



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Auswirkungen der juristischen generell-konkreten Ausnahmegewilligung
auf den Immobilienmarkt – am Beispiel Andermatt

Verfasser: Pascal Tischer

Eingereicht bei: Dr. iur. Christian Schuster

Abgabedatum: 13.08.2021

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary.....	VIII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Vorgehen.....	2
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1 Bewilligungspflicht für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland..	3
2.1.1 Erlasse zwischen 1961 und 1983.....	3
2.1.2 Bewilligungsgesetz von 1983.....	4
2.1.3 Entwicklung des Bewilligungsgesetzes seit 1983	5
2.2 Anwendbarkeit des Bewilligungsgesetzes.....	6
2.3 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht.....	8
2.3.1 Staatspolitisches Interesse	8
2.3.2 Ferienwohnungen und Kontingentierung	8
2.4 Das Zweitwohnungsgesetz.....	10
2.5 Ausnahmebewilligung in Andermatt	11
3. Andermatt im Fokus	12
3.1 Andermatt in Zahlen	12
3.2 Andermatt und seine chronologische Geschichte	13
3.3 Geschichte des Tourismus in Andermatt	14
3.4 Tourismus in Andermatt heute.....	17
3.4.1 Golfplatz in Andermatt.....	18
3.4.2 Schneesportgebiete in Andermatt.....	18
4. Das Tourismusresort Andermatt.....	19

4.1	Geschichte des Tourismusresorts Andermatt.....	19
4.2	Übersicht der Quartiergestaltungspläne.....	21
4.3	Quartiergestaltungspläne Nr. 1 bis 6.....	23
4.3.1	Quartiergestaltungsplan Nr. 1 Bellevue.....	24
4.3.2	Quartiergestaltungsplan Nr. 2 Bahnhof.....	24
4.3.3	Quartiergestaltungsplan Nr. 3 Sportzentrum.....	24
4.3.4	Quartiergestaltungsplan Nr. 4 Zentrum.....	24
4.3.5	Quartiergestaltungsplan Nr. 5 Villen.....	25
4.3.6	Quartiergestaltungsplan Nr. 6 Golfplatz.....	26
4.4	Räumliche Ausdehnung des Tourismusresorts Andermatt.....	26
4.5	Umfang des Tourismusresorts Andermatt.....	28
4.6	Andermatt Swiss Alps.....	31
5.	Entwicklungen in Andermatt ab 2005.....	33
5.1	Entwicklung der Bevölkerung.....	34
5.2	Entwicklung der beschäftigten Personen.....	35
5.3	Entwicklung der Steuern.....	35
5.3.1	Entwicklung der steuerpflichtigen Personen.....	36
5.3.2	Entwicklung der Steuererträge.....	37
5.3.3	Entwicklung des Steuerfusses.....	38
5.3.4	Entwicklung der pauschalbesteuerten Personen.....	38
5.4	Entwicklung des Tourismus.....	39
5.4.1	Entwicklung der Winter-Ersteintritte.....	39
5.4.2	Entwicklung der Logiernächte.....	40
5.4.3	Entwicklung der Beherbergungsgebühr.....	42
5.5	Entwicklung der kontingentierten Zweitwohneinheiten.....	43
5.6	Herkunft und Nationalität der Käuferschaft.....	46
5.7	Entwicklung des Bestandes an Wohneinheiten.....	47
5.8	Entwicklung der Hochbauinvestitionen.....	48

5.9	Entwicklung der Immobilienpreise.....	50
5.9.1	Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen	51
5.9.2	Entwicklung der Preise von Bauland.....	53
5.10	Zusammenfassung der Entwicklungen	55
6.	Schlussbetrachtung	56
6.1	Fazit	56
6.2	Kritische Würdigung.....	58
6.3	Diskussion und Ausblick	59
	Literaturverzeichnis	60
	Anhang	66

Abkürzungsverzeichnis

AADC	Andermatt Alpine Destination Company AG
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ASA	Andermatt Swiss Alps AG
ASS	Andermatt-Sedrun Sport AG
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BewV	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BJ	Bundesamt für Justiz
EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
EGBA	Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
ODH	Orascom Development Holding AG
OHD	Orascom Hotel Development
QGP	Quartiergestaltungsplan
QP	Quartierplan
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts der Schweiz
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen
ZWV	Verordnung über Zweitwohnungen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bewilligungspflicht in der Zeitachse.....	6
Abbildung 2: Gemeinden des Kantons Uri und kontingentierte Ferienwohnungen	9
Abbildung 3: Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil über 20 %	11
Abbildung 4: Übersichtsplan Quartiergestaltungspläne	22
Abbildung 5: Andermatt vom Bänzberg	27
Abbildung 6: Golfplatz vom Bänzberg	27
Abbildung 7: Übersicht der Baufelder Eiboden	30
Abbildung 8: Modell Eiboden	31
Abbildung 9: Organisation der Andermatt Swiss Alps Gruppe	32
Abbildung 10: Entwicklung Bevölkerung Andermatt 2005 bis 2020	34
Abbildung 11: Entwicklung Beschäftigte Andermatt 2011 bis 2018.....	35
Abbildung 12: Entwicklung steuerpflichtige natürliche Personen Andermatt 2005 bis 2020	36
Abbildung 13: Entwicklung steuerpflichtige juristische Personen Andermatt 2005 bis 2020	37
Abbildung 14: Entwicklung Steuererträge Andermatt 2005 bis 2020	38
Abbildung 15: Entwicklung Winter-Ersteintritte SkiArena Andermatt-Sedrun 2005/2006 bis 2019/2020	40
Abbildung 16: Entwicklung Logiernächte Andermatt 2005 bis 2020.....	41
Abbildung 17: Entwicklung Beherbergungsgebühr Andermatt 2011 bis 2020	43
Abbildung 18: Entwicklung kontingentierte Zweitwohneinheiten Schweiz 2005 bis 2019	44
Abbildung 19: Entwicklung kontingentierte Zweitwohneinheiten Uri 2005 bis 2020 ..	45
Abbildung 20: Herkunft Käuferschaft bis dato Tourismusresort Andermatt	46
Abbildung 21: Nationalität Käuferschaft bis dato Tourismusresort Andermatt.....	47
Abbildung 22: Entwicklung Bestand Wohneinheiten Andermatt 2005 bis 2018	48
Abbildung 23: Entwicklung Hochbauinvestitionen Andermatt 2005 bis 2018.....	49
Abbildung 24: Entwicklung Preise Eigentumswohnungen Andermatt 2005 bis 2020 ..	51
Abbildung 25: Entwicklung Preise Wohnbauland 2007 bis 2020.....	53
Abbildung 26: Schematische Darstellung der Wechselwirkungen im Orascom- Universum	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewilligungspflicht-Kriterium Person	7
Tabelle 2: Bewilligungspflicht-Kriterium Grundstück	7
Tabelle 3: Bewilligungspflicht-Kriterium Erwerb	7
Tabelle 4: Übersicht Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt	29

Executive Summary

In der Schweiz bestehen gesetzliche Regelungen, welche den freien Erwerb von Grundstücken beschränken. Die Lex Koller will die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindern und demnach ist der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland grundsätzlich nicht gestattet. Dies trifft für die gesamte Schweiz und auch das historisch gewachsene Andermatt zu. Als Schweizer Unikum ist einzig das Tourismusresort Andermatt ausgenommen. Das 160 Hektaren grosse Entwicklungsgebiet gehört Samih Sawiris und seiner Orascom Development Holding AG, welche mit der Andermatt Swiss Alps AG und ihren Tochtergesellschaften präsent ist. Im Tourismusresort Andermatt können Personen im Ausland frei Grundstücke erwerben. Diese Grundstücke umfassen insbesondere Wohneinheiten, welche nicht der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung unterstehen. Das Entwicklungsprojekt beinhaltet nebst touristischen Nutzungen ca. 1'500 Wohneinheiten, welche bisher zu 29 % von Personen mit ausländischer Herkunft und 49 % Personen mit ausländischer Nationalität erworben wurden. Rund einem Drittel bis die Hälfte der Käuferschaft wäre ohne Ausnahmegewilligung der Erwerb nicht möglich gewesen.

Warum ist das Tourismusresort Andermatt dermassen privilegiert? Begründet wird das Sonderrecht mit staatspolitischem Interesse als Reaktion des Verlustes von 1'400 Arbeitsplätzen des Bundes. Mitverantwortlich für diesen Entscheid sind die durch den Kanton Uri getragenen Lasten, welche insbesondere vom Nord-Süd-Transit ausgehen. Die Perspektiven für die Region Andermatt waren nach der Jahrtausendwende düster und das Tourismusprojekt sollte eine wirtschaftliche Neuorientierung ermöglichen. Der Bundesrat war überzeugt, dass die Promotion von Wohneigentum – auch an Personen im Ausland – für den Erfolg des Projektes essentiell gewesen sei.

Seit dem Engagement von Samih Sawiris wurden der Wirtschaft in Andermatt und besonders dem Tourismus und der Baubranche neue Impulse verliehen. Die Abwanderung konnte aufgehalten werden und die Bevölkerung wuchs. Etliche weitere Indikatoren widerspiegeln ein vergleichsweise grosses Wachstum in Andermatt seit 2005, die Immobilienpreise haben sich bis 2020 gar verdreifacht.

1. Einleitung

„Mir ist's unter allen Gegenden, die ich kenne, die liebste und interessanteste.“ Das Zitat stammt vom Dichter Johann Wolfgang Goethe, dem Andermatt bereits vor rund 250 Jahren imponierte (The Chedi Residences, ohne Datum).

Die vorliegende Arbeit beleuchtet Andermatt und das Tourismusresort Andermatt in geschichtlicher und ökonomischer Hinsicht.

Im ersten Kapitel werden das Thema und die Fragestellung der Arbeit beleuchtet. Die Ausgangslage, die Zielsetzungen und das Vorgehen werden je in einem eigenen Abschnitt dargelegt.

1.1 Ausgangslage

Die „Lex Koller“ beschränkt den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland.¹ Zweck ist die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1). Die Gesetzgebung sieht vor, dass Personen im Ausland für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung bedürfen (Art. 2). Faktisch handelt es sich jedoch um ein Verbot, da von den entsprechenden kantonalen Behörden nur vereinzelt solche Bewilligungen erteilt werden. Diese generell-abstrakte Gesetzgebung gilt in der gesamten Schweiz mit Ausnahme eines einzigen, konkreten und klar abgegrenzten Gebietes: Das Tourismusresort Andermatt. Es handelt sich um das grösste in Entwicklung befindliche Immobilienprojekt der Alpen. Es nimmt eine Fläche von 160 ha ein, bestehend aus dem 130 ha grossen Golfplatz und dem 30 ha grossen Baubereich. Dies entspricht nahezu dem Doppelten der Siedlungsfläche in Andermatt, die über mehrere Jahrhunderte entstanden ist (Pia, 2019, S. 157). Seit 2009 wird an diesem rund CHF 2 Mia. schweren Entwicklungsprojekt gebaut und bisher rund CHF 1,2 Mia. investiert. Das Tourismusresort Andermatt schliesst sich nördlich an das historisch gewachsene Dorf Andermatt an und umfasst Gebiete des ehemaligen Hotels „Bellevue“, des Bahnhofes und insbesondere auch des Militärs. Der Golfplatz links der Reuss erstreckt sich bis in das Gemeindegebiet von Hospental und bedeckt zudem teilweise auch vorheriges Landwirtschaftsland. Der Fokus der Entwicklung richtet sich auf Wohnen und Hotellerie. Der touristische Aspekt des Projektes wird anhand der Investitionen über CHF 130 Mio. in die „SkiArena Andermatt-Sedrun“ ersichtlich. Der Investor des Projektes ist Samih Sawiris. Dem Ägypter und seiner Orascom bzw. der vor Ort aktiven Andermatt Swiss Alps gehören die Mehrheit des

¹ Lex Koller ist die umgangssprachliche Bezeichnung für das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16.12.1983, SR.211.412.41

Tourismusresort Andermatt mit den noch unbebauten Baufeldern, den Hotels und dem Golfplatz sowie die Schneesportgebiete mit Bergbahnen und Gastronomie. Veräussert werden als Endprodukte lediglich die ca. 1'500 entwickelten Wohneinheiten und einzelne Gewerbeobjekte im Stockwerkeigentum.

Es sind insbesondere diese Wohneinheiten, die wegen der Lex Koller Beschränkungen unterliegen würden. Nicht so im Tourismusresort Andermatt. Hier kann mittels der juristischen generell-konkreten Ausnahmegewilligung ungeachtet von Herkunft und Nationalität Wohneigentum erworben werden, was andernorts nicht möglich ist.

1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, die Auswirkungen der juristischen generell-konkreten Ausnahmegewilligung in Andermatt zu beleuchten. Generell-abstrakter Natur ist die Gesetzgebung, welche auch die Lex Koller umfasst. Sie ist abstrakt aufgrund ihres Wirkens gegenüber einer unbestimmten Zahl von Sachverhalten und gleichzeitig generell, da sie sich an eine unbestimmte Zahl von Personen wendet. Konkret ist die Ausnahmegewilligung hinsichtlich ihres klar abgegrenzten Perimeters im Tourismusresort Andermatt (Höfler, 2019, S. 17).

Die Forschungsfrage der Arbeit lautet: „Wie kam es zur juristischen generell-konkreten Ausnahmegewilligung in Andermatt und was sind deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt bis dato?“ Es werden die Motive für die Schaffung eines Sonderrechts in Andermatt aufgegriffen und seine Auswirkungen dargelegt. Untersucht werden auch lokale Effekte in Andermatt ausgelöst durch das Tourismusresort Andermatt. Insbesondere werden die Folgen für die Wirtschaft mit dem Tourismus, der Baubranche und verstärkt dem Immobilienmarkt beleuchtet. Auch sollen die durch das Sonderrecht hervorgerufenen Veränderungen an der Bevölkerung und der steuerlichen Situation von Andermatt aufgezeigt werden.

1.3 Vorgehen

Für die vorliegende Arbeit werden keine neuen Daten erhoben. Sie basiert auf Sekundärdaten bestehender Literatur und Informationen wichtiger Stakeholder.

Die Arbeit ist in sechs Hauptkapitel unterteilt und beginnt mit der Einleitung. Das zweite Kapitel thematisiert die Ausnahmegewilligung des Tourismusresort Andermatt, indem die relevanten Gesetzgebungen aufgezeigt werden. Im dritten Kapitel wird auf Andermatt und den Tourismus eingegangen und der vierte Abschnitt widmet sich dezidiert dem Tourismusresort Andermatt. Anschliessend werden die Auswirkungen der

Ausnahmebewilligung auf den Immobilienmarkt beleuchtet. Das letzte Kapitel beinhaltet eine Schlussbetrachtung mit reflektierendem Blick auf den Forschungsprozess und einer kritischen Würdigung. Abgerundet wird die Arbeit mit einer Diskussion und einem Ausblick.

Abgrenzung des Themas

Für die vorliegende Arbeit wurde das Forschungsthema in geografischer Hinsicht auf die Schweiz eingegrenzt. Die zur Verfügung stehenden Daten bestimmen insbesondere die in Kapitel 5 festgehaltenen Auswirkungen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für die vorliegende Arbeit relevanten Gesetzgebungen erläutert. Es wird aufgezeigt, wie sich die rechtlichen Rahmenbedingungen im Tourismusresort Andermatt vom Rest der Schweiz unterscheiden. Das Kapitel soll ein klares Verständnis der Arbeit fördern und allfällige Missverständnisse verhindern.

2.1 Bewilligungspflicht für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

In diesem Abschnitt wird auf die chronologische Entwicklung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eingegangen.

2.1.1 Erlasse zwischen 1961 und 1983

Erstmals eingeschränkt in der Schweiz wurde der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland mit der Lex von Moos im Jahr 1961. Dies als Reaktion der Zunahme des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland und der befürchteten Überfremdung des Schweizer Bodens. Der Kauf von schweizerischen Immobilien durch Personen im Ausland war daraufhin erstmals bewilligungspflichtig und zu verweigern, wenn die erwerbende Person kein berechtigtes Interesse daran nachweisen konnte. Der auf fünf Jahre limitierte Bundesratsbeschluss erfuhr eine zweimalige Verlängerung auf insgesamt 15 Jahre und wurde dabei marginal modifiziert (Geissmann, Huber & Wetzler, 1998, S. 13).

Die Lex von Moos vermochte den hohen Geldzufluss aus dem Ausland in die Schweiz zu Beginn der 1970er Jahre nicht aufzuhalten. Deshalb wurde im Jahr 1972 eine Verordnung erlassen, welche die Anlage ausländischer Gelder in inländische Wertpapiere und Hypotheken grundsätzlich verbot. Die Lex Celio sollte gravierenden Störungen der

internationalen Währungsverhältnisse entgegenwirken. Die Verordnung wurde nach der Stabilisierung der Währungslage 1974 wieder aufgehoben (Geissmann et al. 1998, S. 13).

Die Lex Celio wurde 1974 von der Lex Furgler abgelöst. Sie war eine Antwort auf die Zunahme des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland trotz bestehender Bewilligungspflicht. Der neue Bundesbeschluss sollte Umgehungsgeschäfte strenger erfassen, die Voraussetzungen für den Erwerb von Ferienwohnungen verschärfen und ein Beschwerderecht der Bundesverwaltung gegen erstinstanzliche kantonale Verfügungen einführen. Durch einen Bundesratsbeschluss konnten neu Fremdenverkehrsorte bestimmt werden, die der Ansiedlung von Gästen zur Förderung des Fremdenverkehrs bedurften. Gleichzeitig wurden Grenzwerte definiert, bei deren Überschreitung eine Bewilligungssperre einsetzte. 1976 wurde der Bundesratsbeschluss in die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland umgewandelt. Der Bundesratsbeschluss und die Verordnung waren zeitlich limitiert, wurden aber regelmässig verlängert und dabei meistens verschärft. Aufgrund der freigiebigen Erteilung der Ausnahmegewilligungen durch die Fremdenverkehrsorte wurde 1979 deren Vergabe erstmals kontingentiert (Geissmann et al. 1998, S. 14).

2.1.2 Bewilligungsgesetz von 1983

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wurde 1983 erlassen und trat 1985 als „Lex Friedrich“ in Kraft. Mit dem Ziel der Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens verschärfte das BewG die Massnahmen gegen den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zusätzlich. Die Lex Friedrich enthielt ausführliche Definitionen wesentlicher Begriffe wie „Personen im Ausland“ oder „Grundstückserwerb“, die darauf abzielten, Umgehungsgeschäfte möglichst zu unterbinden. Für Niedergelassene war der Erwerb von Grundeigentum von der Bewilligungspflicht befreit (ausgenommen in der Nähe wichtiger militärischer Anlagen). Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen wurden kontingentiert und eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch am Ort wohnhafte Jahresaufenthalter eingeführt. Die Bewilligungspflicht wurde auf den Erwerb von Grundstücken für Betriebsstätten ausgedehnt und eine Bewilligung erteilt, wenn die erwerbende Person auf dem Grundstück ein eigenes Unternehmen führte. Nicht möglich für Personen im Ausland war der Erwerb von Grundstücken zum Zweck des gewerbsmässigen Immobilienhandels und der blossen Vermietung; Kapitalanlagen in Grundstücken waren verboten (Geissmann et al. 1998, S. 14-15).

2.1.3 Entwicklung des Bewilligungsgesetzes seit 1983

Das Bewilligungsgesetz kam nach dessen Einführung mit Beginn der Immobilienkrise anfangs der 1990er Jahre unter Druck. Gar das Ende der Lex Friedrich hätte es bedeutet, wenn sich die Schweiz an den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) angeschlossen hätte. Ein Beitritt wurde jedoch mit der eidgenössischen Volksabstimmung im Jahr 1992 abgelehnt und damit blieb das BewG bestehen. Verschiedene Vorstösse wollten auch danach eine Abschaffung oder wenigstens eine Lockerung der Lex Friedrich bezwecken. Eine Vorlage des Bundesrates mit Änderungen der Lex Friedrich war im Jahr 1997 erfolgreich. Die neue Fassung wurde fortan als „Lex Koller“ bezeichnet, benannt nach dem Bundesrat Arnold Koller als Vorsteher des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements (EJPD). Mit der Befreiung von der Bewilligungspflicht für Betriebsstätten und Hauptwohnungen wurde der schweizerische Immobilienmarkt für Personen im Ausland geöffnet (Geissmann et al. 1998, S. 16-19).

Aufgrund des Freizügigkeitsabkommens mit der EG/EFTA trat 2002 eine weitere Revision des BewG in Kraft. Sie ermöglichte fortan Staatsangehörigen der EG- und EFTA-Mitgliedstaaten mit rechtmässigem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz die Gleichstellung mit Schweizerinnen und Schweizern und damit den freien Grundstückserwerb. Befreit von der Bewilligungspflicht wurden EG- und EFTA-Grenzgängerinnen und -Grenzgänger beim Erwerb einer Zweitwohnung in der Region ihres Arbeitsortes (Vögeli, 2006, S. 11).

Die dritte Revision des BewG trat 2005 in Kraft und ermöglichte Personen im Ausland, Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften zu erwerben. Bis dahin war dies nur für Anteile an Immobilienanlagefonds möglich (Vögeli, 2006, S. 11).

Die Lex Koller sollte laut Bundesamt für Justiz (BJ) im Anschluss aufgehoben werden, der Bundesrat sprach sich jedoch für die Beibehaltung aus und unterzeichnete im Jahr 2013 eine Zusatzbotschaft zum Verzicht auf die Aufhebung (BJ, 2013).

2014 wurden Verschärfungen des Gesetzes in Bezug auf betrieblich genutzte Immobilien (Parlament, 2014a) sowie auch in Bezug auf die Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften abgewiesen (Parlament, 2014b).

Die Lex Koller sollte in einer 2017 vorgeschlagenen Revision des Bundesrates diverse Anpassungen erfahren. Mitunter sollte der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften durch Personen im Ausland verboten werden. Unter die Bewilligungspflicht

unterstellt und damit faktisch untersagt werden sollten die Vermietung und die Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken durch Personen im Ausland und der Erwerb von Hauptwohnungen durch Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige. Der Bundesrat verzichtete 2018 nach einem Vernehmlassungsverfahren mit grossmehrheitlicher Ablehnung auf diese Revision der Lex Koller (EJPD, 2018).

Im Januar 2021 wurde eine Verschärfung der Lex Koller im Zuge der Covid-19-Pandemie abgewiesen (Parlament, 2021a). Im Mai 2021 wurde der Bundesrat erneut mit einer Revision der Lex Koller beauftragt, indem die im Jahr 2018 verzichtete Verschärfung wieder aufgegriffen wurde (Parlament, 2021b).

Abbildung 1 zeigt die chronologische Entwicklung des Bewilligungsgesetzes auf der Zeitachse:

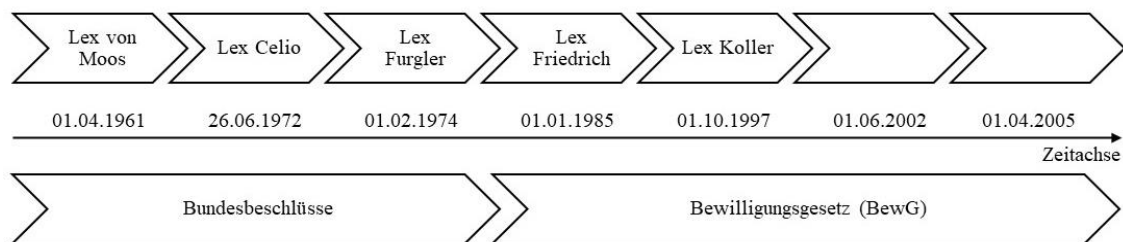


Abbildung 1: Bewilligungspflicht in der Zeitachse

Die Zeitachse umfasst den Zeitraum seit 1961 und implizit bis dato. Auf der Zeitachse spezifisch aufgeführt ist zuletzt das Jahr 2005 mit der dritten Revision des BewG. Seither ist die Lex Koller im Wesentlichen unverändert. Lediglich der Anhang hat einige Änderungen erfahren (Fedlex, ohne Datum). In der jüngeren Vergangenheit wurden diverse Änderungen am Bewilligungsgesetz diskutiert: Von der Abschaffung bis zur Verschärfung, welche allesamt nicht umgesetzt wurden.

2.2 Anwendbarkeit des Bewilligungsgesetzes

Gemäss Marbacher (2021) ist der Erwerb von gewissen Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland bewilligungspflichtig. Ob ein Erwerb von Grundstücken der Lex Koller unterliegt und somit bewilligungspflichtig ist, kann anhand des Schemas in den Tabellen 1 bis 3 geprüft werden (erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit). Für eine Bewilligungspflicht müssen folgende drei Kriterien kumulativ erfüllt werden:

- Erwerbende **Person** gilt als Person im Ausland
- Das zu erwerbende **Grundstück** ist bewilligungspflichtig
- **Erwerb** im Sinne der Lex Koller

Person	
Person im Inland	Person im Ausland
Schweizer Bürger, wohnhaft im In- oder Ausland	Ausländer mit Wohnsitz im Ausland
EU-/EFTA-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz (i. d. R. mit Aufenthaltsbewilligung B/C)	Nicht EU-/EFTA-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz ohne Aufenthaltsbewilligung C
Andere Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz und Aufenthaltsbewilligung C	Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften und Stiftungen mit Sitz im Ausland (unabhängig von deren Beherrschung)
Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften und Stiftungen mit Sitz in der Schweiz, sofern nicht ausländisch beherrscht. Eine ausländische Beherrschung wird gestützt auf folgende Gründe angenommen: <ul style="list-style-type: none"> - Stimmrecht - Finanzielle Beteiligung - Fremdkapital - Andere Gründe 	Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften und Stiftungen mit Sitz in der Schweiz, sofern sie ausländisch beherrscht sind
	Personen im Inland, die treuhänderisch für Personen im Ausland Grundstücke erwerben bzw. halten
	Trusts (mit Ausnahmen)

Tabelle 1: Bewilligungspflicht-Kriterium Person (in Anlehnung an Marbacher, 2021)

Grundstück	
nicht bewilligungspflichtig	bewilligungspflichtig
Hauptwohnsitz natürlicher Personen	Wohneinheiten, sofern nicht Hauptwohnsitz
Betriebsstätten (Betriebe, Gewerbe, Industrie, Hotel, Fabrikation) inkl. gemischt genutzter Liegenschaften ohne Überschreitung von gewissen Schwellenwerten	Bauland
	Betriebsliegenschaften mit grosser Baulandreserve

Tabelle 2: Bewilligungspflicht-Kriterium Grundstück (in Anlehnung an Marbacher, 2021)

Erwerb	
nicht bewilligungspflichtig	bewilligungspflichtig
Erbschaft	Erwerb des Eigentums an einem Grundstück
Miete/Pacht	Erwerb von Personaldienstbarkeiten wie Nutzniessung, Wohnrecht, Baurecht
Erwerb von kotierten Aktien	Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück
Erwerb von Anteilen an vertraglichen Anlagefonds, sofern ein regelmässiger Handel von Anteilscheinen erfolgt	Erwerb anderer Rechte, die der erwerbenden Person eigentumsähnliche Stellung verschaffen (langfristiger Mietvertrag, Finanzierungen, Bauherrschaften)
	Erwerb von Anteilen an einer (nicht kotierten) Immobiliengesellschaft
	Erwerb von Anteilen an vertraglichen Immobilienfonds, sofern kein regelmässiger Handel von Anteilscheinen erfolgt
	Umnutzung zu Wohnen

Tabelle 3: Bewilligungspflicht-Kriterium Erwerb (in Anlehnung an Marbacher, 2021)

Ein bewilligungspflichtiger Erwerb eines Grundstückes kann nur von einer zuständigen Behörde bewilligt werden, sofern ein gesetzlicher Bewilligungsgrund gegeben ist. Eine

Bewilligung bildet jedoch die Ausnahme, weshalb die Terminologie der Gesetzgebung fragwürdig ist. Es handelt sich effektiv eher um ein Gesetz der Verhinderung als der Bewilligung.

