



Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage
Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio
Fundaziun svizra per la protecziun da la cuntrada

Medienmitteilung Stiftung Landschaftsschutz Schweiz SL-FP

Bern, 11. Dezember 2025

Mittelarni bleibt intakt – Beschwerde gegen angebliche Einfamilienhäuser gutgeheissen

Drei luxuriöse Einfamilienhäuser, die in Mittelarni geplant waren, dürfen nicht gebaut werden. Im Urteil vom 21. Oktober 2025 heisst der Urner Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL), der Luftseilbahngenossenschaft Amsteg-Arnisee und von Privatpersonen gegen die Baubewilligung gut. Das Bauprojekt verletzt unter anderem die Bauordnung der Gemeinde und verstösst gegen das Zweitwohnungsgesetz.

Mittelarni ist eine Sonnenterrasse über dem Urner Reusstal. Auf drei Bauplätzen plante ein bekannter Architekt drei luxuriöse Einfamilienhäuser, die angeblich als Erstwohnungen genutzt werden sollten. Die SL erachtete das Projekt als nicht bewilligungsfähig, da es den Anforderungen der kommunalen Bauordnung, des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Uri (PBG), des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes in mehrfacher Weise nicht genügt. Deshalb erhob sie – zusammen mit der Luftseilbahngenossenschaft Amsteg-Arnisee und Privatpersonen – beim Regierungsrat des Kantons Uri Beschwerde gegen den Baubewilligungsentscheid der Baukommission Urner Oberland. Der Urner Regierungsrat hiess die Beschwerde mit Urteil vom 21. Oktober gut und hob die Baubewilligung auf. Das Urteil ist rechtskräftig.

Der Regierungsrat rügt die ungenügenden Abklärungen der Gemeinde zur Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes. In der Gemeinde Gurtellen liegt der Zweitwohnungsanteil bereits weit über den gesetzlich erlaubten 20 Prozent. Die Bauherrschaft hat weder verbindliche Kaufverträge noch konkrete Absichtserklärungen für die Nutzung der Häuser als Erstwohnungen vorgelegt. Zudem konnte sie nicht glaubhaft darlegen, dass auf dem Mittelarni eine entsprechende Nachfrage für Erstwohnungen im Luxussegment besteht. Die Baubehörde wäre daher von Amtes wegen verpflichtet gewesen, weiter abzuklären, ob ein Rechtsmissbrauch vorliegt. Das Zweitwohnungsgesetz will verhindern, dass Wohnungen als Erstwohnungen deklariert und später wegen mangelnder Nachfrage in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Weiter stellte das Gericht Verstösse gegen die kommunale Bauordnung fest: Die hohen Fassaden der Gebäude verletzen die Anforderungen des Nutzungs- und Quartiergestaltungsplans. Schliesslich urteilte das Gericht, dass die erforderlichen Nachweise für die Einhaltung der maximalen Ausnützung sowie eine hinreichende Erschliessung der Baugrundstücke fehlten (Wasser- und Energieversorgung, Zufahrt und Abwasserbeseitigung).

Die drei wuchtigen Häuser mit grossflächigen Fenstern hätten die traditionelle Kulturlandschaft von Mittelarni als Fremdkörper entstellt. Arni ist ein Juwel und bleibt es auch dank dem Entscheid des Urner Regierungsrats.

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz SL-FP, Franziska Grossenbacher, Co-Geschäftsleiterin: 076 304 43 58
Ewald Berchtold, privater Beschwerdeführer 079 223 31 37





Visualisierung Bauprojekt (Quelle: <https://poeticwalls.com>)



Mittelarni, in der Bildmitte die drei Bauplätze (Quelle: SL)