

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2024)

Heft: 5

Artikel: Kraftort am Urnersee : Hotel Sonnenberg in Seelisberg. Eine Vision über dem Rütli

Autor: Campi, Andreas

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1062380>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 23.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Kraftort am Urnersee: Hotel Sonnenberg in Seelisberg

Eine Vision über dem Rütli

ANDREAS CAMPI

Geschäftsführer Halter AG, Entwicklungen

Interview geführt von Nathalie Mil,
COLLAGE/Geschäftsführerin FSU

Die Schweiz besitzt zahlreiche Landschaften von ausserordentlicher Schönheit und hoher Vielfalt. So liegt die Sonnenberg-Anlage der Gemeinde Seelisberg UR im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Diese Anlage thront über dem Rütli am Vierwaldstättersee. Die historische Hotelanlage entstand Ende des 19. Jahrhunderts und ist ein Baudenkmal von regionaler Bedeutung. Halter AG hat die Vision zur Wiederbelebung durch die Renovation der denkmalgeschützten Teile der Anlage und mit der Ergänzung einer modernen Wohnanlage.

COLLAGE (C): Halter AG ist bekannt für die Entwicklung von grossen urbanen Räumen. Was hat Ihre Firma bewogen, an diesem sehr ländlichen Ort zu entwickeln?

ANDREAS CAMPI (AC): Offenbar hat niemand anders den Mut, die Transformation an diesem historischen Ort anzugehen. Wir haben eine Vision entwickelt, wie die Neupositionierung der Hotelanlage zukünftig aussehen kann. Der Hotelkomplex erhält seine nationale und internationale Ausstrahlung der Belle Époque zurück, die spezifisch auf den Ort ausgerichtet ist. Die Ergänzungen durch Wohnungen ermöglichen Synergienutzungen und bilden die wirtschaftlichen Tragpfeiler. Der grosse Reiz liegt auch in der nachhaltigen Überführung der kulturhistorischen Bauten in die Zukunft und der Gemeinde Seelisberg eine attraktive Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

C: Was beinhaltet das Projekt?

AC: Das Grandhotel Sonnenberg ist ein 1875 erbautes Gebäude nach Plänen von Architekt Horace Edouard Davinet. Bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs wurde es als Hotel betrieben. Seit 1971 ist es im Besitz der Maharishi Stiftung, die sich nun vom Ort und von der Liegenschaft verabschieden wird. Die bestehenden Gebäude sind baufällig und erfüllen elementare Anforderungen in Sachen Sicherheit und Nutzbarkeit nicht mehr. Das Hotel Sonnenberg bleibt bestehen und wird durch rückwärtige Neubauten ergänzt. Es wird wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Hotelbetrieb zugeführt. Auch das Gebäude des ehemaligen Hotels Kulm wird bis auf einen dezenten Eingriff in seiner äusseren Erscheinung erhalten. Hier entstehen Wohnungen und angrenzende Neubauten. Insgesamt sind es rund 120 Wohnungen. Alle Bauten liegen innerhalb der heute rechtskräftigen Bauzone. Gewisse Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung und die Erstellung eines Quartiergestaltungsplans sind erforderlich. Diesen Spätsommer fand hierzu die öffentliche Auflage statt, und Ende November wird die Bevölkerung von Seelisberg darüber abstimmen.

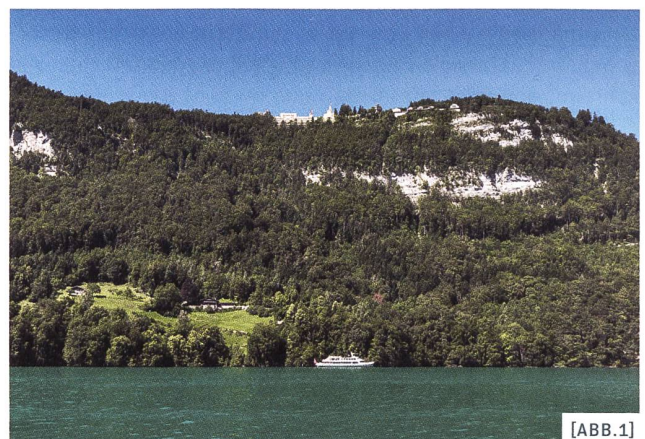
[ABB.1] Ansicht Sonnenberg vom Urnersee / Vue sur le Sonnenberg depuis le lac d'Uri / Veduta sul Sonnenberg dalla porzione di lago detta Urnersee (Quelle: Halter AG)

C: Der Ort ist landschaftlich sehr sensibel, wie haben Sie dieses Projekt aufgegleist?

