+B/ha) wird ein zusätzliches **Potenzial von rund 80 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Beschäftigten (VZÄ)** erwartet.

¹⁰ Kantonaler Referenzwert nach Raumtyp gemäss Arbeitshilfe Berechnung Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Justizdirektion Uri, 8. September 2015

Kein zusätzliches Potenzial
erforderlich

Innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen, unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen und unter Berücksichtigung einer «natürlichen» Verdichtung besteht eine theoretische Kapazität für 270 Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigte (VZÄ). Damit kann das beabsichtigte Wachstum von rund 150 E+B bewältigt werden und es müssen keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen werden. Im Rahmen von Arealentwicklungen können mit einer dichteren Bauweise jedoch zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

Wachstum und Kapazitäten innerhalb der WMZZonen

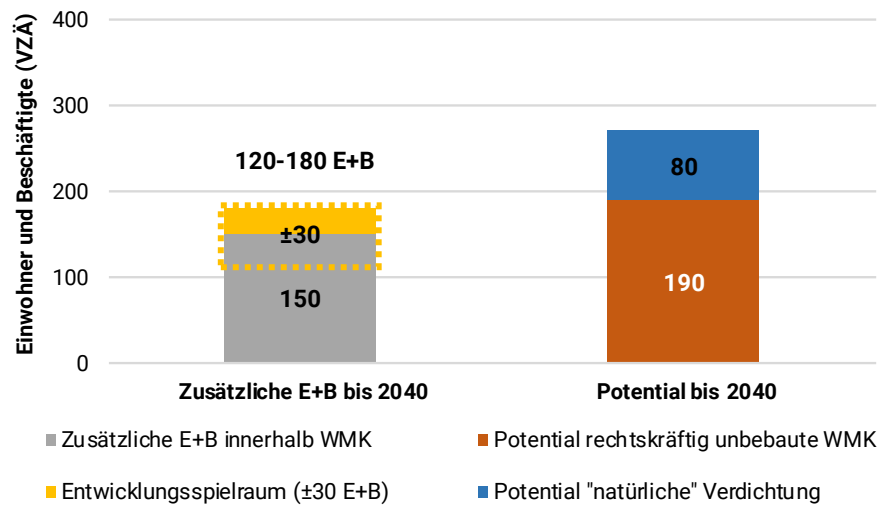


Abb. 37: Angestrebte Entwicklung bis 2040 und bestehende Kapazitäten innerhalb der WMK-Zonen; Quelle: Bundesamt für Statistik BFS; R+K, eigene Aufnahme

4.4 Arbeitszone

Die Gemeinde Seedorf verfügt über rund 12 Hektare rechtskräftige Arbeitszonen (Gewerbezone und Industriezone). Gemäss Erhebung raum+ (Stand Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025) besteht nur eine 1.1 ha grosse, unbebaute Arbeitszone im Bereich der Isleten. Die übrigen Arbeitszonen sind bebaut. Abhängig von den jeweiligen Nutzungen (z. B. Produktion, Gartenbau, Büros, Kleingewerbe) weisen die bestehenden Arbeitszonen jedoch grosse Unterschiede bei der baulichen Nutzung und der Beschäftigtendichte auf. Zurzeit werden viele Gewerbeflächen als Lager- und Umschlagplätze mit niedriger Arbeitsplatzdichte und geringer Wertschöpfung genutzt. Teilweise werden Flächen auch durch zonenfremde Wohnbauten besetzt.

Die Gemeinde Seedorf plant im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung deshalb keine Um- oder Einzonungen von Arbeitszonen. Der Raumbedarf von Arbeitsnutzungen soll mittels Innenentwicklung gedeckt werden.

Damit verbunden wird auch eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte und der Wertschöpfung der Arbeitsnutzungen beabsichtigt.

4.5 Quartierpläne / Quartiergestaltungspläne

In der Gemeinde Seedorf liegen verschiedene Gebiete mit rechtskräftigen Quartierplänen (QP) oder Quartiergestaltungsplänen (QGP). Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und gesetzlicher Vorgaben sind deren Bestimmungen und Regelungen in der Zwischenzeit teilweise überholt und stehen einer (Weiter-)Entwicklung des betroffenen Gebietes respektive der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen entgegen. Die bestehenden QP und QGP sind daher zu prüfen und bei Bedarf anzupassen oder aufzuheben.

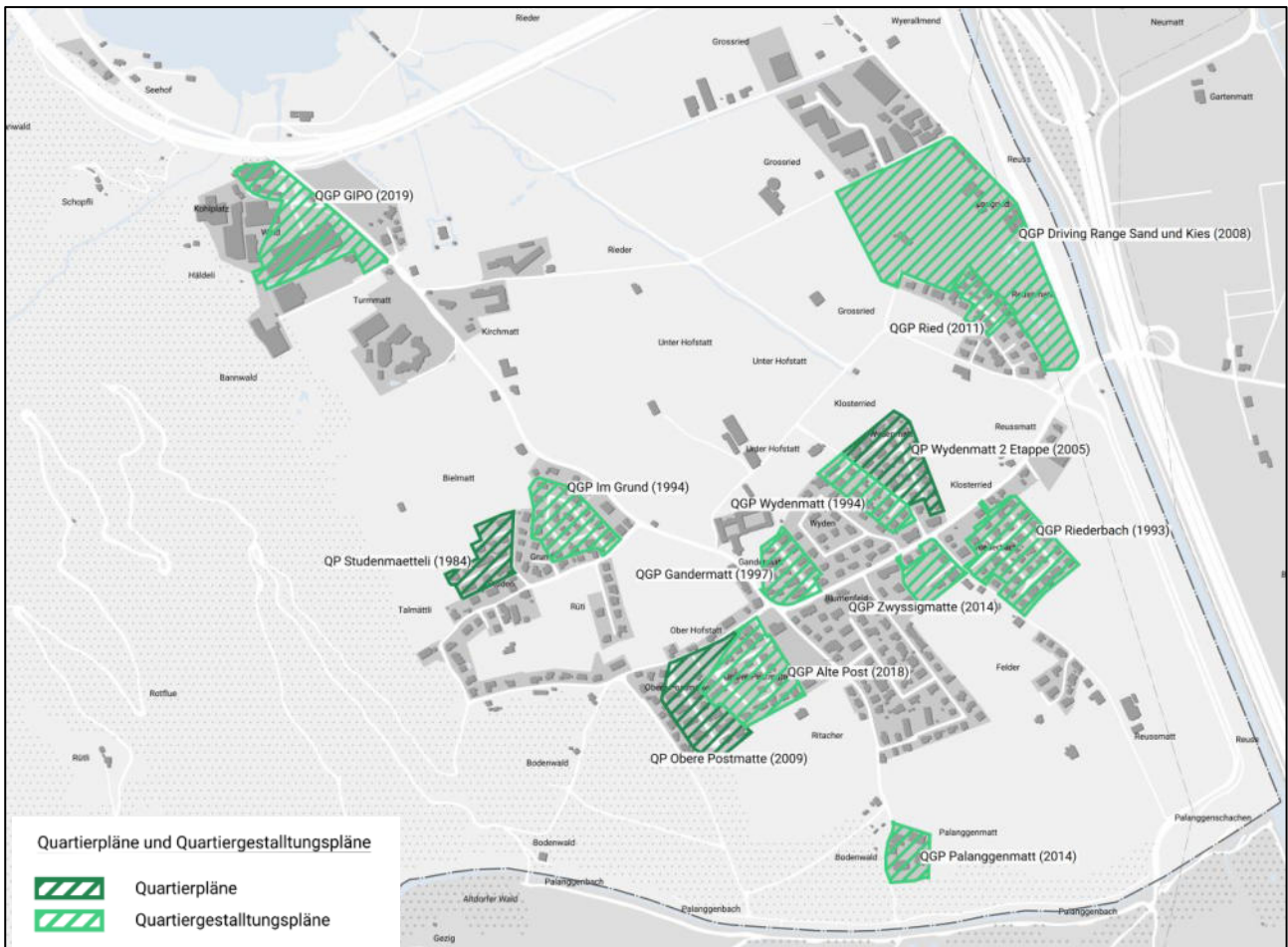


Abb. 38: Bestehende, rechtskräftige Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung

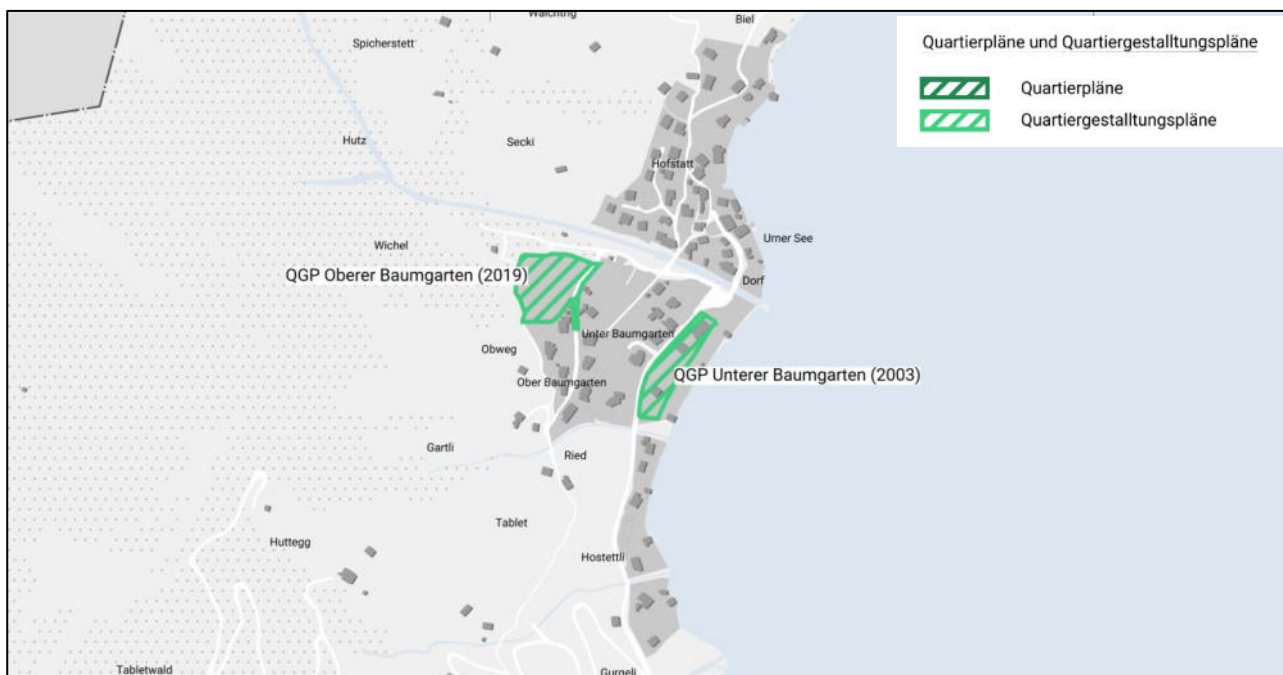


Abb. 39: Bestehende, rechtskräftige Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne Bauen; Quelle: R+K, eigene Darstellung

4.6 Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Bauen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Dorf mit hervorragenden Lagequalitäten und bemerkenswerten räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten erfasst.

