

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Altdorf UR

Stadtanalyse 2025

September 2025



Auftraggeber

Gemeinde Altdorf
Gemeindevizepräsident
Ruedi Bomatter
Tellsgasse 25
6460 Altdorf
ruedi.bomatter@altdorf.ch

Auftragnehmer

EspaceSuisse
Sulgenrain 20
3007 Bern
www.espacesuisse.ch
info@espacesuisse.ch

Autorinnen/Autoren

Paul Dominik Hasler
Florian Inneman
Alina Suter
Esther van der Werf

Bern, Version 1, 1.9.2025

Zusammenfassung

Altdorf besitzt zwar eine unbestrittene Rolle als Kantonshauptort, muss aber mit seiner Anziehungskraft als Regionalzentrum ringen:

- Die Einkaufsnutzung schwindet seit Jahren und hat sich in die Einkaufszentren der Nachbargemeinden, die Gewerbegebiete und ins Internet verlagert.
- Der eigentlich herausragende Lehnplatz hat Mühe, eine ausreichende Nutzungsdichte zu finden, trotz Parkplätzen und Erreichbarkeit.
- Die Abwanderung der Nachnutzungen aus dem Ortskern ist zwar eine Entlastung, hinterlässt aber auch eine Leere in der Schützengasse.

Auch im Tourismus tut sich Altdorf schwer, mehr zu bieten als einen kurzen Fotohalt am Telldenkmal. Dabei wäre mehr zu sehen und zu erleben:

- Die Sakralbauten schmücken den Ort und geben ihm ein stolzes Gepräge.
- Der Kanton Uri mit seiner Rolle als Gotthardkanton und Zelle der Ur-schweiz ist ein spannendes Stück Geschichte.
- Die besondere Dorf- und Baustuktur mit der Auszeichnung durch den Wakkerpreis ist eine Begehung wert.

Es geht derzeit primär darum, Altdorf als Treffpunkt des Kantons zu sichern und zu entwickeln. Im Kern steht der Lehnplatz, der alles hat, um eine Piazza oder eben einen Treffpunkt mit Läden, Gastronomie und Aussenraum zu bieten. Eine gemeinsame Offensive mit Eigentümern sowie Detailhandel und Gastronomie soll diesen Platz deutlich beleben. Das Zeughaus als Zentrum soll zum «Uri-Haus» und damit zu einer Art Drehscheibe für Begegnung und Identität werden.

Daneben gibt es viele kleinere Aufgaben:

- Der Bereich Bahnhof muss in seiner Entwicklung weiterhin kritisch begleitet werden.
- Der Tellplatz soll sich von einem Fotospot im Verkehrsgemüll zu einem Ankunftsziel entwickeln.
- Die Durchfahrtsachse kann nach der Eröffnung der Umfahrung schrittweise beruhigt und aufgewertet werden.

Im Kern des Impulses muss ein partizipativer Prozess stehen, der eine breite Beteiligung der Akteurinnen und Akteure, inklusive der interessierten Bevölkerung einfordert. Dies kann als Gesamtsicht auf das künftige Altdorf angelegt sein (Typus «Nutzungsstrategie»), muss im Fall Lehnplatz aber als konkrete Entwicklungsgemeinschaft (Typus «Gassenclub») umgesetzt werden.

Inhalt

Zusammenfassung	3
1. Die Stadtanalyse 2025	5
1.1 Die Stadtanalyse 2010	6
1.2 Gassenclub 2014.....	6
2. Altdorf und die Region	7
3. Zentrumsdynamik.....	11
3.1 Bahnhof	11
3.2 Dorfzentrum	12
4. Die Stossrichtungen.....	15
4.1 Den Lehnplatz zum Zentrum machen (S1)	15
4.2 Das Zeughaus zum «Uri-Haus» umnutzen (S2)	16
4.3 Rathausplatz aufwerten und vernetzen (S3).....	16
4.4 Raumreserve Sportplatz schlau entwickeln (S4).....	17
4.5 Aktiv bei den Liegenschaften mitmischen (S5)	18
4.6 Weitere Überlegungen.....	19
5. Nächste Schritte	21

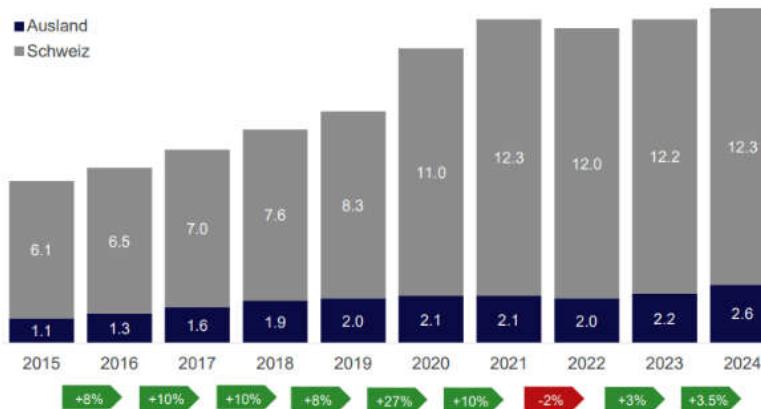
1. Die Stadtanalyse 2025

Die vorliegende Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Zentrums von Altdorf dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder. Die Stadtanalyse ist eine Aussensicht – sie muss sich nicht unbedingt mit der Haltung der Politik oder der Verwaltung decken. Als Diskussionsbasis gedacht gibt sie Ideen für mögliche Massnahmen. Eine allfällige Umsetzung muss mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort abgestimmt sein. Es ist vorgesehen, anschliessend an die Stadtanalyse eine Nutzungsstrategie zu lancieren. Dabei werden die gesammelten Ideen zusammen mit den Akteuren vor Ort gespiegelt, weiterentwickelt und um neue Ideen ergänzt.

Unsere Siedlungen und somit auch unseren Ortszentren entwickeln sich dynamisch: Gesellschaftliche und wirtschaftliche Änderungen haben räumliche Auswirkungen. Beispiele hierfür sind der steigende Flächenbedarf beim Wohnen oder der Internethandel, der das Einkaufsverhalten beeinflusst. Auch der Klimawandel fordert Politik und Planung. Das Antizipieren und Reagieren auf solche Dynamiken ist herausfordernd. Je nach Themenfeld sind zwar schnelle Änderungen gesellschaftlich gewünscht, aber kaum umsetzbar.

Entwicklung Marktvolumen der letzten 10 Jahre

Umsatz 2015 – 2024 / in Mrd. CHF



Entwicklung Marktvolumen im Online-Handel (Umsatz in Mrd. CHF).

Die Online-Einkäufe haben in den letzten Jahren, mit Ausnahme von 2022, stark zugenommen. Die Pandemie hat als Katalysator gewirkt.

Quelle: Handelsverband.swiss.