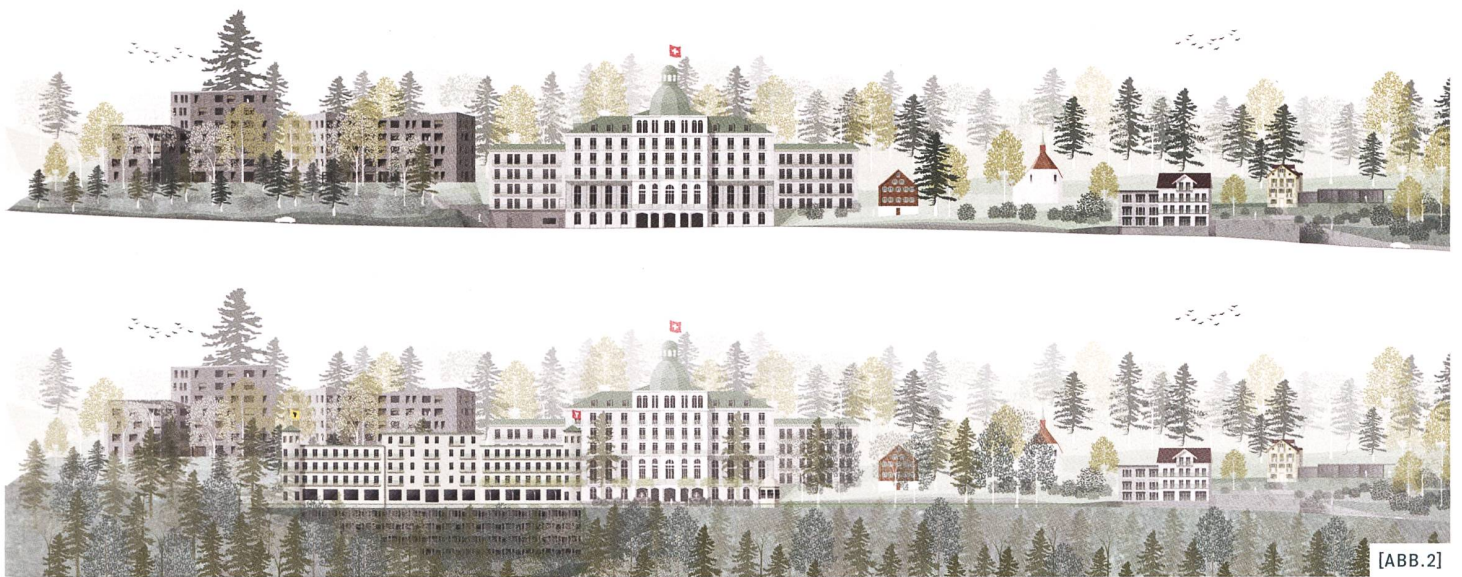
AC: Wir haben uns überlegt, wen wir in einer Jury benötigen würden, um ein solches Projekt beurteilen zu können. Dabei braucht es Kenntnisse in Baukultur, Architektur, Landschaft, Kulturhistorik, Denkmalpflege, im Umgang mit historischen Artdéco-Hotelbetrieben sowie Kenntnisse zum historischen Verkehrsweg, Hotelbetriebskenntnisse und Ortskenntnisse.

Beim Zusammenstellen dieses Gremiums wurde uns bewusst, dass wir einen iterativen Prozess im Dialog mit allen Disziplinen angehen, um an diesem exponierten Ort eine gute Lösung entwickeln zu können, um die Anlage in die Zukunft zu führen.

Es benötigt eine sorgfältige interdisziplinäre Abwägung aller Interessen. So entstand unter dem Lead von Architekt Iwan Bühler das Richtprojekt unter Einbezug all dieser Experten, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton und mittels Voranfragen bei den zuständigen kantonalen Fachstellen. Zudem wurde bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) im Rahmen von Voranfragen zwei Gutachten eingeholt. Das Richtprojekt wurde auch der Bevölkerung von Seelisberg vorgestellt und ist auf positive Resonanz gestossen.



[ABB.1]



c: Weshalb wurde kein qualifiziertes Verfahren unter mehreren interdisziplinären Planungsteams durchgeführt?