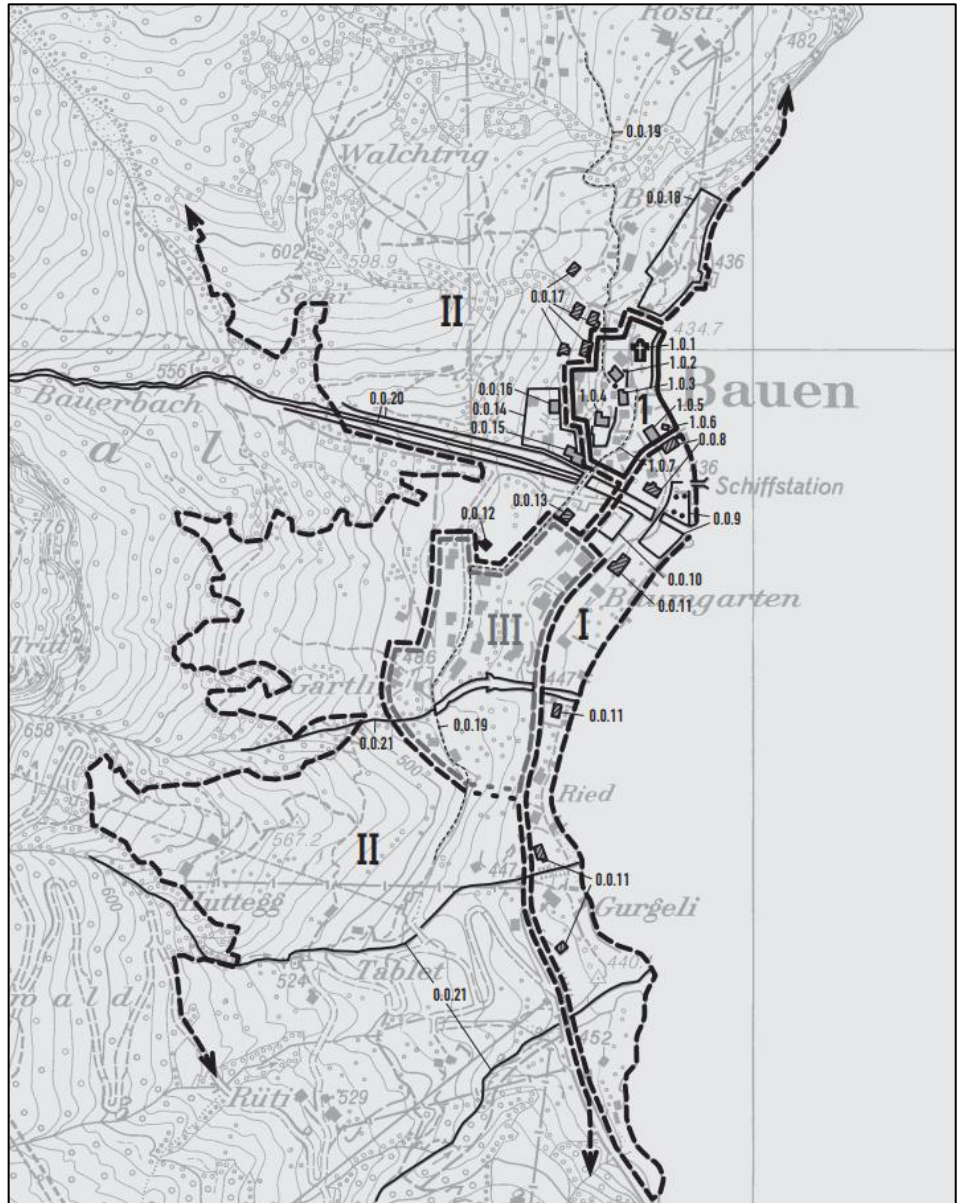


Abb. 40: Aufnahmeplan ISOS des Ortsteil Bauen (Bundesamt für Kultur), Aufnahme 2003; Quelle: Bundesamt für Kultur BAK, ISOS Bauen

Für den historischen Dorfkern, die katholische Pfarrkirche St. Idda sowie ein herrschaftliches Bauernhaus «Oberer Baumgarten» wurde das höchste Erhaltungsziel «A» festgelegt. Dem Erhaltungsziel «a» wurde die Umgebungszone «Ufergürtel» I und die Umgebungsrichtung «Wies- und Weideland» II zugewiesen. Für die Umgebungsrichtung «Ortserweiterung oberhalb der Zufahrtsstrasse» III wurde das Erhaltungsziel «b» zugewiesen.

Das ISOS definiert zum Schutz der Gebiete und Gebäude Empfehlungen:

- Generelles Bauverbot für den Bereich ausserhalb des alten Dorfes, nordseitig des Bauerbachs ausgenommen standortgebundener landwirtschaftlicher Gebäude.
- Keine weitere Ausdehnung der Orterweiterung südlich des Bauerbachs. Neue Wohnhäuser sollen möglichst in das bestehende Neuquartier eingefügt werden mit einer maximalen Bauhöhe von zwei Vollgeschossen.
- Im alten Dorfteil sollen weitere Abbrüche von alten Haupt- und Nebenbauten unbedingt verhindert werden.
- Vorsicht mit neuen Vorplätzen und Vorräumen. Historische Anlageteile wie Stützmauern, Treppen, Wege usw. pflegen und bewahren.
- Südliche Bepflanzung (Palmen usw.) massvoll halten.

4.7 SWOT-Analyse

Die Gemeinde Seedorf weist, mit Fokussierung auf die Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität, die nachfolgend evaluierten Stärken und Schwächen auf. Daraus ergeben sich Chancen und Risiken.

HEUTE		ZUKUNFT	
Stärken		Chancen	
• Gute öffentliche Infrastrukturen • Attraktive Wohngebiete • Hohe Anteile Siedlungsgrün • Interessante, schützenswerte Kulturobjekte (Schloss A Pro, Kloster St. Lazarus) • Historisches Ortsbild Bauen		• Entwicklung Zentrumsgebiet Ortsteil Seedorf mit hoher Qualität und vielseitigen Aufenthaltsorten, Spielmöglichkeiten für Kinder und Parkierungslösung • Siedlungserneuerung und Innenentwicklung • Erhalt und Stärkung Siedlungsgrün mit qualitativen Freiflächen • Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) • Umlagerung von Bauzonenreserven • Entwicklung Klosteranlage mit der Stiftung des Klosters St. Lazarus OSB • Weiterentwicklung der öffentlichen Anlagen • Entwicklung Isleten unter Berücksichtigung der Gemeind-einteressen • Aufwertung Dorfeingangssituation • Generationenwechsel mit Einliegerwohnungen ermöglichen	
Schwächen		Risiken	
• Fehlendes Zentrum im Ortsteil Seedorf, fehlende Aufenthaltsorte, Spielmöglichkeiten für Kinder und öffentliche Parkierung • Wenig Mietwohnungen • Tiefe bauliche Dichte • Verzettelte Gemeinde • Eingeschränktes Übernachtungs- und Gastroangebot • Mangel von bezahlbarem und vielseitigem Wohnraum • Viele rechtskräftige Quartierpläne (QP) und Quartiergestaltungspläne (QGP) mit Nutzungseinschränkungen		• Keine Entwicklung im Zentrumsgebiet • Mangel von bezahlbarem und vielseitigem Wohnraum kann nicht behoben werden • Verlust Siedlungsgrün durch Versiegelung • Fehlende Dichte an prädestinierten Lagen • Verstärkte Zersiedelung durch Wachstum an falschen Lagen • Unterdimensionierte öffentliche Anlagen • Wegfall grössere Gewerbebetriebe ohne alternative Entwicklungsstrategie • Herausforderung Leerstand Klosteranlage • Fehlende Erneuerung und Weiterentwicklung des bebauten Gebiets aufgrund einschränkender QP und QGP	

4.8 Strategische Ziele

Auf Grundlage der SWOT-Analyse setzt sich die Gemeinde Seedorf die nachfolgenden strategischen Ziele im Bereich Siedlungsentwicklung:

- Zielorientierte, ortsbaulich qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit verdichtetem Bauen
- Förderung der Innenentwicklung und Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und Siedlungsqualität
- Keine Siedlungserweiterungen im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung
- Künftige bedarfsgerechte Prüfung von Siedlungserweiterungsgebieten innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien
- Umsetzung Zentrumsentwicklung (Ortsteil Seedorf)
- Bessere Verfügbarkeit von geeignetem Bauland
- Bereitstellung geeigneter Flächen für die Realisierung von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum sowie Wohnraum für Personen in der dritten Lebensphase (inkl. externe Pflegedienstleistung)
- Sicherstellung von geeigneten Flächen für die Entwicklung der öffentlichen Anlagen, gepflegte öffentliche Anlagen und Ortsbild
- Förderung Siedlungsökologie, Sicherstellung qualitative Umgebungsgestaltung und quantitativer Anteil Siedlungsgrün