Bereits 2010 wurde durch EspaceSuisse – damals noch Verband für Landesplanung VLP / Netzwerk Altstadt – eine Stadtanalyse erstellt. 2014 folgte ein Gassenclub, der die Problematik des Nachtlärms in der Schützengasse in den Blick nahm. Die Akteurinnen und Akteure vor Ort haben sich ebenfalls intensiv mit ihrem Ort auseinandergesetzt: 2013 wurde das Forum Ortsentwicklung im Dorfkern Altdorf lanciert: Eine breit abgestützte Gruppe hat den Dorfkern analysiert und Massnahmen erarbeitet. 2018 wurde zudem ein Gewerbecoach eingesetzt. In diesem Zusammenhang wurde dann ebenfalls eine Personenstromanalyse durchgeführt.

Altdorf hat mit der Revision der Nutzungsplanung begonnen und ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Ende August 2025 wurde zudem die neue West-Ost-Verbindungsstrasse eröffnet. Für die Gemeinde ist dies ein guter Zeitpunkt, um die Situation im Dorfzentrum auszuleuchten mit dem Ziel, die Situation zu verbessern. Nach wie vor ist die Situation im Zentrum schwierig.

1.1 Die Stadtanalyse 2010

Die Stadt Altdorf hat 2010 eine Stadtanalyse erstellen lassen. Diese soll hier geprüft respektive ergänzt werden:

- Was hat sich gegenüber der Beurteilung 2010 geändert?
- Wie hat sich das Dorfzentrum entwickelt?
- Welche Rolle spielt die weitere Entwicklung des Bahnhofgebietes?

Die dominierenden Themen waren bereits 2010 der drohende Strukturwandel und seine Auswirkungen auf den Dorfkern sowie der Durchgangsverkehr auf der Kantonsstrasse. Das Wohnen im Kernbereich wurde als nur bedingt attraktiv bezeichnet, hauptsächlich wegen der starken Verkehrsbelastung. Der Standort Altdorf wurde aufgrund der fehlenden Nähe zu einem Ballungsstandort und dem Image als "Provinz" als eher schwieriger Wohnstandort betrachtet. Das Zentrum wurde seinerzeit als erstaunlich lebendig wahrgenommen, mit Coop als Ankernutzung an strategisch guter Lage. Gleichzeitig wurde auf die sehr hohen EG-Mieten und die damit einhergehenden Gefahren hingewiesen.

Grundsätzlich dürfen die in der Stadtanalyse 2010 enthaltenen Empfehlungen auch heute noch als zutreffend beurteilt werden. Gewisse Aspekte haben sich jedoch zwischenzeitlich verändert: Die Nutzungskonflikte rund um die Schützengasse sind nicht mehr vorhanden, da die emissionsreichen Nachtnutzungen weggefallen sind. Mit der Eröffnung der Umfahrungsstrasse fand Ende August 2025 eine grösere Weichenstellung in Bezug auf das Verkehrsregime statt.

Beim Detailhandel ist die befürchtete Verschlechterung leider eingetreten. Zum einen, weil zu viel Verkaufsflächen ausserhalb der Zentren realisiert wurden (Schattdorf, Lidl, Aldi, Tankstellenshops), zum anderen, weil der Internethandel heute massiv Kaufkraft abzieht. Auch scheinen viele der damaligen Empfehlungen betreffend ein attraktives Zentrum (Lehnplatz, Zeughaus) nur mässig entschlossen umgesetzt.

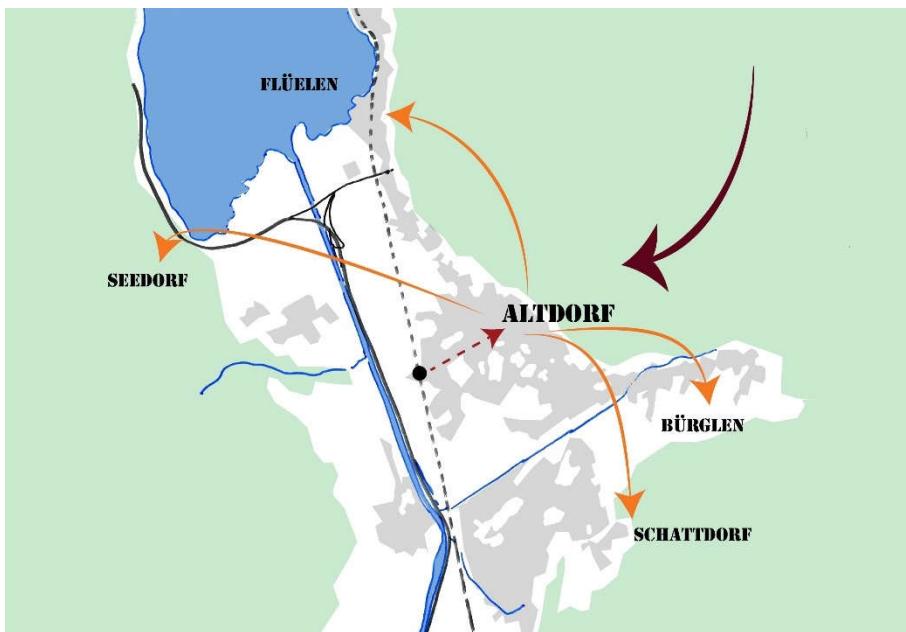
Die damalige Warnung in Sachen Kantonsbahnhof darf heute teilweise relativiert werden. Die Nachfrage nach Detailhandelsflächen in Altdorf ist eher schwach, sodass am Bahnhof bisher nichts Bedeutendes entstehen konnte. Doch ist der Standort und die inzwischen realisierte Bebauung eine ernste Konkurrenz für den Ortskern und seine Zentralität.

1.2 Gassenclub 2014

Der Bericht zum „Gassenclub Schützengasse“ von 2014 stellte die Nutzungskonflikte zwischen Nachtlokalen, Hotels und Wohnen ins Zentrum. Damals wurde die Gefahr einer einseitigen Entwicklung betont: ein Ortskern, der tagsüber an Attraktivität verliert und nachts durch das Ausgehpublikum stark belastet wird. Die Empfehlungen lauteten, einerseits Sensibilisierung und klare Regeln für Nachtbetriebe einzuführen, andererseits die langfristige Zentrumsentwicklung stärker in den Blick zu nehmen. Heute präsentiert sich die Situation grundlegend anders: In der Schützengasse gibt es keine Ausgehlokale mehr, womit die damaligen Lärmprobleme weitgehend entschärft sind. Gleichzeitig stellt sich jedoch – angesichts des allgemeinen Rückgangs im Detailhandel und in der Gastronomie im Zentrum – die Frage nach attraktiven und tragfähigen Nachnutzungen. Diese Herausforderung betrifft nicht nur die Schützengasse, sondern ebenso andere Gassen, wie der Schmiedgasse und Plätze.