2.3 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

In diesem Abschnitt wird auf die wesentlichsten Möglichkeiten für eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht eingegangen. Eine solche Ausnahme ermöglicht den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

2.3.1 Staatspolitisches Interesse

Gemäss BewG sind verschiedene Ausnahmen von der Bewilligungspflicht definiert (Art. 7 lit. a bis j). Beispielsweise bedarf die erwerbende Person keiner Bewilligung, sofern deren Erwerb im staatspolitischen Interesse des Bundes ist (Art. 7 lit. h BewG). Kapitel 2.5 widmet sich dezidiert dieser Ausnahme im Tourismusresort Andermatt.

2.3.2 Ferienwohnungen und Kontingentierung

Um den Fremdenverkehr zu fördern, können die Kantone durch Gesetz bestimmen, dass einer natürlichen Person der Erwerb als Ferienwohnung oder als Wohneinheit in einem Aparthotel im Rahmen des kantonalen Kontingents bewilligt werden kann (Art. 9 Abs. 2 BewG). Als Aparthotel gilt ein Hotel im Stockwerkeigentum mit mindestens 51 % des Eigentums bei den Betriebsinhabenden. Zudem bestehen Vorgaben über den Umfang der hotelmässigen Bewirtschaftung der Wohneinheiten und über das Dienstleistungsangebot sowie Eignung und Wirtschaftlichkeit des Hotels (BewG, Art. 10). Das Objekt muss sich in einem der Fremdenverkehrsorte der 17 Kantone befinden, welche über die entsprechende Rechtsgrundlage verfügen (Messerli, 2020). Gemäss Art. 10 lit. f des Merkblattes vom Bundesamt für Justiz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 01.07.2009 muss eine Bewilligung dem vom Bund den Kantonen jährlich zugeweilten Kontingenten belastet und die Ferienwohnungen primär selbst genutzt werden. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Personen (Art. 10 lit. b BewG). Gemäss Art. 8 der BewV können diese Objekte nur von natürlichen Personen unmittelbar auf deren persönlichen Namen akquiriert werden, ein indirekter Erwerb über eine juristische Person ist ausgeschlossen.² Die Nettowohnfläche eines solchen Objektes darf 200 m² und die Grundstücksfläche 1'000 m² in der Regel nicht übersteigen (Art. 10 Abs. 2 und 3 BewV). Bei Nachweis eines Mehrbedarfs darf eine Nettowohnfläche bis 250 m² und eine

² Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 01.10.1984, SR.211.412.411

Grundstücksfläche bis 1'500 m² durch die zuständige kantonale Behörde bewilligt werden. In Ausnahmefällen dürfen die Regel-Limiten zusätzlich überschritten werden (Art. 10 lit. f des Merkblattes vom Bundesamt für Justiz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 01.07.2009).

Das gesamtschweizerische Kontingent beträgt jährlich 1'500 Einheiten (Messerli, 2020) und davon entfallen 20 Einheiten auf den Kanton Uri (Anhang 1⁶² zu Art. 9 Abs. 1 und 5 BewV). Sämtliche 19 politischen Gemeinden des Kantons Uri sind als Fremdenverkehrsorte definiert und qualifizieren sich somit grundsätzlich für die Bewilligung von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels im Rahmen des kantonalen Kontingents. Abbildung 2 zeigt die Möglichkeiten der Kontingentierung im Kanton Uri:

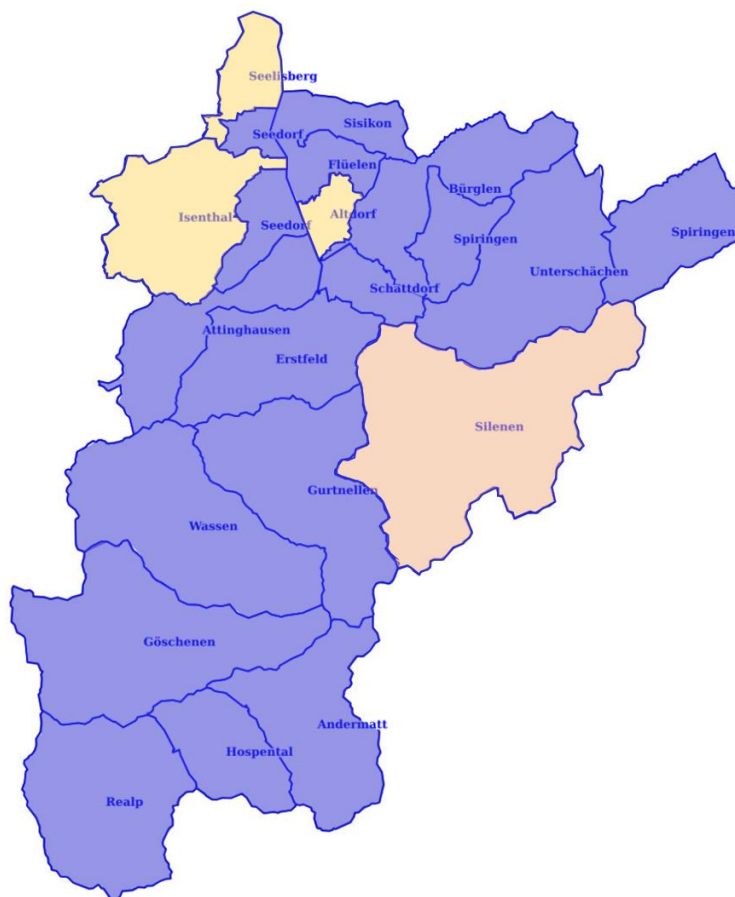


Abbildung 2: Gemeinden des Kantons Uri und kontingentierte Ferienwohnungen (in Anlehnung an Kanton Uri, ohne Datum a und Geoportal Kanton Uri, ohne Datum a)

In 15 Gemeinden des Kantons Uri ist die Bewilligung von Ferienwohnungen im Rahmen des kantonalen Kontingents möglich (blau eingefärbte Gebiete). Die Gemeinde Silenen (rot) hat den Erwerb von Grundeigentum für Ferienzwecke gänzlich untersagt und in den Gemeinden Altdorf, Isenthal und Seelisberg (gelb) ist er beschränkt möglich (Kanton Uri, ohne Datum a). Zusätzliche Informationen sind dem Kapitel 5.5 zu entnehmen.

2.4 Das Zweitwohnungsgesetz

Im Jahr 2012 wurde gemäss dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ angenommen und als Reaktion trat am 1. Januar 2016 das ZWG in Kraft (UVEK, ohne Datum).³ Um den Anteil an Zweitwohnungen zu begrenzen und die Zersiedlung zu bremsen, hatte das Komitee Helvetia Nostra die Initiative lanciert (Bundeskanzlei, 2021). Helvetia Nostra ist ein Tochterverein der vom Umweltschutzaktivisten Franz Weber gegründeten Fondation Franz Weber (Zweitwohnungsinitiative, ohne Datum). Die als „Lex Weber“ bekannte Zweitwohnungsgesetzgebung regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Es werden Erstwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Eine Erstwohnung wird von einer Person genutzt, die in der Gemeinde, in der die Wohnung sich befindet, niedergelassen ist (Art. 2 ZWG). Zweitwohnungen sind im Umkehrschluss nahezu alle anders genutzten und altrechtlichen Wohneinheiten. Als altrechtlich gelten die Wohneinheiten, die vor dem 1. Januar 2013 gebaut bzw. baubewilligt waren. Des Weiteren ist gemäss Art. 8 der ZWV die Erteilung von Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan möglich, wenn dieser vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde.⁴ In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % dürfen gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (ARE, ohne Datum). Gemäss Abbildung 3 wiesen Ende März 2021 schweizweit 371 von 2'172 Gemeinden (rund 17 %) einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % auf (ARE, 2021):

³ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20.03.2015, SR 702

⁴ Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 04.12.2015, SR 702.1

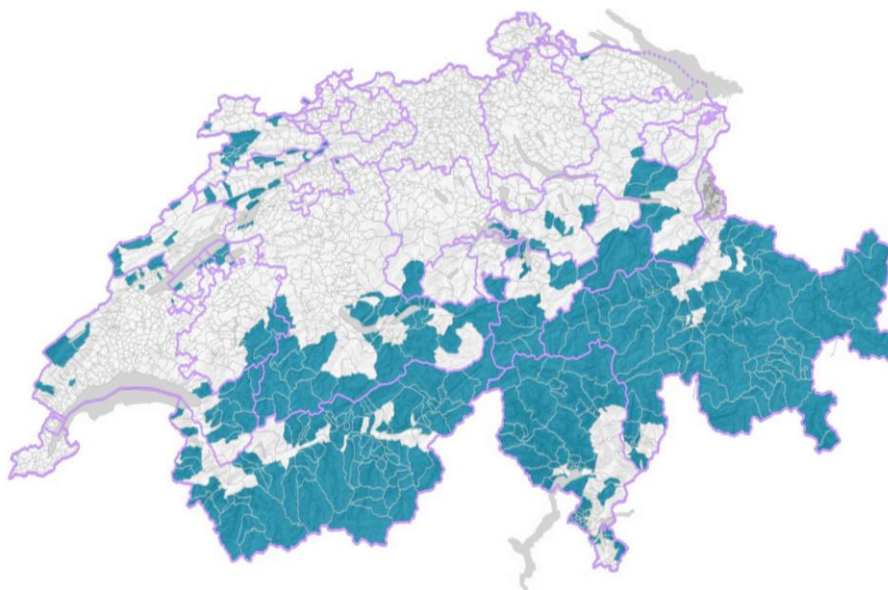


Abbildung 3: Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil über 20 % (Geoportal des Bundes, ohne Datum)

Die türkisfarbenen hervorgehobenen Gebiete entsprechen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 %. Sie befinden sich insbesondere im Alpenraum und im Jurabogen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um touristisch geprägte Gemeinden.

Im Kanton Uri sind mit Andermatt, Göschenen, Gurnellen, Hospental, Realp, Seedorf, Spiringen, Unterschächen und Wassen neun der 19 Gemeinden (Geoportal des Bundes, ohne Datum) vom Zweitwohnungsgesetz direkt betroffen. In diesen Gemeinden dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr realisiert werden. Betroffen ist die gesamte „Ferienregion Andermatt“, die sich aus den sechs Gemeinden Andermatt, Göschenen, Gurnellen, Hospental, Realp, und Wassen im Urner Oberland zusammensetzt (Ferienregion Andermatt, 2021).

Nicht unmittelbar tangiert von der Zweitwohnungsgesetzgebung ist das Tourismusresort Andermatt, für welches im Jahr 2008 entsprechende Sondernutzungspläne genehmigt wurden. Somit sind die Zweitwohnungen im Tourismusresort Andermatt von der Lex Weber befreit.

2.5 Ausnahmegewilligung in Andermatt

Der Bundesrat hat die Befreiung von der Bewilligungspflicht für das Tourismusresort Andermatt im Jahr 2006 aus staatspolitischem Interesse gutgeheissen (EJPD, 2006). Diese Ausnahmeregelung war ursprünglich bis Ende 2030 befristet und wurde im Februar 2021 bis Ende 2040 verlängert infolge von Verzögerungen bei der Projektrealisierung (BJ, 2021). Der Bundesrat und der Kanton Uri begründeten den Entscheid im Jahr 2006 mit dem Verlust von 1'400 Arbeitsplätzen in der Region durch die Reduktion des

Waffenplatzes in Andermatt und dem Rückzug weiterer Bundesbetriebe. Der Beschluss wurde auch damit erklärt, dass durch den Kanton Uri der Nord-Süd-Transit auf der Strasse und Eisenbahn erfolgt, weshalb Uri für die Schweizerische Eidgenossenschaft grosse Lasten wie Verkehrsemissionen trägt. Man sah keine Alternative, um der Region Andermatt eine wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen (Parlament, 2008). Das Tourismusprojekt sollte eine wirtschaftliche Neuorientierung gewährleisten und zu einer merklichen Bevölkerungszunahme führen, die der Abwanderung entgegenwirkt. Im Kanton Uri war der Tourismus von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Der Bundesrat war überzeugt, dass der Bau und der Verkauf von Wohneinheiten für den Erfolg der gesamten Anlage unabdingbar seien (EJPD, 2006). Daher befreite er den Erwerb der Grundstücke im Tourismusresort Andermatt von der Bewilligungspflicht und verschaffte ihm ein schweizweit einmaliges Sonderrecht. Der Bundesrat betonte, dass die Ausnahmebestimmung restriktiv auszulegen sei (Parlament, 2008). Die Befreiung ermöglichte es der ausländisch beherrschten Orascom bzw. ihrer Tochtergesellschaft Andermatt Alpine Destination Company AG den bewilligungsfreien Erwerb von Grundstücken im Tourismusresort Andermatt (Strub, 2021). Seither ist es Personen im Ausland auch möglich, im Tourismusresort Andermatt Wohneigentum zu erwerben, welches sonst überall in der Schweiz und auch im historisch gewachsenen Dorf von Andermatt eingeschränkt ist.

3. Andermatt im Fokus

Die politische Gemeinde Andermatt bzw. Einwohnergemeinde Andermatt wird in der vorliegenden Arbeit fortan Andermatt bzw. Gemeinde Andermatt genannt. Auch die Bezeichnung weiterer Orte erfolgt analog. In diesem Kapitel wird Andermatt und seine Geschichte mit Augenmerk auf den Tourismus beleuchtet. Fakten über Andermatt und die geschichtliche Entwicklung sind besonders relevant hinsichtlich der Ausnahmegewilligung. Warum ist das Tourismusresort Andermatt dermassen privilegiert? Das dritte Kapitel liefert Antworten auf diese Frage.

3.1 Andermatt in Zahlen

Andermatt liegt im Kanton Uri und zählt 1'600 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Gemeindegebiet bildet den südöstlichen Teil Uris und grenzt an die Kantone Graubünden und Tessin mit Sedrun und Airolo. Wie Hospental und Realp liegt auch das Dorf Andermatt im Urserntal, ein Hochtal zwischen der Schöllenschlucht im Norden, Oberalp Pass im Osten, Gotthardpass im Süden und Furkapass im Westen. In dieser Region liegt der Ursprung vier wichtiger Wasserquellen: Reuss, Rhein, Tessin und Rotten. Der Name

Ursern ist aus dem lateinisch-romanischen Wort Ursus (Bär) abgeleitet. Noch heute ist der Bär Wappentier des Hochtales mit dem romanischen Namen Val d'Ursera auf 1'400 bis 1'500 m ü. M. Die Region ist alpin geprägt und verfügt nebst namhaften Alpenpässen und Quellen auch über Gletscher und Bergseen (Ferienregion Andermatt, 2021).

3.2 Andermatt und seine chronologische Geschichte

Die erste dauerhafte Siedlung von vermutlich aus dem Süden zugezogenen Menschen im Urserntal entstand um das Jahr 1000 n. Chr. Später liessen sich rätoromanische Siedlerinnen und Siedler nieder, die mit dem Vieh des Klosters Disentis über den Oberalppass kamen. Zu dieser Zeit war das Urserntal nach Osten orientiert, da der Weg nach Norden durch die Schöllenschlucht noch nicht erschlossen war. Im frühen 12. Jahrhundert zogen Oberwalliser von Westen über den Furkapass ins Urserntal und erhielten vom Kloster Land für die bäuerliche Nutzung. Der Durchgang durch die Schöllenen wurde nach 1200 n. Chr. mit der Überwindung von zwei Schlüsselstellen geöffnet: die Schlucht der Reuss mit der Teufelsbrücke und der Kirchbergfelsen mit einem Holzsteg. Es ging bei diesen Bauwerken primär um die Errichtung einer direkten und schnellen Nord-Süd-Route über den Gotthardpass. Die Erschliessung des Urserntals war zweitrangig. Daraufhin expandierte Uri 1403 erstmals in die Leventina südlich des Gotthardpasses und kontrollierte diesen. 1410 wurde Ursern Teil von Uri. Das Urserntal war lange Zeit bäuerlich geprägt, aber nicht von der übrigen Welt abgeschnitten. 1830 wurde die befahrbare Kunststrasse über den Gotthardpass fertiggestellt und damit das Zeitalter der Postkutschen und -schlitten eröffnet. Der Bevölkerung in der Nähe der neuen Strasse brachte dies alternative Verdienstmöglichkeiten. So wurden 1870 etwa 70'000 Reisende über den Gotthardpass befördert. Nach der Eröffnung des ersten Eisenbahntunnels durch den Gotthard im Jahr 1882 erlitt die Hochkonjunktur ein abruptes Ende, denn das Urserntal war plötzlich vom Hauptverkehr abgeschnitten. Wirtschaftliche Perspektiven bestanden in der Kur mit Luft, Milch und Molke sowie durch den Einzug des Militärs 1885. Durch den Bau der Eisenbahn erhielt das Gotthardgebiet eine grosse militärstrategische Bedeutung. 1895 wurde der Waffenplatz in Andermatt gegründet, welcher laufend ausgebaut wurde. Die Bundesbetriebe entwickelten sich zu einem existenziellen Wirtschaftsfaktor. Ab Mitte der 1990er-Jahre zog sich die Armee dann wieder schrittweise aus Andermatt und anderen Standorten im Kanton Uri zurück. Heute ist sie noch mit dem Kompetenzzentrum Gebirgsdienst und mit dem Kommandositz eines militärischen Infrastrukturzentrums in Andermatt präsent. Im Jahr 2008 beschäftigte das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) im Kanton Uri 179 Personen. Gegenüber Mitte der 1990er-Jahre sind 1'400 Bundesarbeitsplätze bei der Armee, Bahn und Post

verloren gegangen. Die Präsenz der Armee hatte jedoch nicht nur positive Seiten, denn sie hatte auch einen negativen Einfluss auf den Fremdenverkehr. Der militärische Rückzug eröffnete dann auch neue Chancen (Kruker & Meier, 2012, S. 11-53). Während sich in anderen Alpenregionen mit dem Aufschwung des Wintermassentourismus die Besiedlungsfläche des zuvor bestehenden Dorfkerns innert 60 Jahren vervielfachte, vergrösserte sie sich in Andermatt bloss von vier auf sieben Hektaren. In dieser Zeit wuchs die Bevölkerung Andermatts lediglich von 800 auf 1'300 Bewohnerinnen und Bewohner an, während sich andere Bergdörfer wie Verbier in wahre alpine Städte verwandelten. Die Entwicklung von Andermatt war kaum vom Tourismus beeinflusst und das schwache Wachstum hat Andermatt vor einer urbanen Ausdehnung bewahrt (Pia, 2019, S. 147-149). Diese Umstände führten dazu, dass das notwendige Land für das Tourismusresort Andermatt zur Verfügung stand.

Im internationalen Kontext kann die Entwicklung Andermatts mit derjenigen von Katar im 20. Jahrhundert verglichen werden. Am Arabischen Golf war seit Mitte des 19. Jahrhunderts die Perlentaucherei zum Haupterwerb geworden. Die Weltwirtschaftskrise setzte 1930 ein, als die ersten Zuchtperlen auf den Markt drängten. Die Perlenpreise verfielen, was im kleinen Staat zu schnellen und deutlich spürbaren Auswirkungen führte und in einer Auswanderungswelle resultierte. Ausländisches Kapital nach dem Zweiten Weltkrieg läutete dann die Wende ein, als mit dessen Hilfe der Erdölboom ermöglicht wurde (Ritter, 1998, S. 149). Vergleichbar ist die Situation Andermatts mit derjenigen Katars in Bezug auf das Klumpenrisiko, die Wirtschaftszyklen und eine durch ausländische Gelder hervorgebrachte Heilung. Andermatt war im 20. Jahrhundert sehr stark vom Militär abhängig. Der Rückzug der Armee im Jahr 1995 bescherte wie die Eröffnung des Gotthardtunnels 1882 dem Ort eine schwerwiegende Ressourcenkrise (Kruker & Meier, 2012, S. 11-53). Erst als Samih Sawiris im Dorf zu investieren begann, setzte der ökonomische Aufschwung ein.

Die Schaffung des Sonderrechts in Andermatt erinnert an die städtischen Privilegien im Mittelalter. Diese umfassten bestimmte Rechte, die als Abgrenzungskriterien gegenüber dem dörflichen Umland bzw. als ihre besonderen Eigenschaften umschreiben werden können. Die Stadtrechte ermöglichten einem Ort den Marktbetrieb und seinen Bürgern eine gewisse Freiheit (Thier, ohne Datum).

3.3 Geschichte des Tourismus in Andermatt

Die Geschichte des Tourismus in Andermatt beginnt mit der Zunahme des Reiseverkehrs in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Übernachtungsmöglichkeiten wurden bis

1850 erweitert und in erster Linie auf die Bedürfnisse von durchreisenden, besser situierten Handelsleuten ausgerichtet. In einzelnen Bade- und Kurorten und in den von Alpinistinnen und Alpinisten entdeckten Alpendörfern zeichneten sich zu dieser Zeit bereits erste Erfolge im Geschäft mit den neuen Touristinnen und Touristen ab. Die Urschener Geschäftsleute verhielten sich dennoch zurückhaltend, die Vergnügungsreisenden schienen für diese Region ein zu unsicheres Kundensegment zu sein und die Gastwirte waren angesichts des regen Transitgeschäfts nicht darauf angewiesen. Das Transportunternehmen Meyer mit dem „Gasthaus Drei Könige“ investierte in Andermatt als erstes in den Ausbau des Übernachtungsangebots um 1800. Hospental hatte zu dieser Zeit das „Gasthaus Löwen“ und in Realp entstand 1849 das „Gasthaus Des Alpes“ neben dem bereits bestehenden Kapuzinerhospiz. In den Gasthäusern ging es primär um die Verpflegung der Reisenden. Zweitrangig war die eher improvisierte Vermietung von Zimmern in den Etagen oberhalb der Schankstube. Der Übernachtungsgast musste sich mit einfachen Zimmern begnügen. 1854 wurde in Andermatt der Schritt vom Gasthaus zum Hotel mit der Eröffnung des „Hôtel du St. Gotthard“ gemacht. Sieben Jahre später wurde in Hospental das „Hotel Meyerhof“ eingeweiht: Mit seinen 70 Zimmern übertrafen seine Dimensionen das 30 Zimmer umfassende Hôtel du St. Gotthard. Das Hotel Meyerhof spielte auch punkto Ausstattung in einer anderen Liga und war wohl das erste Haus im Urserntal, welches den Vorstellungen der neuen Touristinnen und Touristen entsprach. Ausgelöst durch den Meyerhof brach im Tal ein Hotelwettrüsten aus: Auf dem Furka- und Gotthardpass entstanden neue Betriebe und in Andermatt wurde 1872 das Hotel Bellevue eröffnet. Das Urserntal erlebte wirtschaftlich goldene Zeiten – begünstigt durch seine geografische Lage an der wichtigen Nord-Süd-Verbindungen über die Alpen am Gotthardpass (Scheurer, 2011, S. 16-21).

In Andermatt war Bauland rar, da wegen der winterlichen Lawinenniedergänge lediglich im Schatten des Schutzwaldes sicher gebaut werden konnte. Auch schränkten die Gewässer und die einhergehende Gefährdung durch Hochwasser die Bauplätze ein. Das Hotel Bellevue entstand auf der Turmmatte nördlich des historisch gewachsenen Dorfes, welche nur dank dem Bau der Oberalpstrasse 1864 und der damit verbundenen Befestigung des Hangs erschlossen werden konnte. Das Bellevue war ein Hotelkomplex, welcher quasi ein Hoteldorf bildete. Das Haupthaus im klassizistischen Stil umfasste 80 Zimmer und war auf wohlhabende Durchreisende ausgerichtet. Das Bellevue war dann auch als Ausgangspunkt für die Besichtigung der Grossbaustelle des Gotthard-Eisenbahntunnels im benachbarten Göschenen, ennet der Schöllenen, gefragt. Das Bauwerk lockte die internationale Prominenz, welche nicht in den Göschener Barackensiedlungen übernachteten

wollte, in Scharen an. Der umtriebige Hotelier Christen-Kesselbach scheute weder Mühe noch Kosten, um sein Haus im besten Licht zu präsentieren. Er organisierte Feuerwerke und inszenierte Besichtigungen der Schöllenschlucht mit der Teufelsbrücke. Die Eröffnung der Gotthardbahn 1882 und der Wegfall der Arbeitsplätze im Transportgewerbe bescherte dem Kanton Uri und speziell dem Urserntal eine grosse Arbeitslosigkeit und zunehmende Armut. Als Folge der ausbleibenden Passanten wurde das Bellevue neu positioniert und zum Kurhaus umgebaut. Die Eisenbahn im Reusstal sorgte für eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit des Urserntals für das neue Kundensegment. Für den Betrieb des Kurhauses wurde ein eigener Kurarzt engagiert, ein Novum im Urserntal, wo es bisher nur einen Talarzt gab. Die Gäste des Hauses waren meist Lungen-Patienten, die in Andermatt eine Luftkur absolvierten. Diese beinhaltete eine leichte Diät und langsames Gehen an der frischen Alpenluft. In den Wintermonaten wurden die Strasse auf den Oberalp als Spazierweg hergerichtet und Schlittenfahrten organisiert. Ab 1887 wurden vor dem Hotel ein Eisfeld und Geleise zum Schlitteln bzw. Bobfahren präpariert: Kur- und Vergnügungsbetrieb verschmolzen ineinander. Das „Kurhaus Bellevue“ wurde zum „Grand Hôtel Bellevue“ und unterlag der Schnelllebigkeit des Geschäftes: Es musste in kurzen Zyklen um- bzw. ausgebaut werden. Mit dem Ausbruch des 1. Weltkrieges endeten die ertragreichen Zeiten jäh. Im Zuge des Krieges hatten die Hoteliers in Andermatt gegen die Interessen der Armee keine Chance mehr. Nicht einmal die Eröffnung der Schöllenenbahn 1917 und der damit einhergehende Anschluss Andermatts an das Eisenbahnnetz verbesserte die Situation. Der 2. Weltkrieg war dann das vorläufige Ende für die Hotellerie in Andermatt. Erst 1960 setzte durch den Wintersport ein touristischer Aufschwung ein, der ab den 1980er Jahren stagnierte. Das Dorf wurde wieder zu einer Zwischenstation für Durchreisende und nur Armeeinghörige blieben länger im Tal. Das krisensichere Geschäft mit dem Militär endete 1995 mit der Armereform XXI: Der Waffenplatz Andermatt wurde zurückgestuft und die stationäre Festungswache auf ein Minimum reduziert.