4.9 Handlungsbedarf

Handlungsanweisung	Zuständigkeit	Realisierungshorizont
Stabile Gebiete: Ermöglichung von Erneuerung und natürlicher Verdichtung resp. Erhöhung der Nutzerdichten, ggf. durch Anpassung der Ausnützungsziffer	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Zentrumsentwicklung (und Innenentwicklung): Ermöglichung qualitative bauliche Weiterentwicklung durch dichtere Bauweise, z. B. durch höhere Ausnützung, angepasste Grenzabstände etc.	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Grundsätzlicher Erhalt der Quartierstrukturen mit Beibehaltung des Zonentyps im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Überprüfung Erhöhung der maximalen und minimalen Ausnützungsziffer im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Überprüfung und ggf. Anpassung der Grenzabstände im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Überprüfung von Zonenumlagerungen im Rahmen der Revision Nutzungsplanung (insb. von für eine Überbauung nicht geeigneter, unbebauter Bauzone)	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Prüfung der landwirtschaftlich genutzten Freihaltezonen im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Vorantreiben von Arealentwicklungen; Ermöglichung gezielte, qualitative Weiterentwicklung in dichter Bauweise, z. B. durch höhere Ausnützung, angepasste Grenzabstände etc.	Gemeinde, Private	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Aufhebung oder Anpassungen von überholten Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen	Gemeinde, Private	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Sicherstellung qualitative Umgebungsgestaltung und quantitativer Anteil Siedlungsgrün unter Berücksichtigung der Anliegen und Interessen der Siedlungsökologie im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde/Private	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Prüfung Bedarf und Verfügbarkeit von langfristigen Siedlungsentwicklungsgebieten 2040+	Gemeinde	Langfristig, mehr als 10 Jahre

4.10 Grundsätze für die künftige Siedlungsentwicklung

4.10.1 Prinzipien der Gebietsentwicklung

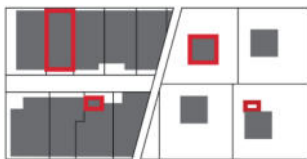
Strategieansätze

Die künftige Entwicklung der Siedlung zielt darauf ab, kompakte und qualitativ hochwertige Siedlungen zu schaffen, insbesondere durch eine verstärkte Innenentwicklung. Diese kann auf vielfältige Weise erfolgen. Dabei ist die Festlegung grundlegender Entwicklungsziele ein entscheidender Bestandteil der strategischen Gemeindeplanung. Je nach örtlichem Gesamtkontext, dem vorhandenem Potential und den individuellen Qualitäten und Strukturen eines Gebietes sind unterschiedliche respektive kombinierte Strategieansätze zweckmässig. Es werden folgende Strategieansätze angewandt.



Stabiles Gebiet (bebaute Gebiete):

- Gebiet ist stabil
- In naher Zukunft sind keine massgebenden (baulichen) Veränderungen zu erwarten (Gebiet wurde z.B. erst kürzlich realisiert)



Bewahren - Erhalten (bebaute Gebiete):

- Entwicklung findet grundsätzlich im Bestand statt.
- Erhalt der bestehenden Nutzung, Bebauungsdichte und -struktur.
- Bauten und Anlagen werden zeitgemäss unterhalten und erneuert. In diesem Zusammenhang ist eine geringfügige Anpassung der bestehenden Baustruktur unter Berücksichtigung von erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen möglich.



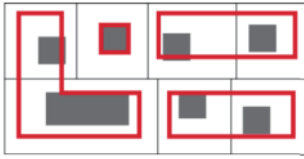
Erneuern (bebaute Gebiete):

- Bauten und Anlagen werden zeitgemäss unterhalten und erneuert.
- Eine massvolle Veränderung der Baustruktur ist i.d.R. innerhalb der geltenden Nutzungsbestimmungen möglich.
- Vorhandene Entwicklungsreserven sind möglichst auszunutzen.



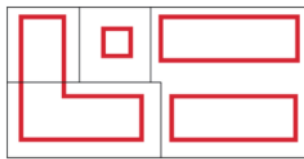
Weiterentwickeln (bebaute Gebiete):

- Vorantreiben einer Entwicklung durch die Veränderung der Baustruktur, unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur.
- Erhalt der bestehenden Nutzung und der grundsätzlichen Siedlungsstruktur unter Nutzung des vorhandenen Entwicklungsreserven/Verdichtungspotenzials (Füllen von Lücken, Aufstockung etc.).
- Eine (massvolle) Erhöhung des Nutzungsmasses wird geprüft.
- Eine Verdichtung geschieht i.d.R. parzellenweise oder mittels Quartiergestaltungsplänen auch über grössere Flächen.



Umwandeln - Neuorientieren (bebaute Gebiete):

- Das Quartier wird umgewandelt und verändert sein Erscheinungsbild grundsätzlich.
- Durch den Ersatz bestehender Baustrukturen und / oder eine Transformation der Siedlungsstruktur werden Bebauungsstruktur, Körnung und Dichte optimiert.
- Dies kann mit einer Umnutzung, einer Nutzungsdiversifizierung oder einer (starken) Erhöhung des Nutzungsmasses einhergehen.



Neuentwickeln (unbebaute oder wenig bebaute Gebiete):

- Langfristig unbebaute oder wenig überbaute Bauzonen werden entwickelt und in zeitgemässer Dichte, qualitätsvoll bebaut.

Umlagern - Auszonen (unbebaute Gebiete):

- Für eine Bebauung ungeeignete oder nicht hinreichend erschliessbare Bauzonen werden ausgezont oder umgelagert.

Siedlungsqualität...

- ... ist ein Schlüsselbegriff in der Raumplanung.
- ... betrifft nicht nur raumplanerische Aspekte.
- ... ist immer subjektiv.
- ... bedeutet an jedem Ort etwas anderes.
- ... ist nicht allgemein definierbar.
- ... ist oft auch die Frage der «guten Gestaltung»

Die nachfolgenden Merkmale gelten als generell wichtig für die Siedlungsqualität und werden in der Gemeinde Seedorf angestrebt:

- Sicherstellung und Förderung eines erkennbaren, belebten, verkehrssicheren und attraktiven Zentrumsgebiets im Ortsteil Seedorf
- Berücksichtigung von Identität, Geschichte, Ortsbild
- Sorgfältiger und angepasster Umgang mit Baukultur, Ästhetik, Baustruktur (Volumen, Stellung der Bauten etc.)
- Sicherstellung geeigneter Flächen für eine spätere Realisierung öffentlicher Bauten und Infrastrukturanlagen
- Schaffung von attraktiven Freiräumen, Grünräumen und öffentlich zugänglichen Aussenräumen
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Nahversorgung – Alltagsgüter
- Berücksichtigung eines gesunden Nutzungsmix mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit, Hotel, Restaurant, öffentliche Bauten und Anlagen

- Schaffung von geeigneten Parkierungslösungen
- Sicherstellung von siedlungsgerechten Verkehrsgeschwindigkeiten und Schaffung von beruhigten Strassen- und Platzräumen
- Schaffung von immissionsarmen Räumen (wenig Lärm und Abgase)
- Förderung von attraktiven, durchgängigen Fuss- und Velowegen

4.10.2 Künftige Entwicklung der einzelnen Quartiere und Gebiete

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Seedorf gliedert sich in die folgenden Quartiere und Gebiete, die sich hinsichtlich ihrer Baustrukturen/-charakteristiken und Nutzungen unterscheiden.