2. Altdorf und die Region

Der Kantonshauptort Altdorf verfügt über viele Stärken: eine attraktive Wohnlage inmitten einer schönen Natur- und Kulturlandschaft, ein teilweise identitätsstiftendes Zentrum, Arbeitsplätze, eine gute Erreichbarkeit sowie zahlreiche Besucher. Dennoch gelingt es der Gemeinde bislang nicht, dieses Potenzial vollständig zu nutzen. Woran liegt das, und was könnte dazu beitragen, diese Situation zu verbessern?



Aus den Seitentälern zieht es die Leute nach Altdorf. Und der Druck in den wirtschaftsstarken Kantonen im Umfeld dürfte auch in Altdorf für weiteres Wachstum sorgen. Denn als Wohnort funktioniert Altdorf gut, wenn auch konkurrenziert durch Flüelen an Seelage und Schattdorf und Bürglen mit Terrassenlagen. Aber Touristen verweilen meist zu kurz, um der lokalen Wirtschaft nachhaltigen Auftrieb zu geben. Die Rolle als Regionalzentrum ist interessant, wirft aber immer wieder die Frage auf: «Was ist Altdorf? Was macht Altdorf aus?»

Lage und Erreichbarkeit

Altdorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der wichtigen Nord-Süd-Achse und bietet eine direkte Anbindung in Richtung Zug, Luzern und Zürich. Während der motorisierte Individualverkehr nach wie vor das dominierende Fortbewegungsmittel darstellt, sind auch die ÖV-Verbindungen solide: So erreicht man Schwyz in rund 20 Minuten, Luzern und Zürich in gut einer Stunde. Auch die Entwicklung des Bahnhofs zu einem Intercity-Halt ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Die Pendlerstatistik verdeutlicht die Rolle Altdorfs als Arbeits- und Wohnstandort: Der grösste Teil der Erwerbstätigen arbeitet vor Ort, zugleich bestehen bedeutende Pendlerströme nach Schattdorf, Luzern, Bürglen, Stans und weiteren Gemeinden.

Aus einer ausserkantonalen Sicht befindet sich Altdorf trotz der Verkehrsanbindung in einer Randlage: nicht am See und hinten im Tal. Beides führt dazu, dass der Grossraum Luzern sich wenig nach Altdorf hin ausweitet. Sarnen oder Stans sind näher, steuergünstiger und weniger «eingelocht». Es braucht also eine eigene Strategie für Personen, die sich in Altdorf wohl fühlen oder die Kombination aus Berg und Tal, aus Nische und Verkehrsanbindung suchen.

Funktion und Rolle

Als Kantonshauptort nimmt Altdorf eine besondere Stellung ein. Die Gemeinde profitiert von ihrer Vielfalt als Verwaltungs- und Kulturzentrum und bietet dadurch mehr Anziehungskraft als andere Orte vergleichbarer Grösse. Die wirtschaftliche Struktur ist stark von der Verwaltung geprägt. Das

Einkommensniveau liegt im mittleren Bereich, während das Steuerniveau im kantonalen Vergleich relativ hoch ist.

Innerhalb des Kantons ist Altdorf weitgehend konkurrenzlos: Viele Menschen aus kleineren, abgelegenen Dörfern ziehen hierher. Gleichzeitig bestehen enge Beziehungen zu den Nachbargemeinden Flüelen, Schattdorf und Erstfeld, die in einzelnen Bereichen – etwa Detailhandel, Wohnen oder Tourismus – auch in Konkurrenz treten, während Altdorf insgesamt über Zentrumsqualität verfügt.



Das Telldenkmal ist ein wertvolles, identitätsstiftendes Element und ein wichtiger Grund, Altdorf zu besuchen. Die Attraktivität des Ortes ist jedoch begrenzt – vor allem wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der engen Platzverhältnisse, die es erschweren, das Denkmal in Ruhe zu geniessen.

Identität und Sichtbarkeit und der Tourismus

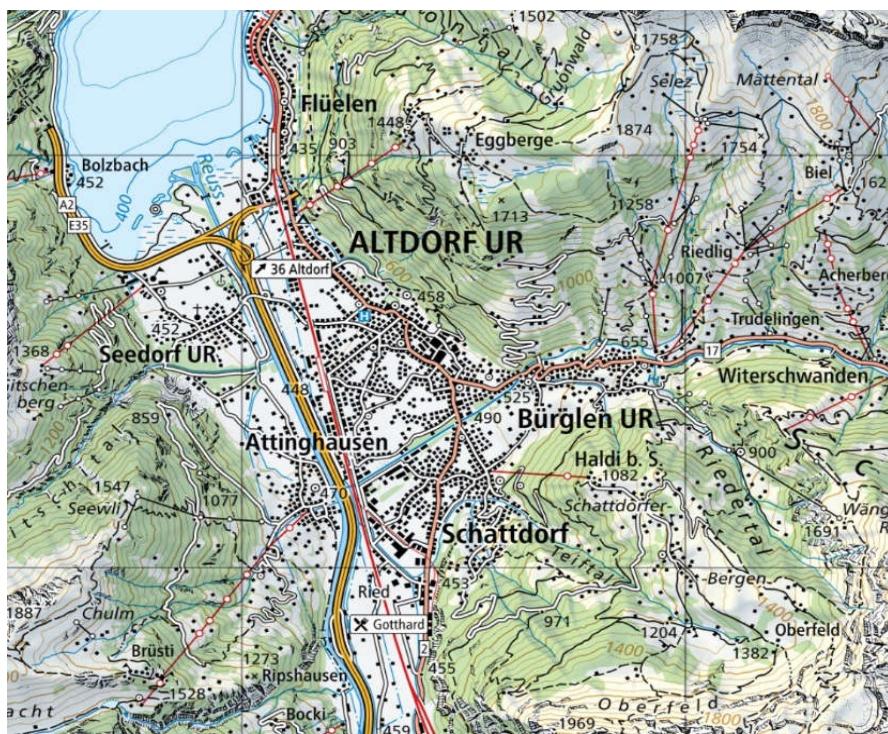
In Bezug auf Identität und Sichtbarkeit ist Altdorf vergleichsweise schwach positioniert. Das Telldenkmal ist zwar ein wichtiges Symbol, fügt sich jedoch lediglich in eine Reihe von anderen Tell-Elementen der Region ein, wie z.B. die Tellskapelle und die Tellplatte in Sisikon oder das Tell-Museum in Bürglen. Zudem kann ein Besuch des Telldenkmales in 10 Minuten abgehandelt werden, was wohl für viele Besucherinnen und Besucher der Fall ist. Eine Vernetzung mit anderen Themen vor Ort (Gotthard, Sakralkultur etc.) ist nicht offensichtlich.

