

Raumkonzept

Entwicklungsabsichten der Gemeinde Leukerbad



Inhalt

1. Ausgangslage	3
1.1. Anlass	3
1.2. Kontext.....	4
1.3. Vorgehen	5
2. Analyse	6
2.1. Fakten.....	6
2.2. Historische Entwicklung.....	7
2.3. Räumliche Voruntersuchung	10
2.4. Herausforderungen.....	14
2.5. SWOT-Analyse	16
2.6. Siedlungsflächenpotenziale nach Raum+	17
2.7. Vorabklärung Kanton nach der Puffermethode	19
3. Entwicklungsabsichten	22
3.1. Konzeptskizze.....	22
3.2. Strategie	23
3.3. Fazit: Ziele der Raumplanung	26
4. Kommunale Nutzungsplanung	27
4.1. Siedlungsgebiet	27
4.2. Schlussbemerkung und weiteres Vorgehen.....	29
Kartendossier A3	29

Leukerbad, 25. August 2020

Die vorliegende Version wurde im Gemeinderat diskutiert und überarbeitet. Das Raumkonzept, welches die **Entwicklungsabsichten** und das **Siedlungsgebiet** beinhaltet wurde an der Gemeinderatssitzung vom 25. August 2020 genehmigt. Die Dienststelle für Raumentwicklung wird gebeten, das Raumkonzept zu prüfen und eine Vormeinung abzugeben.

Auftraggeber:

Gemeinderat Leukerbad

Arbeitsgruppe:

Christian Grichting, Gemeindepräsident
Nestor Grichting, Vize-Gemeindepräsident
Michael Bittel, Gemeindeschreiber und Bauverwalter
Paul Metry, Experte Ortsplanung

Bearbeitung:

Tamar Hosennen, RW Oberwallis AG, Naters (Projektleitung)
Sebastian Arnold, AGORA-plan GmbH, Brig-Glis

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Leukerbad hat ihren Zonennutzungsplan 1994 homologiert und zwischenzeitlich verschiedene Teilrevisionen vom Staatsrat genehmigen lassen – die Letzte war im Jahr 2016. Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft. Der Gemeinderat von Leukerbad hat entschieden, die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes in dieser Legislatur anzupacken und den Zonennutzungsplan, das Bau- und Zonenreglement sowie Planungsinstrumente, dem überarbeiteten kantonalen Richtplan (Genehmigung durch den Grossrat 8. März 2018) anzupassen. Der Gemeinderat holte sich dabei Unterstützung bei den Ortsplanungsbüros Areaplan AG, AGORA-plan GmbH und dem Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis AG. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Raumkonzeptes machten sich die Gemeinderäte die notwendigen Gedanken und Überlegungen über die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes für einen Zeithorizont von dreissig Jahren und die Ausrichtung der Gemeinde in den nächsten fünfzehn Jahren.

1.1. Anlass

Im **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)** und der dazugehörigen **Verordnung (RPV)** gelten seit 1.1.2014 folgende Grundsätze:

- Baugebiet vom Nichtbaugebiet trennen
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, Wohnqualität berücksichtigen
- Richtplan legt Grösse und Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton fest (Art. 8a)
- Überdimensionierte Bauzonen reduzieren / Erweiterung regional abstimmen (Art. 15)
- Erläuternder Bericht zur kommunalen Nutzungsplanung (Art. 47 RPV)

Diese Grundsätze wurden im kantonalen **Ausführungsgesetz zum RPG (kRPG)** verankert und gelten seit dem 1.1.2016. In diesem Sinne ist die Gemeinde gefordert:

- langfristige Raumentwicklung und Entwicklungsoptionen zu definieren (Art.11 Abs.5)
- Interkommunale Richtpläne bei Vorhaben mit überkommunaler Auswirkung zu erarbeiten
- Bauzonen zu dimensionieren (Siedlungsgebiet, Planungszone, zweite Nutzungsetappe, Zone für touristische Aktivitäten)
- bei erheblichen Vorteilen eine Mehrwertabgabe zu verlangen und
- eine aktive Bodenpolitik (Verfügbarkeit von Bauland, Siedlungsentwicklung nach innen, Landumlegungen) zu betreiben.

Zur Lenkung der räumlichen Entwicklung im Kanton, beschloss der Grosse Rat im September 2014 das **Kantonale Raumentwicklungskonzept (KREK)**. Folgende vier Punkte sind dabei grundlegend:

- 1) Raumtypen: urbaner Raum, multifunktionale Rhone Ebene, Talflanken und Seitentäler, alpiner Tourismusraum, Natur- und Landschaftsraum
- 2) Nutzen und schätzen des Lebensraums und der natürlichen Ressourcen
- 3) Stärken der Verbindung und Offenheit gegenüber den Nachbarräumen
- 4) Fördern der überkommunalen Zusammenarbeit

Der überarbeitete **kantonale Richtplan** wurde am 1.Mai 2019 vom Bund genehmigt. In der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde, unter Berücksichtigung der vom Bund vorgegebenen Minimalanforderungen ein strategisches Grundgerüst integriert, die verschiedenen Themenbereiche (Siedlung, Mobilität, Landschaft und Infrastrukturen) umstrukturiert, die Anzahl der Koordinationsblätter reduziert sowie eine generelle Karte erarbeitet. Obwohl der Richtplan eine Vielzahl von Koordinationsblätter zu den Themen aufweist, steht im Zentrum der Umsetzungsdiskussionen das Koordinationsblatt „C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“. An diesen eingeführten Grundsätzen zur Festsetzung der Bauzonen für Wohnnutzung orientierte sich auch die Erarbeitung dieses Raumkonzeptes.

Die neuen Rahmenbedingungen veranlassten den Gemeinderat von Leukerbad, die Revision der Zonennutzungsplanung umfassend anzugehen und somit die kommunalen Grundlagen den übergeordneten Bestimmungen des RPG's anzupassen.

1.2. Kontext

Leukerbad ist viel und hat viel. Folgend werden die wichtigsten Pfeiler von Leukerbad aufgelistet.

Leukerbad ist...

inmitten von Bergen und Felsen;

Einbettung im Felsband und alpine Gebirgslandschaft (Daubenhorn – Gemmi – Rinderhorn – Balmhorn – Majinghorn – Torrenthorn)

gesegnet mit Wasser;

natürliches Quellwasser und wildromantischen Fließgewässern

städtisch und eingebunden in ländliche und alpine Erholungslandschaft;

Zentrum, Bodmen, Birchen, Majingalpe, Flühalpe

Tourismus;

vielfältige und umfassende Infrastrukturen für Sport und Freizeit

abgelegen und regelmässig mit ÖV erschlossen;

Bus nach Leuk: stündlich zwischen 5h50 und 21h38 à 32min, Distanz zur Autobahn 24 km:
Auto 36 min

Fakten zu Raumnutzern (Stand 2019):

1'551 Einwohner, 1086 Arbeitsplätze, 1'411 m ü. M., 6'721 ha Gesamtfläche

*rund 660'000 Logiernächte / ca. 200'000 Gäste pro Jahr / 8-10'000 Einwohner*innen + Gäste in Spitzenzeiten*

Leukerbad war weltweit als Kur- und Erholungsort sowie Sportstätte in den Bergen bekannt. Das Gemeindeterritorium erstreckt sich über 6.7 km² und ist zu zweidritteln von einem eindrücklichen Felsband umgeben. Leukerbad grenzt an die Walliser Gemeinden Crans-Montana, Inden, Albinen, Guttet-Feschel und Ferden, sowie an die Berner Gemeinden Kandersteg, Adelboden und Lenk. Zu diesen umliegenden Gemeinden besteht nur zu Inden und Albinen eine direkte Strassenverbindung.

Die Gemeinde Leukerbad hat einen relativ kompakten **Dorfkern** mit einer Siedlungsausdehnung gegen Norden und Süden.

Die **Verkehrsanbindung** nach Leukerbad ist über Leuk via Inden sichergestellt. Es gibt täglich 17 Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr, wobei dieser in regelmässigen Abständen verkehrt.

Die Gemeinde Leukerbad ist ein typischer Tourismusort, eingebettet im alpinen Hochgebirge. Gemäss dem kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) ist Leukerbad ein alpiner Tourismusort mit Zentrum. Gemäss dem KREK sind in diesem Raumtyp die internationale Wettbewerbsfähigkeit zu fördern, hohe Qualität in Siedlungsgestaltung und Architektur anzustreben, über die Grenzen zusammenzuarbeiten und touristische Sektoren mit sich ergänzenden extensiven und intensiven Angeboten zu stärken.

Das vorliegende Raumkonzept knüpft beim KREK an und unterbreitet kommunale Massnahmen zur Umsetzung von räumlichen Absichten, um die Lebensräume und natürlichen Ressourcen wertvoll zu nutzen. Ein wichtiges Anliegen der Gemeinde ist es, die Verbindung ins Rhonetal und die Offenheit gegenüber den Nachbarräumen zu stärken. So wird die überkommunale Zusammenarbeit bereits im Rahmen der DalaKoop gepflegt und soll insbesondere in der Aufgabenerfüllung von Planung und Bau in Zukunft noch intensiviert werden. Die Bauverwaltungen und Baukommissionen der Gemeinden Salgesch, Varen, Inden und Leukerbad wurden per Januar 2020 zu einer interkommunalen Fachstelle Bau und Planung zusammengelegt.

1.3. Vorgehen

Das Raumkonzept Leukerbad beinhaltet einerseits einen kurzen Analyseteil mit der Darstellung der Faktenlage der drei raumplanerischen Schwerpunktthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Darauf aufbauend entstanden eine Konzeptskizze und die strategischen Leitsätze zur räumlichen Entwicklung für den Zeithorizont von 15 Jahren.

An drei Arbeitssitzungen von Mai 2018 bis Februar 2019 erarbeitete der Gemeinderat die Inhalte des Raumkonzeptes und die Definition des Siedlungsgebietes. Ende 2020 findet eine Informationsveranstaltung statt. An dieser wurden einerseits die strategischen Leitsätze präsentiert und ein möglicher Vorschlag des Siedlungsgebietes vorgestellt.

Diese Entwicklungsabsichten und das Siedlungsgebiet der Gemeinde Leukerbad wurden vom Gemeinderat am 25. August 2020 verabschiedet.