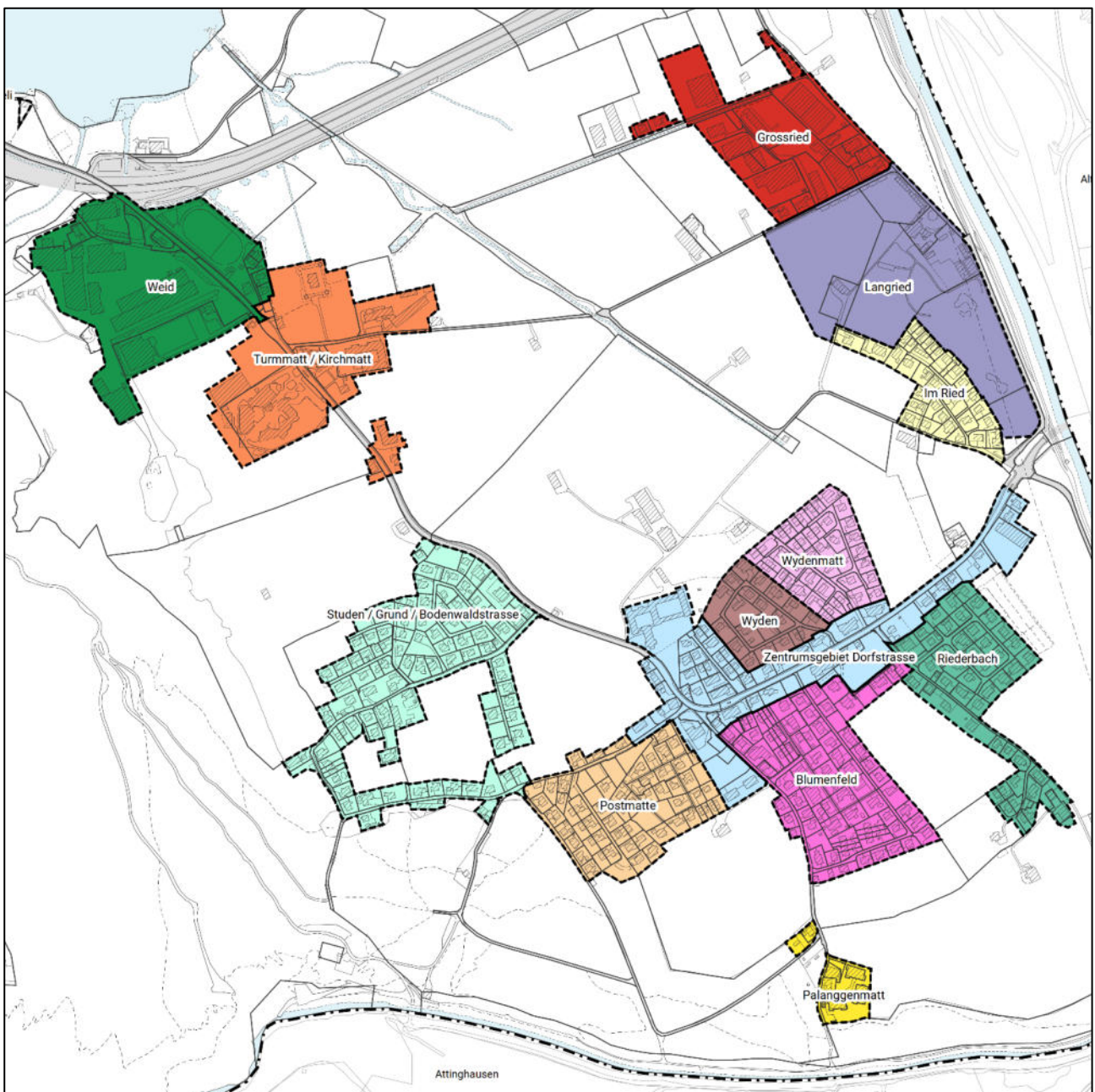


Abb. 41: Unterteilung der Gemeinde Seedorf in einzelne Quartiere und Gebiete, Ortsteil Seedorf; Quelle: R+K, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die einzelnen Quartiere und Gebiete der Gemeinde Seedorf beschrieben und deren angestrebte Entwicklungsstrategie festgelegt.

Quartier	Qualitäten und Defizite	Handlungsbedarf	Entwicklungsstrategie
Weid	Heterogene Nutzungen (Industrie, Gewerbe, Wohnen, Sport)	- Nutzungsentflechtung/ Wohnnutzungen beschränken - Priorität Arbeitsnutzung und Erhöhung der Beschäftigtendichte	- Stabiles Gebiet/Erneuern - Keine Vergrösserung der Industriezone
Turmmatt/Kirchmatt	- Öffentliche und touristische Nutzungen - Schulweg entlang Dorfstrasse	- Verbesserung Verkehrssicherheit - Anbindung an das Dorf angemessen verbessern	- Stabiles Gebiet/Erneuerung - Strategische Reserve für öffentliche Nutzungen
Grossried	Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe	- Nutzungsentflechtung/ Wohnnutzungen beschränken - Priorität Arbeitsnutzung und Erhöhung der Beschäftigtendichte	- Stabiles Gebiet/Erneuern - Keine Vergrösserung der Gewerbezone
Langried	Touristische Nutzung und Sportnutzung	Anpassung kommunale Siedlungsbegrenzungslinie	Stabiles Gebiet
Im Ried	- Wohnquartier «abseits» - Nähe Hochspannungsleitung	Anpassung kommunale Siedlungsbegrenzungslinie	Stabiles Gebiet/Erneuerung
Wydenmatt	- Neueres Wohnquartier mit vielen Familien - Fuss- und Veloverkehr auf Privatstrasse		Stabiles Gebiet/Erneuerung
Wyden	- Älteres Wohnquartier mit tiefer Ausnützung und grossen Parzellen - Hoher Anteil Siedlungsgrün	- Erhöhung der Ausnützung - Erhalt Begrünung - Prüfung Tempo-30-Zone	Stabiles Gebiet/Erneuerung
Zentrumsgebiet Dorfstrasse	- Fehlende Belebung Dorfzentrum - Fehlende Aufenthaltsorte sowie Spielmöglichkeiten für Kinder - Verbesserungswürdige Verkehrssicherheit - Fehlende öffentliche Parkierung	- Umsetzung Zentrumsentwicklung - Entwicklung Brache Rittacher - Öffentliche Parkierung - Schaffung Aufenthaltsflächen, Erhalt Dorfläden, Restaurants, Kleindienstleister	- Zentrums- und Innenentwicklung - Wohnen im Alter, Generationenwechsel ermöglichen - Bewahren/Erneuerung - Weiterentwicklung mit dichter Bauweise - Neuentwicklung Rittacher
Riederbach	- Wohnquartier mit vielen Familien - Generationenwechsel findet/ fand statt		Stabiles Gebiet/Erneuerung
Blumenfeld	- Heterogenes Wohnquartier - Knoten Blumenfeld-/Dorfstrasse	Verbesserung Knoten Blumenfeld-/Dorfstrasse	Stabiles Gebiet/Erneuerung
Palanggenmatt	- Wohnquartier «abseits» infolge Umnutzung Gewerbebrache - Schlechte Anbindung		Stabiles Gebiet

Postmatte	• Quartier mit neueren EFH und MFH (obere Postmatte) und älteren Gebäuden (Postmatte)	• Bebauung der unbebauten Bauzonen	• Stabiles Gebiet • Erneuerung Postmatte • Neuentwicklung unbebaute Bauzone
Studen/Grund/ Bodenwaldstrasse	• Wohnquartier mit EFH • Schulweg entlang der Dorfstrasse	• Bebauung der unbebauten Bauzonen • Anpassung kommunale Siedlungsbegrenzungslinie	• Stabiles Gebiet/Erneuerung • Neuentwicklung unbebaute Bauzone

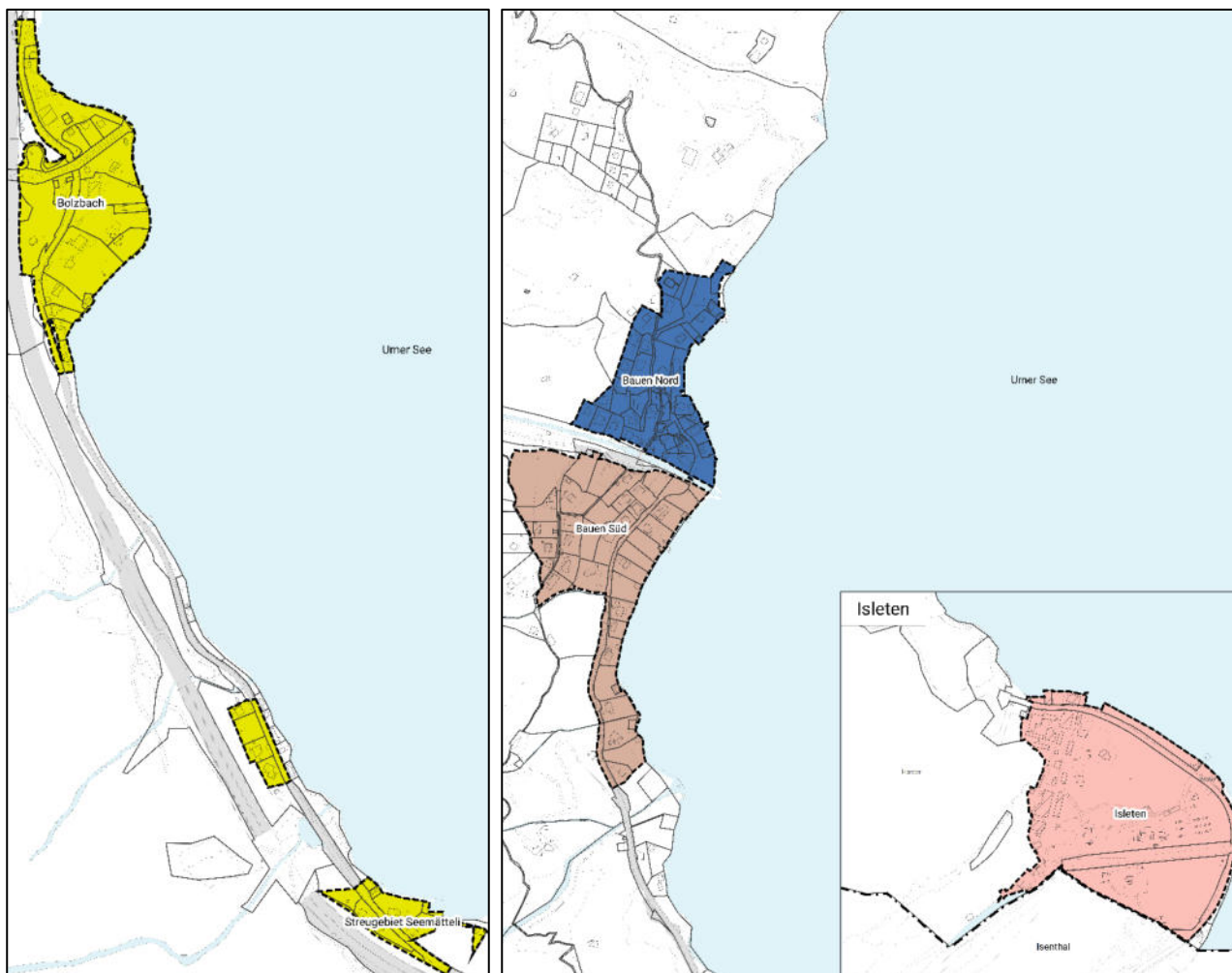


Abb. 42: Unterteilung der Gemeinde Seedorf in einzelne Quartiere und Gebiete, Teil Bolzbach, Bauen und Isleten; Quelle: R+K, eigene Darstellung