AC: Ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA ist zu starr, um auf neue Kenntnisse reagieren und im Dialog arbeiten zu können. Wir mussten im Prozess immer wieder räumliche, landschaftliche oder denkmalpflegerische Fragen klären, die wir dann einarbeiten konnten. Auch der Austausch mit den kantonalen Stellen, der Gemeinde oder der ENHK sowie der EKD wäre nicht möglich gewesen. Dies geht nur, wenn alle am Projekt beteiligten Experten im ständigen Austausch sind und die Interdisziplinarität gelebt wird. Wir hatten sehr angeregte und auch kontroverse Diskussionen, was an diesem Ort geht oder eben nicht.

c: Wie schaffen Sie es trotz der Eingriffe, die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten?

AC: Für uns galt es, den Charakter in seinem Ursprung zu erhalten. Dazu gehört die ungeschmälerte Wahrung der kulturhistorisch und touristisch wertvollen Bauten und ihrer Umgebung. Die Wohnbauten sind hier eine sinnvolle Verdichtung. Seit 150 Jahren liegt die Anlage auf einer Felsterrasse in spektakulärer Lage hoch über dem Urnersee. Der Raum ist von markanten Felsen sowie auch durchbrochenen Wäldern geprägt. Ohne Rodungen vorzunehmen, holen wir die ursprüngliche räumliche Wirkung wieder hervor. Ebenso wird die vorhandene Promenade wieder reaktiviert und im anfänglichen Sinn räumlich inszeniert.

c: Insbesondere die Wohnbauten bis zu sieben Stockwerke werfen Fragen auf, wie die sich an diesem Ort einbetten und verträglich sind?

AC: Bereits heute bestehen auf dem Areal Wohnbauten. Im Bau- und Feld Süd entstehen neue Wohnbauten. Durch deren Anordnung fügen sie sich in die Umgebung, insbesondere den Wald, ein. Dies liegt sowohl an ihrer vorgesehenen dunklen Farbe als auch an ihrer Lage hinter dem bestehenden Waldsaum westlich oberhalb der Dorfstrasse. Dadurch bleiben sie in der Fernsicht eher im Hintergrund. Wir arbeiteten mit Fotomontagen, insbesondere in Bezug auf die Fernsicht, um diese Einbettung zu prüfen.

Bezüglich Wohnen halten wir uns an die kantonalen Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes. Die geplante Sanierung und Wiederbelebung des Standorts, inklusive der Wiedereröffnung eines Hotels sowie der öffentlichen Nutzung der Terrasse Kulm, zielt darauf ab, den sozial- und kulturellen Wert der Gemeinschaft der Gemeinde zu steigern.

[ABB.2] Städtebauliches, architektonisches und denkmalpflegerisches Richtprojekt, Gesamtansicht Ost /
Projet directeur urbanistique, architectural
et patrimonial, vue générale Est /
Progetto direttore urbanistico, architettonico
e di tutela dei beni culturali, vista d'insieme Est
(Quelle: Halter AG)

Ohne den Finanzierungsbeitrag der Wohnbauten können die Schutzobjekte nicht erhalten bleiben, und auf dem Berg droht langfristig eine Bauruine.

c: Die Interessenabwägung, ob Ihr Projekt die nationale Bedeutung der ausserordentlichen Schönheit der Landschaft tangiert, kann unterschiedlich bewertet werden. Wäre eine öffentliche Diskussion angebracht gewesen?

AC: Die Bewertung der Schutzziele erfordert eine entsprechende fachliche Qualifikation und ist für Laien eher eine Frage des persönlichen Geschmacks, denn der Interessenabwägung. Die Beurteilung betreffend die Einhaltung der Ziele der BLN-Objekte, der Denkmalpflege und die Beurteilung hinsichtlich des Verkehrswegs von nationaler Bedeutung obliegt der ENHK und der EKD. Aus diesem Grund haben wir die entsprechenden Gutachten eingeholt. Ebenso wurden die Gemeinde, ihre Bevölkerung und der Kanton einbezogen. Im Gutachten haben uns die zwei Kommissionen einen «geringfügigen Eingriff» auf die verschiedenen Schutzziele attestiert. Somit haben wir eine qualifizierte Beurteilung derjenigen Kommissionen, die abschliessend dafür zuständig sind.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

https://issuu.com/halterag/docs/231107_halter-seelisberg_web-komp_einzeln?fr=xKAE9_zU1NQ

BLN Objekt 1606 <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/fachinformationen/landschaften-nationaler-bedeutung/bundesinventar-der-landschaften-und-naturdenkmale-von-national.html>

Öffentliche Auflage zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zur Quartiergestaltungsplanung «Sonnenberg» (bis 23. September 2024) <https://oereb.ur.ch/auflage>