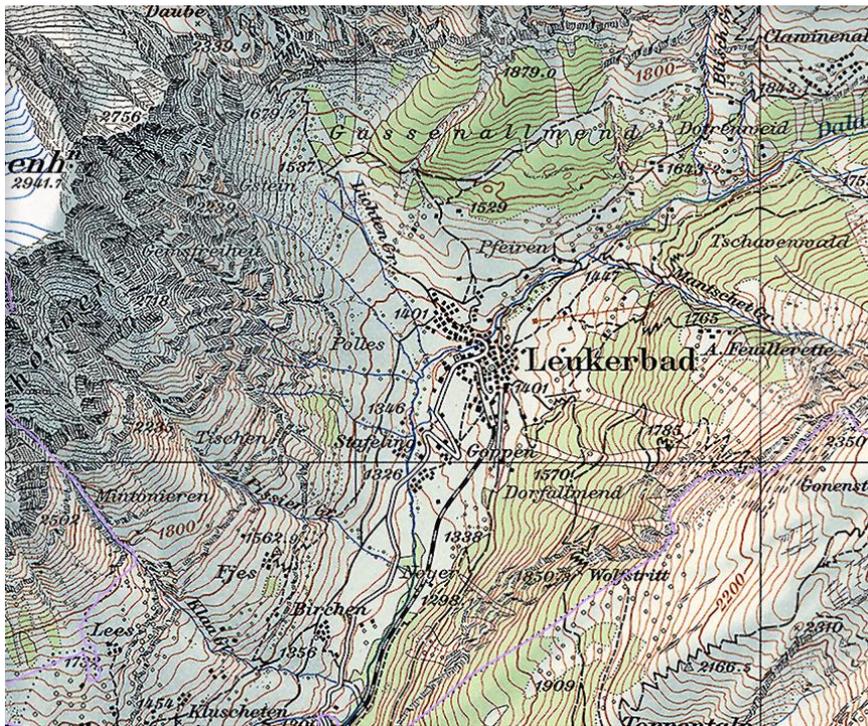
2. Analyse

In der Analyse wurde auf verschiedene Methoden zurückgegriffen. Einerseits nahmen die Raumplaner eine qualitative Einschätzung der Herausforderungen vor, welche mit dem Gemeinderat konsolidiert wurden. Andererseits konnte auf die Erhebungen von "Raum+" im Rahmen der DalaKoop und die "Puffermethode" der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung zurückgegriffen werden. Dadurch wurden folgende Ausgangslage identifiziert:

2.1. Fakten

In einem Raumkonzept für die Gemeinde Leukerbad, sind Informationen zur Bevölkerung, den Beschäftigten, Wohnungen und der Wirtschaft (bzw. Tourismus) von zentralem Interesse. Im Folgenden werden die wichtigsten Daten abgebildet:

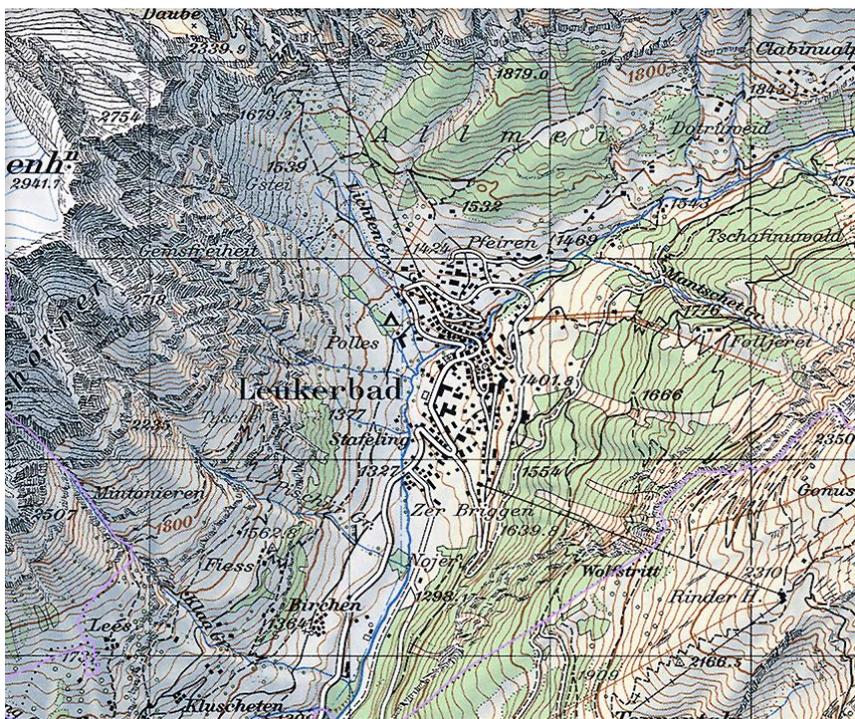
<p>Zusammensetzung der Bevölkerung</p> <p>Quelle: Das Wallis in Zahlen (WiZ), 2005-2019</p>	<p>Bevölkerungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung Leukerbad 2005-2015: -7% (2005 waren 1'592 EW) - Prognosen Kanton, touristische Gemeinden: +7% (Szenario Hoch) <p>Ständige Wohnbevölkerung am 31.12.2019 waren total 1551 und davon 694 weiblich. Der Ausländeranteil belief sich auf 34.0 %</p>
<p>Beschäftigte nach Branchen</p> <p>Quelle: WiZ 2018</p>	<p>Total sind in Leukerbad 967 beschäftigt. Davon arbeiten 24 im ersten Sektor, 58 im zweiten und der grosse Teil ist im dritten Sektor tätig, nämlich 885.</p>
<p>Erst- und Zweitwohnungen</p> <p>Quelle: Gemeindeverwaltung 2019, Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil ARE</p>	<p>Gesamtzahl Wohnungen: 3388 Leerstehende Wohnungen: 50 Anz. Erstwohnungen: 772 Erstwohnungsanteil: 21,2 % Zweitwohnungsanteil: 78,8 %</p>
<p>Logiernächte in Hotels und Ferienwohnungen</p> <p>Quellen: WiZ 2019, Geschäftsbericht MyLeukerbad AG</p>	<p>Anzahl Hotels: 23 Logiernächte in Hotels (2019): 250'646 Logiernächten Parahotellerie (2019): 409'354</p>



Landeskarte von 1950

Erschliessung durch
Strassenbahn.

Bebauung und
Ausbreitung der
Siedlung.

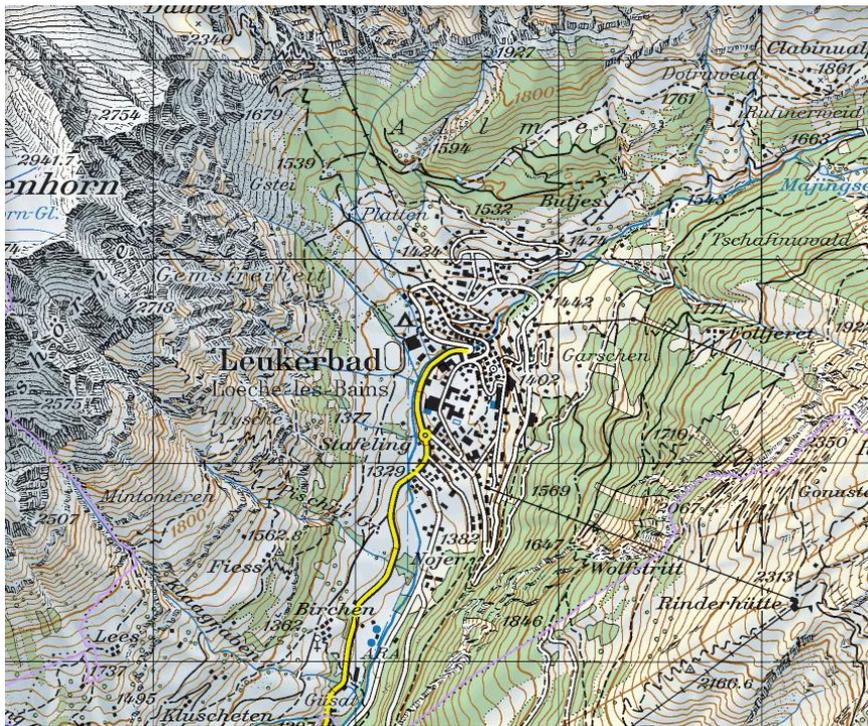


Landeskarte von 1980

Erschliessung durch
Ringstrasse

Breite Ausdehnung der
Siedlung.

Grosse Infrastrukturen:-
Gemmi-Bahn
- Torrent-Bahn
- Skilift / Sesselbahn
Marässen
- Kliniken

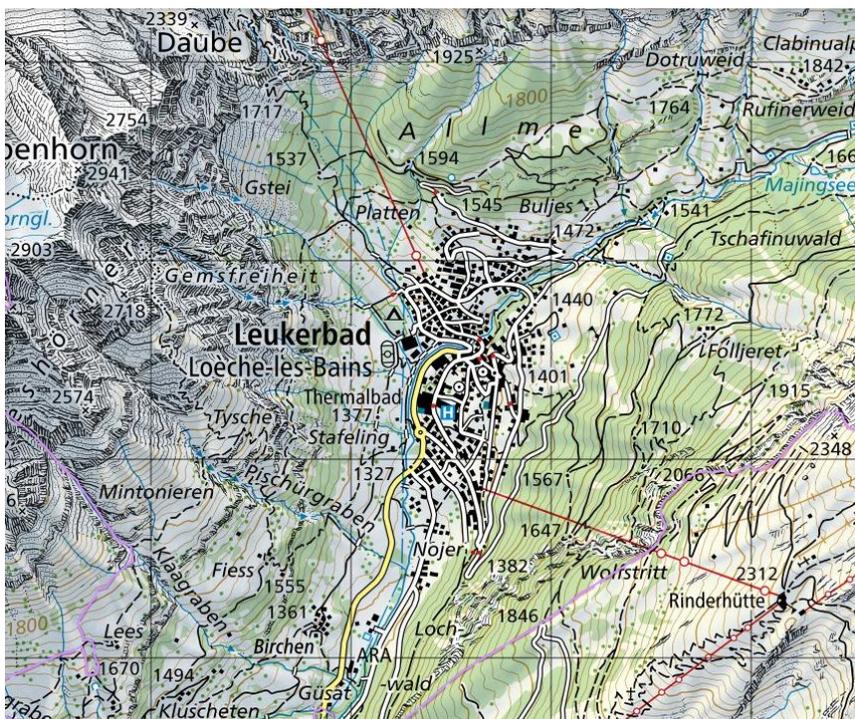


Landeskarte von 2000

Erschliessung
Kantonsstrasse bis ins
Zentrum

grössere Infrastrukturen
(Bürgerbad,
Sportarena, etc.)