Die Tellspiele Altdorf sind ein Begriff, aber haben keine derartige Regelmässigkeit, dass sie stark gegen aussen wirken. Daraus ergibt sich die Frage, ob die Gemeinde ein zweites, eigenständiges Thema entwickeln sollte, etwa im Zusammenhang mit dem Gotthard, der Eisenbahn oder der Urschweiz. Das Selbstverständnis ist nach wie vor stark dörflich geprägt, obwohl Altdorf in Teilen durchaus urbane Züge trägt und die Gemeinde weiterwächst. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen und die kantonale Verwaltung verleihen der Gemeinde einen klaren Zentrumscharakter. Auch im Tourismus ist Altdorf Teil eines grösseren Profils, das sich aus dem Tell-Mythos, den Seilbahnen (Seilbahn-Eldorado Uri) sowie der Natur mit ihren Wander- und Bikeangeboten speist. Dabei stellt sich die Frage, ob Seilbahnen tatsächlich auch ausserhalb der Region als Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen werden. Der See ist zwar im Hinblick auf die Luftlinie nah, aber gefühlt weit weg.

2007 erhielt die Gemeinde den Wakkerpreis für die Erstellung von Bauten, die sich sorgfältig in ihren Kontext einfügen und architektonisch wertvoll sind. Seither scheint das Thema Baukultur weniger verfolgt worden zu sein.

Chancen und Perspektiven

Für die zukünftige Entwicklung bieten sich verschiedene Chancen. Altdorf, Schattdorf, Flüelen sowie Bürglen bilden funktional und baulich bereits heute einen zusammenhängenden Raum und könnten von einer gemeinsamen Planung und Vision profitieren. Das Thema der Einkaufsnutzungen in Schattdorf zeigt, wie sich Standortentscheide in der Nachbargemeinde räumlich auswirken. Ein mögliches Startthema könnte der gemeinsame Landschafts- und Freiraum zwischen den Ortschaften sein.



Die Autobahn und die Reuss bilden gegen Westen eine klare Grenze. Aber östlich davon sind die Gemeinden rund um Altdorf sichtbar zusammengewachsen. Welche Rolle spielen die Gemeindegrenzen bei der Planung?

Altdorf gewinnt zunehmend an Attraktivität für ein urbanes Publikum, das Wohnen in naturnaher Umgebung mit modernen Arbeitsformen und Freizeitmöglichkeiten verbindet.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie sich der spürbare «Kantonalstolz» stärker nutzen lässt, um die Positionierung Altdorfs zu schärfen. Gleichzeitig gilt es, das Spannungsfeld zwischen einer traditionell dörflichen Identität und den Anforderungen einer regionalen Zentrumsgemeinde auszugleichen. Auch mögliche externe Investoren – im Wissen um die damit verbundenen Diskussionen – könnten langfristig zu einer Weiterentwicklung beitragen.

Empfehlungen

- Die **regionale Zusammenarbeit** und das Suchen nach Synergien mit den **Nachbargemeinden** sind zu stärken.
- Die **regionale Positionierung und damit eine nachhaltige Zukunft** von Altdorf ist trotz der Funktion als Kantonshauptort kein Selbstläufer. Eine **Sensibilisierung der Bevölkerung** für die anstehenden Veränderungen und deren Folgen ist ebenso essenziell wie ein **proaktives Handeln** der **Altdorfer Politik** in Bezug auf die zukünftige Entwicklung. Es braucht eine **gemeinsame Vision** als Grundlage.
- Kernpunkt von Altdorf ist die **Begegnung**. Diese Funktion zeichnet ein Regionalzentrum aus und holt die Gäste / Kunden aus den Nachbargemeinden. Dazu muss eine ganze **Palette an Vorzügen** vorhanden sein (Kultur, Einkauf, Gastronomie, Arzt etc.), die gestärkt werden können.
- Mit einer **sorgfältigen Planung** und einem klaren **Zielbild (Vision)** muss diese **Stärkung der Zentrumsfunktion** über Jahre verfolgt werden. Nicht alles ist möglich und nötig. Eine **Auswahl lokaler Besonderheiten** macht den Mix aus. Eine breit abgestützte Mitwirkung – teils auch überregional – bildet die Basis für das Finden dieses «**Altdorfer Mixes**».
- Die **Betonung der national wahrgenommenen Baukultur**, (Wakkerpreis 2007) darf weiter gepflegt und in eine neue Phase geführt werden.

3. Zentrumsdynamik

3.1 Bahnhof

War der neue Kantonsbahnhof bei der Stadtanalyse 2010 noch Zukunftsmusik, ist er mittlerweile realisiert. Neben Interregio- halten in Altdorf auch einzelne Intercity-Züge. In 40 Minuten erreicht man Zug, in 63 Minuten Zürich. Aufgrund der andauernden Wohnungsknappheit ist davon auszugehen, dass Altdorf auch weiterwachsen wird, weil Menschen in den Städten und Agglomerationen zunehmend Mühe haben, zahlbaren Wohnraum zu finden.

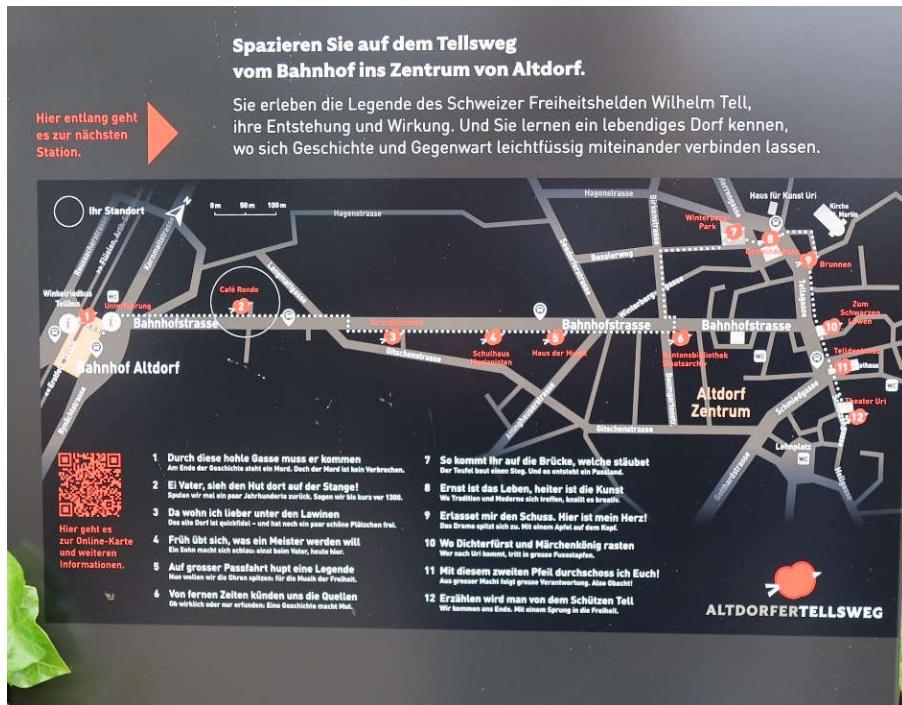


Der neue Bahnhof weist eine Dimension auf, die derzeit noch nicht ganz mit der Grösse von Altdorf übereinstimmt, die Gemeinde jedoch auf die Zukunft vorbereitet. Besondere Aufmerksamkeit erfordern dabei sowohl die Nutzungen in den neuen Gebäuden als auch die Wegeverbindungen in Richtung des historischen Zentrums.