Quartier	Qualitäten und Defizite	Handlungsbedarf	Entwicklungsstrategie
Bolzbach/ Streugebiet Seemätteli	• Streusiedlungscharakter • Geprägt von Autobahn • Kraftwerk und Hafen im nördlichen, landwirtschaftlich im südlichen Bereich	• Spezifische Auszonungen/Umlagerungen prüfen • Gefahrenzonen berücksichtigen	• Stabiles Gebiet • Umlagern
Isleten	• Natur- und Kulturwerte • Grosses Potenzial • Mögliche Nutzungskonflikte	• Öffentliche Interessen «abstecken» • Entwicklungsperspektive unabhängig Projekt ISEN AG • Umnutzung Gebäudebestand • Aufwertung Uferzone	• Transformation und Entwicklung Isleten unter Berücksichtigung der Gemeindeinteressen • Bewahren • Umwandeln • Neuentwicklung
Bauen Süd	• ISOS • Nutzungskonflikte • Beschränktes Angebot öffentliche Parkierung • Thematik Zweitwohnungen	• Bebauung der unbebauten Bauzonen • Erneuerung ermöglichen/unterstützen • Fokus Erstwohnungen • Verbesserung Erschliessung ÖV¹¹	• Stabiles Gebiet/Erneuerung • Neuentwicklung unbebaute Bauzone • Baulandmobilisierung
Bauen Nord	• ISOS • Nutzungskonflikte • Erschliessungsproblematik • Beschränktes Angebot öffentliche Parkierung • Thematik Zweitwohnungen	• Bebauung der unbebauten Bauzonen • Fokus Erstwohnungen • Respektvolle Tourismusnutzungen	• Stabiles Gebiet/Erneuerung • Bewahren

4.10.3 Auswirkungen auf die Kapazitäten

Übersicht der zusätzlichen
Potenziale

Mit der Festlegung der strategischen Grundsätze in den einzelnen Quartieren und Gebieten der Gemeinde Seedorf **wird kein wesentliches zusätzliches Potenzial** für Einwohner und Einwohnerinnen (E) und Beschäftigte (B) geschaffen. Die Gemeinde Seedorf möchte im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung auf wesentliche Verdichtungen, Umstrukturierungen oder Siedlungserweiterungen verzichten und das angestrebte **Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes** erreichen. Die Transformation und Entwicklung Isleten bleibt in dieser Betrachtung ausgeklammert.

Für das angestrebte Wachstum bis in das Jahr 2040 sind demnach keine zusätzlichen Kapazitäten E+B zu schaffen. Innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen und im Rahmen der quartierverträglichen, natürlichen Verdichtung steht bereits ein theoretisches Potenzial für rund 270 E+B zur Verfügung (siehe Kap. 4.3). Im Rahmen von Arealentwicklungen (Entwicklung Brache Rittacher, Entwicklung Grundstücke Imhof) können mit einer dichteren Bauweise zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

¹¹ Öffentlicher Verkehr (ÖV)



5. Landschaft, Naherholung und Tourismus

5.1 Ausgangslage

Lage und Landschaft	Die Gemeinde Seedorf liegt mit direktem Seeanschluss an den Urnersee unter dem Gitschen. Durch ihre attraktive Lage am See, dem Naturschutzgebiet Reussdelta sowie abwechslungsreichen Landschaftstypen mit einer hohen Qualität bietet die Gemeinde vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Die Naherholung spielt im Ortsteil Seedorf die grössere Rolle, im Ortsteil Bauen hat der (Sommer-)Tourismus die grössere Bedeutung.
Naherholung und Tourismus	Für die Naherholung haben insbesondere der Bodenwald an der Grenze zu Attinghausen, der Reussdamm als attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr, das vielseitige Reussdelta sowie die Wander- und Bike-Möglichkeiten eine grosse Bedeutung. Bei der Weidstrasse führt eine Seilbahn auf den Gitschenberg und im Bereich Bolzbach eine nach Bodmi. Der Ortsteil Bauen mit seinem geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung, Bademöglichkeiten am See als auch die Isleten mit Campingmöglichkeit und Wassersportangebot haben eine stärkere touristische Ausrichtung.
Touristisches Leitbild	In Seedorf besteht ein Übernachtungs- und Gastronomieangebot, jedoch ist dieses nicht stark ausgeprägt. Insbesondere fehlt der Bevölkerung ein Restaurant in Seenähe mit Ganzjahresbetrieb. Das Seerestaurant Seedorf darf aufgrund der Rechtsprechung nicht ganzjährig betrieben werden. Mit der Ende 2024 gegründeten Tourismuskommission soll der Gemeinderat Seedorf im Bereich unterstützt werden, um die gemeindlichen Ziele erreichen zu können. Dazu soll unter anderem ein touristisches Leitbild erarbeitet werden.
Isleten	An der Isleten plant die Isen AG auf dem ehemaligen Cheddite-Areal ein Projekt mit Bootshafen, Hotel- und Appartement-Anlagen mit Erhalt von historischen Gebäuden, uneingeschränkter Zugänglichkeit des Areals, einem neuen Flachufer mit Seezugang und neuer Führung der Strasse und des Fuss- und Veloverkehrs. Mit einer Initiative wurde eine gesetzliche Regelung der Nutzung des Deltas des Isentalerbachs gefordert, welche neue Hotel- und Apartment-Gebäude sowie neue Bootshäfen verbietet, die Nutzung bestehender Gebäude im bisherigen Rahmen oder ihre zonenkonforme Umnutzung sowie ein temporäres Camping auf einer Teilfläche weiterhin zulässt. Die kantonale Initiative wurde am 24.11.2024 mit einem Nein-Stimmen-Anteil von über 66 % abgelehnt. Aktuell laufen Abklärungen zwischen Kanton, Gemeinden und der Projektentwicklerin, um das weitere Vorgehen aufzugleisen.

Natur und Landschaftsschutz

Es sind verschiedene Schutzinteressen an der Landschaft und Natur vorhanden.

So liegt der Grossteil der Gemeinde Seedorf gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt BLN 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi, Teilgebiet Urnersee. Für das gesamte BLN-Objekt sind nachfolgende Schutzziele definiert.

- Die Silhouetten der Berge und Hügelzüge um den See erhalten und das Relief der Gebirgslandschaft ungestört erhalten.
- Die vielfältige Seen- und Berglandschaft in ihrer Authentizität erhalten.
- Das in weiten Teilen ungestörte Zusammenspiel zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und schroffen Felswänden erhalten.
- Die Geotope und typischen Fels- und Geländeformen erhalten.
- Das Mosaik aus gestalteten und genutzten Landschaften und natürlichen Lebensräumen erhalten.
- Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- Die natürlichen Seeufer, die Flachwasserzonen und die Unterwasserwiesen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Wälder, insbesondere die seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität sowie mit den charakteristischen Arten erhalten.
- Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpbäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern erhalten.
- Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

Für den Teilraum 1 «Urnersee» ergeben sich nachfolgende spezifische Schutzziele für die Gemeinde Seedorf:

- Die Berg- und Seenlandschaft des Urnersees mit dem Mosaik aus kulturlandschaftlichen und natürlichen Räumen erhalten.

- Die unberührten und wenig erschlossenen Talflanken mit ihrem landschaftlich und ökologisch wertvollen Mosaik aus Felswänden, Felsfluren und Wald erhalten.
- Die einzigartigen geologischen Profile sowie die Fels- und Geländeformen erhalten.
- Die ungestörten Übergänge zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und unberührten Felswänden erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Bewirtschaftung der Wildheuplanggen, erhalten.

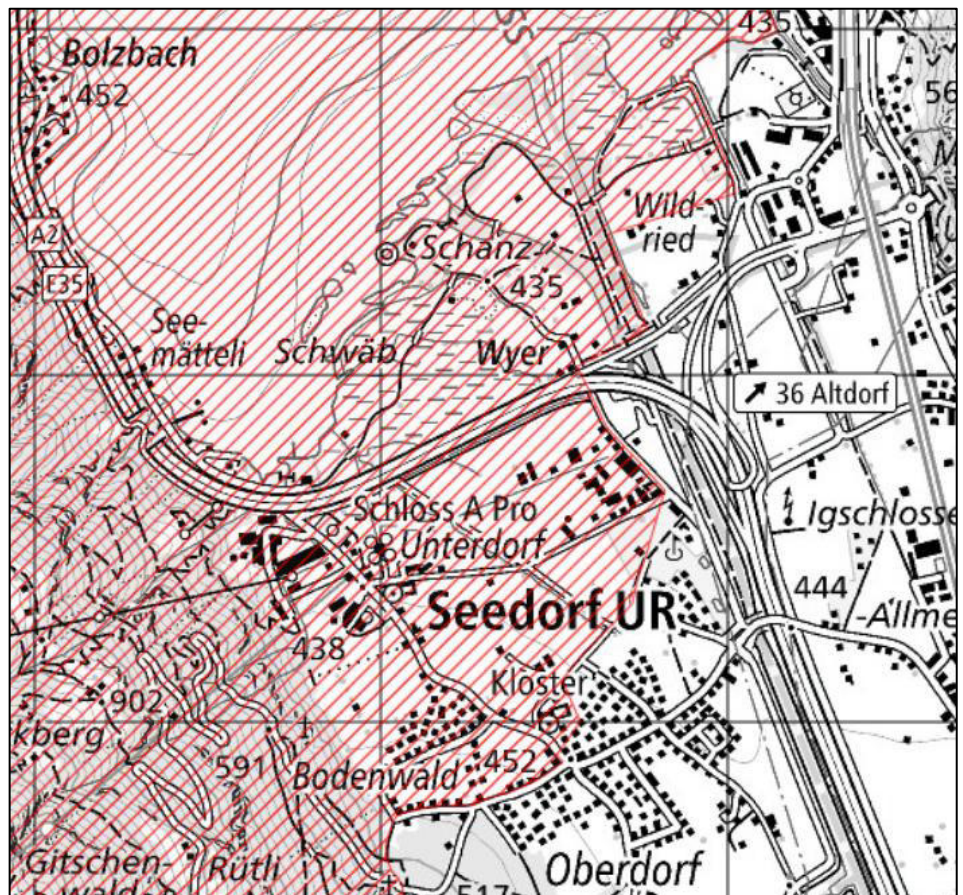


Abb. 43: Kartenausschnitt Seedorf, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU, BLN