Infrastrukturen für Ver-
und Entsorgung im
Süden



Landeskarten 2018

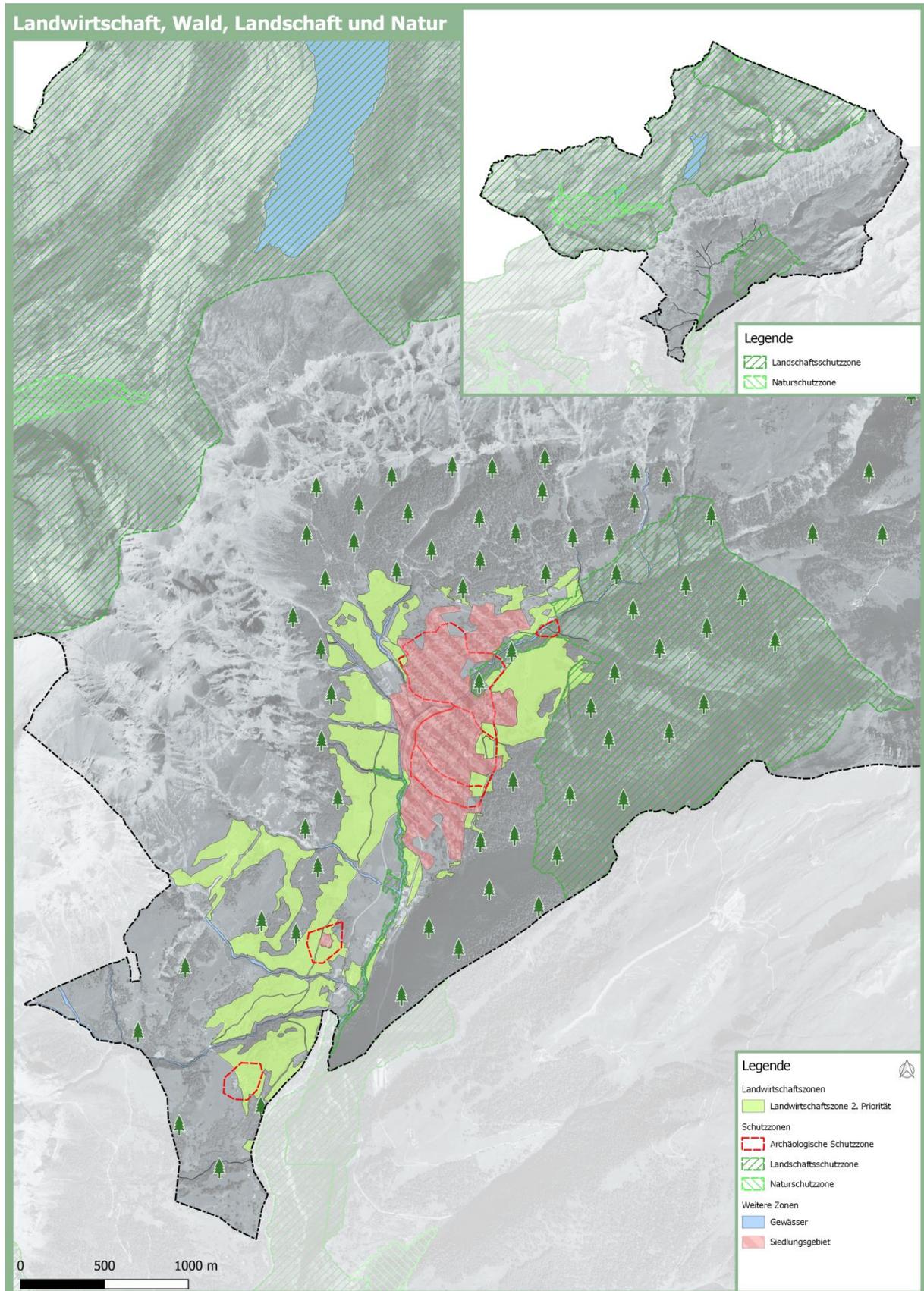
Keine neuen
Grossbauten

Neubauten innerhalb
des Siedlungsgebiet

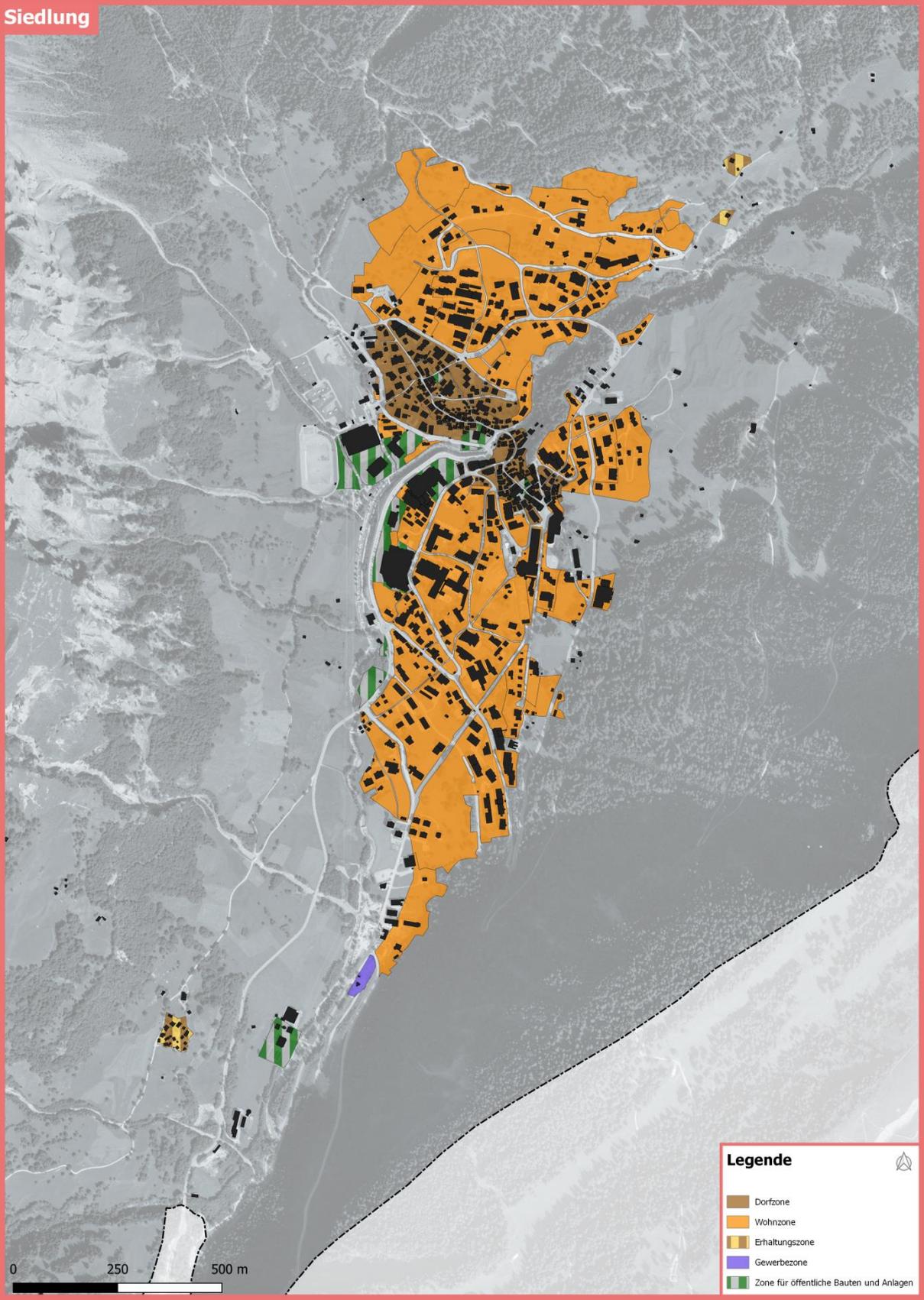
Einzelne neue
Quartierstrassen

Marässen-Lift abgebaut

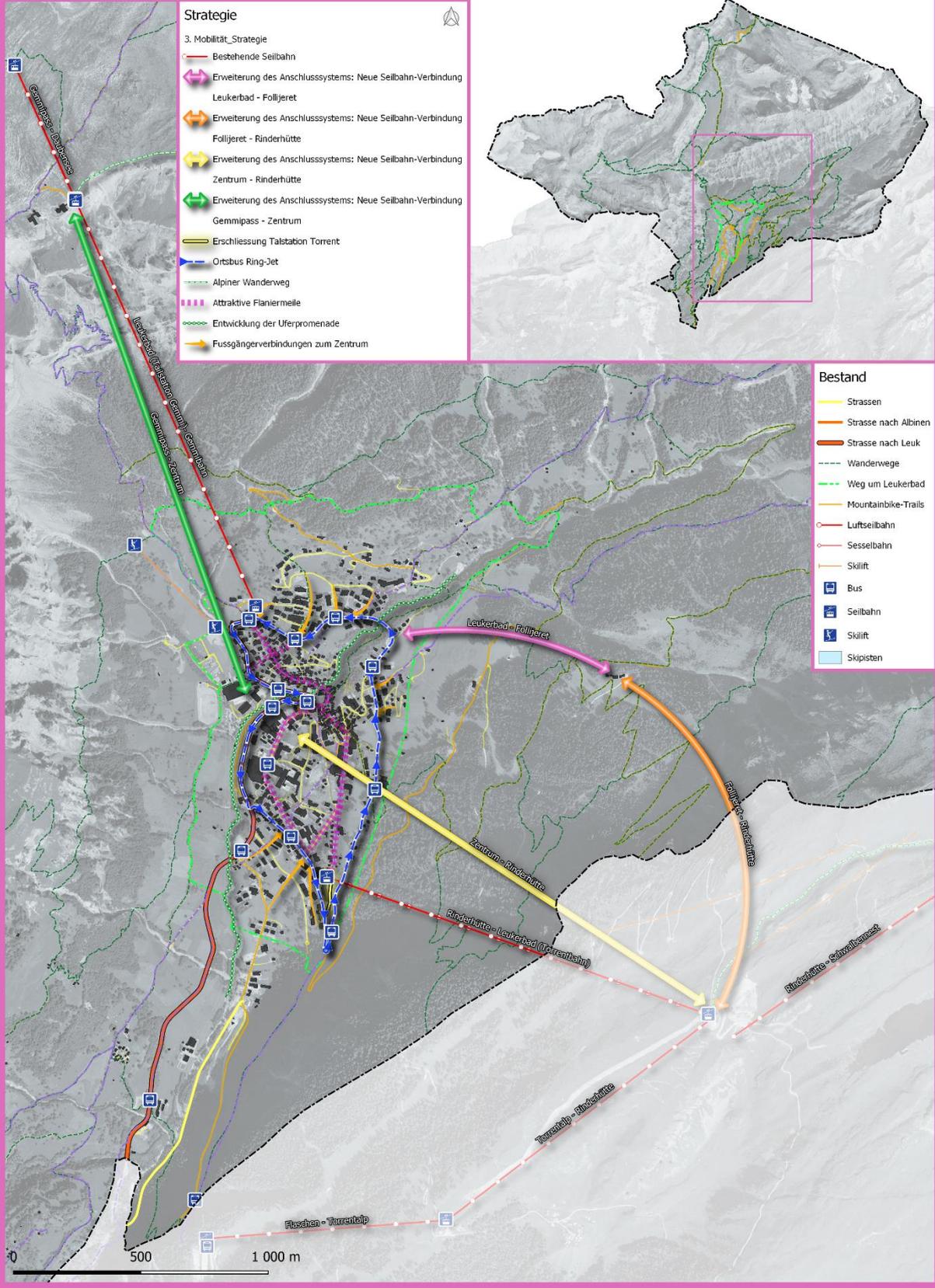
2.3. Räumliche Voruntersuchung



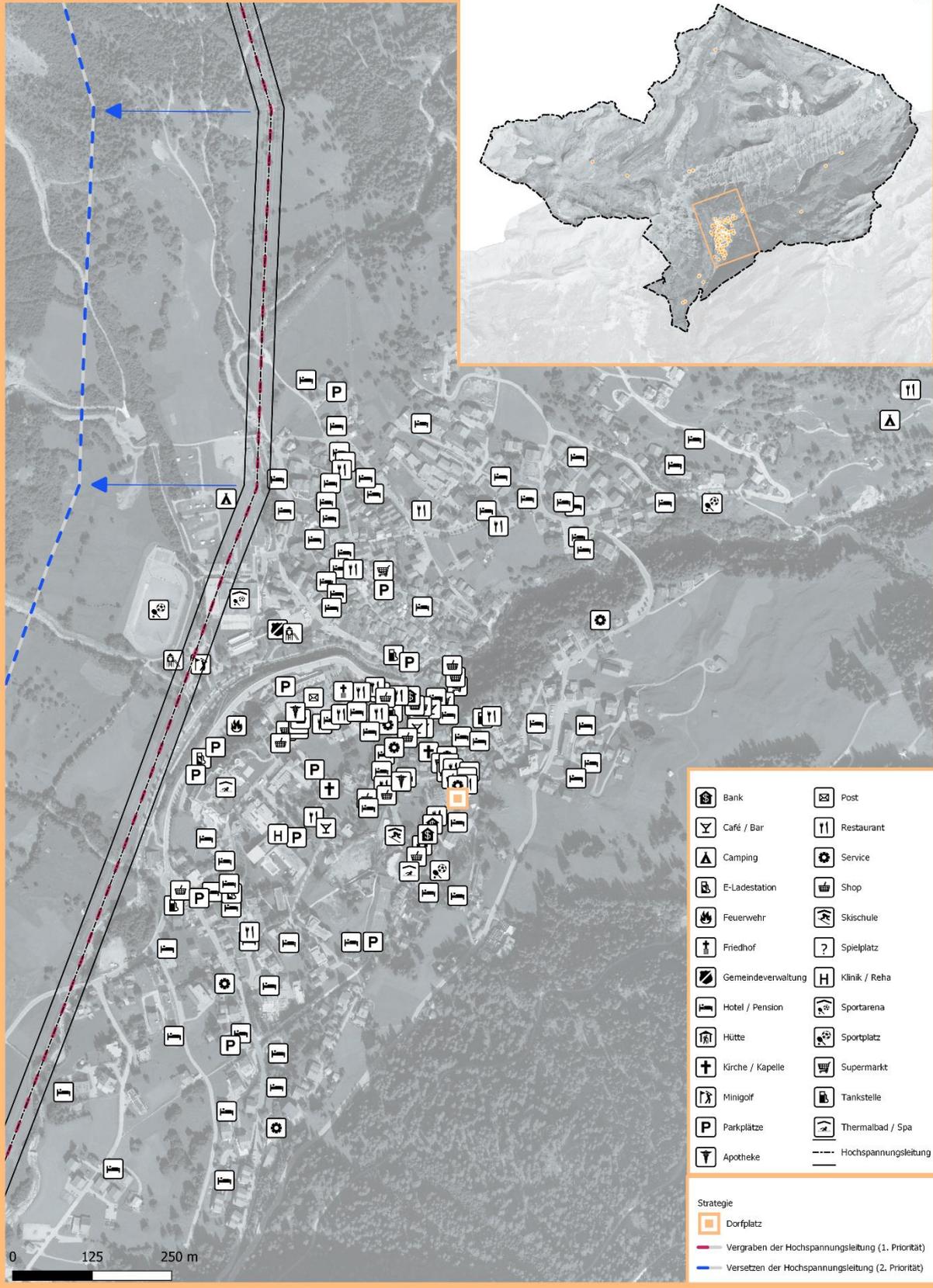
Siedlung



Mobilität und Transportinfrastruktur



Versorgung und andere Infrastruktur



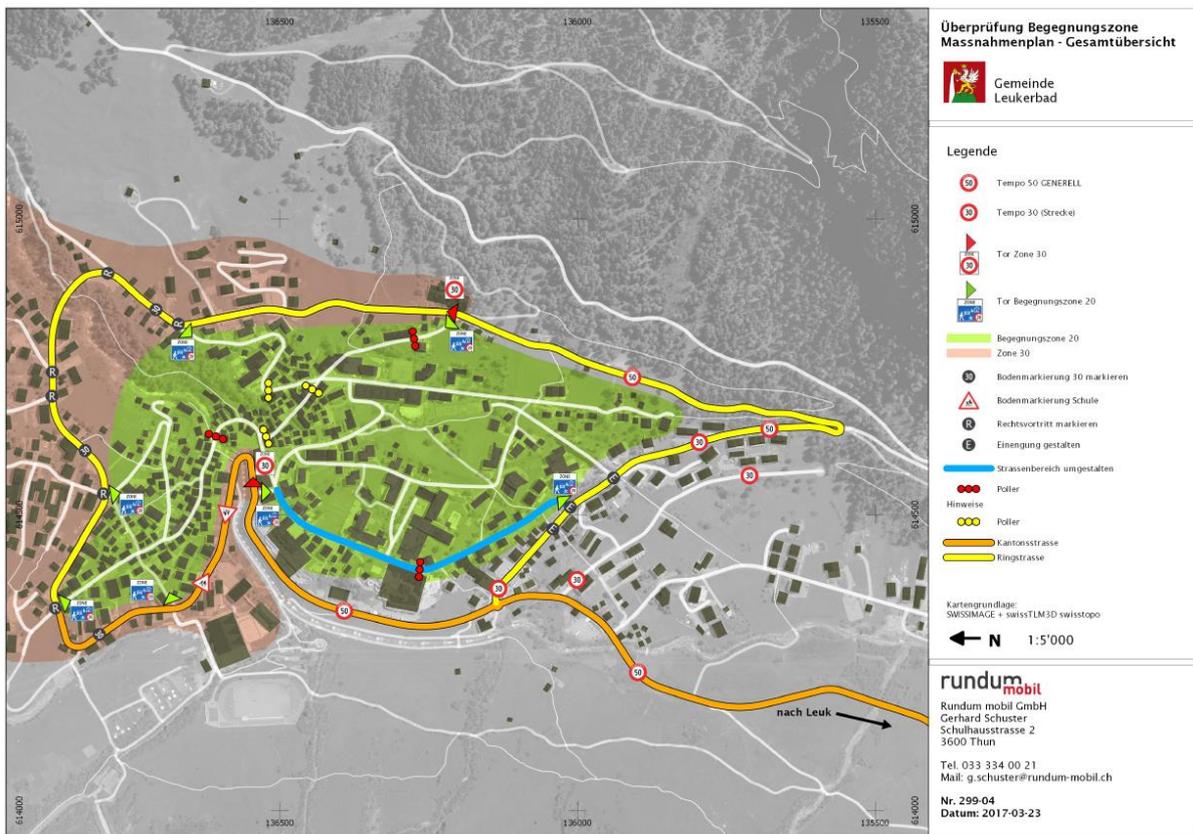
2.4. Herausforderungen

Siedlung: Bauen & Wohnen

Bauzonenreserven	Die Bauzonenreserven wurden im Rahmen von den Raum+ Abklärungen parzellenscharf analysiert. Eine detaillierte Darlegung der Situation und der Daten ist unter Punkt 2.4 aufgeführt
Ortsbild und Siedlungsqualität:	<p>Leukerbad hat mit seinen Mehrwohnungsbauten, den grossen Infrastrukturen für die Sport- und Kurgäste sowie dem grossen Dienstleistungsangebot einen urbanen Charakter. Insbesondere die Siedlungsqualität kann aufgebessert bzw. urbaner gestaltet werden. Denn, sich im weitgehenden Dorf zu Fuss oder mit dem Velo zu bewegen ist nicht immer attraktiv (z.B. wegen hohen Randsteinen oder nicht durchlässigen Wegen). Den urbanen Charakter zu pflegen oder vermehrt zu nutzen ist notwendig, um die Qualität zu erhöhen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. dem bewussten Schaffen von Plätzen, ist für die Bewohner und Gäste sehr attraktiv.</p> <p>Leukerbad hat einen kompakten Dorfkern nahe dem Zentrum (Rathaus, Sportarena, Alpentherme). Dieser hat sowohl Wohn- als auch Ökonomiebauten von historischem und kulturellem Wert. Heute sind viele Gebäude leer oder unternutzt. In den letzten Jahren wurden bereits einige dieser Gebäude umgebaut oder saniert. Diese Tendenz ist weiterhin zu unterstützen.</p> <p>Gärten und Äcker am Rande des Dorfkerns, heben die historisch-kulturelle Qualität hervor und darum sollte auch in Zukunft der dichte Dorfkern durch Freiräume aufgelockert bleiben.</p>
Erst- und Zweitwohnungen	Leukerbad verfügt über einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil von 77.2 %. Die Bausubstanz wurde in kurzer Zeit erstellt. Die meisten Wohnung sind aus den 60er bis 90er Jahren. Die sukzessive Sanierung und Investitionen sind weiterhin zu unterstützen.