Der Bahnhof ist für Altdorf klar ein Quantensprung – gleichzeitig wird beim Bahnhof ein Identitätsproblem sichtbar. Architektur und Dimension entsprechen nicht einem «Dorfbahnhof». Hat man hier einfach «geklotzt» oder soll damit ein Aufbruch Altdorfs gezeigt werden? Zudem stellt sich bezüglich der Architektur die Frage, ob dieses Gebäude nicht irgendwo stehen könnte. Von alpinem Duktus oder innerschweizer Stämmigkeit sieht man nichts.

Sowohl die Nutzungen wie auch die Gebäude wirken heute anonym. Gut, hat es im ehemaligen Güterschuppen einen kleinen Laden. Ansonsten ist hier eine kleine Trabantenstadt am Dorfrand entstanden.

Der Bahnhof ist nach wie vor weit weg vom Dorfkern und wird dies auch bleiben. Es gibt keine plausible Entwicklung (Boulevard, Geschäftsstrasse), welche einen Fussmarsch zwischen Ortskern und Gleisen verkürzen würde. Die Bahnhofstrasse bleibt eine etwas belanglose Meile, die es zu überbrücken gilt.



Der Tellweg vom Bahnhof ins Zentrum ist ein gut umgesetztes Element, das den Fussweg zum Dorf minim verkürzt. Das Grundproblem der zu grossen Distanz bleibt.

Empfehlungen Bahnhof

- Die Nutzungen im Perimeter Bahnhof sollten nach wie vor beschränkt werden auf Wohnen, Büro und Dienstleistungen. Das Ansiedeln von Detailhandel im Bereich täglicher oder periodischer Bedarf wäre problematisch.
 - Die Bahnhofstrasse selbst kann kaum attraktiver werden. Aber ein innovatives Verkehrsmittel aus dem Kontext, Tell, Gotthard oder Uri wäre vielleicht passend. Die **Krokodil-Idee** aus der Stadtanalyse 2010 ist vielleicht etwas ambitioniert. Aber es dürfte durchaus etwas sein, das Altdorf in der Schweiz bekannt macht. So oder so wäre eine **Stärkung des Alleecharakters** passend.
 - Die Bahnhofstrasse eignet sich als bespielbares Band im Sinne der touristischen Themen. Der Altdorfer Tellsweg macht einen guten Anfang.
 - Die **Entwicklung westlich der Geleise** ist sorgfältig anzugehen, damit ein stimmiges Gefüge entsteht und nicht ein undefiniertes Nebeneinander zwischen Wohn- und Gewerbegebäuden.

3.2 Dorfzentrum

Das Zentrum von Altdorf ist nach wie vor geprägt von einer stark befahrenen Hauptachse und von einem attraktiven rückliegenden Bereich (Lehnplatz, Schützengasse). Beide Gebiete haben ihre Probleme, die sich in den letzten 15 Jahren nicht haben lösen lassen.

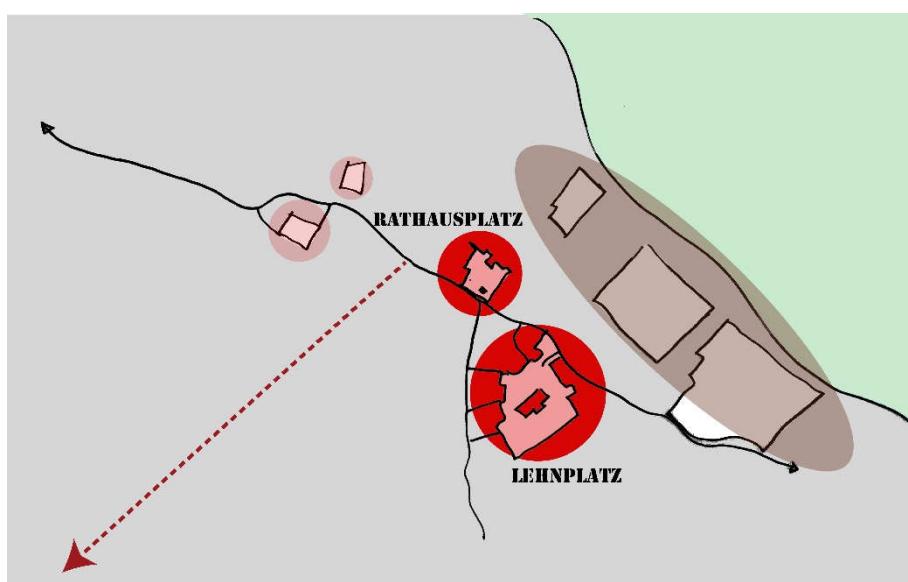
Zwar soll die geplante Umfahrung den Verkehr durchs Zentrum reduzieren, ein Raumgewinn resultiert dadurch aber nicht. Der Querschnitt bleibt unverändert, auch verkehrt der Bus weiterhin durchs Zentrum. Aus dieser Situation heraus folgen diverse Probleme, die nur schwer lösbar sind:

- Die Lärmbelastung ist erheblich und hat zur Folge, dass das Wohnen strassenseitig minderwertig ist. Dies betrifft primär die Schmiedgasse, aber auch die Tellsgasse. In stark exponierten Wohnungen bleiben Renovationen aus – es droht eine Abwärtsspirale.
- Die Gehwege an dieser Achse sind oft schmal und unattraktiv. Das Einkaufen und Flanieren ist wenig einladend. Menschen mit Kindern meiden diese Achse. Gleichzeitig finden sich hier wichtige Einkaufsmöglichkeiten.
- Ein Wegbrechen der Einkaufsnutzungen an diesen Lagen hätten einen desolaten Effekt auf das Ortsbild, da kaum Nachnutzungen für diese lärmbelasteten Flächen zu finden sind.