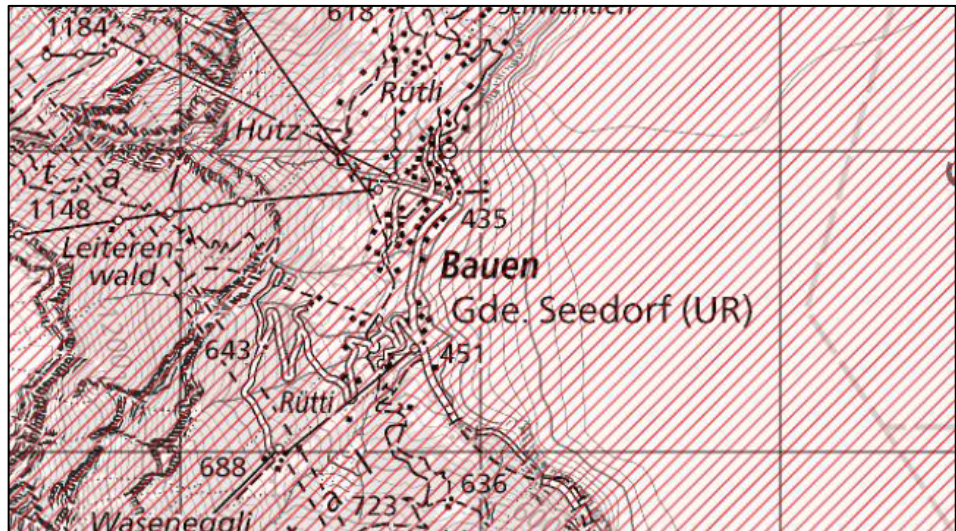


Abb. 44: Kartenausschnitt Bauen, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU, BLN

Neben dem BLN liegen in der Gemeinde Seedorf diverse Gebiete und Objekte vor, die im kantonalen Schutzinventar (Natur, Landschaft und Kultur) enthalten sind. Das Inventar umfasst unter anderem naturnahe Landschaften und Ortsbilder, Erholungsräume, Natur- und Kulturdenkmäler sowie auch Sammlungs- und Archivbestände. Das Schutzinventar hat hinweisenden Charakter.

5.2 SWOT-Analyse

Die Gemeinde Seedorf weist, mit Fokussierung auf die Landschaft, die Naherholung und den Tourismus, die nachfolgend evaluierten Stärken und Schwächen auf. Daraus ergeben sich Chancen und Risiken.

HEUTE		ZUKUNFT	
Stärken		Chancen	
• Attraktive Lage am Urnersee • Vorhandene öffentliche Seezugänge • Hochwertige, vielseitige und gut erreichbare Naherholungsgebiete • Wertvolle Natur- und Landschaftsräume • Funktionierende Nutzungs- und Besuchendenlenkung im Reussdelta		• Erhalt der wertvollen Natur- und Landschaftsräume • Gezielte Entwicklung des sanften Tourismus mit zielgruppengerechten Angeboten • Wertschöpfung durch Tourismus stärken • Erhalt Reussdelta mit Charakter «Natur» • Entwicklung Isleten unter Berücksichtigung der Gemeindeinteressen • Restaurants in Seenähe mit Ganzjahresbetrieb • Erhalt respektive Stärkung des Übernachtungs- und Gastroangebots	
Schwächen		Risiken	
• Hoher Nutzungs- und Besuchendendruck auf die Naherholungsgebiete • Konflikte infolge geringer Anzahl respektloser Touristen • Teilweise Wildcamping • Eingeschränktes Übernachtungs- und Gastroangebot • Geringe Wertschöpfung trotz hoher Besuchendenzahl • Schiffsbetrieb (Winterfahrplan, Schiffsstation Seedorf ausser Betrieb)		• Kulturlandverlust durch Zersiedelung • Zunahme Druck auf landwirtschaftliche Nutzungsflächen und Landschaftsfragmentierung • Eingriffe in das Landschaftsbild infolge Entwicklung Isleten • Einstellung Seilbahnbetrieb Gitschenberg • Overtourism mit gesellschaftlichen, landschaftlichen und Naturschutzkonflikten • Wildcamping als Belastung • Fehlender Unterhalt und Pflege der Naherholungsgebiete und der öffentlichen Anlagen und Plätze	

5.3 Strategische Ziele

Auf Grundlage der SWOT-Analyse setzt sich die Gemeinde Seedorf die nachfolgenden strategischen Ziele in den Bereichen Landschaft, Naherholung und Tourismus:

- Erhalt der vielseitigen und gut erreichbaren Naherholungsgebiete
- Ortsbezogene, massvolle Entwicklung des Tourismus
- Erhalt respektive Stärkung des Übernachtungs- und Gastroangebots
- Attraktivitätssteigerung des Ortsteils Seedorf mit der Zentrumsentwicklung
- Erhalt respektive Förderung einer hohen Biodiversität und Siedlungsökologie sowie hochwertiger Siedlungsränder, Verhinderung von stark versiegelten Flächen
- Erhalt und Schutz der wertvollen Natur- und Landschaftsräume
- Erhalt respektive Förderung einer zukunftsfähigen Landwirtschaft
- Restaurants in Seenähe im Ganzjahresbetrieb

5.4 Handlungsbedarf

Handlungsanweisung	Zuständigkeit	Realisierungshorizont
Umsetzung der Gefahrenkarten im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Sicherung des Überlastkorridors «Mündung Palanggenbach-Klostergraben» im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Überprüfung und Umsetzung der geänderten Gewässerräume gemäss Hochwasserschutzprojekt «Palanggenbach» im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung Siedlungsränder unter Berücksichtigung der Anliegen und Interessen der Siedlungsökologie im Rahmen der Revision Nutzungsplanung	Gemeinde	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Aufwertung Plätzli in Koordination mit der Zentrumsentwicklung Seedorf	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Verbindliche Sicherung der Gemeindeinteressen bei der Entwicklung Isleten	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Umsetzung Nutzungskonzept Bodenwald	Gemeinde/Kanton	Dauerhaft
Erhalt attraktiver Naherholungs- und Freiräume sowie öffentlichem Seezugang	Gemeinde/Kanton/ Reussdelta Kommission	Dauerhaft

5.5 Gemeindeinteressen Entwicklung Isleten

- Gesamtbetrachtung der Isleten
- Sicherstellung qualitative Entwicklung
- Öffentliche Zugänglichkeit Areal und See verbessern
- Erschliessung Isleten verbessern: öffentlicher Verkehr (inkl. Schiffsbetrieb) und Veloverkehr
- Steuerung/Lenkung Zugänglichkeit mit MIV und Lösung Parkierungsfragen (Tourismus, Naherholungssuchende, Camping, Bewirtschaftung, Parkleitsystem)
- Sanierung Altlasten
- Nutzungsvielfalt sicherstellen: Fokus Naherholung und Tourismus inklusive Sportnutzungen, untergeordnet Gewerbe und Wohnen
- Beschränkung/Steuerung Zweitwohnungsanteil
- Berücksichtigung Landschaftsschutz, Naturschutz (Delta) und Denkmalschutz
- Wertschöpfung durch Tourismus
- Vertretung der Gemeindeinteressen mittels aktiver Planungsrolle
- Koordination mit Gemeinde Isenthal



6. Verkehrsentwicklung

6.1 Ausgangslage

Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal	Neben der örtlichen Analyse bildet das Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal 4. Generation vom 16. Juni 2021 (AP URT 4G) massgebliche Grundlage zur Überprüfung des aktuellen Verkehrszustandes.
MIV-Anbindung	Die Dorfstrasse ist die Hauptverkehrsachse durch Seedorf, sie führt bis nach Bauen («Sackgasse») und erschliesst die Gemeinde über die Reussbrücke in Richtung Altdorf. Die Reussstrasse führt nach Süden in Richtung Attinghausen. Mit dem Autobahnanschluss in Flüelen weist Seedorf eine gute Erreichbarkeit mit dem Strassenverkehr auf. Gemäss AP URT 4G soll die Dorfstrasse umgestaltet werden (Massnahme GV4.8). Für diese Umgestaltung wurde mit der kommunalen Planung «Zentrumsentwicklung» eine detaillierte Grundlage geschaffen.
Parkierung	In den Bereichen, die der Naherholung dienen, ist bereits ein gutes Angebot an Parkierungsflächen vorhanden. An Spitzentagen reicht das Angebot nicht aus und es ist ein Wildparkieren zu beobachten. Im Dorfkern vom Ortsteil Seedorf fehlt es jedoch an öffentlichen Parkfeldern respektive einem zentralen Parkplatz. Für den Ortsteil Bauen mangelt es an einem Parkleitsystem, um den Parksuchverkehr möglichst zu verhindern.
ÖV-Erschliessung	Der Ortsteil Seedorf (inkl. Bolzbach) ist durch den Tag mit drei Busverbindungen in der Stunde mit dem Hauptzentrum Altdorf verbunden. In den Randzeiten verkehren im Halbstunden-Takt Stunde Busse von und nach Altdorf. Bauen verfügt hingegen nur über einem ÖV-Anschluss am Tag nach Altdorf. Dieser verkehrt in den Mittagsstunden. In Isleten besteht eine Busverbindung, welche im Stundentakt nach Altdorf verkehrt. Daraus resultieren im Bereich der Haltestelle «Schloss A Pro» eine mittelmässige Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und im Ortsteil Seedorf eine geringe Erschliessung. Die übrigen Ortsteile, Gebiete und Quartiere sind gemäss Methodik des Bundes nicht klassiert. In der Gemeinde Seedorf werden zwei Haltestellen in Bauen und Isleten vom Schiffverkehr (SGV) bedient.