Mobilität & Verkehr

Verkehrsanbindung:	Die Anbindung von Leukerbad ist über die Strasse von Leuk her sichergestellt, sowohl für den öffentlichen Verkehr (Bus LLB) als auch für den motorisierten Individualverkehr. Die Sicherheit auf der Strasse und deren Unterhalt ist eminent wichtig und stellt eine grosse Herausforderung dar.
Innerorts-Mobilität:	<p>Die kommunale Verkehrsführung wurde 2013 analysiert und wird seit 2017 gemäss einem Massnahmenplan umorganisiert. (siehe Abbildung 1)</p> <p>Im ausgearbeiteten Massnahmenplan wird das Ringsystem verfolgt. Die Verkehrslenkung bzw. Signalisation insbesondere für Fussgänger und Velo könnte sich allenfalls verbessern. Der Langsamverkehr (zu Fuss und Velo) ist noch zu wenig attraktiv.</p>



Quelle: Massnahmenplan Begehungszonen, 23.03.2017, rundum mobil GmbH

Tourismus & Wirtschaft

<p>Touristisches Angebot</p>	<p>2016 wurde die My Leukerbad AG gegründet und ging 2017 in den operativen Betrieb. Diese Tourismusmanagement Organisation bündelt mehrere Leistungsträger die weitgehend von der Gemeinde getragen werden (Sportarena, Torrentbahnen, Bäder, LLB, Tourismus etc.). Mit gebündelten Kräften werden die Rahmenbedingungen im Tourismus verbessert und touristische Leistungen ausgebaut oder erneuert (z.B. Skigebietserweiterung).</p>
<p>Gewerbe:</p>	<p>Das Gewerbe ist breit abgestützt und vielfältig: Handwerk, Dienstleistungen, Geschäfte etc. Jedoch sinken die Beschäftigtenzahlen. Es konnte festgestellt werden, dass Betriebe vom Tal zur Unterstützung kommen und Fachkräfte vor Ort teilweise fehlen. Als besondere Einschränkung sind die Gesamtarbeitsvertrag in Bezug auf die saisonale Bauphase zu erwähnen. Vermehrt wird die Bildung wieder ein zusätzliches Standbein, mit der Ansiedlung einer internationalen Privatschule sowie der Physio-Schule HES-SO Wallis.</p>

Umwelt & Energie

<p>Umwelt und Landschaft</p>	<p>Eindrückliches Felsband Gemmi – Daubensee – alpine Aue – BLN – Waldreservat Torrent</p>
------------------------------	--

	<p>Vielfalt der Landschaft (Torrent – Gemmi) Inventar Verkehrswege Schweiz Naturpark Pfyn-Finges Natürliche Thermalquelle Sehr aufgeräumte Landschaft in der Siedlungsnähe</p>
Naturgefahren	Extreme Einschränkungen
Versorgung und Entsorgung	<p>Die Deponien eingangs Dorf (Süden) beidseitig: eine Konzentration dieser Flächen ist anzustreben. Die ARA muss überdenkt werden. Die Diskussion läuft, ob diese erneuert wird oder den Anschluss ans Tal angestrebt werden soll. In Leukerbad gibt es noch keine Sackgebühr, die Abfallentsorgung wird selber geregelt. Die Trinkwasserleitungen sind auf neuem Stand und die Gemeinde investiert jährlich in das Wasserversorgungsnetz. So wurden auch notwendige Massnahmen in der Quellschutzzone umgesetzt.</p>
Energie	<p>Die Wärmerückgewinnung aus dem Thermalwasser ist projektiert und das nötige Leitungssystem ist in Planung. Ein Projekt für Windenergie wurde auf der Gemmi geprüft, wobei sich heraus stellte, dass die Einspeisung ins Netz schwierig ist. Offen ist die Hochspannungsleitung mit Kapazitätserweiterung über die Gemmi von Swissgrid, da die Gemeinde eine Einsprache machte um die Leitungen über das bewohnte Gebiet als Erdleitung zu prüfen. Die Energieerstellung mit Solar ist in Leukerbad weniger im grossen Stil angebracht, da zu wenig Sonnenstunden gezählt werden können.</p>

Gesellschaft & Gemeinwohl

Bevölkerung	In Leukerbad lebt eine sehr heterogene Bevölkerung. Die Ansprüche sind städtisch und alpin geprägt.
Gemeinwesen und Zusammenwirken im Dorf	Gemeinde und Verein (ca. 50) funktioniert noch, es wird immer schwieriger Vorstandsmitglieder zu finden
Interkommunale Zusammenarbeit	DalaKoop und weitere Gemeinden (Albinen, Guttet-Feschel) Regionale Polizei Leuk-Leukerbad

2.5. SWOT-Analyse

Im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung mit Gemeinderäten und Raumplaner wurde eine SWOT-Analyse als Auslegeordnung und Zustandsbeschreibung gemacht. Daraus entstand folgende Auflistung:

Stärken:

- Leukerbad ist sehr gut in die Landschaft eingebettet.
- Die Erreichbarkeit mit dem ÖV und innerorts mit dem LV ist gegeben.
- Leukerbad hat mit den Thermalwasserquellen eine Einmaligkeit (vermutlich Schweizweit).
- Die Dorfstruktur und Dorferhalt konnten bis jetzt gewährt werden.
- Das Leben und Erholen in Leukerbad ist mit einer angenehmen Sicherheit verbunden.

- Die vielen touristischen und städtischen Infrastrukturen bieten ein umfassendes Wohn- und Erholungsangebot.
- Das vorhandene Gastgewerbe ist auf einem guten Niveau
- Der Tourismus ist gut aufgestellt und stellt ein Angebot während 365 Tage im Jahr sicher.

Schwächen:

- Fehlende Identität und Zielsetzung der Gemeinde
- Fehlender Stolz der Bevölkerung
- Generationenwechsel
- Leerstehende und veraltete Wohnungen
- Demografischer Wandel
- Geografische Lage (Erreichbarkeit)
- Hohe Steuer- und Gebührenbelastung
- Sozialer Wandel (Klima, Reisen, ...)

Chancen:

- Tourismus (Differenziertes Angebot)
- Attraktivität für Investoren / Käufer
- Klare Positionierung
- Zusammenarbeit mit Gemeinden
- Höhenlage (Klimaneutral)
- Multilokales Wohnen
- Auflösung SANAG
- Charakter der Bevölkerung (Hartnäckigkeit – Stolz - Zielstrebigkeit)

Herausforderungen:

- Siedlungsbegrenzung durch Gefahrenzonen und Strassen
- Kritische Bauzonen
- Nördliche und südliche Wohnbau-Reserven – Distanz zum Zentrum
- Anbindung / Abstimmung Verkehr-Siedlung (Norden und Süden)
- Entwicklungsgebiet mitten im Zentrum, seit langem eine Baugrube
- Gewerbegebiet, Deponien eingangs Leukerbad

2.6. Siedlungsflächenpotenziale nach Raum+

Im Projekt Raum+ wurden für die Erstellung der Übersicht alle Siedlungsflächenpotenziale innerhalb der Bauzone des rechtskräftigen Zonenplans ab 200 m² erhoben. Die Potenziale wurden folgenden drei Kategorien zugeteilt:

Innenentwicklungspotenziale: Flächen ab 2'000 m² im weitgehend überbauten Gebiet mit geringer baulicher Dichte, welche durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erhöht werden können.

Baulücken: erschlossene Bauparzellen (Flächengrössen 200m² bis 2'000m²), die entweder innerhalb oder ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

Aussenreserven: Flächen grösser als 2'000m² ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, jedoch innerhalb der Bauzone

In Leukerbad wurde diese Erhebung Ende 2013 durchgeführt und im Sommer 2018 aktualisiert. Folgende Resultate ergaben die Erhebungen:

Veränderung 2014-2018

- -2 Potenzialflächen
- -0,2 ha

Innenentwicklungspotenziale

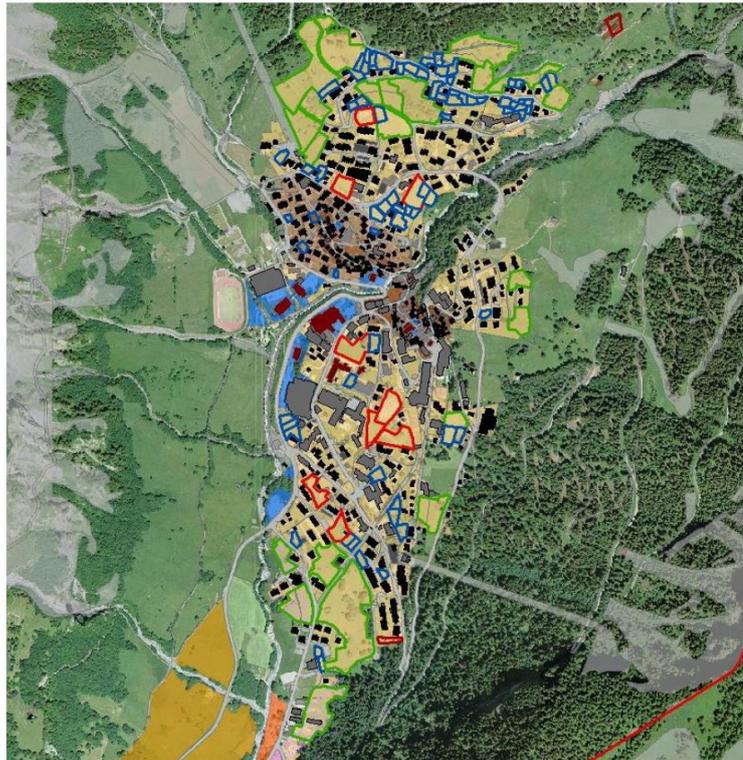
- 0 Potenzialflächen
- 0,0 ha

Baulücken

- -2 Potenzialflächen
- 0,2 ha

Außenreserven

- 0 Potenzialflächen
- 0,0 ha



Juli 2018

Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement

Summe Gesamtsiedlungspotenzial 2018

- 105 Potenzialflächen
- 21,8 ha

Innenentwicklungspotenziale

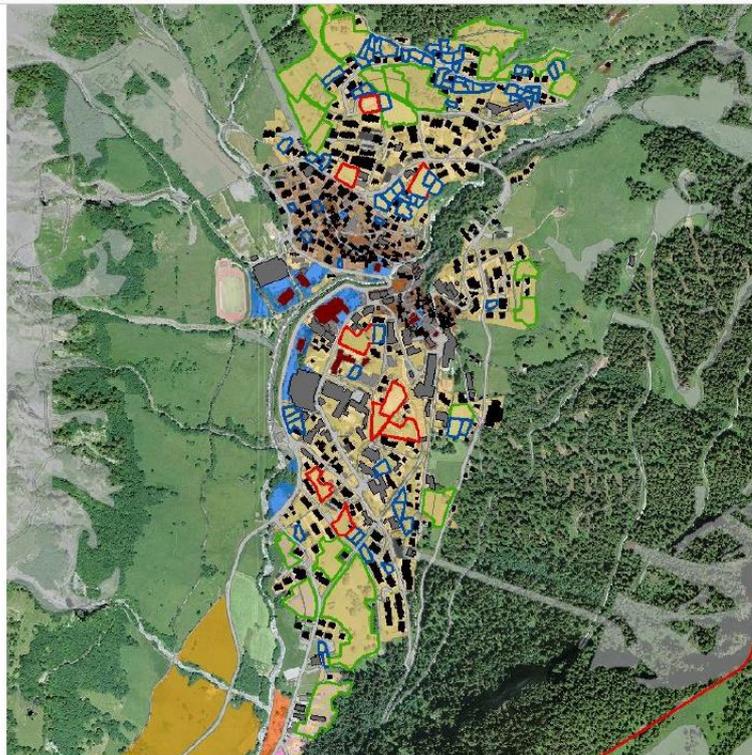
- 9 Potenzialflächen
- 2,6 ha

Baulücken

- 74 Potenzialflächen
- 4,9 ha

Außenreserven

- 22 Potenzialflächen
- 14,3 ha



Juli 2018

Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement

Potentiale nach Bauzonen

- Kernzone, Mischzone, Wohnzone

Kernzone

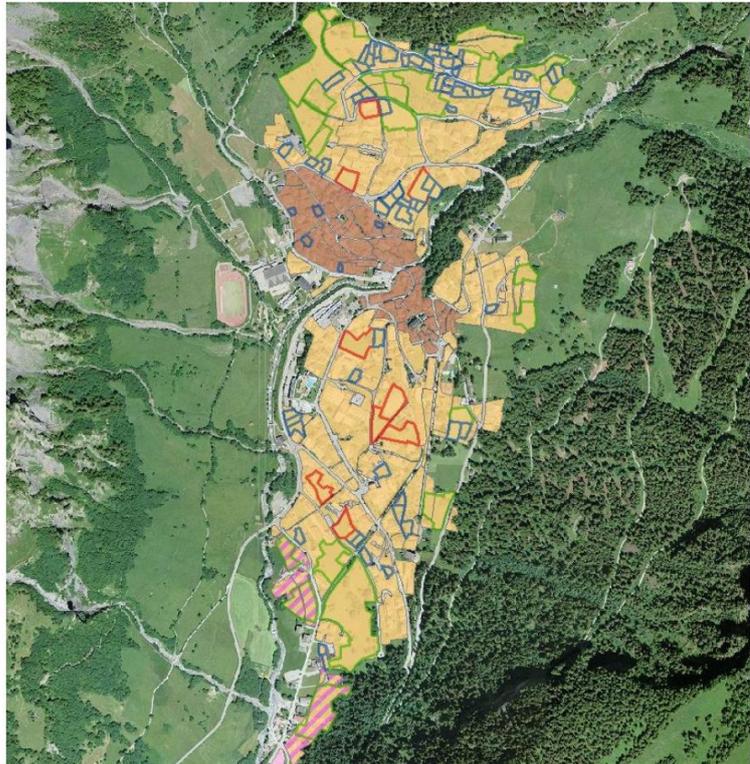
- 5 Potenzialflächen
- 0,2 ha

Mischzone

- 3 Potenzialflächen
- 1,8 ha

Wohnzone

- 97 Potenzialflächen
- 19,8 ha



Juli 2018

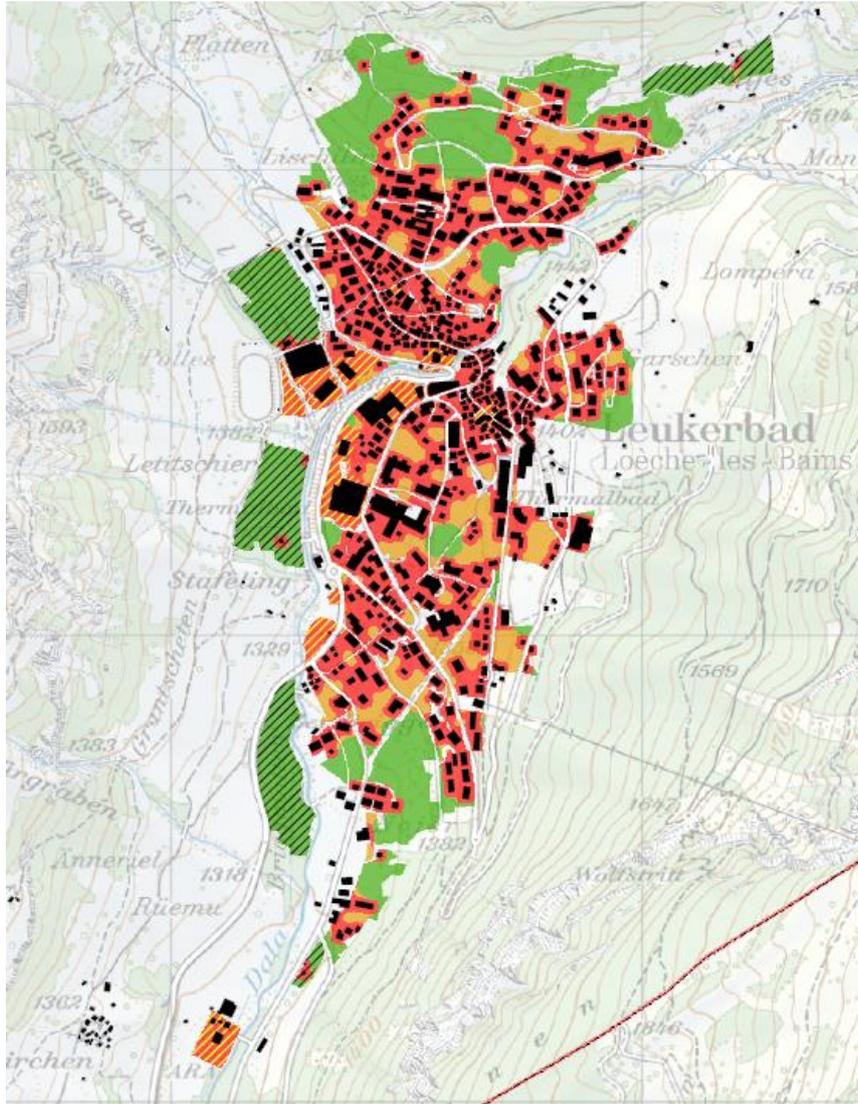
Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement

Quelle: Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement, Juli 2018

Aus den Raumplusdaten ist zu lesen, dass es praktisch keine Bautätigkeit zwischen 2013 und 2018 gab. In Leukerbad gibt es eine grosse Anzahl an Potentialflächen in der Wohnzone und am Rande des Siedlungsgebietes. In der Ortsplanungsrevision müssen diese überprüft werden und das Siedlungsgebiet ist zu verringern, um die Zersiedlung insbesondere im Norden und Süden einzudämmen.

2.7. Vorabklärung Kanton nach der Puffermethode

Die Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) untersuchte alle Gemeinden mit der sogenannten Puffermethode. Diese geht von den bestehenden Bauten aus und schätzt aufgrund dessen nicht überbaute Flächen. Für Leukerbad ergibt dies folgende Struktur der Bauzone (Wohnen):



rot = überbaut + Unsicherheit / orange = Unsicherheit / grün = nicht überbaut

Leukerbad wird der Unterregion M52 zugerechnet und ist gemäss dem KREK eine touristische Gemeinde bzw. ein alpiner Tourismusraum mit Zentren.

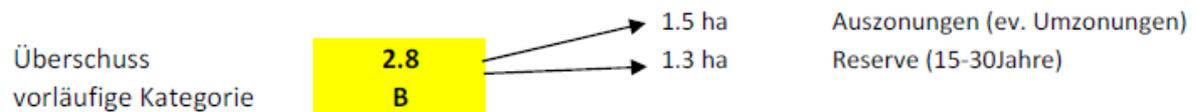
Struktur der Bauzonen (Wohnen)

	Fläche [ha]	Anteil [%]	Überbaut + Unsicherheit [ha]	Unsicherheit [ha]	Nicht überbaut [ha]
Zentrumszonen	7.7	11.9%	7.5	0.2	0
Wohnzonen	53.9	83.4%	31.3	8.6	13.9
Mischzonen	3.0	4.6%	1.3	0.4	1.3
BZ für Wohnnutzung	64.6	100.0%	40.1	9.2	15.2
			62%	14%	24%
				<i>Innenentwicklung</i>	<i>Aussenentwicklung</i>

Berechnung Bedarf

E 2013 + A 2012	Bev-Ent 15 Jahre [%]	E+A 2030	Wachstum [EA]	Referenz- dichte EA [m2/EA]	Bedarf 15 Jahre [ha]
1977	107%	2118	141	252	3.6

Überschuss (2030 + 15 Jahre)



Überschuss	10.9 ha
Reserve 30 Jahre	3.6 ha
Auszonung	7.3 ha
Innenentwicklung	13.6 ha

3. Entwicklungsabsichten

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Leukerbad sind anhand von einem Konzept und der Strategie zu dessen Umsetzung. Dazu hilft auch der exemplarisch Massnahmenplan der Gemeinde die Ziele der Raumplanung aktiv zu verfolgen.