Das Bellevue wurde 1986 gesprengt. Danach blieb das Areal lange Zeit unbebaut, bis 2010 ein neues Kapitel Tourismusgeschichte von Andermatt aufgeschlagen wurde. Auf der Turmmatte im Perimeter des Tourismusresort Andermatt wurde mit dem Bau des Luxushotels „The Chedi Andermatt“ begonnen. Seither wird das Urserntal erneut vom Durchgangsort zum Reiseziel umgebaut. An der Stelle, wo rund 150 Jahre zuvor der Spatenstich für das Bellevue erfolgte, konnte 2013 das Chedi eingeweiht werden (Scheurer, 2011, S. 25-85). 2018 wurde mit der Eröffnung des „Radisson Blu Reussen“ ein weiterer

Meilenstein erreicht. Im Tourismusresort Andermatt sind damit bisher rund 740 Hotelbetten geschaffen worden (Andermatt-Facts, ohne Datum).

3.4 Tourismus in Andermatt heute

Gemäss dem UBS Alpine Property Focus 2021 wird Andermatt mit Sedrun, Hospental und Realp als eine touristische Einheit gesehen und zur Feriendestination Andermatt/Sedrun zusammengefasst. Die Region gehört zu den zehn teuersten Feriendestinationen der Schweiz mit einem mittleren Quadratmeterpreis von über CHF 10'000/m² für Ferienwohnungen. Über den gesamten Alpenraum betrachtet, der sich über acht Staaten erstreckt, belegt sie Rang 16 nach bezahlten Preisen für Ferienwohnungen im gehobenen Segment. Die Preisdynamik unter den Schweizer Destinationen in der letzten Dekade ist die höchste mit durchschnittlich 4,7 % Preissteigerung pro Jahr. Laut UBS punktet Andermatt/Sedrun bei den Standorteigenschaften insbesondere mit der vergleichsweise guten Erreichbarkeit, weist bezüglich Marktgrösse jedoch Defizite auf. Diese bemisst sich nach der Anzahl bestehender Zweitwohnungen, welche in Andermatt/Sedrun 2'300 beträgt. Der Spitzenwert von 10'500 Einheiten liegt in der Region Davos/Klosters. Die zehn teuersten Schweizer Feriendestinationen sind laut der UBS nach Grösse absteigend: Engadin/St. Moriz, Gstaad, Verbier, Jungfrau Region, Zermatt, Davos/Klosters, Flims/Laax, Lenzerheide, Engelberg, Andermatt/Sedrun (UBS, 2021a). Mit Gstaad, St. Moritz und Verbier schaffen es drei Feriendestinationen auch unter die 25 teuersten Luxusstandorte der Schweiz. Als solche werden Ortschaften mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an hochpreisigen Immobilien erachtet. Andermatt ist nicht Teil dieser exklusiven Liste (UBS, 2021b).

Touristisch vermarktet wird Andermatt als Ferienregion Andermatt mit fünf weiteren Gemeinden im Urner Oberland. Sedrun im Kanton Graubünden und auch Airolo im Kanton Tessin sind nicht Teil dieser Organisation (Ferienregion Andermatt, 2021).

In den 16 Hotels in Andermatt (Ferienregion Andermatt, 2021) wurden vor der Covid-19-Pandemie, im Jahr 2019, rund 157'000 Logiernächte verzeichnet. Das Übernachtungsangebot umfasst gegenwärtig 900 Betten (Durrer Eggerschwiler, Näther, Egli & Lienhard, 2021, S. 21). Der Tourismus hat heute in Andermatt eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung, was sich auch an den Einkünften aus der Beherbergungsgebühr widerspiegelt. Eingehende Informationen sind im Kapitel 5.4 mit der Entwicklung des Tourismus in Andermatt ersichtlich. Im fünften Abschnitt wird der Immobilienmarkt von Andermatt anhand der Liste der zehn teuersten Feriendestinationen der Schweiz gemessen.

3.4.1 Golfplatz in Andermatt

Im Sommer 2016 wurde der „Andermatt Swiss Alps Golf Course“ eröffnet. Der 18-Loch-Golfplatz links der Reuss wurde 2009 als Teil des Tourismusresorts Andermatt baubewilligt (Strub, 2021). Er erhielt bereits mehrere Auszeichnungen als bester Schweizer Golfplatz und verfügt über ein Nachhaltigkeits-Zertifikat (ASA, ohne Datum a). Zuvor wurde der Perimeter des heutigen Golfplatzes vom Militär und der Landwirtschaft beansprucht (Kruker et al., 2012, S. 115). Kapitel 4.3.6 liefert zusätzliche Informationen zum entsprechenden Gebiet mit überlagertem Quartiergestaltungsplan (QGP).

3.4.2 Schneesportgebiete in Andermatt

Der erste Skilift im Urserntal entstand 1937 auf den Nätschen oberhalb Andermatts. Ab den 1960er Jahren wurde kräftig in den Wintersport investiert und diverse Anlagen eröffnet (Scheurer, 2011, S. 88). Der Boom hielt bis in die 1980er Jahre an. Danach wurden die Ausgaben gedrosselt, was sich bis in die Anfänge des 21. Jahrhunderts in einem größeren Investitionsstau akzentuierte. Seit 2015 wurde der Um- und Ausbau der Schneesportinfrastruktur mit Ausgaben über CHF 130 Mio. vorangetrieben. Unter anderem wurden 14 neue Transportanlagen gebaut und die ehemals getrennten Schneesportgebiete von Andermatt, Nätschen-Gütsch, und Sedrun-Dieni verbunden. Die Andermatt-Sedrun Sport AG (ASS) betreibt heute als Tochtergesellschaft der Andermatt Swiss Alps (ASA) die Skigebiete Gemsstock, Nätschen-Gütsch-Schneehüenerstock und Sedrun-Oberalp unter dem Namen „SkiArena Andermatt-Sedrun“ (ASA, ohne Datum b). Unter der Marke „Andermatt+Sedrun+Disentis“ treten die SkiArena Andermatt-Sedrun sowie die von privaten Investoren gehaltenen Bergbahnen Disentis gemeinsam auf. Laut der offiziellen Website ist es mit 180 Pistenkilometern und 33 Liftanlagen auf bis 3'000 m ü. M. das grösste Schneesportgebiet der Zentralschweiz (Andermatt+Sedrun+Disentis, ohne Datum). Andermatt verfügt über sehr gute Schneeverhältnisse, die bis in das Frühjahr hinein optimale Schneesportbedingungen bieten (Pia, 2019, S. 149).

Die SkiArena Andermatt-Sedrun gehört räumlich nicht zum Tourismusresort Andermatt. Beherrscht wird sie jedoch von derselben Partei wie das Tourismusresort Andermatt, der Orascom mit seiner Tochtergesellschaft ASA. Wie in Kapitel 5.4.1 ersichtlich, verzeichnete die SkiArena Andermatt-Sedrun in den letzten fünf Saisons durchschnittlich rund 380'000 sogenannte Winter-Ersteintritte pro Saison. Dabei handelt es sich um Tagesbesuche von Gästen, die eine Anlage im Schneesportgebiet benutzen.

4. Das Tourismusresort Andermatt

In diesem Kapitel wird das Tourismusresort Andermatt und auf seine Geschichte seit 2005 eingegangen. Laut Pia handelt es sich in Andermatt nicht um ein Tourismusresort. Es ist ein Projekt, welches an existierende urbane Mobilitätsachsen das ganze Jahr hindurch angebunden ist. Im Vergleich zu einem Tourismusresort wird das Projekt direkt auf den bestehenden Verkehrsinfrastrukturen errichtet (2019, S. 156). In der vorliegenden Arbeit wird ungeachtet der Definition eines Tourismusresort diese Terminologie verwendet. Dies weil das Projekt vor allem in seinen Anfängen im baurechtlichen Prozess stets so benannt wurde. Heute wird es von Andermatt als „Tourismusprojekt Andermatt Swiss Alps“ bezeichnet (Einwohnergemeinde Andermatt, ohne Datum). Klar ersichtlich bei diesen Bezeichnungen ist der Konnex zum Tourismus. Das Mutterhaus hinter dem Projekt, die Orascom Development Holding AG (ODH), betitelt das Projekt „Entwicklung Andermatt Swiss Alps (ASA)“ (Orascom Development Holding, ohne Datum). Die Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft ist entsprechend „Andermatt Swiss Alps AG“ benannt.

4.1 Geschichte des Tourismusresorts Andermatt

Die Geschichte des Tourismusresort Andermatt beginnt im Jahr 2005 mit einem Kontakt zwischen der Regierung des Kantons Uri und dem ehemaligen Schweizer Botschafter in Kairo. Der ägyptische Unternehmer und Vorsitzende von Orascom, Samih Sawiris, zeigte Interesse am Bau eines Ferienresorts im Urserntal. Der Urner Regierungsrat initiierte das Tourismusresort Andermatt und war an dessen Realisierung massgeblich beteiligt. Die vom VBS aufgrund des Rückzugs der Armee nicht mehr benötigten Grundstücke auf dem Waffenplatz Andermatt wurden öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben (Strub, 2021). Das Interesse an dieser Brache war bescheiden, denn es handelt sich bei einer oberflächlichen Betrachtung nicht um einen idealen alpinen Standort: Ebenes Terrain auf rund 1'400 m ü. M., unmittelbar an den Berghängen gelegen und von drei Seiten eingegrenzt. Andermatt bietet ein Panorama aus der Talsohle, ohne Blick von oben und ohne Südhanglage. Es ist eine vom Militär geprägte Landschaft mit vielen Infrastrukturanlagen und schwierigen klimatischen Bedingungen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 3,5 Grad Celsius bei 76 Schneefall- und 150 Regentagen (Pia, 2019, S. 147). Das Urserntal ist fünf Monate im Jahr schneefrei, Föhn und Bise geben sich die Hand (Hürlimann, 2008). Orascom zeigte sich unbeeindruckt von der schwierigen Ausgangslage und sah grosses Potenzial in der Militärbranche und einigen anderen verfügbaren Liegenschaften (Pia, 2019, S. 147).

Die Befreiung des Tourismusresort Andermatt von der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller erfolgte im Jahr 2006 durch den Bundesrat im staatspolitischen Interesse. Diese Ausnahmegewilligung ermöglichte dann auch den bewilligungsfreien Erwerb der entsprechenden Grundstücke durch die Orascom bzw. ihren Beteiligungsgesellschaften wie die Andermatt Alpine Destination Company AG (AADC) (Strub, 2021). Wegen der ausländischen Beherrschung dieser Gesellschaften wäre dies ohne diese Ausnahmegewilligung nicht möglich gewesen. 2006 kaufte die Korporation Ursern die Grundstücke des VBS mit einer Fläche von rund 735'000 m² zum Preis von CHF 10 Mio. (Strub, 2021). Der verhältnismässig günstige Preis von rund CHF 14/m² wurde insbesondere auch mit den 6'000 Tonnen kontaminierten Materials begründet (Pia, 2019, S. 173). Die Korporation Ursern wiederum veräusserte die Grundstücke im Jahr 2010 zum identischen Preis an Orascom bzw. ihre Tochtergesellschaft (Strub, 2021). Das rund zwei Hektaren grosse Areal des ehemaligen Hotels Bellevue auf der Turmmatte konnte 2007 von der AADC akquiriert werden. Die Handänderung dieser Parzelle erfolgte ohne Geldfluss, AADC verpflichtete sich jedoch im Gegenzug für den Bau eines Sportzentrums. Für die Realisierung des Golfplatzes wurde einerseits ehemaliges VBS-Land konsumiert und andererseits Landwirtschaftsland beansprucht. Der Grundstückserwerb von den betroffenen Bauern konnte im Jahr 2008 unter Vermittlung des Urner Regierungsrats erfolgreich abgeschlossen werden (Strub 2021). Für das Landwirtschaftsland wurde der für landwirtschaftlichen Boden zulässige Höchstpreis von CHF 8/m² entrichtet (Kruker et al., 2012, S. 142). Innert drei Jahren konnten sämtliche Grundstücke, welche das Tourismusresort Andermatt definieren, übernommen werden (Strub, 2021).

In den Jahren 2007 und 2008 wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Tourismusresort Andermatt geschaffen. Auf Stufe Bund wurde die Richtplananpassung genehmigt und auf kommunaler und kantonaler Stufe wurden die Bau- und Zonenordnungen von Andermatt und Hospental überarbeitet, Teilzonenpläne Tourismusresort geschaffen und die Quartiergestaltungspläne zum Tourismusresort genehmigt. Die Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft ist seither in der Lage, konkrete Bauprojekte zu entwickeln. Die ersten Baubewilligungen auf Boden des Tourismusresorts Andermatt wurden 2009 erteilt. Sie betrafen den 18-Loch-Golfplatz mit Eröffnung im Jahr 2016 und das sogenannte Podium im Gebiet „Zentrum“. Im selben Jahr wurde zudem die Baubewilligung für das Hotel The Chedi Andermatt erteilt, welches 2013 eingeweiht wurde. Im Jahr 2015 wurde die Bewilligung für den Bau des Hotel Radisson Blu Reussen erteilt, welches 2018 eröffnet wurde (Strub, 2021).

2012 erfolgte eine Anpassung des kantonalen Richtplanes für Skiinfrastrukturanlagen infolge einer Erweiterung der Schneesportanlagen. Dieses Gebiet befindet sich grundsätzlich ausserhalb des Perimeters Tourismusresort Andermatt. Eine implizite Zugehörigkeit ist dennoch vorhanden und deshalb auch von Relevanz. Die Bergbahnen von Andermatt und Sedrun wurden als Tochtergesellschaft der Andermatt Swiss Alps AG zusammengeführt und Andermatt-Sedrun Sport AG bezeichnet. Im Folgejahr genehmigte der Urner Regierungsrat die Teilzonenplanung Skiinfrastrukturanlagen Andermatt und gleichzeitig wurden Beschwerden von Umweltverbänden zurückgezogen. 2014 wurde vom Bundesamt für Verkehr die Bewilligung für den Ausbau der Schneesportanlagen erteilt. Auf dieser Basis wurde der Zusammenschluss zweier geografisch nahe liegender Skigebiete möglich. Seit 2018 ist die verbundene SkiArena Andermatt-Sedrun in Betrieb (Strub, 2021).

Die ersten beiden Wohngebäude des Tourismusresorts Andermatt wurden im Jahr 2014 fertiggestellt (Luzerner Zeitung, 2013). Seither folgten jedes Jahr weitere Mehrfamilienhäuser, sodass bis dato zehn gebaut worden sind.

4.2 Übersicht der Quartiergestaltungspläne

Das Tourismusresort Andermatt setzt sich zusammen aus sechs Zonen bzw. Baugebieten mit entsprechenden im Jahr 2008 bewilligten Quartiergestaltungsplänen (QGP) (Kanton Uri, 2008). Sondernutzungsplanungen wie der QGP regeln die Bebauung und Nutzung von Teilgebieten und konkretisieren, verfeinern und ergänzen die Bestimmungen der Nutzungsplanung. Der Kanton Uri kennt als Arten von Sondernutzungsplanungen nebst den QGP auch Quartierpläne (QP). QP ordnen die Überbauung eines Gemeindeteils, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet. Sie regeln die Erschliessung eines Gebietes, indem Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und entsprechende Baulinien definiert werden. Die QGP bezwecken eine besonders gute Gesamtüberbauung in städtebaulicher, architektonischer und energetischer Hinsicht. QGP stellen im Vergleich zu QP zusätzliche Anforderungen und regeln Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Gestaltung der Aussenräume sowie weitere Elemente der Bebauung (Kanton Uri, ohne Datum b).

Abbildung 4 verschafft einen Überblick über die sechs QGP des Tourismusresort Andermatt, welche farblich hervorgehoben sind:

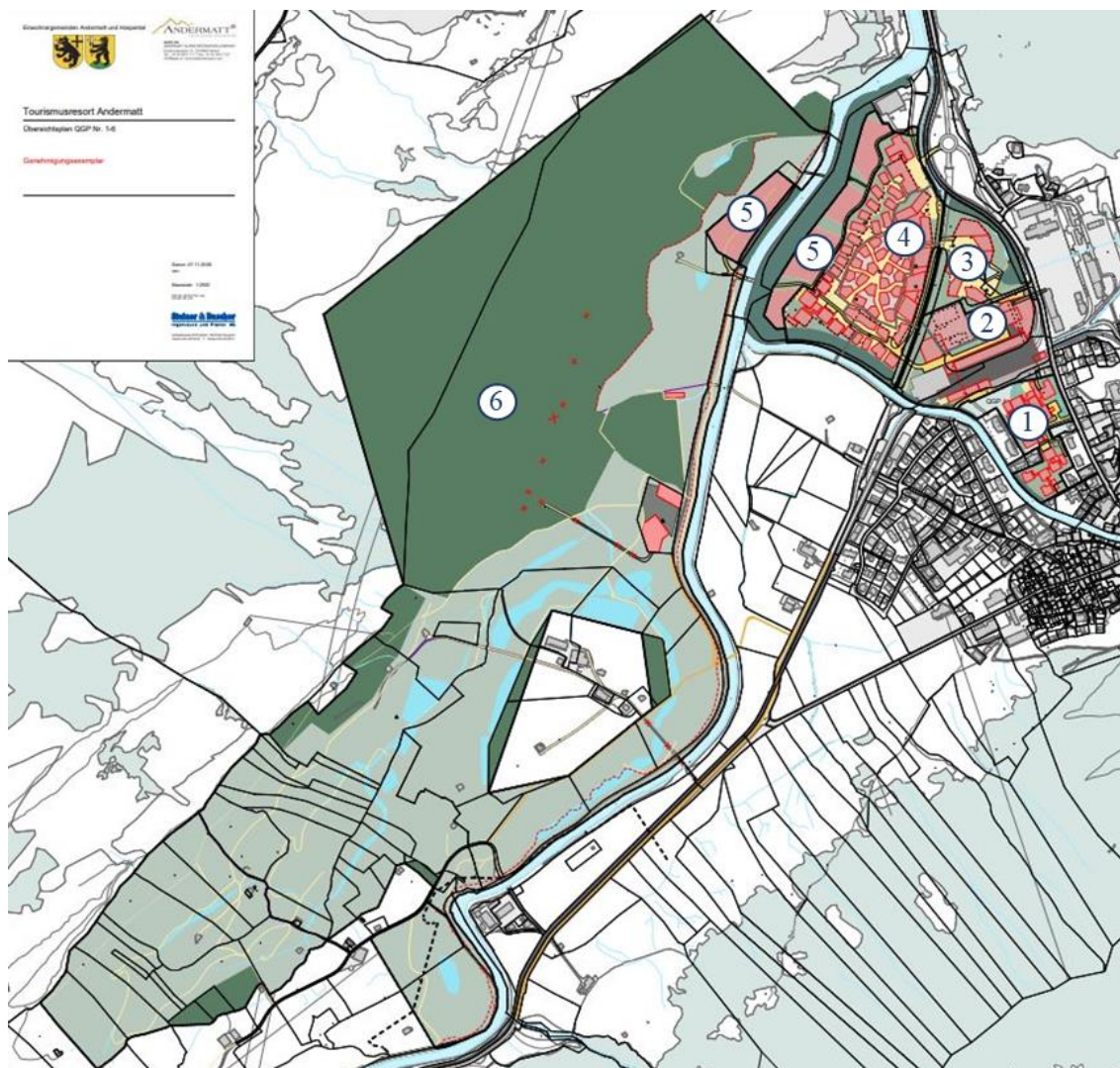


Abbildung 4: Übersichtsplan Quartiergestaltungspläne (in Anlehnung an Kanton Uri, 2012a)

In obiger Abbildung ist der Perimeter des Tourismusresort Andermatt mit seinen QGP dargestellt. Das Gebiet ist mit Grün- und Rottönen hervorgehoben, wobei die Farbe Grün den nicht mit Hochbauten überbaubaren Flächen entspricht und rot eingefärbte Flächen Baubereiche für Hochbauten zeigen. Die Nummern in den weiss eingefärbten Kreisen entsprechen von rechts nach links bzw. Ost nach West den QGP: Nr. 1 „Bellevue“, Nr. 2 „Bahnhof“, Nr. 3 „Sportzentrum“, Nr. 4 „Zentrum“, Nr. 5 „Villen“, Nr. 6 „Golfplatz“. Nebst den nachfolgend beschriebenen individuellen Quartiergestaltungsplanvorschriften bestehen übergeordnete Vorschriften für das ganze Tourismusresort Andermatt (Kanton Uri, 2012b).

Beinahe das gesamte Areal der QGP befindet sich im Baugebiet: QGP Nr. 1, 3, 4, 5 in der Tourismuszone und QGP Nr. 2 in der Bahnhofzone. Der Golfplatz befindet sich auf Gebieten von Andermatt und Hospental mit den entsprechenden „Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Golf“ (Geoportal Kanton Uri, ohne Datum b). Die Tourismuszonen A bis

Es sind Bauten und Anlagen für touristische Zwecke inklusive Verkehrs-, Parkierungs- und Golfanlagen vorbehalten. In der Bau- und Zonenordnung von Andermatt ist dann auch festgehalten, dass für diese Gebiete, wie auch für die Bahnhofzone und die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf eine Quartiergestaltungsplanpflicht besteht (Einwohnergemeinde Andermatt, 2015). Auch Hospental sieht für den Golfplatz die Quartiergestaltungsplanpflicht vor (Einwohnergemeinde Hospental, 2013).

Der gesamte Perimeter des Tourismusresort Andermatt ist laut Pia (2019, S. 157) 160 ha gross und besteht aus dem 130 ha grossen Golfplatz und dem 30 ha grossen Bereich für Hochbauten. Gemäss Berechnungen des Autors erstreckt sich das Gebiet über 158 ha, wovon 24 ha in den QGP Nr. 1 bis 5 für Hochbauten vorgesehen sind. QGP Nr. 6 Golfplatz dürfte sich heute über eine Fläche von 133 m² erstrecken. Es ist das grösste sich in Entwicklung befindende Projekt in den Alpen (Pia, 2019, S. 157) und das bisher grösste Hotel- und Zweitwohnungsvorhaben in der Schweiz (Kruker et al. 2012, S. 7). Die bauliche Dichte im Tourismusresort Andermatt beträgt hohe 0,87 mit 260'000 m² Nutzfläche auf 30 ha Baufläche. Wird die Podiumsfläche berücksichtigt, steigt die Nutzfläche auf 365'000 m² und die Dichte gar auf 1,22 (Pia, 2019, S. 178).

Die Grösse des Projektes ermöglicht es, die urbane und ökonomische Entwicklung in Andermatt zu kontrollieren. Die ehemalige Militärbrache entsprach dabei den Akquisitionsprinzipien der Orascom. Es handelte sich um nahezu wertloses Gelände, welches durch bestehende Verkehrsinfrastrukturen bereits sehr gut erschlossen war und die Projektentwicklung somit begünstigte. Orascom erwarb die Grundstücke zu sehr günstigen Konditionen und induziert durch die Projektentwicklung eine enorme Aufwertung. Es gelang ihr, sich in Andermatt ein Monopol zu sichern. Die Grösse des Projektes verhindert dauerhaft jede Schaffung von neuen Bauzonen in der Umgebung. Die Unbebaubarkeit des Geländes um das Tourismusresort Andermatt garantiert Orascom die Kontrolle über die lokalen Immobilienentwicklungen. Die Grösse von etwaigen verfügbaren Grundstücken im bestehenden Dorf nach Fertigstellung des Tourismusresort Andermatt dürfte zu unbedeutend sein, als dass sie mit ihm konkurrieren könnten. Ebenso verhält sich die Entwicklung bei den Zweitwohnungen. Eine urbane Entwicklung um das Tourismusresort Andermatt wird auf Jahre hin unterdrückt (Pia, 2019, S. 181).

4.3 Quartiergestaltungspläne Nr. 1 bis 6

In diesem Abschnitt wird ein Überblick über die sechs Quartiergestaltungspläne im Tourismusresort Andermatt verschafft.

4.3.1 Quartiergestaltungsplan Nr. 1 Bellevue

Der QGP Nr. 1 Bellevue befindet sich im Gebiet des ehemaligen Hotel Bellevue auf der Turmmatte zwischen dem historischen Ortskern und dem Bahnhof von Andermatt. Er umfasst das heutige Hotel The Chedi Andermatt mit Apartmenthäusern, welche 2013 fertiggestellt wurden (Kanton Uri, 2012c). Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund drei Hektaren.

4.3.2 Quartiergestaltungsplan Nr. 2 Bahnhof

Der QGP Nr. 2 Bahnhof schliesst nördlich an den QGP Nr. 1 an und umfasst nebst dem Bahnhofgelände auch den Waffenplatz. Zugelassen sind alle für den Bahn- und Busbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sowie bahnhofübliche Dienstleistungsnutzungen, Wohnen, Gesundheitseinrichtungen inkl. medizinische Dienstleistungen, ein Feuerwehrlokal und Sicherheitseinrichtungen (Notfall, Polizei, Betriebsleitzentrale etc.) (Kanton Uri, 2012d). Das rund fünf Hektaren grosse Gebiet nimmt somit eine Zentrumsfunktion wahr. Der neue Bahnhof Central wurde 2019 eröffnet.