Im Bereich Lehnplatz / Schützengasse fällt auf, dass sich die Nutzungen nicht in einem erwünschten Masse halten oder gar entwickeln konnten. Das sollte zu denken geben. Denn wo sonst soll sich in Altdorf eine Zentrumslage entwickeln können, wenn nicht hier, wo Parkplätze vorhanden und eine ansprechende Umgebung verfügbar sind? Die Gründe für das schlechende Serbeln des Lehnplatzes müssen in einem nächsten Schritt angeschaut werden. Sicherlich ist es ein ineinander greifen mehrere Faktoren. Schade, gelang es bislang nicht, das Zeughaus einer angemessenen Nutzung zuzuführen, welche als Drehscheibe der Begegnungsfunktionen dienen würde.

Auch die Schützengasse hat sich nicht nur gut entwickelt. Zwar ist der Auszug der Nachnutzungen eine Entlastung für diese Gasse. Aber die Wechsel in den Gastronomiebetrieben und Läden weisen darauf hin, dass etwas in dieser an sich stimmungsvollen und gut frequentierten Lage nicht stimmt.

Der Rathausplatz mit dem Telldenkmal ist ein Sorgenkind. Zwar spült er erfreuliche Mengen an Touristen herbei, die aber wenig Geld ausgeben und Altdorf kaum etwas bringen. Die beengten Platzverhältnisse und die Ansprüche als Bushalt machen es fast unmöglich, hier etwas Hochwertiges zu entwickeln. Aus diesem Grund muss man vor allem in der Kombination Telldenkmal - Lehnplatz denken, also auf dem Lehnplatz eine touristische Attraktion anbieten, sodass ein kleiner Fußmarsch in Kauf genommen wird. Zudem sind auch Optimierungen rund ums Telldenkmal anzustreben.



Die Plätze fügen sich zu einer Kette, die nicht solitär behandelt werden soll. Durch ihr Zusammenspiel ergänzen und stärken sie sich gegenseitig und können dadurch vielfältige Ansprüche erfüllen.

Nach wie vor ist Coop ein bedeutender Anker im Ortskern. Die Kombination des Grossverteilers mit der öffentlichen Tiefgarage ist eine wichtige Basis für den gesamten Detailhandel im Zentrum.

Der heute bestehende Sportplatz hinter dem Coop wird als mögliches Bau-land diskutiert. Hier stellt sich die Frage nach der passenden Nutzung für eine so zentrale Lage. Reines Wohnen dürfte fragwürdig sein. Ein Hotelprojekt mit Themengarten und / oder Bezug zu den nahen Felsen wäre interessant und könnte dem Ortskern etwas bringen. Auf Basis der bestehenden Probleme wurden folgende **Stossrichtungen** für den Ortskern abgeleitet:

- **S1: Den Lehnplatz zum Zentrum machen**
 - o Altdorf muss mit vereinten Kräften das Zentrum zu halten versuchen. Dabei spielt der Lehnplatz DIE entscheidende Rolle. Hier muss gemeinsam mit den Eigentümerschaften eine Aufwertung der Nutzungen erreicht werden.
- **S2: Das Zeughaus zum «Uri-Haus» umnutzen**
 - o Das Zeughaus soll zu einer Drehscheibe des öffentlichen Lebens werden – zum «Uri-Haus». Gastronomische Angebote, regionale Spezialitäten und kulturelle Angebote machen das «Uri-Haus» zu einem attraktiven Treffpunkt für Einheimische und Touristen.
- **S3: Rathausplatz aufwerten und vernetzen**
 - o Lehnplatz und Tellplatz (und auch das weitere Umfeld) sind als zusammenhängender Raum zu denken, so dass die touristischen Gäste vom Tellplatz aus dem weiteren Zentrum erkunden möchten. Dafür sorgen attraktive öffentliche Räume.
- **S4: Die Raumreserve Sportplatz schlau entwickeln**
 - o Die Raumreserve Sportplatz sollte so genutzt werden, dass Altdorfs Zentrum möglichst gut davon profitiert. Die Nutzung als Hotelstandort und / oder Park könnte einen wertvollen Beitrag für den Dorfkern als Ganzes leisten.
- **S5: Aktiv bei den Liegenschaften mitmischen**
 - o Um eine weitere Negativentwicklung zu vermeiden, könnte es angezeigt sein, Liegenschaften zu kaufen und selbst zu entwickeln. Dies stellt sicher, dass die Qualität stimmt und die richtige Nutzung am richtigen Ort ist.

4. Die Stossrichtungen

Nachfolgend sind die wesentlichen Stossrichtungen kurz skizziert. Diese Handlungsempfehlungen sind im Rahmen eines Strategieprozesses mit den Akteurinnen und Akteuren vor Ort zu spiegeln und weiterzuentwickeln. Als Grundlage für den Prozess braucht es ein gemeinsames Zielbild: Massnahmen müssen sich dann daran messen, ob sie dem Zielbild dienlich sind oder nicht.

4.1 Den Lehnplatz zum Zentrum machen (S1)

Das Dorfzentrum ist nicht mehr in erster Linie das kommerzielle Zentrum, sondern vielmehr ein Aussenraum mit Wohlfühlcharakter, Nischen, Inseln und spannenden Erdgeschossen – genau hier kann der Lehnplatz seine Stärke ausspielen. Der Lehnplatz besitzt als Fussgängerzone grosses Potenzial, um zu einem lebendigen Aufenthalts- und Begegnungsort zu werden. Durch den Coop für den alltäglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe und seiner Lage innerhalb der Altstadt eignet er sich hervorragend als «Piazza», die mit Gastronomie, variablen Aussennutzungen und kulturellen Angeboten belebt wird.



Die räumliche Zweiteilung des Lehnplatzes mit dem Zeughaus in der Mitte wird zusätzlich durch den massiven Flächenbedarf der parkierenden Autos verstärkt. Auch das geschlossene Erdgeschoss des Zeughause trägt zum zweigeteilten Charakter bei.

Ein «Gassenclub» mit den Eigentümerschaften könnte als Plattform dienen, um eine abgestimmte Strategie für den Platz zu erarbeiten. Ziel muss es sein, qualitativ hochwertige Erdgeschossnutzungen zu sichern und minderwertige Nutzungen zu verhindern. Auch wenn die EG-Nutzungen in den Kompetenzen der jeweiligen Eigentümer liegen, muss diesen die Gefahr einer weiteren Erosion der Nutzungen aufgezeigt werden. Aus einem solchen Dialogprozess heraus könnte mittelfristig ein Aktionsplan entstehen, in dem Gemeinde und Eigentümerschaften über einen festgelegten Zeitraum (z. B. fünf Jahre) gemeinsam auf eine Aufwertung hinarbeiten.