Leukerbad erarbeitete (2020) eine Destinationsstrategie und die Koordination wurde über die Gemeindevertreter sichergestellt. Das Raumkonzept muss aufgrund der fertiggestellten Destinationsstrategie noch überprüft werden.

Die Revision der kommunalen Zonennutzungsplanung aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und Richtplanes hat hiermit einen konzeptionellen Überbau.

Das Raumkonzept dient dazu, vom Ist-Zustand und den angestrebten Soll-Zustand zu gelangen:

	Ist-Zustand (2015)	Soll-Zustand (2030)
Einwohner	1'475	1578 (+ 103 EW)
Arbeitsplätze	1'066 (20 / 64 / 982)	1140 (+ 75 AP)
Siedlungsfläche	91 ha	81 ha

100 Einwohner mehr benötigen rund 45 Erstwohnungen, d.h. max. 3 Bauten pro Jahr

3.1. Konzeptskizze

Die Strategie von Leukerbad ist in Erarbeitung. Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts wird folgender Titel vorgeschlagen:

urbanes Leben und Arbeiten im alpinen Tourismusort Leukerbad

Dazu hat der Gemeinderat folgende strategische räumliche Leitsätze definiert:

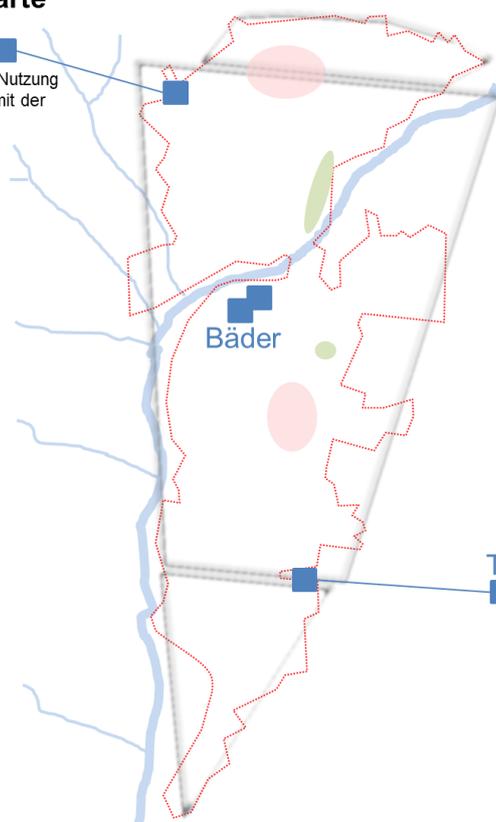
Siedlung	1	Urbaner Charakter fördern
	2	Freiräume erhalten und schaffen
	3	Entwicklungsflächen mitgestalten
Verkehr/Mobilität	4	Verkehrsanbindung sichern
	5	Innerortsmobilität attraktiveren
Landschaft	6	Schutzinventare in Szene setzen
	7	Kulturlandschaft stärken
	8	Naherholung am Wildwasser Dala
Tourismus	9	Natürliches Thermalwasser langfristig schützen
	10	Sport- und Erholungsinfrastrukturen erneuern
	11	Ausbau touristische Infrastrukturen

Die Visionskarte ist eine skizzenhafte Darstellung der hier aufgeführten Leitsätze.

Visionskarte

Gemmi

Touristische Nutzung im Einklang mit der Natur (BLN)



Norden – Wohnen

- Siedlungsabschluss (nördlichste Strasse) → Auszonung
- Attraktives Wohngebiet durch qualitative Überbauung (→ Quartierplan)
- Anbindung zur Mitte durch attraktive Fusswege

Mitte – erLeben

- Reservieren für Sport- und Freizeitanlagen sichern
- Freiflächen und Plätze nutzen und schaffen um den urbanen Charakter zu stärken
- Attraktive Fuss- und Veloverbindungen
- Strategisches Entwicklungsgebiet (ehemalig QP 51)
- Verkehrskonzept (Verkehrsabwicklung ÖV, LV, MIV, Parkierung)
- Offene Flächen sichern / schützen / pflegen / schaffen am historischen Kern zum Erhalt der Ortsbildqualität (z.B. Gärten, Spielplätze)
- Bauliche Entwicklung in historischen Gebäuden (Dorfkern) anstossen und fördern

Torrent / Vorgipfel

touristische Nutzung ausbauen

Süden – Arbeiten

- Gewerbegebiet → Rückstufung (Zone für unbestimmte Nutzung)
- Grosse Bauten
- Landschaft

3.2. Strategie

Zur Umsetzung dieser Leitsätze hat der Gemeinderat Massnahmen festgelegt. In der nachfolgenden Tabelle werden diese Massnahmen zu den Leitsätzen festgehalten:

Aufwertung vom Zentrum (Rathaus, Dorfplatz, Dorfker) durch Inwertsetzung vom Thermalwasser und Strassenraum

Leitsätze

Massnahmen

	<u>Leitsätze</u>	<u>Massnahmen</u>
Siedlung	1 Urbaner Charakter fördern (Siedlungsentwicklung nach innen).	<ul style="list-style-type: none"> • Kompaktes Siedlungsgebiet festlegen (Anpassung Bauzone Art. 15 RPG) • Entwicklung im Dorfker anstossen • Grosszügige Strassenraumgestaltung für Fussgänger (siehe auch Verkehr) • Sockelnutzungen / Fussgängerzone aufwerten • Veloparkierung / Ladestationen
	2 Freiräume erhalten und schaffen	<ul style="list-style-type: none"> • Freihaltezone / Freiflächen am Dorfker schützen (Gärten bei der Strassenbrücke, Rasen beim alten Schulhaus) • Plätze gestalten (evtl. altes Schulhaus, alter Bahnhof) – natürliches Thermalwasser in Wert setzen • Gestaltungswettbewerb für öffentliche Räume
	3 Entwicklungsflächen mitgestalten	<ul style="list-style-type: none"> • Reserveflächen / Entwicklungsflächen, auf welchen alles gemacht werden kann, z.B. Nutzung für Projekte (Hotel, Grossanlagen etc.) an zentraler Lage sichern • Gewerbegebiet im Süden stärken (Eingangs Dorf) – kein Wohnen • Wohngebiet im Norden (am Hang) aufwerten (evtl. durch Quartierplan)

		<ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungspläne
--	--	---

•

Verkehr	4 Verkehrsanbindung sichern	<ul style="list-style-type: none"> • ÖV-Fahrplan optimieren: Halbstundentakt (27 Verbindungen) ist ab Dez. 2020 beabsichtigt. • Zusätzliche Früh- und Spätverbindungen (Rufbus) → zusätzliche Verbindungen nach Leuk und Albinen
	5 Innerortsmobilität attraktiveren	<ul style="list-style-type: none"> • 20er Zone • Fuss- und Velowegnetz innerorts verbessern (z.B. Hindernisse wie hohe Trottoirs aufheben) • Zusätzliche Veloparkplätze • Ringsystem und bewirtschaftete Parkierung ist aufrecht zu erhalten