4.3.3 Quartiergestaltungsplan Nr. 3 Sportzentrum

Auf dem rund drei Hektaren umfassenden Gebiet des QGP Nr. 3 Sportzentrum existiert heute ein grosser Parkplatz im Spickel zwischen der Umfahrungsstrasse im Westen und der Gotthardstrasse sowie Bahnlinie im Osten und dem Waffenplatz im Süden. Vorgesehen sind ein Hallenbad mit dazugehörigem Aussenbad, Fitness- und Wellnessanlagen, Gastronomienutzungen, Tagungsräume, Verkauf, Wohnen, Gesundheitseinrichtungen inkl. medizinische Dienstleistungen sowie alle erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen für die Technik. Auf dem Eventplatz im Zentrum des Gebietes können Anlagen des Aussensportes (Eisfläche, Sandplätze etc.) sowie Anlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen errichtet werden (Kanton Uri, 2012e). Bis dato sind diese Bauvorhaben nicht realisiert, welche Teil der vertraglichen Verpflichtungen aus der Transaktion des Bellevue-Areals sind.

4.3.4 Quartiergestaltungsplan Nr. 4 Zentrum

Der Kern des Tourismusresorts Andermatt bezieht sich auf das zehn Hektaren grosse Gebiet Nr. 4 Zentrum. Der Perimeter befindet sich zwischen dem QGP Nr. 5 unweit der Reuss im Westen, der Unteralpreuss im Süden und der Umfahrungsstrasse im Osten. Er markiert den nördlichen Ortseingang unweit des Urnerlochs. Die zulässigen Nutzungen sind mehrheitlich von Wohnen und Hotellerie dominiert. Der QGP umfasst neun Sektoren und für den Sektor 4e im Inneren des Gebietes besteht ein vorgeschriebener Erstwohnungsanteil von 10 % der Apartmentwohnungen (Kanton Uri, 2012f), welchen die

Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft laut eigenen Angaben auf freiwilliger Basis verankert hatte (AADC, 2008). In den übrigen Sektoren ist kein Erstwohnungsanteil definiert. Der Erstwohnungsanteil hat keinen direkten Zusammenhang mit dem eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz gem. Kap. 2.4, welches erst einige Jahre später in Kraft trat. Das Gebiet wird gegenwärtig mit zeitlicher Etappierung entwickelt und laut Schätzungen des Autors im Jahr 2027 fertiggestellt.

Dereinst werden über vierzig neue Gebäude in diesem Gebiet auf dem Podium entstehen, welches direkt auf das natürliche Terrain gestellt wird und in 8 m Höhe einen „künstlichen Boden“ als neuen Bezugspunkt definiert. Es bildet den Sockel der oberirdischen Bauten und wird in zeitlicher Vorlagerung zu diesen etappenweise gebaut. Das Podium wird zukünftig beinahe den gesamten Perimeter Zentrum erfassen und verschiedene Funktionen erfüllen: Schutz vor Naturgefahren und insbesondere Überschwemmungen aber auch von Menschenhand hervorgerufene Gefährdungen wie z. B. Bodenverunreinigungen. Es dient auch als gemeinsamer Tragwerks- und Techniksockel zu Gunsten der oberirdischen Bauten und umfasst als Tiefgarage inskünftig rund 1'700 Parkplätze. Das Podium bietet zudem auch eine vor äusseren Einflüssen geschützte unterirdische Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger und lässt ein oberirdisch autofreies und immissionsarmes Gebiet entstehen. Nicht zuletzt ermöglicht das Podium eine hohe bauliche Densität mit einer geplanten Ausnutzung des Bodens von 0,61 und eine Dichte als Verhältnis von Nutzfläche zu Grundstücksfläche von 2,4. Diese Densität ähnelt jener in traditionellen alpinen Dörfern, wo die Gebäude sehr dicht zueinanderstehen, um ein kompaktes Ensemble zu bilden, welches sich vor dem rauen Klima zu schützen vermag. Die Grösse der Zentren von Podium und historischem Dorf entsprechen sich nahezu, wenngleich die bauliche Dichte im zentralen Neubaubereich mehr als doppelt so hoch ist wie die des historischen Ortszentrums (Pia, 2019, S. 164-178).

Geregelt im QGP Nr. 4 sind nebst der Nutzung insbesondere die Lage und Dimensionen der Baufelder, die zulässige Geschosshöhe sowie Gebäude- und Firsthöhen. Die Regelungen sind nicht sakrosankt, sodass die Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft bei der Detailplanung Spielraum hat. Dies hat zur Folge, dass das effektive Mengengerüst z. B. in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten mit entsprechenden Flächen in diesem Gebiet nicht definiert ist (Kanton Uri, 2012f).

4.3.5 Quartiergestaltungsplan Nr. 5 Villen

QGP Nr. 5 Villen befindet sich im Bereich des renaturierten Reussufers und schliesst sich westlich an das Zentrumsgebiet an. Es umfasst Gebiete links und rechts der Reuss mit

einer Fläche von rund vier Hektaren und zulässiger Wohnnutzung (Kanton Uri, 2012g). Heute gebaut ist einzig die „Villa Behr“ im Süden des Perimeters beim Zusammenfluss von Unteralpreuss und Reuss.

4.3.6 Quartiergestaltungsplan Nr. 6 Golfplatz

QGP Nr. 6 Golfplatz umfasst ein rund 135 ha grosses Gebiet links der Reuss mit einem Teil landwirtschaftlicher Nutzfläche, sodass rund 130 ha für den Golfbereich verbleiben. Es gilt eine sogenannte Drei-Drittel-Regel mit je rund 43 ha Golfflächen mit Greens, Abschlägen, Fairways, Sandbunker, Semiroughs und Bauten wie Gebäude, Wege und Strassen. Weitere 43 ha ökologische Flächen mit Eingriff sind für Roughs, Teiche, Bäche und landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen reserviert. Die übrigen 43 ha dienen ökologischen Flächen ohne Eingriff für ungestörte naturnahe Zonen und Biotope (Kanton Uri, 2012h). Heute dürfte der Golfplatz gemäss Ermittlungen des Autors ein 133 ha umfassendes Gebiet auf Boden von Andermatt und Hospental einnehmen. Das Land des heutigen Golfplatzes wurde zuvor militärisch und landwirtschaftlich genutzt. 17 von 27 Landwirtschaftsbetrieben in Andermatt und Hospental, die insgesamt 490 ha Nutzfläche bewirtschafteten, waren betroffen vom Bau des Golfplatzes. Beinahe 100 ha landwirtschaftliche Nutzfläche ging verloren. Dies führte dazu, dass fünf Bauernfamilien ihren Betrieb aufgeben mussten. Zwölf Betriebe konnten ihren Hof auch dank teilweise abgetauschten Grundstücken weiterführen (Kruker et al., 2012, S. 115).

4.4 Räumliche Ausdehnung des Tourismusresorts Andermatt

Die nachfolgenden Aufnahmen wurde am 14. Mai 2021 vom Bänzberg im Nordwesten von Andermatt auf rund 1'800 m ü. M. gemacht. In Abbildung 5 ist das Tourismusresort Andermatt mit den QGP Nr. 1 bis 5 gut ersichtlich:



Abbildung 5: Andermatt vom Bözberg

Im Vordergrund ist der Perimeter Villen mit der Villa Behr beim Zusammenfluss von Unteralpreuss in die Reuss und das markante Gebiet Zentrum auf dem flachen Eiboden mit diversen Neubauten erkennbar. In der Bildmitte liegt das historisch gewachsene Dorf Andermatt und dazwischen das Bellevue-Areal, Waffenplatz und Bahnhof mit den QGP Nr. 1 bis 3.

Abbildung 6 zeigt, dass QGP Nr. 6 Golfplatz einen grossen Teil des Talbodens zwischen Andermatt und Hospental bedeckt:



Abbildung 6: Golfplatz vom Bözberg

Gut ersichtlich sind rechts der Bildmitte die Golfflächen mit den Greens, den hellen Sandbunkern und die Teiche des Andermatt Swiss Alps Golf Course. Am linken Bildrand befindet sich das historisch gewachsene Dorf Andermatt und rechts Hospental.

4.5 Umfang des Tourismusresorts Andermatt

Die Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft will gemäss offiziellen Informationen in Andermatt bis 2026 folgendes Mengengerüst realisiert haben:

- Neubau von sechs Hotels im Vier- und Fünfsternesegment mit zusätzlichen Residenzen
- Neubau von 42 Mehrfamilienhäusern mit rund 500 Wohneinheiten
- Neubau von 28 Villen
- Neubau öffentliches Hallenbad
- Neubau Kongresseinrichtungen
- Neubau 18-Loch-Golfplatz
- Erneuerung und Ausbau der Schneesportgebiete Andermatt und Sedrun zur Ski-Arena Andermatt-Sedrun
- Modernisierung des Bahnhofs Andermatt zusammen mit der Matterhorn Gotthard Bahn

Budgetiert ist ein Investitionsvolumen von CHF 1,93 Mia., wovon bis Ende 2020 mehr als CHF 1,2 Mia. investiert wurden.

Von den Hotels sind bisher The Chedi Andermatt und Radisson Blu Reussen gebaut. Zu beiden Hotels gehören nebst der klassischen Hotellerie mit entsprechenden Hotelzimmern auch sogenannte Residenzen. Es handelt sich bei diesen Objekten um die zuvor in Kapitel 2.3.2 beschriebenen Wohneinheiten in einem Aparthotel. Diese Objekte sind im Gegensatz zu Hotelzimmern oder -suiten eigentliche Wohnungen mit eigenen Küchen im Kontext eines Hotels. Die Residenzen bilden wie die Wohnungen in den Apartmenthäusern einzelne Stockwerkeinheiten, welche individuell veräussert werden. Im Gegensatz zu den klassischen Apartmenthäusern sind die Residenzen jedoch teilweise für die Hotellerie nutzbar.

Tabelle 4 verschafft einen Überblick über die Wohneinheiten, die bisher realisiert, in Bau oder in Planung sind:

Bezeichnung Immobilie	Anzahl Wohneinheiten	Baulicher Status	Kategorie
Gemse	19	gebaut	Apartmenthaus
Biber	22	gebaut	Apartmenthaus
Hirsch	15	gebaut	Apartmenthaus
Steinadler	12	gebaut	Apartmenthaus
Schneefalke	20	gebaut	Apartmenthaus
Wolf	24	gebaut	Apartmenthaus
Edelweiss	18	gebaut	Apartmenthaus
Alpenrose	21	gebaut	Apartmenthaus
Eisvogel	45	gebaut	Apartmenthaus
Fuchs	18	gebaut	Apartmenthaus
Arve	17	in Bau (seit März 2020)	Apartmenthaus
Enzian	12	in Bau (seit März 2020)	Apartmenthaus
Turnfalke-Suiten	49	in Bau (seit März 2020)	Apartmenthaus
Frame	34	in Bau (seit Juli 2020)	Apartmenthaus
Alma	11	in Bau (seit August 2020)	Apartmenthaus
Koya	34	in Bau (seit 2021)	Apartmenthaus
Altera	12	in Bau (seit 2021)	Apartmenthaus
The Chedi Residences	106	gebaut	Residenz
The Chedi Penthouses	13	gebaut	Residenz
Gotthard Lofts	10	gebaut	Residenz
Gotthard Residences	101	gebaut	Residenz
Chalets (Villen)	28	in Planung (1 gebaut)	Chalets (Villen)
Total	641		
davon Residenzen	230		
davon Chalets (Villen)	28		
davon in Apartmenthäusern	383		

Tabelle 4: Übersicht Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt

Bis Ende 2022 dürften 641 Wohneinheiten gebaut sein, wovon 230 auf Residenzen zu den beiden bestehenden Hotels entfallen. Von den 28 Chalets bzw. Villen entlang der beiden Reussufern ist bisher eines gebaut. Die restlichen 383 Wohneinheiten verteilen sich auf 17 Apartmenthäuser, die bis dato geplant, in Bau oder gebaut sind. Zehn Apartmenthäuser sind gebaut und sieben weitere befinden sich gegenwärtig in Bau, wovon fünf Ende 2021 fertiggestellt sein dürften. Weitere 17 bisher noch nicht im Detail geplante aber in der Sondernutzungsplanung definierten Apartmenthäuser werden bis 2027 gebaut. Sie werden voraussichtlich nochmals ähnlich viele Wohneinheiten umfassen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Beliebtheit von kleinen Wohnungen und Studios im Tourismusresort Andermatt. Andermatt Swiss Alps hat den Trend aufgegriffen und will vermehrt kleinere Wohneinheiten errichten. Die endgültige Anzahl Wohneinheiten in Apartmenthäusern dürfte dereinst mindestens 750 Stück betragen. Die Anzahl Residenzen in den vier zu erstellenden Hotels ist noch nicht definiert. Werden die bereits realisierten Objekte als Massstab genommen, dürften zu den 230 bestehenden

Residenzen nochmals ca. 450 Objekte gebaut werden und in der Summe ca. 680 Stück betragen. Das Angebot werden die 28 Chalets abrunden, welche wiederum auch in kleinere Einheiten unterteilt werden könnten. Insgesamt werden im Tourismusresort Andermatt ca. 1'500 Wohneinheiten entstehen. Die Wohneinheiten werden vorwiegend als Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum veräussert.

Räumlich werden sich die Wohneinheiten auf das Gebiet Zentrum konzentrieren. Abbildung 7 verschafft einen Überblick über die Baufelder in dem Gebiet, wo die entsprechenden Gebäude bis 2027 entstehen dürften:

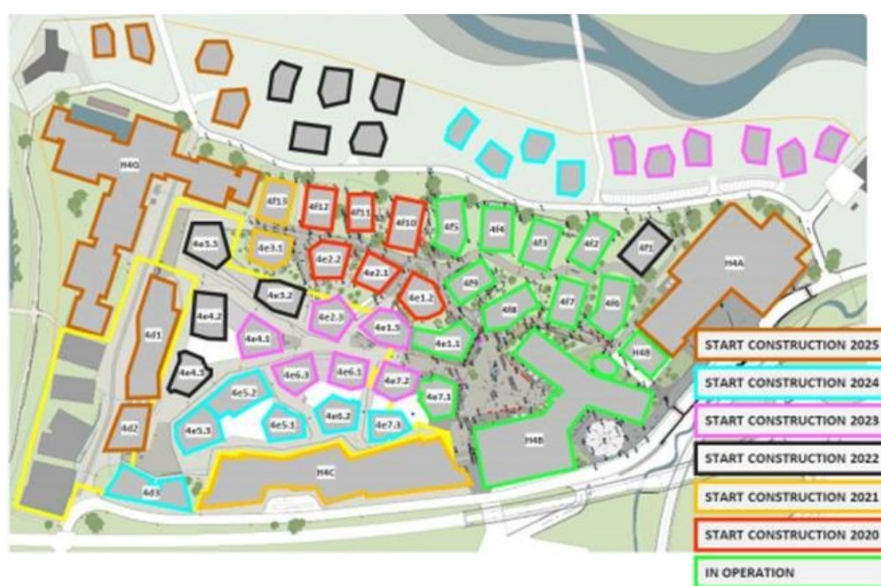


Abbildung 7: Übersicht der Baufelder Eiboden

Die Detailplanung der Objekte beschränkt sich bisher auf die grün, rot und goldfarbene markierten Baufelder. Die grün umrandeten Gebäude sind bereits gebaut und in Betrieb und die roten und goldfarbenen in Bau. Die grössten fünf Baufelder in diesem Perimeter sind für die Hotellerie mit Residenzen reserviert.

In Abbildung 8 ist das Gebiet Eiboden im Tourismusresort Andermatt mit seinen Baukörpern ersichtlich. Das Modell wurde am 11. Mai 2021 im „Sales Center“ von Andermatt Swiss Alps an der Gotthardstrasse 2 in Andermatt fotografiert:



Abbildung 8: Modell Eiboden

Der Eiboden wird vom Perimeter des QGP Nr. 4 Zentrum sowie einem Teil von QGP Nr. 5 Villen, rechts der Reuss, bedeckt. Die Reuss befindet sich am linken und die Unteralpreuss im Bereich des rechten und unteren Bildrandes. Ersichtlich sind die Baukörper mit niedriger baulicher Dichte im Gebiet Villen links der Bildmitte. Rechts davon ist das Gebiet Zentrum mit einer deutlich höheren Densität. Zu erkennen sind auch die bereits geplanten, in Bau befindlichen oder gebauten Gebäude, welche detailgetreu abgebildet sind. So ist auch die Villa Behr am unteren Bildrand gut zu erkennen. Im Vergleich dazu sind die noch nicht entwickelten Objekte als Massenmodelle dargestellt.

4.6 Andermatt Swiss Alps

Hinter dem Entwicklungsprojekt des Tourismusresorts Andermatt steht die Bauherrschaft bzw. Entwicklungsgesellschaft Andermatt Swiss Alps AG (ASA) mit Sitz in Andermatt. Sie ging 2009 aus der 2007 gegründeten Andermatt Alpine Destination Company AG hervor (Handelsregisteramt des Kantons Uri, ohne Datum a). Die ASA ist Teil der Orascom-Gruppe unter der Orascom Development Holding AG (ODH), welche seit 2008 ihren Sitz in Altdorf UR hat (Handelsregisteramt des Kantons Uri, ohne Datum b) und seit dem IPO im selben Jahr an der SIX Swiss Exchange kotiert ist (SIX, ohne Datum). Altdorf ist seither der Hauptsitz der ODH. Die ODH löste die 1989 gegründete Orascom Hotels and Development (OHD) als Muttergesellschaft ab. Heute ist die Hotelgruppe OHD eine hundertprozentige Tochter der ODH. Die ODH ist eine etablierte Entwicklerin von grossen Immobilienprojekten mit Fokus auf den Nahen Osten und zunehmender Aktivität in Europa. Die vorwiegend in der Stadtentwicklung tätige Gesellschaft realisierte

im ursprünglichen Heimmarkt Ägypten ihr Flaggschiff El Gouna: Eine Stadt am Roten Meer, die aus dem Nichts entstand (ASA, ohne Datum c).

Verwaltungsratspräsident der ODH und der ASA ist Samih Sawiris, der 51 % der Anteile an der ASA hält. Den Rest der ASA-Anteile besitzt die ODH (ASA, ohne Datum c). Samih Sawiris wurde 1957 in Ägypten geboren und studierte Wirtschaftsingenieurwesen an der Technischen Hochschule Berlin, weshalb er Deutsch spricht. Samih Sawiris ist der Sohn von Onsi Sawiris, der die Orascom ursprünglich als Baufirma gründete. Zur christlich-koptischen Unternehmerfamilie gehören auch Samih's Brüder Naguib und Nassef Sawiris. Naguib studierte Maschinenbau an der ETH Zürich und ist Vorsitzender der Orascom Telecom. Nassef studierte Wirtschaftswissenschaften an der Chicago University und präsidiert die Orascom Construction Industries. Es handelt sich um eine unternehmerisch erfolgreiche und äusserst reiche Familie. Einst waren der Vater und seine drei Söhne allesamt auf der Liste der Milliardäre zu finden (Kruker et al., 2012, S. 62-63). Gemäss Forbes (ohne Datum a) sind 2021 nur noch Naguib und Nassef Milliardäre. Samih Sawiris fiel 2016 aus der Liste. Sein Vermögen wird gegenwärtig auf 850 Mio. USD geschätzt (Forbes, ohne Datum b).

Gemäss Abbildung 9 gliedert sich die ASA als Gruppe mit ihrer divisionalen Organisationsform in fünf Geschäftsbereiche:

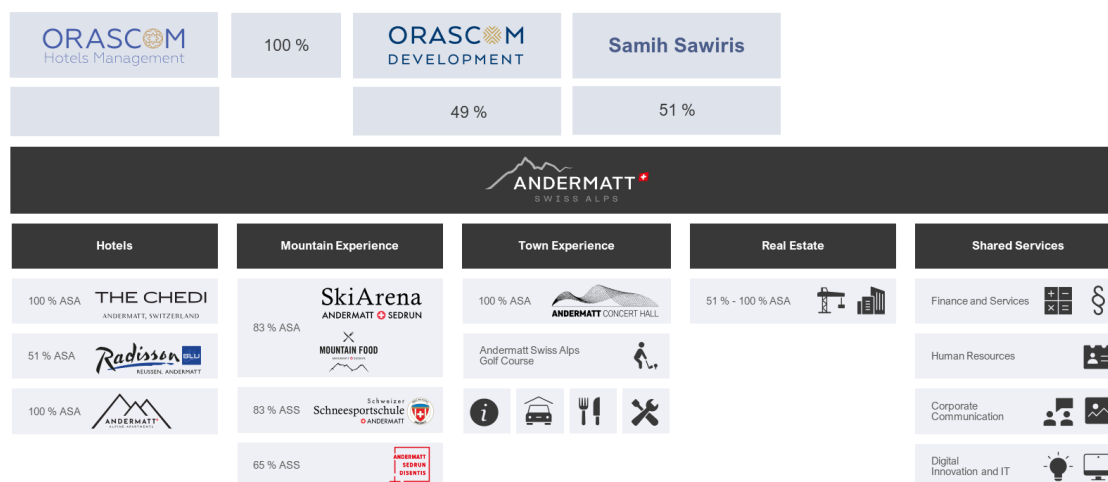


Abbildung 9: Organisation der Andermatt Swiss Alps Gruppe

Im obigen Organigramm per Juni 2021 sind die jeweiligen Beteiligungen ersichtlich. Folgende Tochtergesellschaften sind den entsprechenden Divisionen zugeteilt:

- **Hotels:**
 - o The Chedi Andermatt als Tochter der ASA (100 %)
 - o Radisson Blu Reussen als Tochter der ASA (51 %)

- „Andermatt Alpine Apartments“ als Tochter der ASA (100 %)
- **Mountain Experience:**
 - SkiArena Andermatt-Sedrun als Andermatt-Sedrun Sport AG (ASS) zusätzlich mit dem Label „Mountain Food“, als Tochter der ASA (83 %)
 - „Schweizer Schneepsportschule Andermatt“ als Tochter der ASS (83 %)
 - Andermatt+Sedrun+Disentis als Tochter der ASS (65 %)
- **Team Experience:**
 - „Andermatt Concert Hall“
 - Andermatt Swiss Alps Golf Course
 - Weiteres wie Parkierung und Gastronomie
- **Real Estate:**
 - Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb von Immobilien im Tourismusresort Andermatt mit Beteiligungen an den pro Baufeld individuellen Entwicklungsgesellschaften (51 % bis 100 %)
- **Shared Services:**
 - interne Dienstleistungen

Kernkompetenz der ASA mit rund 100 Mitarbeitenden sind Immobiliendienstleistungen und damit die Sparte Real Estate.

5. Entwicklungen in Andermatt ab 2005

In der vorliegenden Arbeit werden die Auswirkungen der juristisch generell-konkreten Ausnahmegewilligung auf den Immobilienmarkt in Andermatt untersucht. Die These ist, dass die generell-konkrete Ausnahmegewilligung zu einem generell-abstrakten Verbot gewisse Auswirkungen erzeugt. Generell-abstrakter Natur sind die Rechtsvorschriften; in diesem Kontext betrifft dies insbesondere das BewG und BewV. Diese Normen sind abstrakt, da sie gegenüber einer unbestimmten Zahl von Sachverhalten wirken und zugleich generell, da sie sich an eine unbestimmte Zahl von Personen wenden. Konkret ist die Ausnahmegewilligung hinsichtlich ihres klar abgegrenzten Perimeters im Tourismusresort Andermatt (Höfler, 2013, S. 17). Die Auswirkungen sind ferner quantitativ messbar mittels Analyse von Sekundärdaten.

In diesem Kapitel werden die beobachteten Effekte ausgelöst durch das Sonderrecht auf aufgezeigt. Beobachtet werden Auswirkungen auf die Wirtschaft von Andermatt mit dem Tourismus, der Baubranche und im Besonderen dem Immobilienmarkt. Auch Implikationen an der Bevölkerung und der steuerlichen Situation in Andermatt werden mittels

verschiedener Indikatoren untersucht. Wo immer möglich, wird die Zeitreihe von 2005 bis 2020 betrachtet. 2005 war das Jahr des ersten Besuchs von Samih Sawiris in Andermatt (Strub, 2021).

5.1 Entwicklung der Bevölkerung

In Abbildung 10 ist die Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner Andermatts im Zeitraum von 2005 bis 2020 ersichtlich:

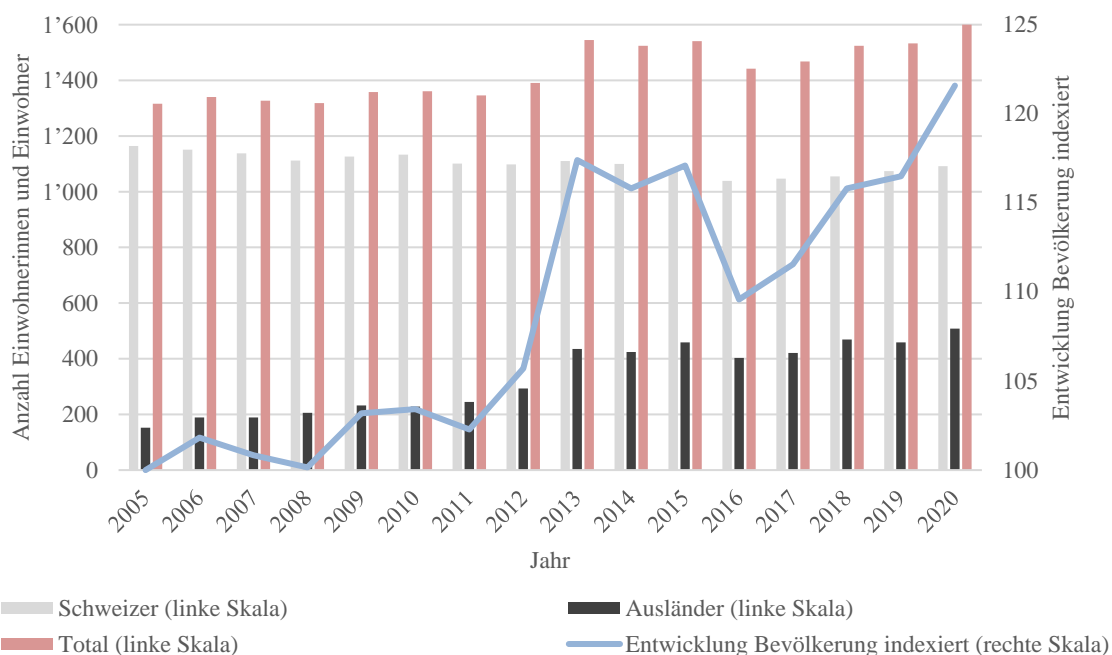


Abbildung 10: Entwicklung Bevölkerung Andermatt 2005 bis 2020

Innert 15 Jahren wuchs die Anzahl der natürlichen Personen in Andermatt von 1'316 auf 1'600 Personen an, was einer Zunahme um 22 % entspricht. Der ausländische Teil der Bevölkerung stieg um 334 % von 152 auf 507 und machte 2020 rund 32 % der Bevölkerung aus. Die schweizerische Bevölkerung schrumpfte um 6 % von 1'164 auf 1'092 Personen.