4.2 Das Zeughaus zum «Uri-Haus» umnutzen (S2)

Eine Schlüsselrolle beim Lehnplatz spielt das heute gegen aussen verschlossenes Zeughaus. Zwar können Parterre-Räume für einzelne Veranstaltungen im Zeughaus gemietet werden, das Zentrum profitiert davon aber kaum. Das Zeughaus sollte zum zentralen Baustein der Entwicklung rund um den Lehnplatz werden. Mit einer Umnutzung zum «Uri-Haus» könnte ein vielfältiger Mix entstehen, der Tradition und Moderne verbindet: Gastronomie mit lokaler Identität – z. B. das Rad der ersten Gotthardlokomotive als Stammtisch einer Bar oder eine Sushi-Theke mit dem Namen «Walter-Lee» –, eine Spieletecke mit Tell-Flipperkästen, Musikautomaten mit modernisierter Volksmusik sowie Kunsthandwerk, Ateliers und Vereinsräume in den Obergeschossen. Ergänzt durch regelmässige Veranstaltungen wie (wöchentliche) Platzkonzerte und saisonale Elemente würde das Zeughaus zum kulturellen und gesellschaftlichen Magneten, gestärkt durch das Theater Uri, welches ein wenig asymmetrisch an den Platz grenzt.

Um diese Entwicklung gezielt zu steuern, ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Kanton als Eigentümerin des Zeughauses entscheidend.



Das Zeughaus mit seiner charakteristischen Architektur hat das Potenzial, den Lehnplatz nachhaltig zu beleben.

4.3 Rathausplatz aufwerten und vernetzen (S3)

Das Telldenkmal weckt gewisse Erwartungen und ist für viele Gäste der erste Anlaufpunkt in Altdorf. Doch die Realität wird den Erwartungen nicht gerecht: Der Raum rund um das Denkmal wirkt unübersichtlich, die Aufenthaltsqualität ist gering und die Verkehrssituation widerspricht der Bedeutung des Ortes. Und wieso heisst der Platz eigentlich nicht Tellplatz?

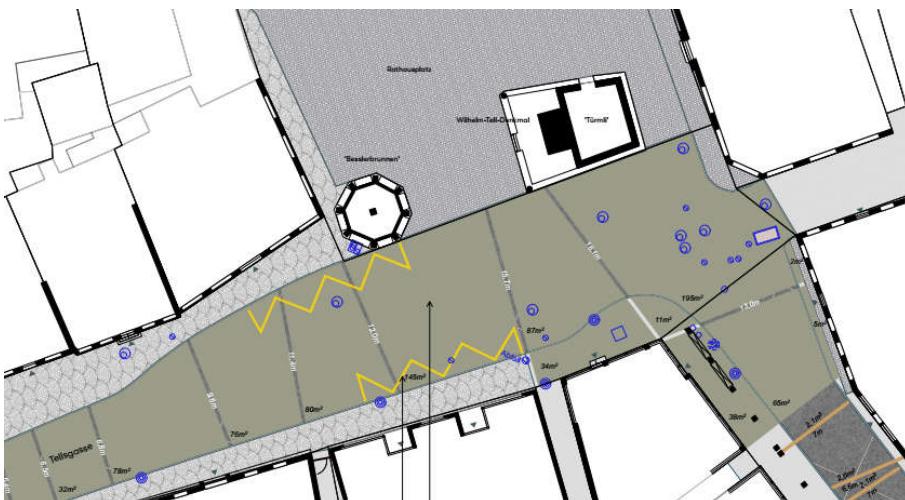
Der Platz ist aktuell stark funktional überlagert: Einerseits dient er als zentraler Busknoten, andererseits wird er als Durchfahrtsstrecke für den Car-Parkplatz hinter dem Platz genutzt. Dies blockiert nicht nur die touristische Nutzung, sondern beeinträchtigt auch die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger. Zwar vermittelt das Denkmal mit seinem Belag und der räumlichen Situation den Charakter einer Fussgängerzone, doch der Verkehr konterkariert diesen Eindruck.



Das Telldenkmal lässt sich am besten im Hochformat fotografieren – so bleibt die Sicht frei und ungestört. Achten Sie jedoch auf den regen Verkehr rund um den Platz.

Um das Telldenkmal in seiner Bedeutung als internationalen «Fotospot» hervorzuheben, braucht es eine deutliche Aufwertung der Außenraumqualität. Der Platz muss von den heutigen Verkehrsfunktionen entlastet werden, damit er seine Rolle als touristisches Herzstück entfalten kann. Dazu gehört auch, ergänzende Angebote zu schaffen. Ein Laden mit lokalen Produkten oder ein kleiner Take-Away-Betrieb für Picknicktouristen könnten die Wertschöpfung des Tagestourismus erhöhen und den Platz beleben.

Nur wenn der Platz vom Busverkehr entkoppelt wird, kann er sich vom reinen Durchgangsraum zu einem identitätsstiftenden Ort mit internationaler Strahlkraft entwickeln.



Die definitive Gestaltung von Rathausplatz und Schmiedgasse sollte – im Gegensatz zur provisorischen – dem Denkmal den nötigen Raum geben und den Brunnen als attraktives Element in Szene setzen. Die Verbindung zum Lehnplatz wird dabei klar auf den Fußverkehr ausgerichtet, während der motorisierte Verkehr eine untergeordnete Rolle spielt.

Neben der Aufwertung des Telldenkmales gilt es, Gründe zu schaffen, um in Altdorf zu verweilen, statt umgehend weiterzuziehen. Weiter muss die Gestaltung die Straßenlogik so durchbrechen, dass ein Besucher via Schützen-gasse zum Lehnplatz geleitet wird. Es gilt sinngemäß, den roten Teppich auszurollen. Der Netzgedanke soll auch beim Coop spielen. Gestaltung und Nutzungen müssen zum Entdecken einladen.

4.4 Raumreserve Sportplatz schlau entwickeln (S4)

Der Sportplatz hinter der Hellgasse besitzt aufgrund seiner Lage eine interessante Bedeutung für den Ortskern. Eine Umwandlung zur Wohnnutzung erscheint wegen der Nähe zur Gefahrenzone und der eher geringeren Beliebung aus einer Aussensicht nicht optimal.

Stattdessen könnte der Standort als öffentlicher Grünraum dienen sowie auch einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

- Ein Grünraum oder Park würden den Ortskern ergänzen und die Aufenthaltsqualität für Gäste und die Bevölkerung steigern. Vielleicht wären gar Camper-Stellplätze denkbar.
- Allenfalls ist auch ein Nebeneinander eines neuen Hotels mit einem Park eine mögliche Variante für diese Fläche.

Derzeit bestehen Projektideen für verschiedene Hotels ausserhalb des Dorfkerns von Altdorf. Es wird dringend empfohlen, periphere Hotelnutzungen im Gewerbegebiet auszuschliessen (via Zonenordnung). Allenfalls ist auch mit einer Planungszone zu reagieren. Denn von diesen Standorten profitiert das Zentrum nicht.