•

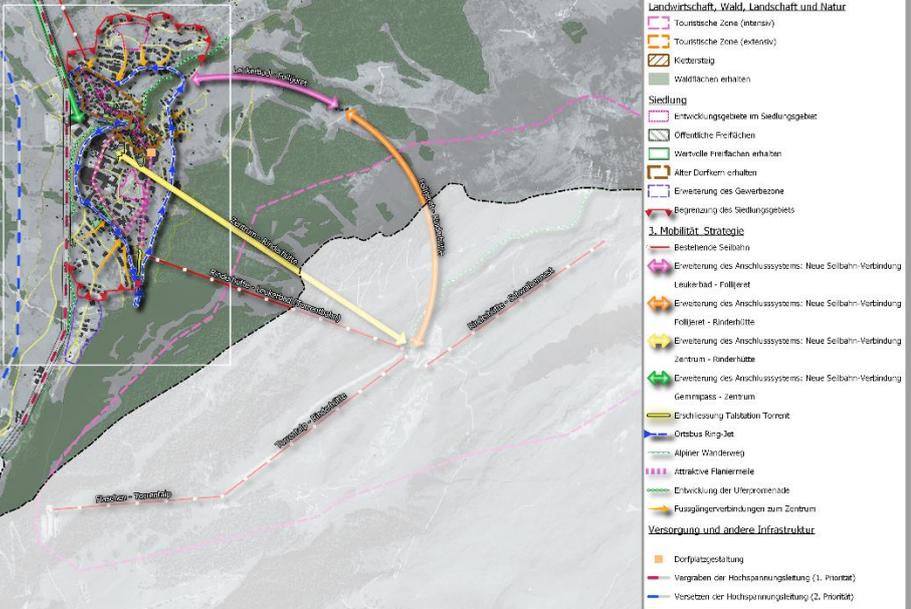
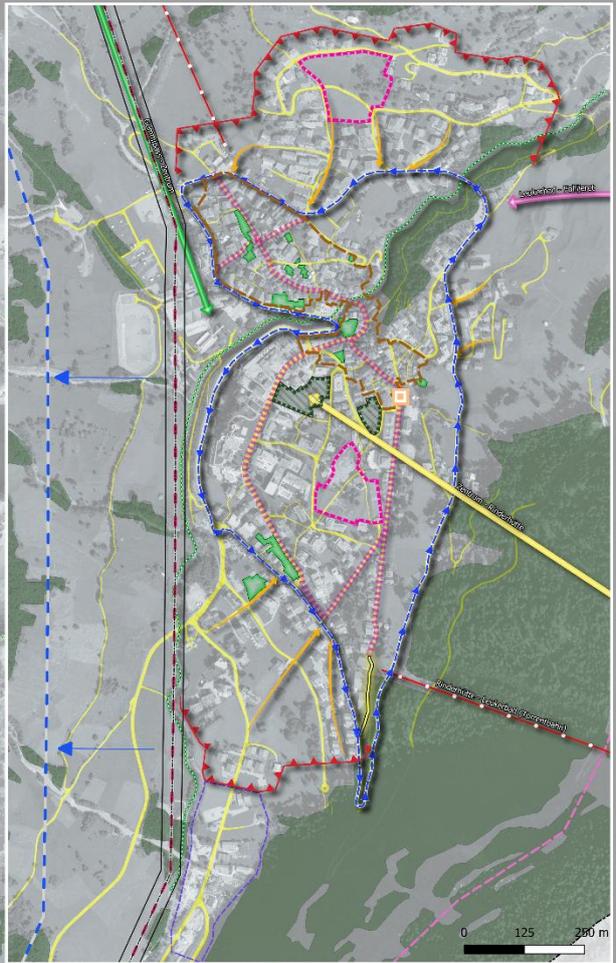
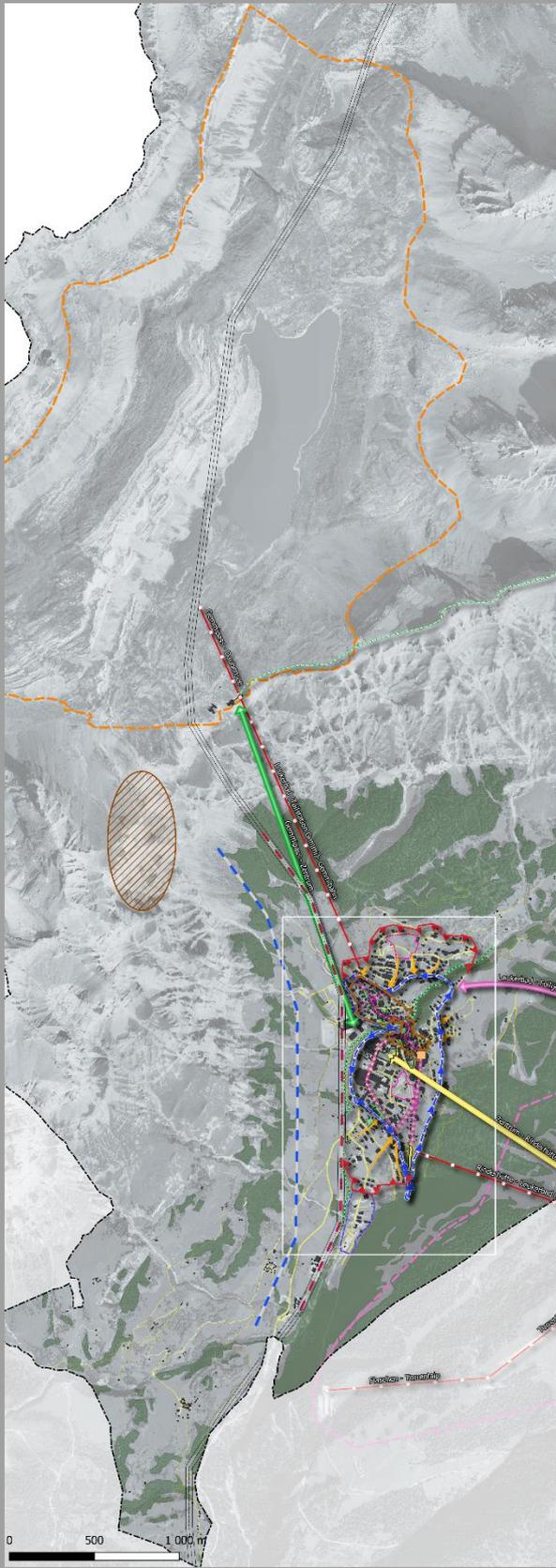
Landschaft	6 Schutzinventare in Szene setzen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemmi: Auengebiet, Waldreservat, BLN • Historischer Verkehrsweg und Bauten (Lämmernhütte)
	7 Kulturlandschaft stärken (Bewirtschaftung der Böden)	<ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftung weiterhin begünstigen • Bauzone Eingangs Dorf rückstufen • Erdverlegung 380 kW Leitung
	8 Naherholung am Wildwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Spazierwege am Wasser durch Wald und Weiden als einheitlicher Weg Signalisation (alpiner Stadtpazierweg) Kurweg

•

Tourismus	9 Natürliches Thermalwasser langfristig schützen	<ul style="list-style-type: none"> • Quelfassungen und Warmwasserleitungen in Stand halten • Abwärme als Energie nutzen (Wärmerückgewinnung) • Quellschutzzonen mit entsprechender Sorgfalt behandeln
	10 Sport- und Erholungsinfrastrukturen erneuern	<ul style="list-style-type: none"> • Sportarena • Sportplatz (ausserhalb Bauzone) • Wander- und Schneeschuhweg Gemmi bis Torrent • Flowtrail, Klettersteig pflegen
	11 Ausbau touristische Infrastrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Seilbahnstationen in Zentrumsnähe • Erschliessung Vorgipfel (Torrenthorn) • Freeride-Piste • Obere Maressen / Skipisten nahe Dorf (Zufahrt zur Seilbahn) • Technische Beschneigung

Auf der nachfolgenden Synthesekarte ist die Strategie konkret aufgezeichnet.

Synthese



- Strategie**
- Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur**
- Touristische Zone (intensiv)
 - Touristische Zone (extensiv)
 - Klettersteig
 - Waldflächen erhalten
- Siedlung**
- Entwicklungsgebiete im Siedlungsgebiet
 - Öffentliche Freiflächen
 - Wertvolle Freiflächen erhalten
 - Alte Dorfkern erhalten
 - Erweiterung des Gewerbegebietes
 - Begrenzung des Siedlungsgebietes
- 3.1 Mobilität Strategie**
- Bestehende Seilbahn
 - Erweiterung des Anschlusssystemes: Neue Seilbahn-Vorbindung Leukerbad - Falljaret
 - Erweiterung des Anschlusssystemes: Neue Seilbahn-Vorbindung Falljaret - Rinderhütte
 - Erweiterung des Anschlusssystemes: Neue Seilbahn-Vorbindung Zentrum - Rinderhütte
 - Erweiterung des Anschlusssystemes: Neue Seilbahn-Vorbindung Gemässpass - Zentrum
 - Erschließung Tabblücken Torrest
 - Ordnung Ring-Net
 - Alpiner Wandereweg
 - Attraktive Planiermaße
 - Entwicklung der Überpromenade
 - Fußgängerverbindungen zum Zentrum
- Versorgung und andere Infrastruktur**
- Dorfplatzgestaltung
 - Vergaben der Hochspannungleitung (1. Priorität)
 - Vernetzen der Hochspannungleitung (2. Priorität)

3.3. Fazit: Ziele der Raumplanung

In der Raumplanung werden gemäss dem RPG, dem KREK und dem kantonalen Richtplan mehrere Ziele anvisiert. Im Kapitel 1.1. wurden die verschiedenen Schwerpunkte bereits eingeführt und hier unten zu einer Auflistung von übergeordneten Zielen zusammengefasst. Damit die Absichten der Gemeinde von Leukerbad raumplanerisch eingeordnet werden können, werden die Leitsätze (siehe Kapitel 3.2.) in Bezug zu diesen Zielen gesetzt.

Mit Hilfe der Tabelle soll aufgezeigt werden, welche Leitsätze die Ziele der Raumplanung erfüllen.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Haushälterische Nutzung des Bodens (Siedlungsentwicklung nach Innen und Schutz der natürlichen Ressourcen)	X	X	X		X		X				
Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (kompakte Siedlungen)	X	X	X			X					
Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen	X	X	X	X							X
Schonung der Landschaft (ausreichende Versorgungsbasis, Schutz der natürlichen Ressourcen)						X	X	X	X		
Siedlung nach Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft gestalten (aktive Bodenpolitik, dezentrale Besiedlung,)	X	X	X	X					X	X	X

4. Kommunale Nutzungsplanung

Auf der Basis der vorliegenden Entwicklungsabsichten soll das künftige Siedlungsgebiet der Gemeinde Leukerbad festgelegt werden. Dieses Siedlungsgebiet ist Teil des Raumkonzepts.

4.1. Siedlungsgebiet

Die Entwicklungsabsichten auf die Parzellen hinuntergebrochen, werden im Rahmen der Überarbeitung des Zonennutzungsplanes vertieft.

Gemäss Art. 8a Abs.1 Bst. a RPG und Koordinationsblatt C1 Des Kantonalen Richtplan wird der Begriff „Siedlungsgebiet“ eingeführt. Das Siedlungsgebiet (SG) umfasst für den Kanton Wallis die bestehenden Bauzonen und orientiert sich an der erwünschten Entwicklung der nächsten 25–30 Jahre, was zwei Planungsperioden entspricht. Das SG beinhaltet alle Bauzonenarten (Hauptnutzungen 11 bis 19 des Minimalen Geodatenmodells für den Bereich Nutzungsplanung des ARE) und entspricht damit den Grenzen einer längerfristigen Bauzonenerweiterung.

4.2. Schlussbemerkung und weiteres Vorgehen

Die Entwicklungsabsichten und das Siedlungsgebiet der Gemeinde Leukerbad sind im Raumkonzept festgehalten. Der Gemeinderat erachtet dieses als Steuerungsinstrument für die künftige räumliche Entwicklung.

In einem nächsten Schritt ist es am Gemeinderat, aufgrund des Raumkonzeptes das Siedlungsgebiet für die nächsten dreissig zu definieren und dieses dem Staatsrat vorzuschlagen. Dann müssen die hier vorgeschlagenen Massnahmen in die technische Überarbeitung des kommunalen Zonennutzungsplanes gemäss Art. 15 RPG und die Neuerstellung des Bau- und Zonenreglements auf der Basis vom kantonalen Baugesetz einfliessen.

Diese Beschreibung zum Raumkonzept gilt als Basis für die Weiterbearbeitung in der kommunalen Konkretisierung der Umsetzung vom Raumplanungsgesetz und kann in den raumplanerischen Bericht, gemäss RPV Art.47, einfliessen.

Kartendossier A3

1. Landschaft
2. Siedlung
3. Mobilität
4. Synthese
5. Siedlungsstrategie