Das Bevölkerungswachstum ist auf den Zuwachs der Ausländerinnen und Ausländer zurückzuführen. Die Veränderung der Personen aus den EU-/EFTA-Staaten und Personen aus sogenannten Drittstaaten war zwischen 2005 und 2020 nahezu identisch. Die ausländischen Personen kamen 2020 aus Deutschland (20 %), Portugal (19 %) und Italien (12 %). Die andere Hälfte stammte aus 41 Staaten und primär aus dem EU-/EFTA-Raum. Rund 11 % der ausländischen Bevölkerung oder 58 Personen kam 2020 aus sogenannten Drittstaaten angeführt von Russland (3 %), Afghanistan (2 %) und den USA (1 %). Diese Gruppe wuchs während 15 Jahren um 40 Personen.

5.2 Entwicklung der beschäftigten Personen

Die Entwicklung der beschäftigten Personen wird als Indikator für wirtschaftliches Wachstum verwendet. Abbildung 11 zeigt die Entwicklung der Beschäftigten in Vollzeit-äquivalenten in Andermatt von 2011 bis 2018 mit einem Vergleich zur Schweiz. Ausgewertet werden alle Wirtschaftssektoren mit Daten von Wüest Partner, die auf Zahlen des Bundesamtes für Statistik beruhen:

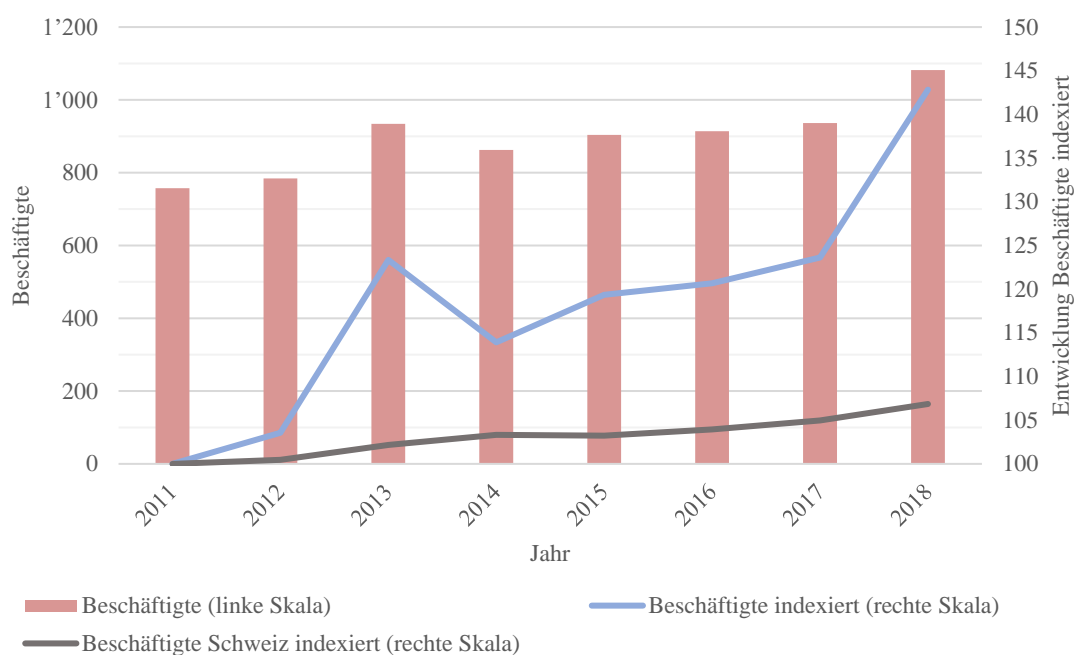


Abbildung 11: Entwicklung Beschäftigte Andermatt 2011 bis 2018

Die Anzahl beschäftigter Personen in Andermatt erhöhte sich von 757 im Jahr 2011 auf 1'082 im Jahr 2018. Die Vollzeitäquivalente erhöhten sich um rund 43 %, während in derselben Zeit in der Schweiz eine Steigerung um rund 7 % registriert wurde. Andermatt hat deutlich mehr Wachstum erfahren als die Schweiz als Ganzes. Auffällig sind die Sprünge von 2012 auf 2013 und von 2017 und 2018 um jeweils rund 150 Beschäftigte. In den Jahren 2013 und 2018 wurden die beiden Hotels im Tourismusresort Andermatt eingeweiht, was unmittelbare Impulse auf die Vollzeitäquivalente gehabt haben dürfte. Es ist ferner ein direkter Link zu den Hochbauinvestitionen zu erkennen (vgl. Kap. 5.8).

5.3 Entwicklung der Steuern

In diesem Abschnitt wird in dezidiertem Weise auf die Entwicklung der Steuern in Andermatt eingegangen. Es wird aufgezeigt, wie sich die steuerpflichtigen natürlichen und juristischen Personen und die Steuereinnahmen in Andermatt entwickelten.

5.3.1 Entwicklung der steuerpflichtigen Personen

Die steuerpflichtigen Personen teilen sich in Primär- und Sekundärsteuerpflichtige auf. Primär steuerpflichtig sind Personen mit Sitz in Andermatt. Dies bedeutet für natürliche Personen der Hauptwohnsitz bzw. für juristische Personen der Hauptsitz. Sekundär steuerpflichtig sind diejenigen Personen, die in Andermatt einen Geschäftsbetrieb als selbständigen Erwerb oder eine Betriebsstätte in Form einer Zweigniederlassung führen, ihren primären Sitz jedoch in einem anderen Kanton oder im Ausland haben. Sie unterliegen einer interkantonalen/internationalen Steuerauscheidung. Die sekundäre Steuerpflicht gilt auch für Personen, welche in Andermatt eine oder mehrere Liegenschaften besitzen und ihren Sitz (Hauptwohnsitz bzw. Hauptsitz) in einem anderen Kanton oder im Ausland haben (Stadt Zürich, ohne Datum). Abbildung 12 zeigt die Entwicklung der natürlichen Personen in Andermatt zwischen 2005 und 2020:

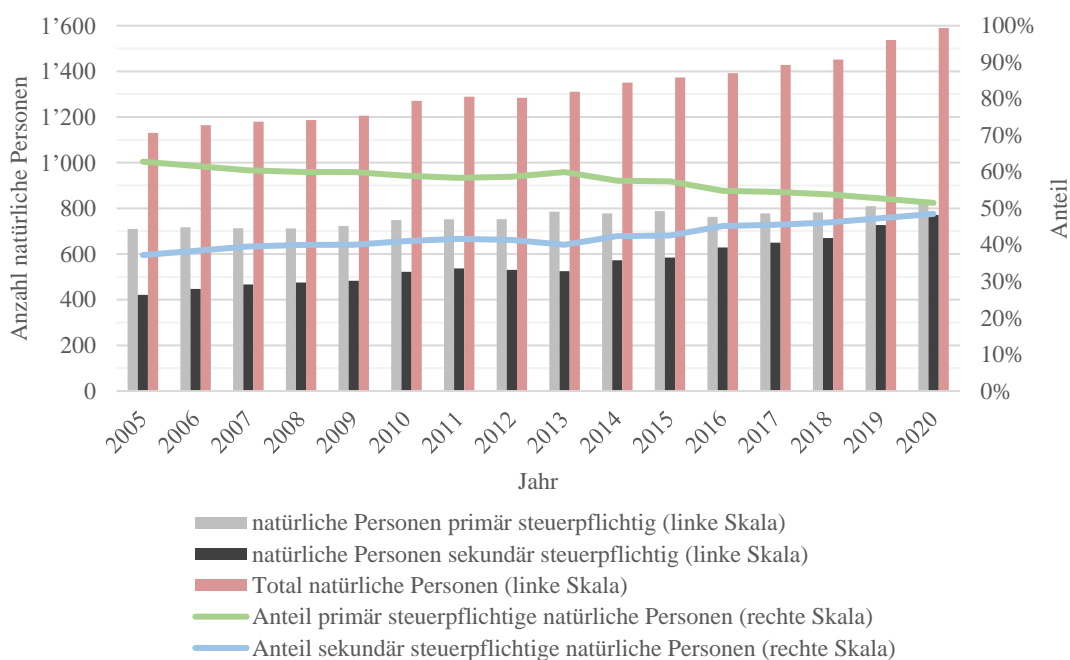


Abbildung 12: Entwicklung steuerpflichtige natürliche Personen Andermatt 2005 bis 2020

Die Zahl der steuerpflichtigen natürlichen Personen in Andermatt stieg um 41 % von 1'131 im Jahr 2005 auf 1'590 im Jahr 2020. Während die Anzahl primär steuerpflichtige natürliche Personen um gut 100 Personen wuchs, nahm die Zahl der sekundär steuerpflichtigen natürlichen Personen um 350 zu. Der Anteil sekundär steuerpflichtiger natürlicher Personen an der Summe der steuerpflichtigen natürlichen Personen stieg im Beobachtungszeitraum von 37 % auf 48 %. Im Jahr 2020 besaßen insgesamt 771 natürliche Personen in Andermatt eine Liegenschaft oder sie führten dort einen Geschäftsbetrieb oder eine Betriebsstätte, ohne dass ihr Hauptwohnsitz in dieser Gemeinde lag.

Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der juristischen Personen in Andermatt zwischen 2005 und 2020 auf:

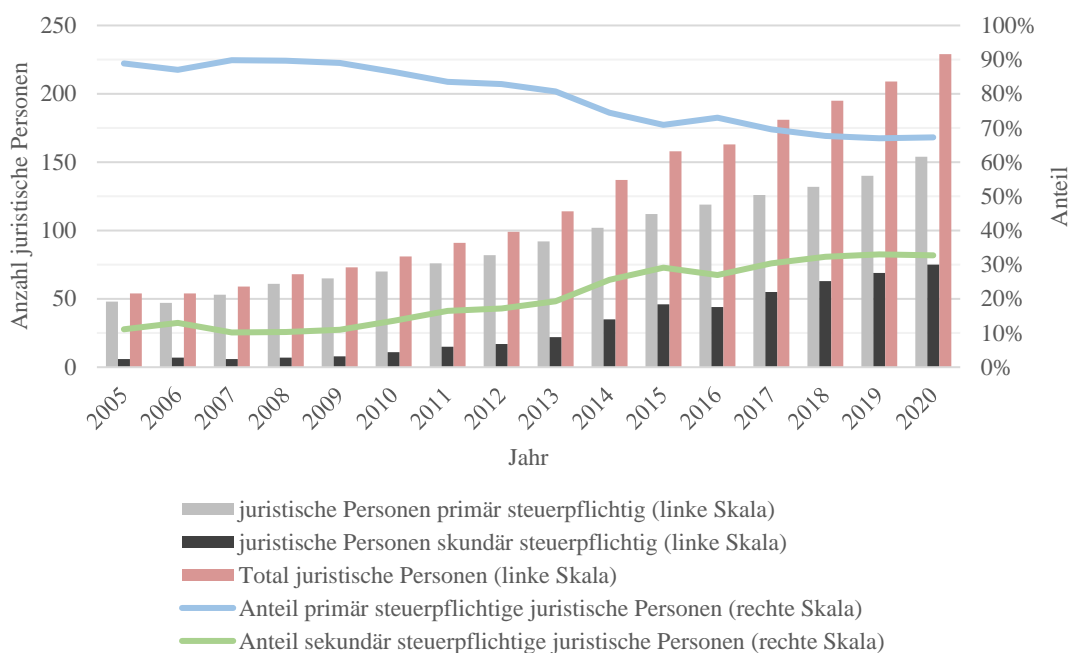


Abbildung 13: Entwicklung steuerpflichtige juristische Personen Andermatt 2005 bis 2020

Zwischen 2005 und 2020 stieg die Zahl der steuerpflichtigen juristischen Personen in Andermatt von 54 auf 229 um mehr als das Vierfache an. Während die Anzahl primär steuerpflichtige juristischer Personen um gut 100 Personen wuchs, nahm die Zahl der sekundär steuerpflichtigen juristischen Personen um rund 70 zu. Der Anteil sekundär steuerpflichtiger juristischer Personen an der Summe der steuerpflichtigen juristischen Personen stieg im Beobachtungszeitraum von 11 % auf 33 %. So besaßen im Jahr 2020 total 75 juristische Personen in Andermatt eine Liegenschaft oder führten dort einen Geschäftsbetrieb oder eine Betriebsstätte, ohne dass ihr Hauptsitz in dieser Gemeinde war. Laut der Finanzdirektion des Kantons Uri, handelt es sich bei den neuen juristischen Personen mehrheitlich um Immobiliengesellschaften, welche in Andermatt Grundstücke besitzen.

5.3.2 Entwicklung der Steuererträge

Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Steuererträge von Andermatt im Zeitraum von 2005 bis 2020. Berücksichtigt wurden die wesentlichsten Positionen des Andermatter Finanzhaushalts wie Einkommens- und Vermögenssteuern von natürlichen Personen sowie Gewinn- und Kapitalsteuern der juristischen Personen. Separat dargestellt sind die Quellensteuern und Grundstückgewinnsteuern sowie das Total aus allen genannten Positionen. Diese Steuereinnahmen bilden den wesentlichsten Teil des Steuersubstrates von Andermatt:

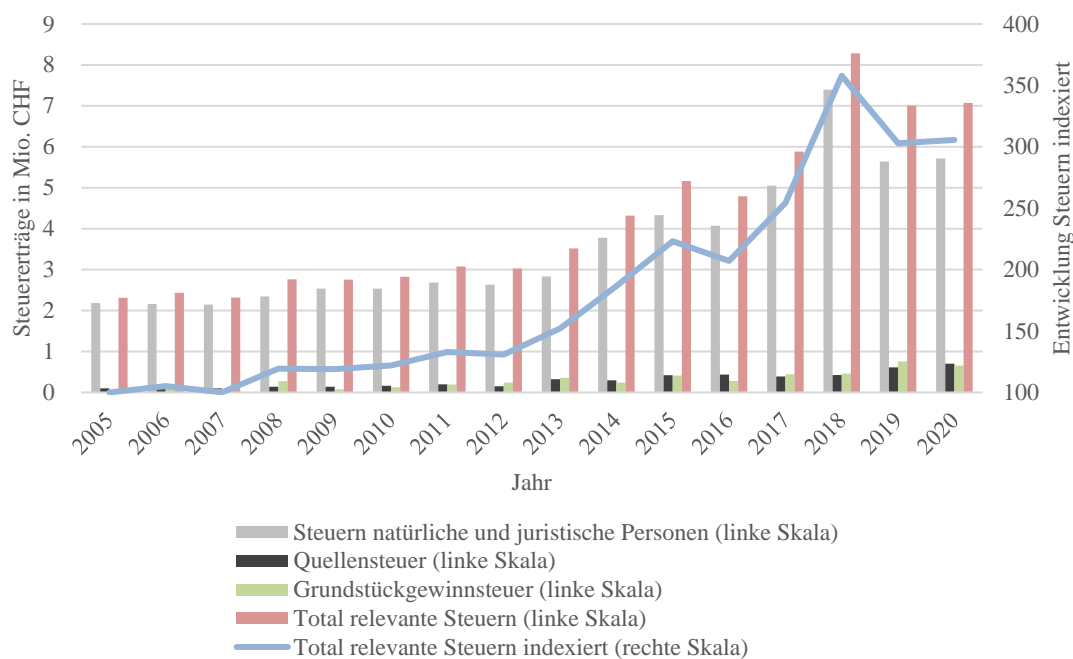


Abbildung 14: Entwicklung Steuererträge Andermatt 2005 bis 2020

Über den Beobachtungszeitraum sind sämtliche Positionen gestiegen. Auffällig ist das Wachstum der Einnahmen aus Quellenbesteuerung von rund CHF 100'000 im Jahr 2005 auf rund CHF 700'000 im Jahr 2020. Die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer stiegen von rund CHF 30'000 im Jahr 2005 auf rund CHF 655'000 im Jahr 2020 mit einem Spitzenwert von CHF 755'000 im Jahr 2019. Die relevanten Steuereinnahmen erfuhren zwischen 2005 und 2020 eine Verdreifachung.

5.3.3 Entwicklung des Steuerfusses

Der Steuerfuss einer politischen Gemeinde ist ein guter Indikator für den wirtschaftlichen Erfolg im Kantonsvergleich. Je tiefer der Steuerfuss, desto tiefer die Steuerbelastung für natürliche Personen. Andermatt hat für natürliche Personen einen relativ hohen Steuerfuss von 107 % im Vergleich mit allen 19 Gemeinden des Kantons Uri. Spitzenreiter ist Seedorf mit 90 % und Schlusslichter sind Gurtellen und Sisikon mit dem höchsten Steuerfuss von 120 %. Dieses Niveau wies Andermatt bis 2015 auf. Seit 2016 konnte der Steuerfuss sukzessive reduziert werden. Die Reduktion um 13 Basispunkte seit 2009 ist die zweitgrösste im Kanton Uri nach Erstfeld mit 17 %. Seit Fertigstellung der ersten Gebäude im Tourismusresort Andermatt im Jahr 2013 ist die Reduktion des Steuerfusses in Andermatt im Vergleich mit dem Kanton Uri am grössten (-13 %) (Kanton Uri, ohne Datum c).

5.3.4 Entwicklung der pauschalbesteuerten Personen

Der Kanton Uri kennt wie die meisten Kantone der Schweiz die Pauschalbesteuerung für natürliche Personen. Aufgrund des bestehenden Steuergeheimnisses liegt jedoch zur

Entwicklung der pauschalbesteuerten Personen kein vollständiger Datensatz vor. 2005 war gemäss Auskunft der Finanzdirektion des Kantons Uri keine pauschal besteuerte Person in Andermatt registriert. 2017 waren in Andermatt sechs Personen pauschal besteuert (Zwyssig, 2017) und 2020 dürften es ähnlich viele gewesen sein. Die absolute Entwicklung ist moderat, relativ zur Ausgangslage im Jahr 2005 jedoch hoch.

5.4 Entwicklung des Tourismus

Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung des Tourismus in Andermatt aufgezeigt. Diese wird gemessen an der Anzahl Winter-Ersteintritte, der Anzahl Übernachtungen und der Tourismusabgabe im Ort.

5.4.1 Entwicklung der Winter-Ersteintritte

Die SkiArena Andermatt-Sedrun und die Bergbahnen Disentis werden als Andermatt+Sedrun+Disentis gemeinsam vermarktet. Sie bilden zusammen das grösste Schneesportgebiet der Zentralschweiz. Für die SkiArena Andermatt-Sedrun, welche von der Andermatt-Sedrun Sport AG betrieben wird (Andermatt+Sedrun+Disentis, ohne Datum), ist der Winter die Hauptsaison. Entsprechend relevant für die Entwicklung der Bergbahnen bzw. des Tourismus in Andermatt sind die sogenannten Winter-Ersteintritte. Die Sommersaison ist für ASS unbedeutend, weshalb ausschliesslich Zahlen des Winters ausgewertet werden. Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Anzahl Winter-Ersteintritte von der Saison 2005/2006 bis 2019/2020. Aus Gründen des Datenschutzes sind die Daten der ASS gruppiert. Es bestehen drei Blöcke mit den Saisons 2005/2006 bis 2009/2010, 2010/2011 bis 2014/2015 und 2015/2016 bis 2019/2020. In den Gruppierungen werden die jeweiligen Mittelwerte ausgewiesen:

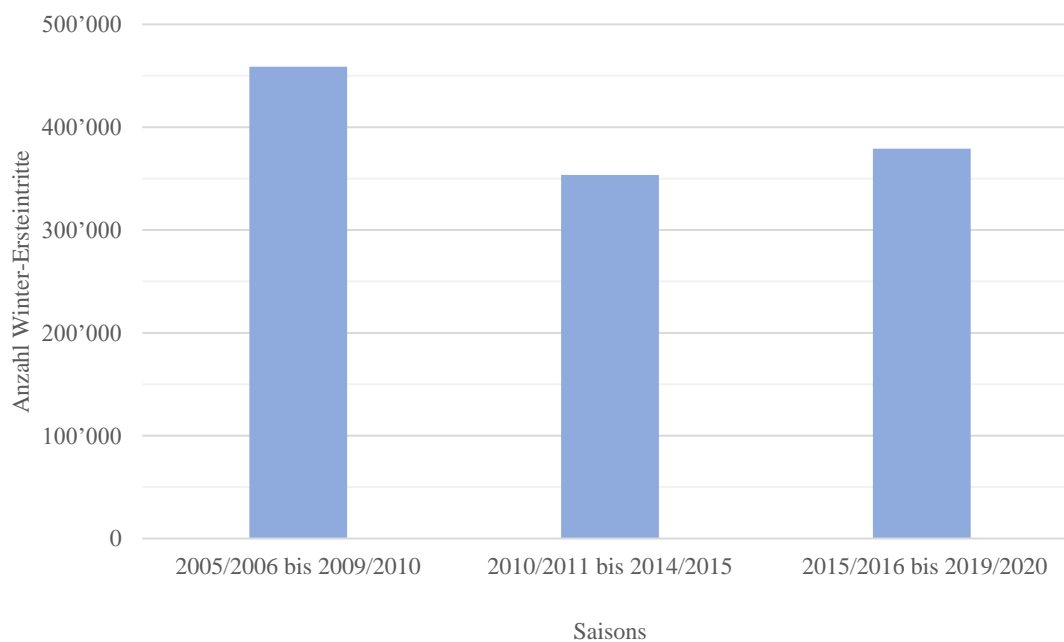


Abbildung 15: Entwicklung Winter-Ersteintritte SkiArena Andermatt-Sedrun 2005/2006 bis 2019/2020

Mit und ohne Gruppierung zeigt sich ein ähnliches Bild mit Spitzenwerten zu Beginn der Beobachtungsperiode und einer Baisse bis zur Eröffnung der Verbindung der Schneesportgebiete von Andermatt und Sedrun Ende 2018 (ASA, 2018). Bedingt durch die Covid-19-Pandemie wurde der Aufschwung ab der Saison 2019/2020 gebremst. In den letzten fünf Winter-Saisons im Beobachtungszeitraum wurden jährlich rund 380'000 Tagesbesuche registriert. Zuvor waren es mit rund 355'000 deutlich weniger als zwischen 2005/2006 und 2009/2010 mit rund 460'000 Tageseintritten. Schweizweit zeigen die Zahlen der Winter-Ersteintritte ein ähnliches Bild wie in Andermatt: Zwischen der 2009/2010 und 2016/2017 war der Billetverkauf in der Schweiz rückläufig. Danach wurde während zwei aufeinander folgender Saisons wieder mehr Winter-Ersteintritte abgesetzt. In der Saison 2019/2020 sorgte Covid-19-Pandemie für einen negativen Effekt (Seilbahnen Schweiz, 2020).

Das zusätzliche Schneesportangebot in Andermatt seit der Saison 2018/2019 hatte einen positiven Einfluss auf den Verkauf von Billetten. Die Zahl der Winter-Ersteintritte in der SkiArena Andermatt-Sedrun entwickelte sich stärker als im landesweiten Durchschnitt.

5.4.2 Entwicklung der Logiernächte

Im Tourismusresort Andermatt wurden bisher die beiden Hotels The Chedi Andermatt im Jahr 2013 und Radisson Blu Reussen 2018 eröffnet. Vier weitere Hotels im Tourismusresort Andermatt werden folgen. In Andermatt stehen heute 16 Hotels, in der gesamten Ferienregion Andermatt sind es 33. Zusätzlich gibt es ein breites Angebot an Parahotellerie (z. B. Gruppenunterkünfte, Campingplätze und Berghütten) (Ferienregion

Andermatt, 2021). In Abbildung 16 ist die Entwicklung der Logiernächte in Andermatt zwischen 2005 und 2020 ersichtlich. Die Grafik beruht auf Daten der Hotels in Andermatt ohne die weiteren Gemeinden der Ferienregion Andermatt. Die Parahotellerie ist in der Statistik nicht enthalten.

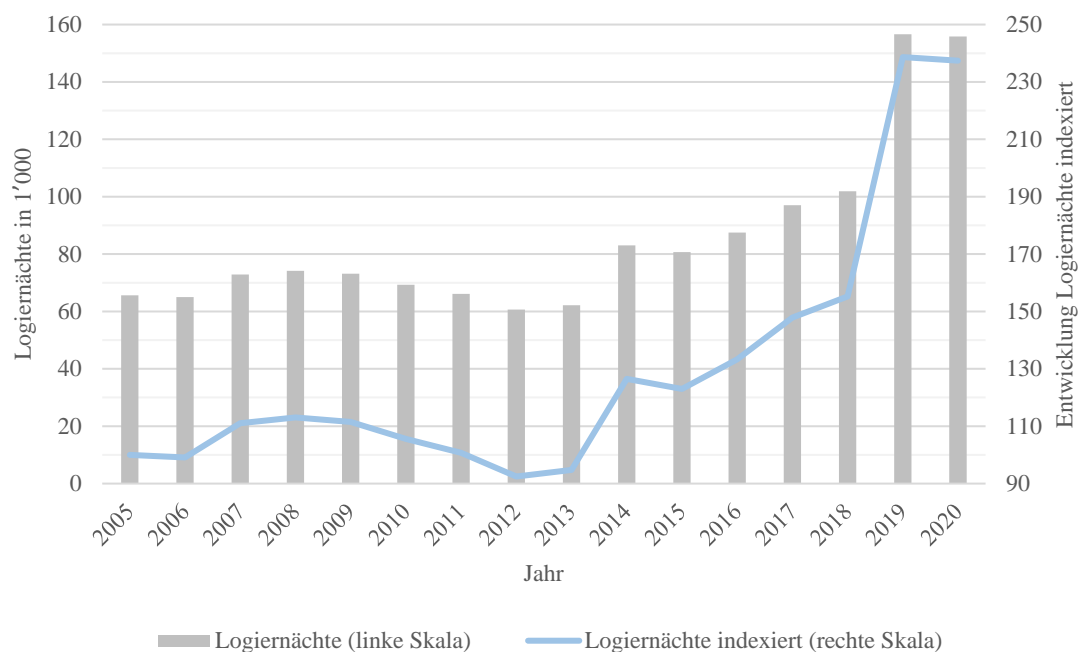


Abbildung 16: Entwicklung Logiernächte Andermatt 2005 bis 2020

Vor Inbetriebnahme der ersten Hotels im Tourismusresort Andermatt verlief die Entwicklung der Logiernächte zwischen 2005 und 2013 horizontal bzw. gar leicht rückläufig. Über den gesamten Beobachtungszeitraum stieg die Anzahl Übernachtungen um 237 % von rund 66'000 auf rund 156'000. Gut ersichtlich sind die Veränderungen im Jahr nach den beiden Hoteleröffnungen. So wurden 2014 rund 21'000 oder 34 % zusätzliche Übernachtungen verzeichnet im Vergleich zu 2013. Im Jahr 2019 wurden mit rund 157'000 Logiernächten gar rund 55'000 oder 54 % mehr registriert als 2018. Es war dann auch das bisherige Rekordjahr in Bezug auf die Anzahl Übernachtungen. Der Einfluss der beiden Hotels auf den Tourismus in Andermatt ist auffällig. Der Rückgang der Übernachtungen 2020 um rund 1'000 bzw. 1 % infolge der Covid-19-Pandemie war moderat.