- ÖV-Güteklasse C – mittelmässige Erschliessung
- ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung

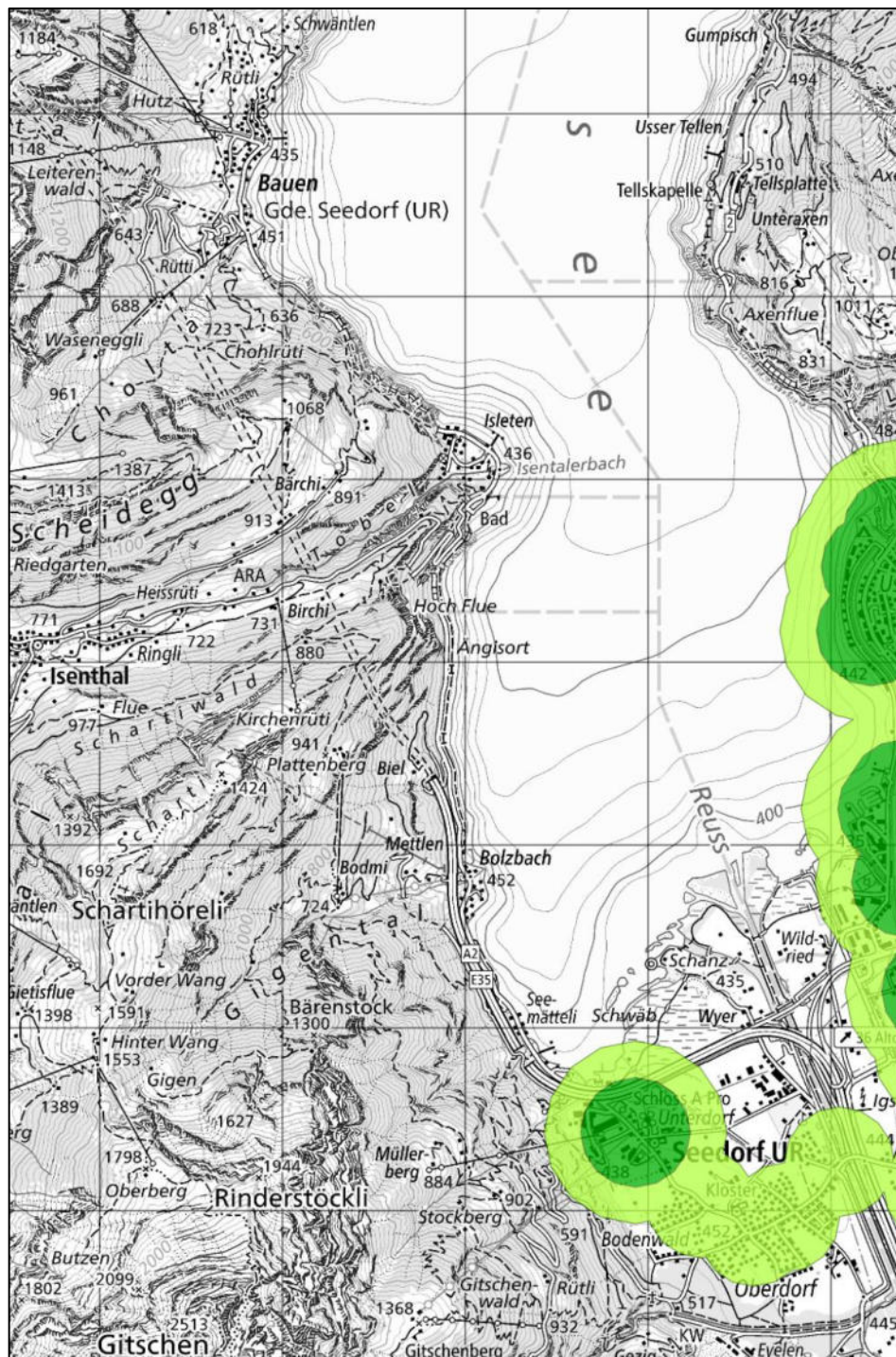


Abb. 45: Kartenausschnitt Seedorf, ÖV-Güteklassen: Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, ÖV-Güteklassen

Fuss- und Veloverkehr

In der Gemeinde Seedorf besteht grossmehrheitlich ein durchgängiges Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr, welches jedoch Verbesserungspotenzial bei der Verkehrssicherheit aufweist. Das AP URT 4G sieht in Seedorf vier Massnahmen zur Verbesserung vor. Die Massnahmen umfassen die Dorfstrasse, Studenstrasse, die obere Feldgasse und die Kreisschule Seedorf. Durch neue

Querungsstellen und Längsverbindungen soll die Situation für den Veloverkehr und Zufussgehende verbessert werden. Neben den Alltagsrouten besteht ein gutes Netz für den Freizeitverkehr, insbesondere der historische «Weg der Schweiz» entlang des Urnersees.

- == Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz

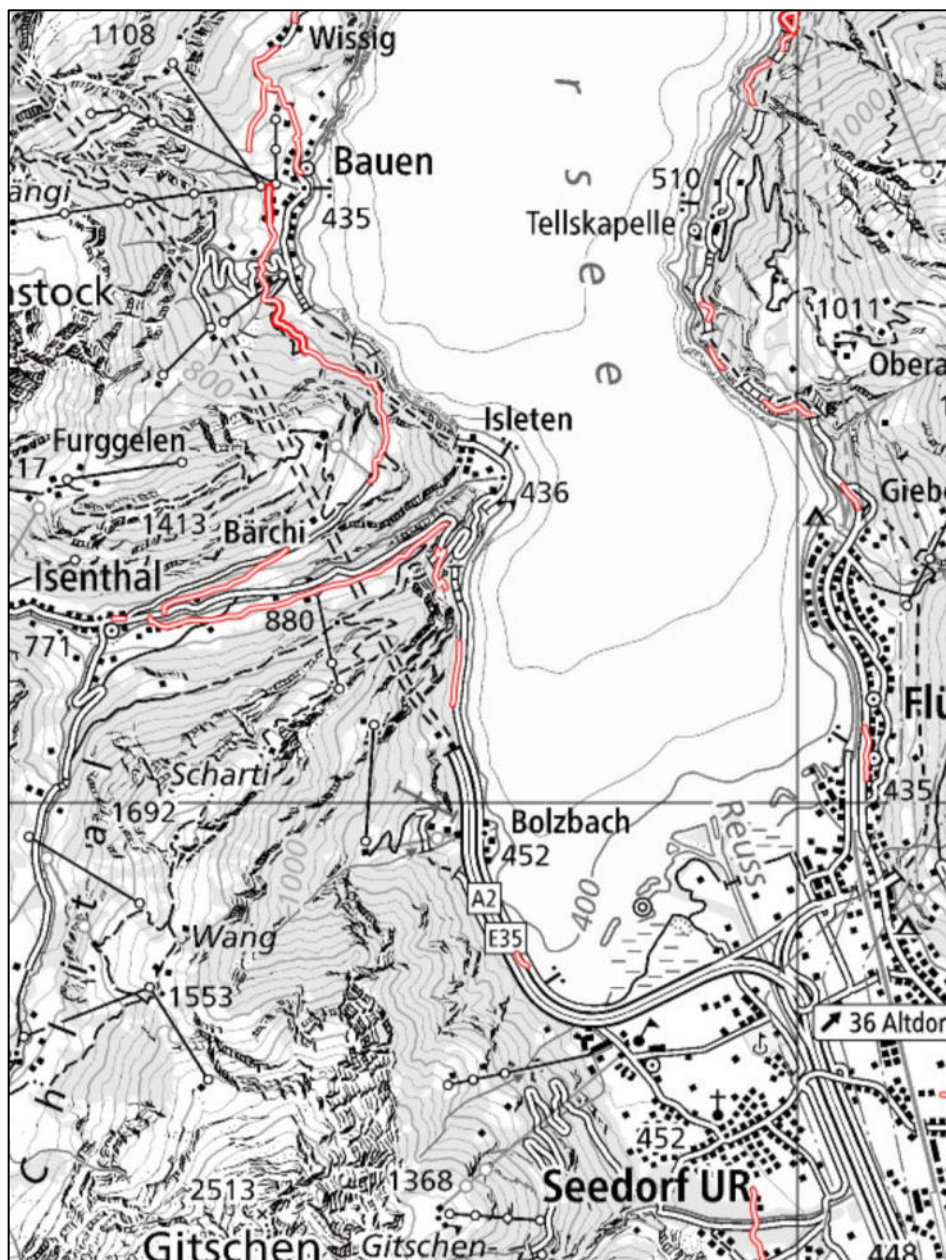


Abb. 46: Verlauf der IVS-Objekte von nationaler Bedeutung; Quelle: Bundesamt für Strassen ASTRA, IVS

Inventar der historischen
Verkehrswege der Schweiz

Vorwiegend im Ortsteil Bauen befinden sich einige Streckenabschnitte von nationaler Bedeutung (rot dargestellt), welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz liegen, namentlich im IVS-Objekt «Seedorf-Treib». Die Abschnitte Unter Cholrüti-Bauen sowie Bauen-Seelisberg/Oberdorf werden als «historische Verkehrswege der Schweiz mit

Substanz» kategorisiert. Ein Abschnitt beim Ober Baumgarten wird als «historischer Verkehrsweg der Schweiz mit viel Substanz» kategorisiert. In Art. 6 Abs 1 und 2 der Verordnung über das Bundesinventar der Verkehrswege der Schweiz werden für die Wege von nationaler Bedeutung Schutzziele festgelegt. Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» sollen mit ihrer ganzen Substanz ungeschmälert erhalten bleiben. Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit Substanz» sollen mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten werden. Im übrigen Gemeindegebiet sind noch historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung vorhanden, siehe map.geo.admin.

6.2 SWOT-Analyse

Die Gemeinde Seedorf weist, mit Fokussierung auf den Verkehr, die nachfolgend evaluierten Stärken und Schwächen auf. Daraus ergeben sich Chancen und Risiken.