4.5 Aktiv bei den Liegenschaften mitmischen (S5)

Neben vielen übergeordneten Trends leidet die Gemeinde situativ auch an unerwünschten Entwicklungen des Immobilienmarkts: Bedeutende Liegenschaften stehen leer oder haben eine Erdgeschossnutzung, die Altdorf, respektive dem Zentrum, nicht dient. Von Eigentümernschaften ohne Bezug zu Altdorf, deren einziges Anliegen die maximale Rendite ist, profitiert die Gemeinde nicht. Weiter sind auch immer mehr Gemeinden mit Barbershops und ähnlichem konfrontiert, bei denen das eigentliche Geschäft eher die Geldwäsche ist. Ein Phänomen, das auch in Altdorf zunehmen könnte.

Immer mehr Gemeinden erkennen, dass der Boden eine entscheidende Komponente für ihre Entwicklung ist. Der stärkste Hebel besteht, wenn man als Gemeinde selbst Eigentümer der Liegenschaft ist: Dann kann sowohl über die Nutzung als auch über den Ausbaustandard bestimmt werden. Gleichzeitig ist dies ein hochpolitisches Thema, dass je nach Region stark unterschiedlich beurteilt wird.



Mangos gefällig? In Elgg ZH trägt die Genossenschaft Wohnen Arbeit Kultur WAK wesentlich zu einem lebendigen Zentrum mit attraktiven Erdgeschossnutzungen bei. Foto: Paul Hasler.

Will Altdorf mehr Einfluss auf die Zentrumsentwicklung nehmen, ist darüber nachzudenken, ob die Gemeinde oder eine andere Organisation nicht in irgendeiner Form eine aktive Bodenpolitik betreiben möchte. Diese könnte auch in Form einer Genossenschaft oder einer Art Liegenschaften AG der Fall sein.

4.6 Weitere Überlegungen

Thema Verkehr

Aufgrund der schwierigen Verkehrssituation wird vorgeschlagen, über Testregimes alternative Lösungen zu prüfen:

- Es könnte interessant sein, ein Einbahnregime im Zentrum zu testen. Dieses könnte einen Beitrag leisten, damit mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Denn durch den Wegfall einer Spur entsteht mehr Raum für Aufenthaltsqualität. Eine gute Kommunikation und Evaluation der Versuchsphase ist unabdingbar.
- Eine noch gewagtere Variante wäre die temporäre Sperrung der Schmied- und Tellsgasse im Zentrum – im Wissen, dass das Auto im Kanton Uri eine wichtige Rolle spielt. Auch hier ist Kommunikation das A und O. Der freie Raum müsste sinnvoll genutzt werden, z.B. für ein Fest oder einen Markt. Die Sperrung kann einen Tag, ein Wochenende oder auch länger sein.



Wird die Umfahrung tatsächlich die notwendige Verkehrsreduktion bringen, damit das Ortszentrum an Aufenthaltsqualität gewinnt? Oder sind zusätzliche Massnahmen erforderlich?

Thema Tourismus

Altdorf hat kein klares touristisches Profil. Aus einer Aussensicht werden folgende Potentiale geortet:

- Trotz Telldenkmal und Tellspielhaus ist die Gemeinde sehr zurückhaltend beim Thema Tell. Aus einer Aussensicht könnte sich damit die Gemeinde viel stärker ins Rampenlicht setzen und das Thema zelebrieren. Wieso nicht Armbrustschiessen beim Zeughaus? Oder eine Art «Foxtrail» mit Rätseln rund um Tell. Könnten gar neue Geschichten rund um Tell in Altdorf kreiert werden? Oder wie wäre es, eine Führung mit Theaterszenen in verschiedenen Teilen des Dorfzentrums durchzuführen?
- Auch das Thema Kulturhauptort des Kantons könnte stärker ausgespielt werden, indem z.B. stärkere Verknüpfungen zwischen Gastronomie und Kultur gemacht werden, so dass ein Gesamterlebnis entsteht. Davon könnten sowohl auswärtige Besucherinnen als auch Einheimische profitieren. Auch bei den sakralen Bauten wird ein unausgeschöpftes Potential vermutet.

- Der Aktivtourismus ist im Kanton von grosser Bedeutung, er zeigt sich aber kaum in Altdorf. Übernachtungsangebote wie Campingplätze oder Stellplätze könnten da ein Puzzlestück sein, ebenso wie das oben erwähnte «Uri-Haus».

Risiko Schmiedgasse?

- Die Schmiedgasse ist stark durch den Verkehr geprägt und wird auch nach der Eröffnung der Umfahrungsstrasse keine einfache Ausgangslage haben. Bei einem Wegfall von Geschäften stellt sich die Frage, welche alternativen Nutzungen im Erdgeschoss denkbar sind. Ein Gassenclub könnte auch hier angezeigt sein, um Eigentümer zu sensibilisieren, Einfluss auf das EG zu nehmen und Möglichkeiten für eine andere Gassen gestaltung zu diskutieren.

5. Nächste Schritte

Um die bestehenden Herausforderungen anzugehen, soll als nächster Schritt eine Nutzungsstrategie lanciert werden. Bei der Nutzungsstrategie handelt es sich um ein Werkzeug von EspaceSuisse, das auf der Stadtanalyse aufbaut. Die Stadtanalyse wird durch den Einbezug der lokalen Akteurinnen und Akteure vertieft mit dem Ziel, ein auf die Gemeinde angepasstes lokal verankertes Massnahmenpaket zu entwickeln. Vorgesehen ist es, mit den Arbeiten im 1. Quartal 2026 zu starten.

Der Gemeinde Altdorf ist der breite Einbezug der Bevölkerung sowie der zentralen Akteure ein grosses Anliegen. Eine gute Kommunikation und Prozessgestaltung sind dabei unabdingbar. Um die Bevölkerung für die laufenden Entwicklungen zu sensibilisieren, ist es sinnvoll, eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchzuführen. Bei dieser können Eckpunkte der Stadtanalyse vorgestellt und diskutiert werden.

Um eine positive Wende zu bewirken, ist es zentral, die Entwicklung des Zentrums als Daueraufgabe zu verstehen. Mit dem Abschluss der Nutzungsstrategie ist die Arbeit nicht abgeschlossen, sondern sie fängt erst richtig an. Entsprechend sind Strukturen aufzubauen, die längerfristig bestehen und die Umsetzung sicherstellen. Dies kann eine Kommission sein, ein Verein oder auch eine für die Ortskernentwicklung zuständige Person. Auch gilt es, Massnahmen regelmässig zu prüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren, denn Rahmenbedingungen können sich schnell ändern.

Für die Nutzungsstrategie ist es vorgesehen, dass EspaceSuisse gemeinsam mit CycloConsulting arbeiten wird. CycloConsulting bringt u.a. viel Erfahrung im Bereich Prozessgestaltung mit und ist aufgrund der Begleitung der Arbeiten rund um das Siedlungsleitbild gut mit den lokalen Verhältnissen vertraut.