Die Übernachtungsinfrastruktur wurde zwischen 2005 und 2019 von 600 auf 900 Betten ausgebaut, was einer Zunahme von 50 % entspricht (Durrer Eggerschwiler et al., 2021, S. 21).

5.4.3 Entwicklung der Beherbergungsgebühr

Gemäss dem Tourismusreglement erheben die Gemeinden des Urserntals seit dem Jahr 2011 eine Beherbergungsgebühr.⁵ Art. 4 legt eine Entrichtung einer Beherbergungsgebühr für die Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten für die Übernachtung in Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Privatzimmern, Lagerhäusern und Berghütten sowie Standplätzen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobilen fest. Auch Übernachtungen in Zweitwohnungen, sogenannten Ferienwohnungen, sind abgabepflichtig. Somit wird die Beherbergungsgebühr nach den vorhandenen Kapazitäten erhoben. Seit 2011 muss daher unabhängig von der effektiven Belegung pro Hotelzimmer eine pauschale Jahresgebühr entrichtet werden (Art. 7). Bei den Zweitwohnungen richtet sich die Jahresgebühr nach der Wohnfläche (Art. 10). Keine Beherbergungsgebühr ist zu entrichten für Räumlichkeiten, die dienstleistenden Militär- und Zivilschutzpersonen zur Übernachtung dienen. Ebenfalls befreit sind Zweitwohnungen, die dauerhaft an Personen mit Hauptsteuersitz in der Standortgemeinde vermietet werden (Art. 6) (Einwohnergemeinde Andermatt, 2010). Mit der Beherbergungsgebühr werden die kalten Betten besteuert im Gegensatz zur Kurtaxe, welche bis 2010 von den Gästen in Andermatt verlangt wurde (SWI swissinfo.ch, 2010).

Abbildung 17 zeigt die Entwicklung der Einnahmen aus der Beherbergungsgebühr in Andermatt zwischen 2011 und 2020. Der Beobachtungszeitraum beginnt ab dem Jahr 2011, weil zuvor von den Gästen eine Kurtaxe und keine Beherbergungsgebühr erhoben wurden. Die beiden Systeme sind miteinander nicht zu vergleichen:

⁵ Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp vom 28. Oktober 2010

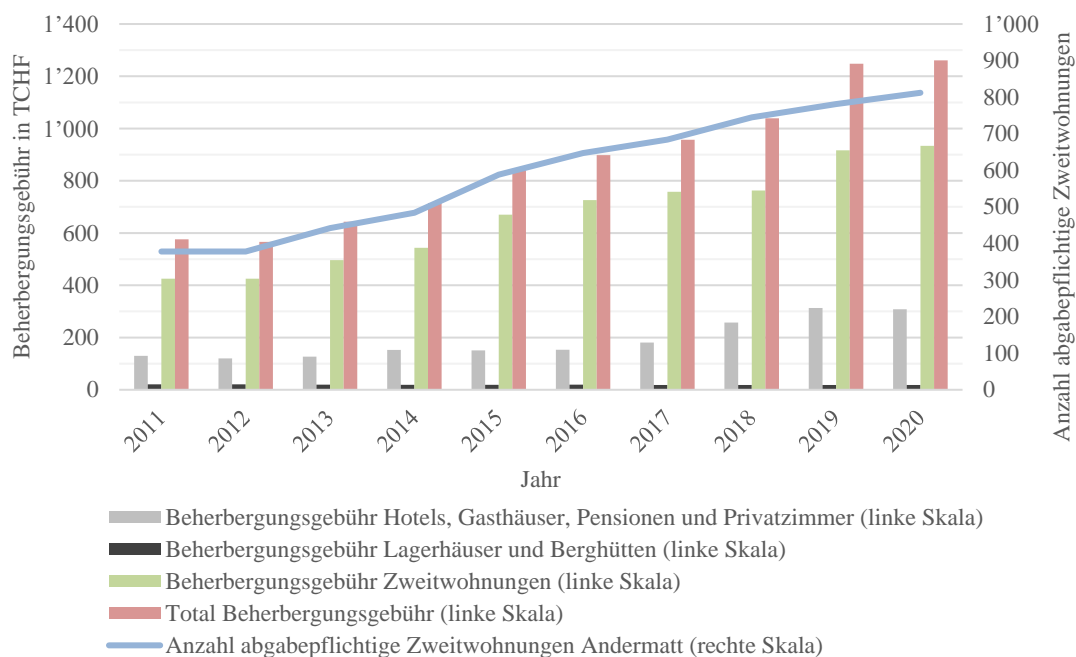


Abbildung 17: Entwicklung Beherbergungsgebühr Andermatt 2011 bis 2020

Die Einnahmen aus der Beherbergungsgebühr in Andermatt stiegen von rund CHF 576'000 im Jahr 2011 auf rund CHF 1,26 Mio. im Jahr 2020 um mehr als das Doppelte (+219 %). Zu erkennen sind wiederum Effekte der Neueröffnungen der Hotels in den Jahren 2013 und 2018. In den darauffolgenden Jahren 2014 und 2019 erhöhten sich die Einnahmen der Beherbergungsgebühr von Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Privatzimmern um 20 % bzw. 22 %. Insgesamt stiegen im neunjährigen Betrachtungszeitraum die Erträge aus dieser Gruppe um 237 %. Die Einnahmen der Beherbergungsgebühren aus Zweitwohnungen richtet sich nach der Anzahl abgabepflichtiger Zweitwohnungen bzw. deren Wohnfläche. Zwischen 2011 und 2020 erhöhte sich die Anzahl der Wohneinheiten von 378 auf 812 (+215 %) und die Einnahmen aus der Beherbergungsgebühr von CHF 425'000 auf rund CHF 934'000 (+220 %). Die Einnahmen aus der Beherbergungsgebühr entsprechen rund 12 % des Haushaltsbudgets von Andermatt (Einwohnergemeinde Andermatt, 2021) und kommen dem Tourismus zugute.

5.5 Entwicklung der kontingentierten Zweitwohneinheiten

Wie in Kapitel 2.3.2 beschrieben, können Personen im Ausland in 17 Kantonen Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels erwerben (Messerli, 2020). Die Bezeichnung Ferienwohnungen ist etwas irreführend, da beispielsweise auch der Erwerb von Einfamilienhäusern zu Ferienzwecken möglich ist. Auch die gesetzlich relevante Bezeichnung Zweitwohnung trägt in der Bezeichnung einen Fehler. Korrekterweise müssten die Objekte als „Zweitwohneinheiten“ bezeichnet werden. Diese Einheiten dürfen i. d. R. nicht grösser sein als 200 m² Nettowohnfläche oder 1'000 m² Grundstücksfläche (Art. 10

Abs. 2 und 3 BewV). Seit 2007 besteht ein jährliches Bewilligungskontingent von 1'500 Einheiten. Zuvor betrug das Kontingent 1'420 Einheiten im Jahr 2006 und 1'400 im Jahr zuvor (EGBA, 2017). Die Anzahl der Kontingentseinheiten muss sich mit der Anzahl Bewilligungen nicht decken. Es werden jeweils mehr Bewilligungen erteilt als Kontingente ausgeschöpft. Die Anzahl ausgeschöpfter Kontingente darf die Limite von aktuell 1'500 Einheiten pro Jahr nicht überschreiten. Die Handänderungsstatistik gibt Aufschluss über effektiv erfolgte Erwerbsgeschäfte. Die Differenz zwischen Bewilligungen und Handänderungen besteht, weil zwischen der Erteilung einer Bewilligung und einer Eintragung im Grundbuch (Handänderung) mehrere Monate verstreichen können und sie deshalb nicht im selben Jahr liegen müssen. Zudem kommt es vor, dass jemand nach erteilter Bewilligung dennoch auf den Erwerb verzichtet (Messerli, 2020). Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der kontingentierten Zweitwohneinheiten in der Schweiz im Zeitraum von 2005 bis 2019:

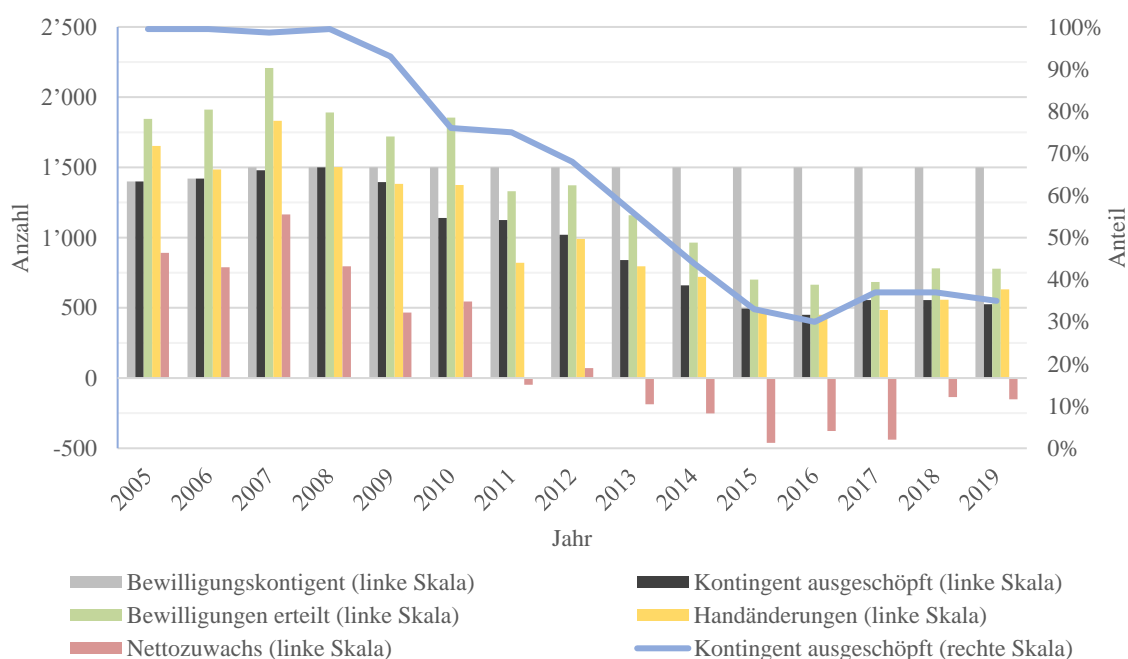


Abbildung 18: Entwicklung kontingentierter Zweitwohneinheiten Schweiz 2005 bis 2019

Die aktuellsten Zahlen vom Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA) beziehen sich auf das Jahr 2019. Von 2005 bis 2008 wurden die Kontingente zu 100 % ausgeschöpft. Seither sank der Anteil kontinuierlich bis 2016 der Tiefpunkt mit 30 % bzw. 450 Einheiten erreicht wurde. Seit 2017 erholte sich der Anteil ausgeschöpfter Kontingente leicht mit zuletzt abnehmender Tendenz. Bei den Handänderungen zeigt sich ein ähnliches Bild mit Spitzenwerten 2007 (1'832 Einheiten) und einem Tiefpunkt im Jahr 2016 (450 Einheiten). Seither lag die jährliche Anzahl Handänderungen wieder höher. Der Nettozuwachs an kontingentierten Zweitwohneinheiten erreichte im Jahr 2007

mit 1'165 Stück seinen Höhepunkt. In den Jahren 2011 und 2013 bis 2019 wurde ein Nettoabgang an kontingentierten Zweitwohneinheiten erreicht. Dies bedeutet, dass der Bestand an Zweitwohneinheiten im Eigentum von Personen im Ausland abgenommen hat (EGBA, ohne Datum).

Abbildung 19 widerspiegelt die Entwicklung der kontingentierten Zweitwohneinheiten im Kanton Uri im Zeitraum von 2005 bis 2020:

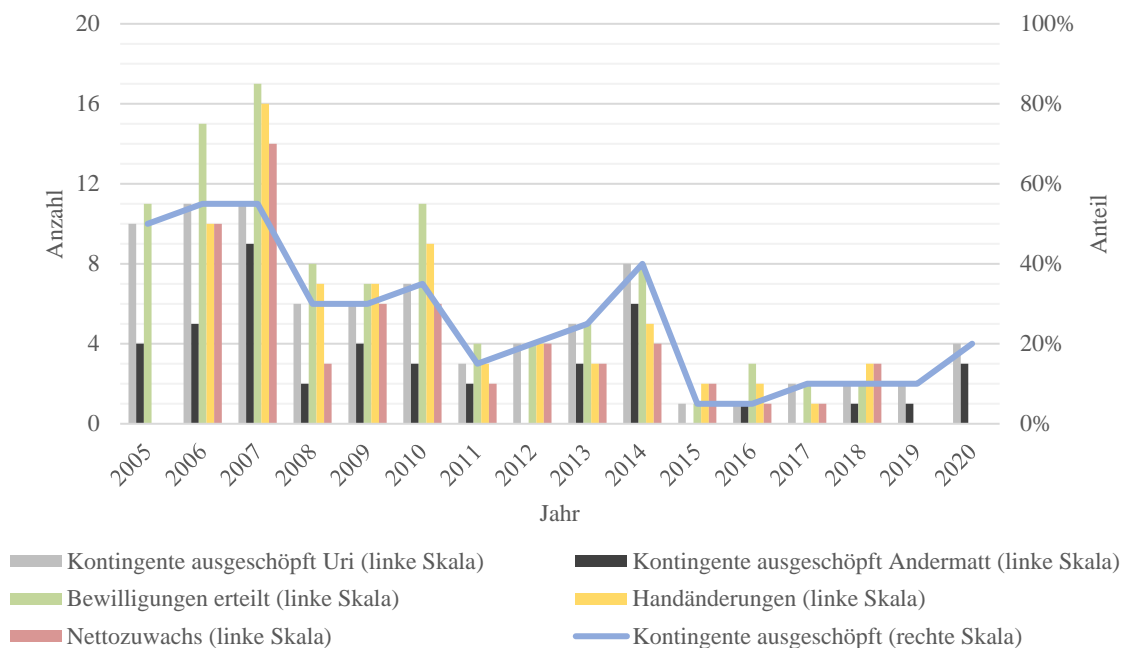


Abbildung 19: Entwicklung kontingentierter Zweitwohneinheiten Uri 2005 bis 2020

Im Kanton Uri zeigt sich bezüglich der Entwicklung der Ausschöpfung der Kontingente ein ähnliches Bild, wie aggregiert in sämtlichen 17 Kantonen der Schweiz, welche über die entsprechende Rechtsgrundlage verfügen. Allerdings war im Kanton Uri der Boom in den Jahren 2005 bis 2008 nicht ganz so stark ausgeprägt wie in den restlichen Kantonen. Naturgemäss waren die Schwankungen im Kanton Uri etwas grösser als gesamthaft über alle 17 Kantone. Von den maximal 20 Kontingenten wurden nie mehr als elf ausgeschöpft, zuletzt im Jahr 2020 vier Einheiten. 2007 wurden in Andermatt neun Kontingente ausgeschöpft und im Jahr 2020 drei Einheiten nach einer fünfjährigen Phase mit maximal einer Einheit pro Jahr.

Da die Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt keiner Bewilligungspflicht unterstehen, wird für deren Erwerb keine Bewilligung und entsprechend auch kein Kontingent benötigt. Ausserhalb des Perimeters des Tourismusresorts Andermatt ist der Erwerb von Zweitwohneinheiten bewilligungspflichtig. In Andermatt betrifft dies insbesondere das historisch gewachsene Dorf. Die Entwicklung des Tourismusresorts Andermatt hat

keinen nennenswerten Einfluss auf die Kontingentierung von Zweitwohneinheiten. Personen im Ausland erwerben also nicht vermehrt Wohneinheiten in Andermatt ausserhalb des Tourismusresorts Andermatt.

5.6 Herkunft und Nationalität der Käuferschaft

Die Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt und deren Erwerb sind grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig. Die Käuferschaft gilt aufgrund der Ausnahmewilligung faktisch auch nicht als Person im Ausland. Andermatt Swiss Alps zeichnet anlässlich ihrer Grundstücksverkäufe Daten der Käuferschaft auf. Vorliegende Angaben basieren auf den Transaktionen bis 2020. Angaben zur Herkunft und Nationalität der Käuferschaft zeigen auf, ob die Ausnahmewilligung einen Einfluss auf eine Transaktion hat. Abbildung 20 illustriert die Käuferschaft nach Herkunftsländern, wobei einige Staaten gruppiert wurden:

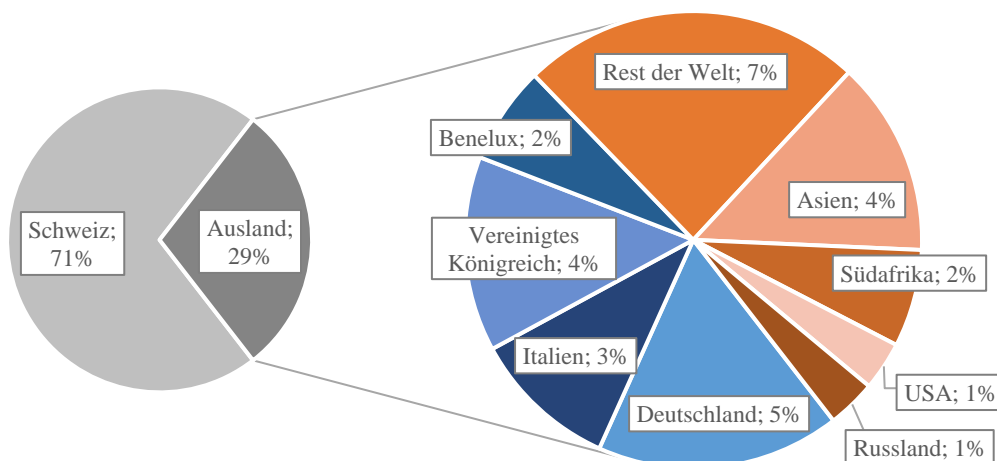


Abbildung 20: Herkunft Käuferschaft bis dato Tourismusresort Andermatt

Die Käuferschaft kann in zwei Gruppen unterteilt werden: Personen mit Herkunft Schweiz oder Ausland. Die Herkunft bezieht sich auf den Sitz einer Person. 29 % der Käuferschaft hat das Domizil im Ausland, der Rest in der Schweiz. Für diejenigen mit Sitz im Ausland ist die Lex Koller grundsätzlich relevant, mit Ausnahme der natürlichen Personen mit Nationalität Schweiz. Es wurde jedoch keine schweizerische Käuferschaft mit Sitz im Ausland registriert. Die Ausnahmewilligung des Tourismusresorts Andermatt hat somit unmittelbare Auswirkungen auf die Käuferschaft. Diejenige mit Herkunft Ausland könnten ohne sie in der Schweiz kein Wohneigentum erwerben. Es sein denn, sie würden ein Kontingent für eine Zweitwohneinheit beanspruchen. Dies gilt für die Gruppe aus dem EU-/EFTA-Raum (blaue Farbtöne) wie auch aus sogenannten Drittstaaten (rote Farbtöne). Das Vereinigte Königreich von Grossbritannien und Nordirland (kurz Vereinigtes Königreich) war bis 2020 Teil der EU und ist deshalb der „blauen Gruppe“

zugehörig. Personen mit Herkunft Schweiz können sowohl Schweizer und Schweizerinnen als auch Ausländer und Ausländerinnen sein.

In der Abbildung 21 ist die Nationalität der Käuferschaft ersichtlich mit analoger Gruppierung wie in vorheriger Grafik:

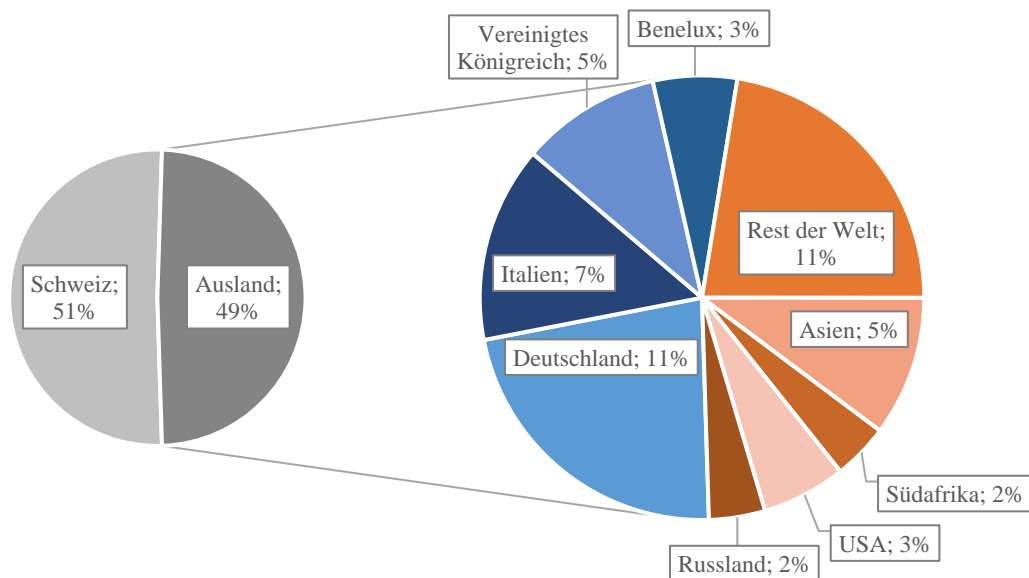


Abbildung 21: Nationalität Käuferschaft bis dato Tourismusresort Andermatt

51 % der Käuferinnen und Käufer im Tourismusresort Andermatt verfügen über die Schweizer Staatsbürgerschaft. Sie sind gemäss den obigen Feststellungen auch in der Schweiz domiziliert und in Bezug auf die Auswirkungen der Ausnahmegewilligung nicht direkt relevant. Die Lex Koller sieht vor, dass Personen aus EU-/EFTA-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz über eine Aufenthaltsbewilligung B oder C verfügen müssen, um nicht als Person im Ausland zu gelten. Bei Ausländerinnen und Ausländern aus sogenannten Drittstaaten ist eine Aufenthaltsbewilligung C für Niedergelassene zwingend. 53 % der Ausländerinnen und Ausländer stammen aus dem EU-/EFTA-Raum inkl. Vereinigtes Königreich (blaue Farbtöne) und 47 % aus sogenannten Drittstaaten (rote Farbtöne). Da der jeweilige Aufenthaltsstatus der Ausländerinnen und Ausländer nicht bekannt ist, können keine genauen Rückschlüsse über die unmittelbaren Auswirkungen der Ausnahmegewilligung gemacht werden. Mindestens 29 % und maximal 49 % der Käuferschaft hätte ohne dieses Sonderrecht kein oder nur bedingt Wohneigentum in der Schweiz erwerben können.

5.7 Entwicklung des Bestandes an Wohneinheiten

Der Bestand an Wohneinheiten kann auf die Objektarten Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen aufgeteilt werden. Abbildung 22 zeigt die Entwicklung

in Andermatt von 2005 bis 2018 mit einem Vergleich zur Schweiz. Ausgewertet werden Daten von Wüest Partner, die auf Zahlen des Bundesamtes für Statistik beruhen:

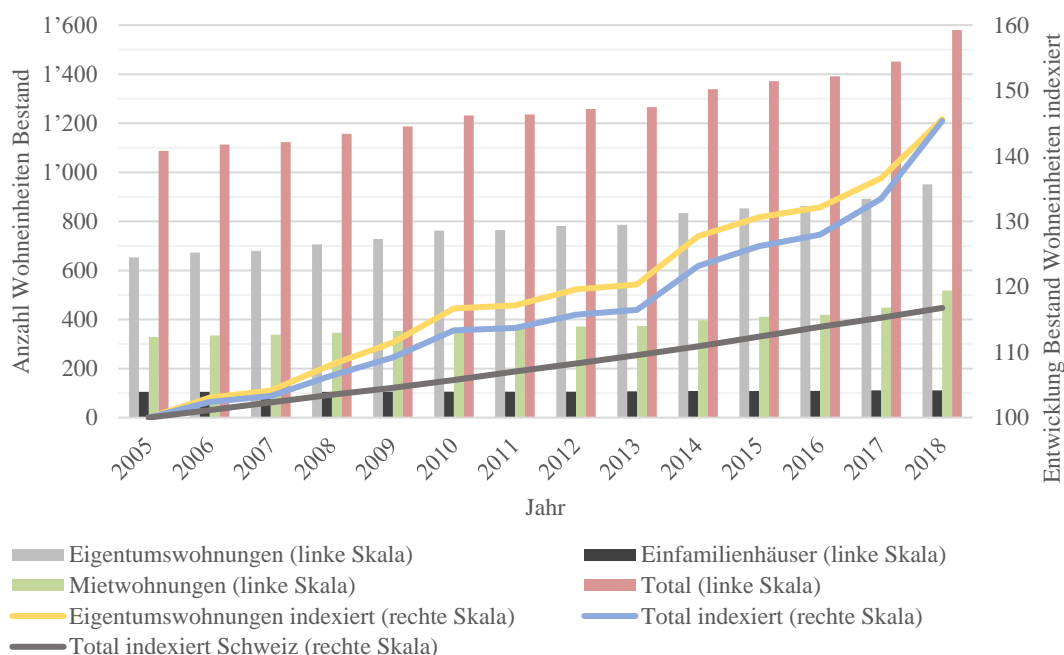


Abbildung 22: Entwicklung Bestand Wohneinheiten Andermatt 2005 bis 2018

Aus obiger Abbildung zu entnehmen ist, dass in Andermatt im Zeitraum von 2005 bis 2018 insbesondere Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gebaut wurden. Einfamilienhäuser waren schweizweit nicht sonderlich populär, was sich auch im Tourismusresort Andermatt akzentuiert, wo bisher erst ein Einfamilienhaus errichtet wurde. Der Bestand an Wohneinheiten in der Schweiz wuchs im 14-jährigen Betrachtungszeitraum kontinuierlich und liegt 2018 um 17 % über dem Ausgangswert von 2005. In Andermatt erhöhte sich der Bestand in dieser Zeit um 45 %. Bis 2013 war die Entwicklung in Andermatt moderat höher als in der gesamten Schweiz. Seit 2014 ist eine Entkoppelung zu erkennen, die mit der Anzahl Neubauten im Tourismusresort Andermatt korreliert.