HEUTE	ZUKUNFT
Stärken	Chancen
• Gute Erreichbarkeit mit dem Strassenverkehr • Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr im Ortsteil Seedorf und Isleten • Verkehrsberuhigte (T-30-Zonen) Wohnquartiere • Durchgängiges Wegnetz für Fussverkehr innerhalb der Gemeinde	• Attraktives und zielgruppengerechtes Angebot des öffentlichen Verkehrs • Verbesserung Verkehrssicherheit und Strassenraumgestaltung mit Zentrumsentwicklung • Temporeduktion Dorfstrasse • Durchgängiges und sicheres Fuss- und Velowegnetz sowie Erschliessung MIV¹² • Verbesserung Angebot öffentlicher Parkfelder im Ortsteil Seedorf • Bikeverbindung von Bauen nach Seelisberg • Verstärkte regionale Zusammenarbeit in Verkehrsfragen
Schwächen	Risiken
• Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit an der Dorfstrasse sowie in Richtung Altdorf und Bauen • Geringes Angebot öffentlicher Parkplätze im Dorfzentrum Seedorf • Parkierungsproblematik an Spitzentagen • Veloverbindung von Altdorf nach Seedorf und nach Bauen • Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, insbesondere Ortsteil Bauen sowie nachts und an Wochenenden auch im Ortsteil Seedorf • Fehlende Bikeverbindung von Bauen nach Seelisberg • Netzlücken im Fusswegnetz und fehlende/ungenügende Trottoirs, insbesondere hinsichtlich Schulwegsicherheit • Privatstrasse mit Fahrverbot respektive fehlende Fuss- und Fahrwegrechte	• Keine Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verkehrsbelastung • Konflikte Wandern und Biken • Konflikte Erholungsverkehr

¹² Motorisierter Individualverkehr (MIV), namentlich Autos und Motorräder

6.3 Strategische Ziele

Auf Grundlage der SWOT-Analyse setzt sich die Gemeinde Seedorf die nachfolgenden strategischen Ziele im Bereich Verkehr:

- Verbesserung Verkehrssicherheit und Strassenraumgestaltung Dorfstrasse, Ortsteil Seedorf
- Durchgängiges und sicheres Fuss- und Velowegnetz in Richtung Bauen und Altdorf
- Attraktives und zielgruppengerechtes Angebot des öffentlichen Verkehrs – inklusive Schiffsverkehr – bis Bauen
- Nachhaltige Lösung des Parkierungsangebots und dessen Bewirtschaftung
- Verkehrslenkung des Naherholungs- und Tourismusverkehrs

6.4 Handlungsbedarf

Handlungsanweisung	Zuständigkeit	Realisierungshorizont
Überprüfung der Strassenbaulinien im Rahmen der Revision Nutzungsplanung (allfällige Anpassungen im Sondernutzungsplanungsverfahren parallel zum Nutzungsplanungsverfahren)	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Verbesserung Verkehrssicherheit und Strassenraumgestaltung Dorfstrasse, Teil Seedorf in Koordination mit den Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm	Gemeinde/Kanton	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Schliessung von Netzlücken Langsamverkehr	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Realisierung neuer Parkierungsmöglichkeiten im Dorfzentrum Seedorf	Gemeinde/Private	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Verbesserung der Velowegverbindung in Richtung Bauen und Altdorf	Gemeinde/Kanton	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerschaften sollen Lösungsmöglichkeiten zur Bereinigung des bestehenden Zielkonflikts in Bezug auf die Fuss- und Veloverbindung im Quartier Wydenmatt gesucht werden.	Gemeinde/Private	Kurzfristig, bis 3 Jahre
Prüfung Tempo-30-Zone Quartiere Wyden und Gandermatte	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Einführung Parkleitsystem für Naherholungs- und Tourismusgebiete	Gemeinde	Kurz bis mittelfristig, bis 10 Jahre
Prüfung Erschliessung von langfristigen Siedlungsentwicklungsgebieten 2040+	Gemeinde	Langfristig, mehr als 10 Jahre

Anhang

Anhang A	Bauzonenauslastungsberechnung
Anhang B	Arbeitsgrundlagen

Beilagen

Beilage 1	Siedlungsleitbild Synthesekarte
Beilage 2	Siedlungsleitbild, Teil Siedlungsentwicklung
Beilage 3	Siedlungsleitbild, Teil Landschaft, Naherholung, Tourismus
Beilage 4	Siedlungsleitbild, Teil Verkehrsentwicklung

Anhang A Bauzonenauslastungsberechnung

Modell Die Berechnung basiert auf der Arbeitshilfe «Berechnung Bauzonenkapazität und Bauzonenauslastung in den Wohn- Misch- und Zentrumszonen» des Kantons Uri.

Erläuterung Die Berechnung der Bauzonenauslastung zeigt, dass in den unbebauten WMK-Zonen ein Potential für zusätzliche rund 190 E+B besteht, während das erwartete Wachstum der Gemeinde bei rund 150 E+B liegt. Diese Zahlen führen zu einer Auslastung von rund 98 %.

Bauzonenauslastung angestrebte Entwicklung bis 2040					
EBist		Einwohner und Beschäftigte in WMK		Kapazität Einwohner und Beschäftigte	
Summe Einwohner		1804	STATPOP 2023	Wohnzone	1796 [EB]
Summe Beschäftigte		145	STATENT 2022	Mischzone	100 [EB]
Summe E+B		1949		Kernzone	250 [EB]
				Summe	2145 [EB]
EB15		Einwohner und Beschäftigte in WMK in 15 Jahren			
EBist		1949	[EB]		
Wachstumswert		1.08			
EB15		2102	[EB]		
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
ÜBZF Wohnzone		266'856	[m2]	EBist Wohnzone	1619 [EB]
ÜBZF Mischzone		25'056	[m2]	EBist Mischzone	93 [EB]
ÜBZF Kernzone		31'535	[m2]	EBist Kernzone	238 [EB]
		323'447	[m2]		
EB15 Wohnzone				EB15 Wohnzone	1746 [EB]
EB15 Mischzone				EB15 Mischzone	100 [EB]
EB15 Kernzone				EB15 Kernzone	256 [EB]
EB15 Summe				EB15 Summe	2102 [EB]
BFBGemeinde		Bauzonenflächebeanspruchung			
Wohnzone		165	[m2/EB]	BFBReferenz	220
Mischzone		271	[m2/EB]	BFBReferenz	220
Kernzone		133	[m2/EB]	BFBReferenz	140
Massgebend Wohnzone		165	[m2/EB]		
Massgebend Mischzone		220	[m2/EB]		
Massgebend Kernzone		133	[m2/EB]		
L		Langzeitreserve			Auslastung
L Wohnzone		0	[EB]	0	98.0%
L Mischzone		7	[EB]	7	
L Kernzone		0	[EB]	0	
KnBZF		Kapazität			
KnBZF Wohnzone		177	[EB]	nBZF Wohnzone	29'136 [m2]
KnBZF Mischzone		0	[EB]	nBZF Mischzone	0 [m2]
KnBZF Kernzone		12	[EB]	nBZF Kernzone	1'600 [m2]
		189			30'700 [m2, gerundet]
Umfang WMK		354'171	[m2]	30'724 [m2]	
gemäss Raum+ (Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025, Abfrage vom 30.06.2025)					
Gemeinde Seedorf, Stand 30. Juni 2025					

Quelle: Unbebaute Bauzonen: Kanton Uri, Raum+, Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025; Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigte: Bundesamt für Statistik BFS, STATPOP und STATENT 2022

Anhang B Arbeitsgrundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung in Seedorf sind durch gesetzliche Vorgaben, übergeordnete und parallel laufende Planungen sowie weitere Faktoren begrenzt. Besonders zu beachten sind hierbei die Vorschriften, die entweder neu eingeführt wurden oder wesentliche Änderungen und Einschränkungen für die Planungen darstellen:

Bundesgesetze:

- Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2022)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Februar 2023)

Konzepte und Sachpläne Bund:

- Sachplan Militär

Inventare Bund:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Fassung von 2003
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)
- Biotopinventare: Hoch- und Übergangsmoore, Flachmoore, Moorlandschaften, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der eidgenössischen Jagdbanngebiete

Kantonale Gesetze:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Uri, vom 13. Juni 2010 (Stand am 1. Januar 2022)
- Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) Kanton Uri, vom 6. Dezember 2011 (Stand am 1. Januar 2018)

Planung Kanton:

- Kantonaler Richtplan Uri, vom Bund genehmigt am 22. Januar 2024
- Kantonaler Verkehrsplan Uri, vom Landrat genehmigt am 4. September 2019
- Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Bevölkerungsprognose Kanton Uri, 15. Oktober 2020
- Kanton Uri, Regionales Gesamtverkehrskonzept Urner Unterland, Synthesebericht, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Juni 2018
- Kanton Uri, Veloverkehrskonzept Unteres Reusstal, 3. August 2016

Inventare Kanton:

- Kantonales Schutzzinventar Seedorf, durch den Regierungsrat am 28. September 2021 in Kraft gesetzt

Regionale / überkommunale Planung:

- Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal 3. Generation (AP URT 3G)
- Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal 4. Generation (AP URT 4G)
- Agglomerationsprogramm Unteres Reusstal 4. Generation (AP URT 5G, Stand Mitwirkung)

Kommunale Planung

- Bau- und Zonenordnung Seedorf, Stand 2. Juli 2019
- Bau- und Zonenordnung Bauen, Stand 24. August 2020
- Nutzungsplanung Seedorf, Stand 09.01.2018
- Nutzungsplanung Bauen, Stand 13.03.2018
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Bauen genehmigt am 15. September 2020
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Seedorf genehmigt am 9. März 2016
- Quartier- und Quartiergestaltungspläne

Rauminformationen:

- Übersicht über die Siedlungsflächen Potenziale «Raum+ Uri», Stand Nachführung 2024, aktualisiert Juni 2025
- Bundesamt für Statistik BFS, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 2022
- Bundesamt für Statistik BFS, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) 2022
- Bundesamt für Statistik BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 2023
- Kataster der belasteten Standorte (KbS), Zugriff Karte Homepage www.ur.ch im Januar 2024

Hilfsmittel:

- Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe «Siedlungsleitbild», Stand 1. April 2019
- Kanton Uri, Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe «Berechnung Bauzonkapazität und Bauzonenauslastung in den Wohn- Misch- und Zentrumszonen», Stand 8. September 2015