5.8 Entwicklung der Hochbauinvestitionen

Die Hochbauinvestitionen können in Neubau und Umbau aufgeteilt werden. Abbildung 23 zeigt die Entwicklung in Andermatt von 2005 bis 2018 im Vergleich zur Schweiz. Wiederum werden von Wüest Partner zugänglich gemachte Daten des Bundesamtes für Statistik zugezogen:

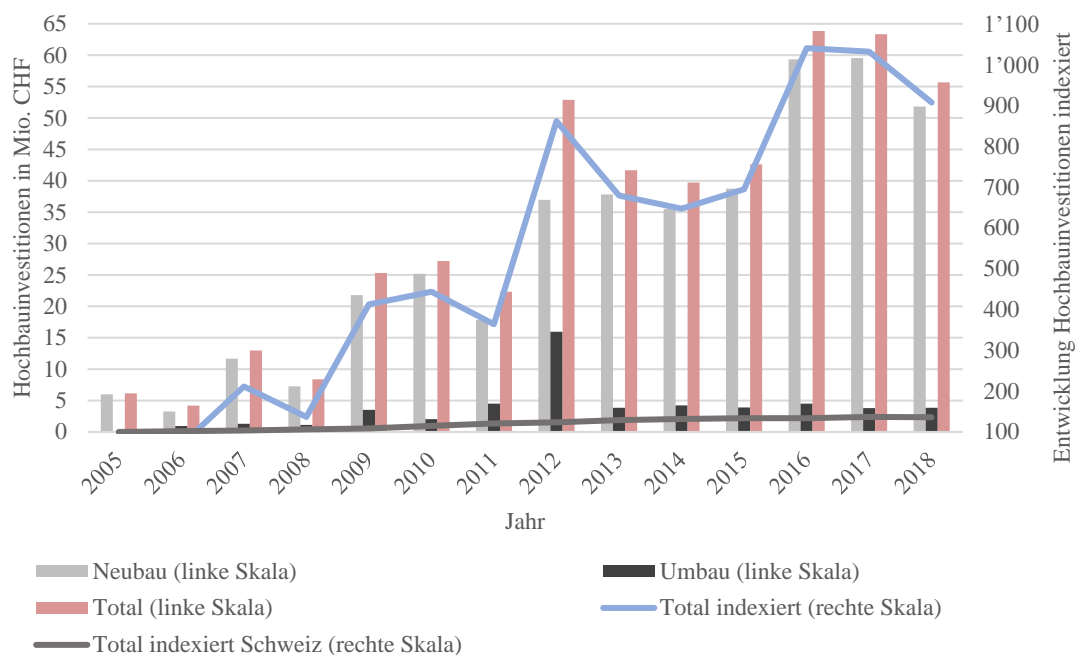


Abbildung 23: Entwicklung Hochbauinvestitionen Andermatt 2005 bis 2018

Aus obiger Abbildung geht hervor, wie viel in Andermatt im Zeitraum von 2005 bis 2018 für Hochbauten aufgewendet wurde. Die jährlichen Investitionssummen sind schwankend, wachsen jedoch über den gesamten Beobachtungszeitraum an. Betrug die gesamte Investitionssumme von Neu- und Umbauten im Jahr 2005 noch rund CHF 6 Mio., wurden im Jahr 2018 rund CHF 56 Mio. registriert. Der bisherige Höhepunkt wurde 2016 mit rund 64 Mio. verzeichnet. Binnen 14 Jahren wurden in Andermatt rund 0,5 Mia. CHF in den Hochbau investiert, wovon rund 88 % auf Neubauten entfallen. Die Neubauinvestitionen stiegen zwischen 2005 und 2018 um den Faktor 9, die Umbauinvestitionen um das 27-fache. Wurden 2005 noch CHF 145'000 aufgebracht, waren es nach einem Ausreisser im Jahr 2012 jährlich rund CHF 4 bis 5 Mio. In der Schweiz wuchs das jährliche Investitionsvolumen zwischen 2005 und 2018 relativ kontinuierlich von rund CHF 37 Mia. auf CHF 50 Mia. um insgesamt 36 %. Spätestens seit dem Jahr 2009 ist eine klare Entkopplung der Investitionen in Andermatt und der Schweiz zu erkennen. Sie korreliert mit den Neubauten im Tourismusresort Andermatt, wo im selben Jahr mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Das Tourismusresort Andermatt dürfte auch bei Bestandesbauten für entsprechende Impulse gesorgt haben, wie die Entwicklung der Umbauinvestitionen vermuten lässt.

Es ist ein Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Hochbauinvestitionen und den Beschäftigten zu erkennen. Den Spitzenwerten der Hochbauinvestitionen folgen zeitlich um ein bis zwei Jahre verzögert die Peaks der Beschäftigten in Andermatt (vgl. Kap. 5.2).

5.9 Entwicklung der Immobilienpreise

Die vorliegende Arbeit soll die Auswirkungen der Ausnahmegewilligung im Tourismusresort Andermatt mitunter auf den lokalen Immobilienmarkt zeigen. Besonderer Relevanz misst der Autor der Entwicklung der Immobilienpreise bei. Die Veränderung soll nicht nur in absoluten Zahlen, sondern insbesondere auch relativ im Vergleich mit anderen Orten bzw. Regionen ausgedrückt werden. Für die Benchmark wurden die Gemeinden des Kantons Uri und die zehn teuersten Schweizer Feriendestinationen gemäss dem UBS Alpine Property Focus 2021 herangezogen. Der Autor hat die Regionen der Feriendestinationen z. T. anders gruppiert als die UBS (UBS, 2021a). Folgende Gruppierung der Ortschaften wurden aus Datenschutzgründen und für eine optimierte Lesbarkeit vorgenommen:

- Gemeinden Hospental und Realp als „Urserntal ohne Andermatt“
- Gemeinden des Kantons Uri ohne die Gemeinden des Urserntals als „Uri ohne Urserntal“
- Fünf teuerste Schweizer Feriendestinationen Engadin, Gstaad, Verbier, Jungfrau Region und Zermatt mit den Gemeinden St. Moritz, Saanen, Bagnes, Grindelwald und Zermatt als „Top 5“
- Gemeinden Sedrun und Disentis als „Surselva“
- Gemeinden Flims, Laax und Falera als „Flims/Laax/Falera“
- Gemeinden Davos und Klosters als „Davos/Klosters“
- Gemeinden Vaz/Obervaz und Churwalden als „Lenzerheide“

Andermatt und Engelberg werden nicht gruppiert. Andermatt wird mit einzelnen Datenpunkten abgebildet. Zahlen von Engelberg werden aus Datenschutzgründen sowie fehlender Relevanz nicht aufgeführt. Die Entwicklung der Preise wird anhand der Preise für Eigentumswohnungen und Bauland aufgezeigt. Verglichen werden die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen und Bauland im 50 %-Quantil, also dem Median. Der Median trennt einen Datensatz in zwei gleich grosse Teile, wobei der Median genau in der Mitte liegt. Im Gegensatz zum Durchschnitt mitigiert er Ausreisser. Das Quantil selbst lässt keine eindeutigen Rückschlüsse über den Standard, Zustand oder Lage einer Immobilie zu. Dem Medianwert wird nachgesagt, dass er als neutralste Vergleichsebene fungiert.

5.9.1 Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche des UBS Alpine Property Focus 2021 beziehen sich auf den gehobenen Standard. Berücksichtigt wurden Angebotspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (UBS 2021a). Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind grundsätzlich vergleichbar. Die Gebäudeparcs der Regionen variieren. In Andermatt gibt es im Vergleich mit den anderen Regionen wenige bestehende Einfamilienhäuser (vgl. Kapitel. 5.8). Auch im Perimeter des Tourismusresort Andermatt werden nur 28 Einfamilienhäuser errichtet, im Vergleich zu den 1'500 Wohnungen. Dies impliziert, dass das überschaubare Angebot an Einfamilienhäusern in Andermatt fast ausschliesslich aus Bestandesbauten besteht. Dies bedeutet grundsätzlich tiefere Angebotspreise und würde die Auswertung verzerren. In der Analyse wurden folglich Einfamilienhäuser vernachlässigt. Der Fokus liegt auf der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen. Abbildung 24 veranschaulicht die indexierte Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2005 bis 2020. Zum Vergleich wird noch der Mittelwert über alle Schweizer Gemeinden in die Auswertung miteinbezogen:

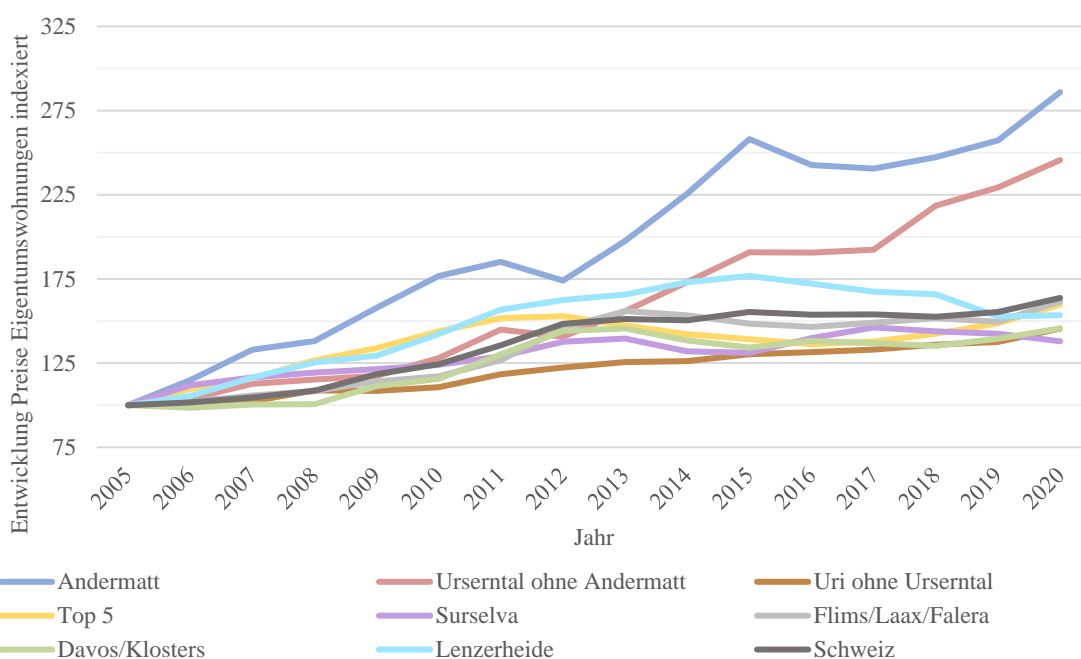


Abbildung 24: Entwicklung Preise Eigentumswohnungen Andermatt 2005 bis 2020

Aus der obigen Abbildung auf Basis der Daten von Wüest Partner geht hervor, dass die Preisentwicklung in Andermatt und auch im Urserental ohne Andermatt deutlich ausgeprägter war als in den übrigen Orten. Die Mehrheit der Regionen legte im Bereich von rund 40 % bis 60 % innerhalb von 15 Jahren zu, was einer jährlichen Preissteigerung von rund 3 % bis 4 % entspricht. Das Urserental ohne Andermatt wuchs um nahezu 150 % und

Andermatt gar um 186 %, was jährlichen Teuerungsraten von 10 % bzw. 12 % gleichkommt. Effekte einzelner Gemeinden werden durch die Gruppierung geglättet. Jedoch sieht die individuelle Entwicklung ähnlich aus, wobei die Preise in Grindelwald und Zermatt beispielsweise stärker zulegten als in Bagnes und einige wenige Gemeinden keine oder fast keine Preissteigerung erfuhren. Innerhalb der Surselva entwickelten sich die Preise in Sedrun deutlich stärker als diejenigen in Disentis. Der Effekt kann auch im Urner Reusstal beobachtet werden, wo die Preise in der Nähe Andermatts stärker anstiegen als in weiter entfernten Gemeinden. Zu erkennen ist dieses Muster genauso im Urserntal, wo die Preise in Hospental stärker zulegten als im weiter distanzierten Realp. Auffällig ist, dass sich die Preise Andermatts bereits zu Beginn des Betrachtungszeitraums vom Rest zu entkoppeln begannen. Die ersten Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt wurden 2013 als „The Chedi Residences“ fertiggestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt verdoppelten sich die Preise Andermatts nahezu, während die Preise in der gesamten Schweiz innert acht Jahren um rund 50 % zulegten. Die Preisentwicklung in Andermatt dürfte eine Folge des Tourismusresorts Andermatt sein. Bis 2013 entwickelte sich Uri ohne Urserntal unterdurchschnittlich. Das Urserntal ohne Andermatt bewegte sich ähnlich wie die meisten Vergleichsorte. In der Lenzerheide legten die Preise bis 2013 mit 66 % verhältnismässig stark zu. Hervorzuheben ist die Entwicklung in Andermatt, wo das Angebot an Eigentumswohnungen in diesem Zeitraum um 20 % erhöht wurde gegenüber 10 % über die gesamte Schweiz (vgl. Kapitel 5.8). Es ist unwahrscheinlich, dass der reine Zugang von 133 Wohneinheiten binnen acht Jahren einen Preisanstieg um 100 % auslöste, indem der Anteil Neubauten auf dem Markt das Angebot an Bestandesbauten deutlich übertraf. In der Marktwirtschaft sollte eine Erhöhung eines Angebots (Anzahl Eigentumswohnungen) bei identischer Nachfrage bei den meisten Gütern zu einer Reduktion der Preise führen. Dies trifft grundsätzlich auch auf den Immobilienmarkt zu (Geltner, Miller, Clayton & Eichholtz, 2014, S. 8). Es erfolgte aber eine markante Steigerung der Preise, welche wohl aufgrund erhöhter Nachfrage ausgelöst wurde. Die Nachfrage wiederum dürfte durch die Impulse aus dem Tourismusresort Andermatt getrieben worden sein. Seit 2014 wird eine weitere Entkoppelung der Preise Andermatts festgestellt. Die Eigentumswohnungen verteuerten sich weiterhin und mit zunehmender Intensität am Ende des Betrachtungszeitraumes. Nur in Hospental und Realp erfolgte eine vergleichbare Entwicklung.

Mit den vorhandenen Daten kann die Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen nur über eine Gemeinde als Ganzes abgebildet werden. Eine Unterteilung auf das Tourismusresort Andermatt und das restliche Andermatt ist nicht möglich. Auch lassen die Daten keine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu.

Gemäss UBS Alpine Property Focus ist Andermatt mittlerweile zur zehntteuersten Feriendestination der Schweiz aufgestiegen mit einem Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen von über CHF 10'000 (UBS, 2021a). Ecoplan, Ernst Basler & Partner & Fahrländer Partner rechneten mit einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit von 142 m² (2008, S. 29). Dieser Wert dürfte durch den Trend zu kleineren Wohneinheiten heute tiefer ausfallen. Entsprechendes Datenmaterial liegt nicht vor, weshalb der Autor im Durchschnitt 100 m² Hauptnutzfläche annimmt. Bei einer Durchschnittswohnung mit 100 m² Hauptnutzfläche entspricht dies Ende 2020 einem Preis von CHF 1 Mio. 15 Jahre zuvor kostete dieselbe Wohnung in Andermatt noch rund CHF 350'000. Der Preis sämtlicher 1'500 Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt nach Fertigstellung hätte Ende 2020 CHF 1,5 Mia. betragen, 15 Jahre früher waren es noch rund CHF 0,5 Mia.

5.9.2 Entwicklung der Preise von Bauland

Ein weiterer Indikator für Veränderungen auf dem Immobilienmarkt sind die Baulandpreise. Der Markt für Bauland ist illiquide und hat zur Folge, dass die Entwicklung der Preise ausgesprochen volatil ist (Gilgen, 2014). Gewisse Anbieter von Immobiliendaten dürften sich gerade deshalb zurückhaltend mit der Publikation von Baulandpreisen zeigen. Wüest Partner führt verschiedene Kategorien von Baulandpreisen, welche nach der Residualmethode modelliert sind. Abbildung 25 veranschaulicht die indexierte Entwicklung der Preise für Wohnbauland niedriger Dichte im Zeitraum von 2007 bis 2020:

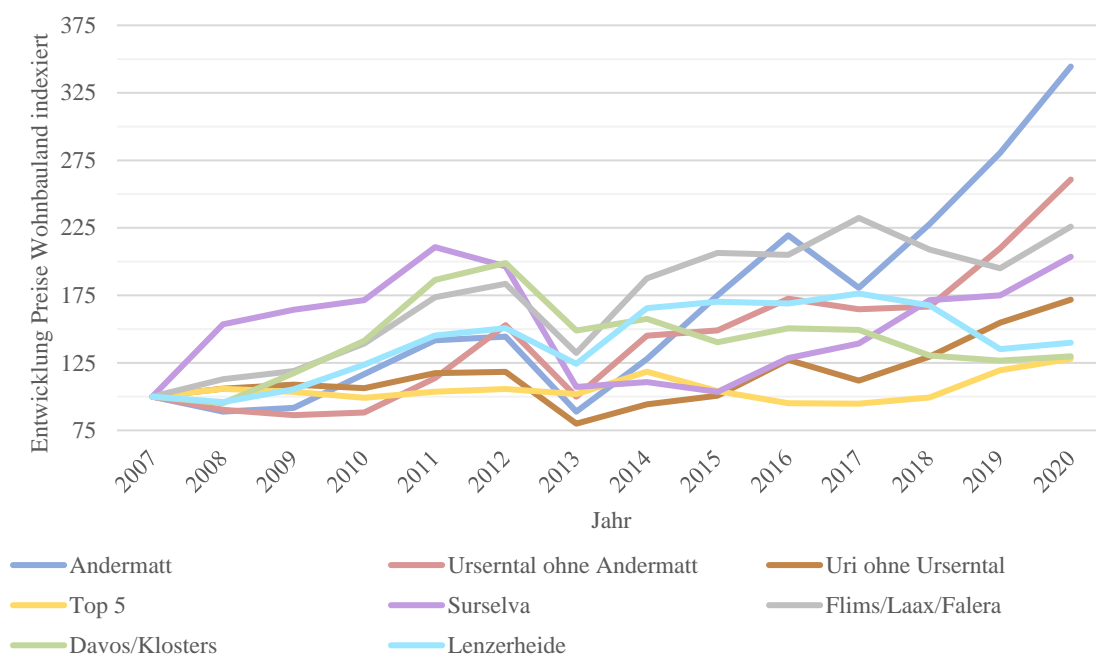


Abbildung 25: Entwicklung Preise Wohnbauland 2007 bis 2020

Aus obiger Abbildung geht hervor, dass in der 13-jährigen Beobachtungsperiode die Baulandpreise in Andermatt Wohnzonen am stärksten angestiegen sind. Die Unterschiede waren jedoch gross zwischen den Vergleichsorten. Die Baulandpreise erhöhten sich in Andermatt um 340 %, gefolgt von den Gemeinden im Urserntal ohne Andermatt (260 %). Deutlich moderater fiel die Entwicklung in den fünf teuersten Schweizer Feriendestinationen (Top 5) und Davos/Klosters aus mit Preisanstiegen von rund 30 % bzw. 40 %. Durch die Gruppierung wird die Entwicklung der individuellen Gemeinden wiederum geglättet. In einzelnen Gemeinden wurden deutliche Preisrückgänge registriert, welche aber über die Gruppen hinweg nicht zu erkennen sind. Ein eindeutiger „Nähe-zu-Andermatt-Effekt“ ist nicht zu erkennen. Nichtsdestotrotz verzeichnete Göschenen den höchsten Preisanstieg aller 35 berücksichtigten Gemeinden, gefolgt von Realp. Die Schwankungen waren insgesamt gross und die Preisentwicklungen weniger stetig als bei den Preisen für Eigentumswohnungen. Auffällig ist, dass die Preisentwicklung für Bauland in Andermatt zwischen 2007 und 2020 anders verlief als diejenige für Eigentumswohnungen. Bei den Baulandpreisen setzte die Preisrallye in Andermatt erst 2013 ein, als die ersten Bauprojekte im Tourismusresort Andermatt vollendet waren. Eine gewisse Trägheit der Baulandpreise ist in Andermatt auch im Vergleich zu den Preisen für Eigentumswohnungen ersichtlich. Aus den Entwicklungen in Abbildungen 24 und 25 ist zu erkennen, dass Veränderungen der Preise für Eigentumswohnungen in der Regel jeweils ein Jahr vor derjenigen für Bauland erfolgen.

Die vorhandenen Daten erlauben wiederum keine Unterteilung des Immobilienmarktes in das Tourismusresort Andermatt und den restlichen Teil des Dorfs. Entsprechend können Entwicklungen nur an der gesamten Gemeinde gemessen werden. Es sind jedoch Impulse aus dem Tourismusresort Andermatt zu erkennen.

Details zu den Handänderungen der Grundstücke im Tourismusresort Andermatt an die Andermatt Swiss Alpine Destination (AADC) sind für den Autoren nicht zugänglich. Entsprechend beruht die nachfolgende Berechnung auf gewissen Annahmen. Gemäss den Ermittlungen des Autors konnte AADC im Tourismusresort Andermatt 158 Hektaren erwerben. Rund 24 ha befinden sich in einem für Hochbauten vorgesehen Gebiet, der Rest ist für den Golfplatz reserviert. Rund zwei Hektaren im Gebiet des Quartiergestaltungsplanes (QGP) Nr. 1 Bellevue konnte AADC kostenlos übernehmen. Das VBS-Land zum Preis von CHF 10 Mio. erstreckt sich über schätzungsweise 74 ha und vermutlich über sämtliche QGP im Tourismusresort Andermatt. Das Landwirtschaftsland über ca. 82 ha wurde zum Preis von CHF 8/m² übernommen und dürfte rund CHF 6,6 Mio. gekostet

haben. Insgesamt hätte AADC demnach rund CHF 16,6 Mio. für den Kauf der Grundstücke im Perimeter des Tourismusresorts Andermatt aufgewendet. Der Erwerb der für Hochbauten bestimmten Gebiete, QGP Nr. 1 bis 5, kostete rund CHF 3,06 Mio. Heute wird in Andermatt für Wohnbauland rund CHF 1'500 pro Quadratmeter Bauland bezahlt. Entsprechend dürfte der Wert der Grundstücke in diesem 24 ha grossen Gebiet mittlerweile ein Vielfaches betragen.

5.10 Zusammenfassung der Entwicklungen

Nahezu sämtliche Indikatoren zeigen im Beobachtungszeitraum eine positive Entwicklung für Andermatt. Die Bevölkerung wuchs in 15 Jahren um 22 % und die Anzahl beschäftigter Personen in sieben Jahren bis 2020 um 43 %. Das letztjährige Budget der Gemeinde Andermatt ist gegenüber 2005 um ein Vielfaches grösser. Die Steuereinnahmen verdreifachten sich und der Steuerfuss für natürliche Personen wurde um 13 Basispunkte gesenkt. Die Anzahl natürlicher Personen legte um 41 % zu und die juristischen Personen um über 400 %, getrieben von vielen neu gegründeten Immobiliengesellschaften. Auch wurde Andermatt interessant für pauschalbesteuerte Personen. Der Tourismus verzeichnete dank umfassenden Investitionen grosse Wachstumsraten. Die Andermatt Schneesportgebiete konnten dem schweizweiten Negativtrend Paroli bieten und die Touristen logierten deutlich öfters in den lokalen Hotels, was sich an der Beherbergungsgebühr widerspiegelt. Der Bestand an Wohneinheiten verzeichnete ein 45-prozentiges Wachstum binnen 13 Jahren und ist damit deutlich ausgeprägter als das Schweizer Mittel. Die Käuferschaft dieser neu geschaffenen Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt hat zu rund einem Drittel ihr Domizil im Ausland und zur Hälfte eine ausländische Nationalität. Ohne Lex Koller-Ausnahmebewilligung hätte ein Grossteil dieser Personen ihre Wohneinheit im Tourismusresort Andermatt nicht erwerben können.

Seit 2005 wurde in Andermatt über eine halbe Milliarde CHF in den Hochbau investiert. Gegenüber 2005 wurde im Jahr 2018 mit CHF 56 Mio. dafür neun Mal mehr aufgewendet. Dies im Gegensatz zu einem schweizweiten Anstieg von rund einem Drittel. Primär flossen diese Investitionen in Neubauten, es wurden aber auch vermehrt Bestandesobjekte umgebaut.

Die Immobilienpreise in Andermatt erfuhren in den letzten 15 Jahren eine ausgeprägte Steigerung. Die Preise für Eigentumswohnungen verdreifachten sich und die Baulandpreise stiegen um das Dreieinhalbfache. Diese Entwicklung ist deutlich höher als der Landesdurchschnitt und im Vergleich mit weiteren relevanten Orten. Die Preissteigerung fällt jedoch moderater aus, als in der kürzlich erschienenen Studie „BESTander matt“

festgehalten. Darin werden auf Basis von Auswertungen des Datenanbieters Fahrländer Partner Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern bis über 600 % zwischen Ende 2006 und Mitte 2020 ermittelt. Bei den Eigentumswohnungen werden ähnliche Preisanstiege von rund 235 % bis 300 % verzeichnet (Durrer Eggerschwiler et al., 2021, S. 53-54). Ungeachtet der Quelle sind die relativen Preisentwicklungen in Andermatt hoch. Heute ist Andermatt preislich eine Top-Feriedestination, jedoch kein Top-Luxusstandort. Es besteht Raum für weitere Preisentwicklungen, bewegen sich doch die Spitzenwerte im Zweitwohnungsmarkt um über CHF 30'000 pro Quadratmeter. Unter Beachtung des moderaten Preisniveaus der Eigentumswohnungen im Jahr 2005 mit rund CHF 3'500 pro Quadratmeter ist die Entwicklung bis 2020 nicht weiter erstaunlich. Die Andermatt Nachbargemeinden Hospental und Realp konnten an dieser Entwicklung partizipieren und verzeichneten ähnliche Preisentwicklungen wie Andermatt. Das Tourismusresort Andermatt verfügt über eine Strahlkraft, welche über die Gemeindegrenzen hinaus geht.

6. Schlussbetrachtung

Zum Ende der vorliegenden Arbeit erfolgt in diesem Kapitel eine Schlussbetrachtung, welche ein Fazit über die Ergebnisse beinhaltet. Diskussionen und Ausblick über das Forschungsthema runden das Kapitel ab.

6.1 Fazit

Die schweizweit einmalige Lex Koller-Ausnahmebewilligung in Andermatt wurde 2006 durch den Bundesrat aus staatspolitischem Interesse geschaffen, weil der Ort mit überaus schwierigen wirtschaftlichen Perspektiven konfrontiert war. Die Schaffung dieses Sonderrechts und der Geldfluss aus dem Ausland ermöglichten Andermatt nach dem Rückzug der Armee und der folgenden wirtschaftlichen Krise einen Neustart. Es wurde ein Privileg geschaffen, welches an die Gewährung der Stadtrechte im Mittelalter erinnert. Dieser Standortvorteil ermöglichte dann eine Entwicklung in Andermatt, welche im fünften Kapitel eingehend beleuchtet wurde. Mitunter erfuhren die Immobilienpreise eine massive Steigerung. Die Auswirkungen der Lex Koller-Ausnahmebewilligung können jedoch nicht in isolierter Weise quantifiziert werden. Sämtliche Indikatoren in Kapitel 5 widerspiegeln eine Entwicklung, die durch das Tourismusresort Andermatt beeinflusst wurde. Unklar bleibt, ob das Sonderrecht für diese Effekte verantwortlich ist. Könnte womöglich auch die Projektentwicklung dieser Grössenordnung per se diese Auswirkungen ausgelöst haben?

Eine eindeutige Antwort darauf kann der Autor nicht liefern. Sicherlich können Immobilienprojekte mit diesem Format lokal grosse Effekte erzeugen. Fakt ist, dass bei der Initiierung des Projektes sämtliche involvierte Parteien der Ansicht waren, dass es nur erfolgreich sein könne, wenn Wohneigentum gebaut und verkauft wird. Die Parteien waren gar der Ansicht, dass das Projekt auf eine ausländische Käuferschaft für die Wohneinheiten angewiesen sei.

Angebotsseitig sind die Effekte eindeutig vorhanden und die Lex Koller-Ausnahmebewilligung für das Engagement der Orascom bzw. ihrer Tochtergesellschaften mitverantwortlich. Diese Gesellschaften hätten als ausländisch beherrscht gegolten und der Erwerb der Grundstücke ab 2007 wäre der Bewilligungspflicht gemäss BewG unterlegen. Faktisch wäre daher der Kauf der Grundstücke im Tourismusresort Andermatt für Orascom bzw. ihre Tochtergesellschaften damals wie heute nicht möglich gewesen. Es brauchte also die Ausnahmebewilligung, damit das Tourismusresort Andermatt erst gebaut werden konnte. Eine investierende Person aus dem Inland konnte nicht gefunden werden. Dank der Ausnahmebewilligung ist es natürlichen und juristischen Personen im Ausland möglich, Grundstücke und insbesondere Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt zu erwerben. Die Orascom bzw. ihre Beteiligungsgesellschaften veräussern vorwiegend entwickelte Wohneinheiten als Endprodukte mitunter an Personen im Ausland. Die Käuferschaft dieser Objekte steht auf der Nachfrageseite. Hier sind Impulse der Ausnahmebewilligung zu erkennen, werden die Objekte doch zu 29 % bis 49 % von Personen im Ausland erworben. Maximal jede zweite Person hätte also ihr Objekt im Tourismusresort Andermatt ohne Befreiung von der Lex Koller nicht erwerben können. Das Projekt wäre wohl ohne diese Ausnahmebewilligung weder umsetzbar noch rentabel gewesen. Das Sonderrecht dürfte nicht nur bei Erstverkäufen von Andermatt Swiss Alps an ihre Kundenschaft für eine verbesserte Handelbarkeit sorgen. Die Fungibilität der Wohneinheiten ist auch bei weiteren Transaktionen wegen des vergrösserten Nachfrageradius optimiert. Diese Faktoren dürften wiederum einen Einfluss auf die Immobilienpreise haben.

Orascom bzw. ihre Tochtergesellschaften hat sich durch die Grösse des Projektes ein Monopol geschaffen, welches sie über Jahre hinweg zu sichern vermag. Sie hat die Kontrolle über die Immobilienentwicklungen in Andermatt, begünstigt durch die raumplanerische und topografische Begrenztheit des Baulands. Mit der Schaffung eines Angebots von 1'500 Wohneinheiten und sechs Hotels verhindert das Tourismusresort Andermatt Immobilienprojekte von Dritten und induziert eine gesamtheitliche Aufwertung. Orascom beherrscht nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern auch die touristische Infrastruktur.

Diese besteht nebst den Hotels aus dem Golfplatz und den Bergbahnen. Es existiert eine Wechselwirkung zwischen den Hotels und dem Golfplatz bzw. den Bergbahnen sowie den Wohneinheiten, wie Abbildung 26 aufzeigt:

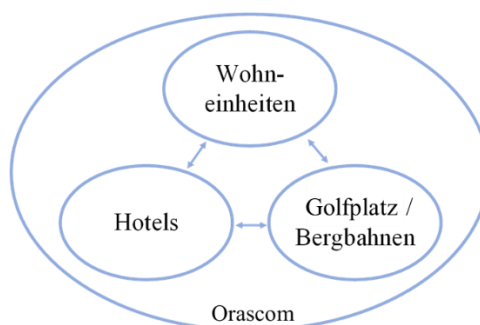


Abbildung 26: Schematische Darstellung der Wechselwirkungen im Orascom-Universum

Im Orascom-Universum sorgen die Wohneinheiten für eine Rentabilität des Projektes und gewissermassen auch für eine Quersubventionierungen der touristischen Infrastruktur. Zudem ergänzen diese Apartments das Angebot an Hotelzimmern optimal. Das zusätzliche touristische Angebot bestehend aus dem neuen Golfplatz und den ausgebauten Bergbahnen sorgt dafür, dass zusätzliche Personen nach Andermatt kommen, welche in einem der Hotels übernachten. Diese Gäste sind potenzielle Nachfrager für Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt. Das Vorhandensein von Hotelzimmern mit Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste sorgt für eine optimierte Nutzung des Golfplatzes und der Bergbahnen sowie für eine Zusatznachfrage nach Wohneinheiten.

6.2 Kritische Würdigung

Goethe meinte, dass Andermatt unter den Gegenden, die er kannte, die Liebste und Interessanteste gewesen sei. Diese Aussage könnte auch von Samih Sawiris stammen, denn er glaubte wohl als einzige Person an den Standort und entwickelt das Tourismusresort Andermatt quasi im Alleingang.

Aus raumplanerischer Sicht macht das Tourismusresort Andermatt grundsätzlich Sinn. Es wird eine bauliche Dichte erreicht, welche im alpinen Raum seinesgleichen sucht. Zudem können bestehende Infrastrukturen genutzt werden, wodurch die Zersiedelung im Zaun gehalten wird. Die Gebiete der Quartiergestaltungspläne (QGP) Nr. 5 Villen und QGP Nr. 6 Golfplatz sind von dieser Logik befreit. In diesem Perimeter können vorhandene Infrastrukturen nur bedingt zweitverwendet werden und die bauliche Dichte ist überschaubar. Bedarf und Nutzen eines Golfplatzes mit schwierigen klimatischen Bedingungen in einem Hochtal auf über 1'400 m ü. M. können vom Autor nicht abschliessend beurteilt werden. Der Golfplatz erlaubte die Schaffung neuer ökologischer Flächen, für

welche es zuvor keinen Platz gab. Aus städtebaulicher Sicht und auch in Bezug auf die empirische Ästhetik sprechen verschiedene Gründe für das Projekt.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht durch den Bund im Jahr 2006 bis ins Jahr 2030 aus staatspolitischem Interesse war legitim, denn Andermatt war nach dem Wegfall von 1'400 Arbeitsplätzen in der Region mit schwierigen Entwicklungsperspektiven konfrontiert. Im Jahre 2021 wäre unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 festgehaltenen Entwicklungen die Schaffung eines solchen Privilegs in Andermatt kaum zu rechtfertigen. Umso mehr überrascht die Verlängerung des Sonderrechtes im Tourismusresort Andermatt im Februar 2021 bis ins Jahr 2040. Die Verlängerung wird mit Verzögerungen der Projektrealisierung begründet und ist deshalb auch nachvollziehbar.

6.3 Diskussion und Ausblick

Die vorliegende Arbeit beleuchtet die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Ausnahmbewilligung des Tourismusresorts Andermatt von der Lex Koller. Es wurde dazu den Fragen nachgegangen, wie es zur Bewilligung der Ausnahme kam und was die entsprechenden Auswirkungen bis dato sind.

Das methodische Vorgehen zeichnete sich retrospektiv als opportun aus. Die Auswertung bestehender Literatur und Sekundärdaten war zielführend. Zuweilen ist die Verfügbarkeit von Daten jedoch etwas limitiert, was den akademischen Prozess erschwert.

Die Auswirkungen der Lex Koller-Ausnahmbewilligung auf den Immobilienmarkt können nicht abschliessend quantifiziert werden. Sämtliche Indikatoren widerspiegeln eine Entwicklung, die durch das Tourismusresort Andermatt beeinflusst wurde. Fraglich bleibt, ob die Ausnahmbewilligung diese Auswirkungen effektiv verursacht hat. Könnte nicht auch ein Immobilienprojekt dieser Grössenordnung per se dafür verantwortlich sein? Eine weiterführende Arbeit könnte dieser Frage nachgehen und die monetären Auswirkungen von vergleichbaren Immobilienentwicklungen auf den Immobilienmarkt untersuchen. Wäre ein solcher Basiseffekt bekannt, könnte der Wert der Ausnahmbewilligung besser quantifiziert werden.

Literaturverzeichnis

- AADC (2008). *Tourismusresort Andermatt. Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung QGP. Genehmigungsexemplar*. Gefunden unter <https://www.yumpu.com/de/document/read/6638012/tourismusresort-andermatt-erlauterungsbericht-kanton-uri>
- Andermatt-Facts (ohne Datum). *Wirtschaft & Tourismus*. Gefunden unter <https://www.andermatt-facts.ch/wirtschaft-tourismus/>
- ASA (ohne Datum a). *Golf*. Gefunden unter <https://www.andermatt-swissalps.ch/de/aktivitaeten/golf>
- ASA (ohne Datum b). *Unsere Unternehmen*. Gefunden unter <https://www.andermatt-swissalps.ch/de/portraet/ueber-uns/unsere-unternehmen>
- ASA (ohne Datum c). *Orascom Development*. Gefunden unter <https://www.andermatt-swissalps.ch/de/portraet/ueber-uns/orascom>
- ASA (2018, 12. Dezember). *Medienmitteilung. Nach 10 Jahren und CHF 130 Mio. Investitionen am Ziel. Skigebietsverbindung Andermatt-Sedrun eingeweiht*. Gefunden unter <https://www.andermatt-swissalps.ch/de/news/nach-10-jahren-und-chf-130-mio-investitionen-am-ziel-skigebietsverbindung>
- Andermatt+Sedrun+Disentis (ohne Datum). *Über uns*. Gefunden unter <https://www.andermatt-sedrun-disentis.ch/de/pages/ueber-uns>
- ARE (ohne Datum). *Zweitwohnungen*. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>
- ARE (2021). *Zweitwohnungen: Gemeindefusionen führen meist nicht zu tieferem Zweitwohnungsanteil*. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/medienmitteilungen/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-82879.html>
- BJ (2013). *Aufhebung der Lex Koller*. Gefunden unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/gesetzgebung/archiv/lexkoller.html>
- BJ (2021). *Bundesrat verlängert die Befreiung von der Bewilligungspflicht für das "Tourismusprojekt Andermatt" bis Ende 2040*. Gefunden unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/aktuell/mm.msg-id-82460.html>
- Bundeskanzlei (2021). *Eidgenössische Volksinitiative 'Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!'*. Gefunden unter <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis345.html>

- CH/Andermatt erhebt neu eine Beherbergungsgebühr statt eine Kurtaxe (2010, 29. Oktober). *SWI Swissinfo.ch*. Gefunden unter <https://www.swissinfo.ch/ger/ch-ander-matt-erhebt-neu-eine-beherbergungsgebuehr-statt-eine-kurtaxe/28665268>
- Durrer Eggerschwiler, B., Näther C., Egli H. & Lienhard, M. (2021). *Langzeit- und Begleitstudie BESTandermatt. Soziokulturelle und sozioökonomische Auswirkungen des Tourismusresorts Andermatt*. Gefunden unter <https://bestandermatt.files.wordpress.com/2021/06/schlussbericht-der-vierten-teilstudie-bestandermatt-2021-1.pdf>
- EGBA (2017). *Grundstückserwerb durch Personen im Ausland. Statistik 2006 – 2015*. Gefunden unter <https://www.bj.admin.ch/dam/bj/de/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/statistik-d.pdf.download.pdf/statistik-d.pdf>
- EGBA (ohne Datum). *Grundstückserwerb durch Personen im Ausland*. Gefunden unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>
- Einwohnergemeinde Andermatt (2010). *Reglement über den Tourismus in den Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp*. Gefunden unter https://www.gemeinde-ander-matt.ch/public/upload/assets/167/10_ReglementTourismus.pdf
- Einwohnergemeinde Andermatt (2015). *Bau- und Zonenordnung (BZO)*. Gefunden unter <https://www.gemeinde-ander-matt.ch/public/upload/assets/179/Bau-%20und%20Zonenordnung.pdf>
- Einwohnergemeinde Andermatt (ohne Datum). *Tourismusprojekt Andermatt Swiss Alps*. Gefunden unter <https://www.gemeinde-ander-matt.ch/tourismusprojekt-ander-matt-swiss-alps/news.html/129>
- Einwohnergemeinde Andermatt (2021). *Jahresrechnung 2020*. Gefunden unter <https://www.gemeinde-ander-matt.ch/public/upload/assets/959/Jahresrechnung2020.pdf>
- Einwohnergemeinde Hospental (2013). *Bau- und Zonenordnung*. Gefunden unter https://www.hospental.ch/public/upload/assets/69/Bau_und_zonenordnung.pdf
- Ecoplan, Ernst Basler & Partner & Fahrländer Partner (2008). *Zukunft Uri. Studie über die wirtschaftlichen Effekte des Tourismusresorts*. Gefunden unter https://www.ecoplan.ch/download/ukb_sb_de.pdf
- EJPD (2006). *Ferienanlage in Andermatt kann vollumfänglich realisiert werden*. Gefunden unter <https://www.ejpd.admin.ch/content/ejpd/de/home/aktuell/news/2006/2006-09-220.html>
- EJPD (2018). *Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Bericht über das Ergebnis des*

Vernehmlassungsverfahrens. Gefunden unter <https://www.ejpd.admin.ch/dam/bj/de/data/aktuell/news/2018/2018-06-18/ve-ber-d.pdf.download.pdf/ve-ber-d.pdf>

Fedlex (ohne Datum). *Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Änderungen*. Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1148_1148_1148/de/changes

Ferienregion Andermatt (2021). *Zahlen & Fakten. Ferienregion Andermatt*. Gefunden unter https://www.andermatt.ch/_Resources/Persistent/eb88537acc32121cc6b5788f5acc91827d767f5c/Zahlen_Fakten_Ferienregion_Andermatt_de_2021%20final.pdf

Forbes (ohne Datum a). *Worlds's Billionaires List. The Richest in 2021*. Gefunden unter <https://www.forbes.com/billionaires>

Forbes (ohne Datum b). *Samih Sawiris*. Gefunden unter <https://www.forbes.com/profile/samih-sawiris/?sh=48442da29a12>

Geissmann H., Huber, F. & Wetzler T (1998). *Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland. Von der Lex Friedrich zur Lex Koller*. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag.

Geltner, D., Miller, N., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate. Analysis and Investments*. 2. Auflage. Mason: OnCourse Learning.

Geoportal des Bundes (ohne Datum). *Geokatalog. Wohnungsinventar*. Gefunden unter https://map.geo.admin.ch/?lang=de&topic=ech&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.are.wohnungsinventar-zweitwohnungsanteil&layers_opacity=0.75

Geoportal Kanton Uri (ohne Datum a). *Hoheitsgrenzen*. Gefunden unter <https://www.geo.ur.ch/?basemap=WHITE¢er=952134%2C5905567&layers=Hoheitsgrenzen&layersidebarvisible=true&opacity=1.0&visibility=true&zoom=11>

Geoportal Kanton Uri (ohne Datum b). *Nutzungsplanung*. Gefunden unter <https://www.geo.ur.ch/?basemap=AVGRAU¢er=955686%2C5882497&layers=Nutzungsplanung&opacity=1.0&visibility=true&zoom=15>

Gilgen, F. (2014, 26. Mai). *Bauland: Wertvolles Gut*. Handelszeitung. Gefunden unter <https://www.handelszeitung.ch/panorama/bauland-wertvolles-gut>

Handelsregisteramt des Kantons Uri (ohne Datum a). *Andermatt Swiss Alps AG*. Gefunden unter <https://ur.chregister.ch/cr-portal/auszug/auszug.xhtml?uid=CHE-113.632.552#>

- Handelsregisteramt des Kantons Uri (ohne Datum b). *Orascom Development Holding AG*. Gefunden unter <https://ur.chregister.ch/cr-portal/auszug/auszug.xhtml?uid=CHE-114.029.051>
- Höfler, S. (2019). *Rechtsetzungslehre*. Gefunden unter https://www.ius.uzh.ch/dam/jcr:35ec5294-d716-4ee0-bf5c-1f5a90cf3629/RSL_Folien_1.pdf
- Kanton Uri (2008). *Tourismusresort Andermatt. Quartiergestaltungspläne und Umweltverträglichkeit. Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43480/Quartiergestaltungsplane_und_Umweltvertraeglichkeit.pdf
- Hürlimann, B. (2008, 16. Mai). *Das Wunder von Andermatt*. Neue Zürcher Zeitung. Gefunden unter https://www.nzz.ch/das_wunder_von_ander matt-1.734756
- Kanton Uri (2012a). *Übersichtsplan Quartiergestaltungspläne (QGP) Nr. 1-6*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43484/uebersichtsplan_qgpplane_Nr._1-6.pdf
- Kanton Uri (2012b). *Übergeordnete Quartiergestaltungsplanvorschriften für das ganze Resort*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43486/uebergeordnete_qgpgestaltungsplanvorschriften_ganzes_Resort.pdf
- Kanton Uri (2012c). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 1 „Bellevue“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43490/qgp_vorschriften_nr1_bellevue.pdf
- Kanton Uri (2012d). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 2 „Bahnhof“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43494/qgp_2_vorschriften_bahnhof.pdf
- Kanton Uri (2012e). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 3 „Sportzentrum“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43498/qgp_3_sportzentrum_vorschriften.pdf
- Kanton Uri (2012f). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 4 „Zentrum“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43502/qgp_4_zentrum_vorschriften.pdf
- Kanton Uri (2012g). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 5 „Villen“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43506/qgp_5_villen_vorschriften.pdf
- Kanton Uri (2012h). *Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 6 „Golfplatz“*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/43511/qgp_6_golfplatz_vorschriften.pdf
- Kanton Uri (ohne Datum a). *Übersicht der Urner Gemeinden*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/243712/LexKoller_Uebersicht-UR-Gemeinden_2021-02-04.pdf
- Kanton Uri (ohne Datum b). *Sondernutzungsplanung*. Gefunden unter <https://www.ur.ch/dienstleistungen/3681>

- Kanton Uri (ohne Datum c). *Steuerfüsse der Einwohnergemeinden ab 2009*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/238507/Steuerfuss_EWG_ab2009_21.pdf
- Kruker, R. & Meier V. (2012). *Andermatt im Umbruch. Vom Waffenplatz zum Luxusresort*. Zürich: Rotpunktverlag.
- Marbacher S. (2021). Indirekte Anlagen Schweiz. [*Vorlesungsfolien Master of Advanced Studies in Real Estate*], Universität Zürich (CUREM).
- Messerli I. (2020). *Ferienwohnungen: Interesse von ausländischen Käufern steigt*. Die Volkswirtschaft. Gefunden unter <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2020/05/ferienwohnungen-interesse-von-auslaendischen-kaeufern-steigt/>
- Orascom Development Holding (ohne Datum). *Andermatt*. Gefunden unter <https://www.orascomdh.com/de/destinations/andermatt>
- Parlament (2008). *Tourismusprojekt in Andermatt. Abweichung von der Lex Koller*. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20063855>
- Parlament (2014a). *Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller*. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20133975>
- Parlament (2014b). *Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller*. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20133976>
- Parlament (2021a). *Covid-19-Pandemie erfordert keine Verschärfung der Lex Koller*. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-s-2021-02-23.aspx>
- Parlament (2021b). *Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20213598>
- Pia, F. (2019). *Stadtplanung in den Alpen. Strategien zur Verdichtung von Bergorten*. Basel: Birkhäuser.
- RICHTFEST: Zwei Apartmenthäuser in Andermatt stehen (2013, 21. Juni). *Luzerner Zeitung*. Gefunden unter <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/uri/richtfest-zwei-apartmenthaeuser-in-ander-matt-stehen-ld.69395>
- Ritter, W. (1998). *Allgemeine Wirtschaftsgeographie*. 3. Auflage. München: Oldenburg.
- Scheuerer, S. (2011). *Das Bellevue in Andermatt 1872-1986. Ein Hotel erzählt Tourismus- und Kulturgeschichte*. Altdorf: Gisler Verlag.

- Seilbahnen Schweiz (2020). *Fakten und Zahlen 2020*. Gefunden unter <https://www.seilbahnen.org/de/Service/Downloadsindex.php?section=downloads&download=1786>
- SIX (ohne Datum). *Orascom Development Holding AG*. Gefunden unter <https://www.six-group.com/de/products-services/the-swiss-stock-exchange/market-data/shares/ipo-history/2008/CH0038285679.html>
- Stadt Zürich (ohne Datum). *Steuererklärung*. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/steuern/natuerliche-personen/steuererklaerung.html>
- Strub E. (2021). *Projekt Tourismusresort Andermatt. Bisherige Schritte auf Seiten der öffentlichen Hand*. Gefunden unter https://www.ur.ch/_docn/261989/Was_bisher_geschah_Stand_08.07.2021.pdf
- The Chedi Residences (ohne Datum). *Andermatt*. Gefunden unter <http://www.thechedi-anderematt.com/de/anderematt/>
- Thier, A. (ohne Datum). *Legal History Online*. Gefunden unter http://www.rwi.uzh.ch/static/elt/1st-thier/rgt/default_3/de/html/chapter_1_14.html
- UBS (2021a). *UBS Alpine Property Focus 2021*. Gefunden unter <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20210324-property-focus.html>
- UBS (2021b). *UBS Luxury Property Focus 2021*. Gefunden unter https://www.ubs.com/content/dam/assets/news/2021/07/14/lupf2021_de.pdf
- UVEK (ohne Datum). *Zweitwohnungen*. Gefunden unter <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/raumentwicklung/zweitwohnungen.html>
- Vögeli, A. (2006). *Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland unter spezieller Berücksichtigung der Möglichkeiten des Erwerbs von bzw. der Beteiligung an Wohnimmobilien durch Personen im Ausland zu kommerziellen Zwecken*. [Abschlussarbeit Master of Advanced Studies in Real Estate], Universität Zürich (CUREM).
- Zweitwohnungsinitiative (ohne Datum). *Wer wir sind*. Gefunden unter <https://www.zweitwohnungsinitiative.ch/wer-wir-sind.html>
- Zwysig, M. (2017, 19. Mai). PAUSCHALBESTEUERTE: Regierung will vermehrt Reiche nach Uri locken. *Luzerner Zeitung*. Gefunden unter <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/uri/pauschalbesteuerte-regierung-will-vermehrt-reiche-nach-uri-locken-ld.113489>

Anhang

Aus Gründen des Datenschutzes sind die nicht veröffentlichten Datenpunkte im Anhang nicht ersichtlich. Es folgt eine Auflistung der für die vorliegende Arbeit zur Verfügung stehenden Daten mit Angaben zur Verwendung mit entsprechender Bezeichnung und Quelle sowie Klassierung:

Nr. Anhang	Datenverwendung und -bezeichnung	Datenquelle	Klassierung Daten
1	Details Transaktion Land VBS	Korporation Ursern	nicht öffentlich
2	Details Transaktion Land Einwohnergemeinde Andermatt	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
3	Umfang des Tourismusresorts Andermatt	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
4	Übersicht Wohneinheiten im Tourismusresort Andermatt	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
5	Übersicht der Baufelder Eiboden	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
6	Organisation der Andermatt Swiss Alps Gruppe	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
7	Entwicklung Bevölkerung	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
8	Herkunft ausländische Bevölkerung	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
9	Entwicklung Beschäftigte	Wüest Partner	nicht öffentlich
10	Entwicklung natürliche Personen	Kanton Uri, Finanzdirektion, Amt für Steuern	nicht öffentlich
11	Entwicklung juristische Personen	Kanton Uri, Finanzdirektion, Amt für Steuern	nicht öffentlich
12	Entwicklung Steuererträge	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
13	Entwicklung der pauschal-besteuerten Personen	Kanton Uri, Finanzdirektion, Amt für Steuern	nicht öffentlich
14	Entwicklung der pauschal-besteuerten Personen	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
15	Entwicklung Winter-Ersteintritte	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
16	Entwicklung Logiernächte	Ferienregion Andermatt	nicht öffentlich
17	Entwicklung Einnahmen aus Beherbergungsgebühr	Einwohnergemeinde Andermatt	nicht öffentlich
18	Entwicklung kontingentierte Zweitwohneinheiten Schweiz	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD, Bundesamt für Justiz BJ, Direktionsbereich Privatrecht, Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht EGBA	z. T. öffentlich, z. T. nicht öffentlich
19	Entwicklung kontingentierte Zweitwohneinheiten Uri	Kanton Uri, Volkswirtschafts-direktion, Kontaktstelle Wirtschaft	nicht öffentlich
20	Herkunft und Nationalität Käuferschaft	Andermatt Swiss Alps	nicht öffentlich
21	Entwicklung Bestand Wohneinheiten	Wüest Partner	nicht öffentlich
22	Entwicklung Hochbau-investitionen	Wüest Partner	nicht öffentlich
23	Entwicklung Preise Andermatt	Wüest Partner	nicht öffentlich
24	Entwicklung Preise Eigentums-wohnungen Schweiz	Wüest Partner	Nicht öffentlich
25	Entwicklung Preise	Wüest Partner	nicht öffentlich

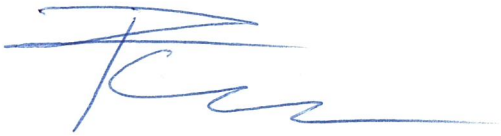
Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Auswirkungen der juristischen generell-konkreten Ausnahmegewilligung auf den Immobilienmarkt – am Beispiel Andermatt“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 13.08.2021



Pascal Tischer