

# C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Staatsratsentscheid: **14.06.2017**

Beschluss durch den Grossen Rat: **08.03.2018**

Genehmigung durch den Bund: **01.05.2019**

Interaktion mit anderen Blättern: **A.2, A.8, A.9, A.16, B.2, C.2, C.4, C.5**

## Raumentwicklungsstrategie

- 1.2: Unverbaute Flächen in der Rhoneebene freihalten
- 1.4: Die Natur- und Kulturlandschaften erhalten
- 3.1: Die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in den Dörfern und Gemeinden erhalten
- 3.2: Die Wirtschafts- und Innovationsstandorte in den urbanen Räumen stärken
- 3.4: Der Zersiedelung entgegenwirken, haushälterisch mit dem Boden umgehen und die Siedlung nach innen entwickeln
- 3.5: Hohe baulichen Dichten in geeigneten Gebieten anstreben und gleichzeitig öffentliche Räume aufwerten
- 3.6: Die Siedlung begrenzen, um Räume für die Landwirtschaft und die Natur zu bewahren
- 3.7: Die Siedlung und den Verkehr aufeinander abstimmen

## Instanzen

**Zuständig:** DRE

- Beteiligte:**
- Bund
  - Kanton: DAA, DFM, DHDA, DLW, DUW, DWFL, VRDMRU
  - Gemeinde(n): Alle
  - Weitere

## Ausgangslage

### Kantonale Situation der Bauzonen

Als Bauzonen gelten Wohnzonen, Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, eingeschränkte Bauzonen, Tourismus- und Freizeitzone, Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen sowie weitere Bauzonen (entsprechend den Hauptnutzungen 11 bis 19 des Minimalen Geodatenmodells für den Bereich Nutzungsplanung des ARE).

Die Bauzonen müssen mit den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) übereinstimmen. Sie berücksichtigen die Ziele der erwünschten räumlichen Entwicklung im Bereich der Besiedelung, der Anlagen von öffentlichem Interesse, des Verkehrs und der Versorgung. Zudem tragen sie der Eignung des Bodens, den Interessen von Natur und Landschaft, dem Ortsbildschutz und den Naturgefahren Rechnung.

Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und das dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entspricht, mit dem Ziel, eine haushälterische Bodennutzung und eine kompakte Entwicklung der Siedlungsgebiete zu fördern, um damit der Zersiedelung entgegenzuwirken und nicht überbaute Flächen zu erhalten. Überdimensionierte Bauzonen müssen reduziert werden.

Mit dem wirtschaftlichen und demographischen Wachstum nimmt der Platzbedarf sowohl für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Verkehr, als auch für die Entwicklung des Tourismus zu. Dieses Wachstum übt, ausgelöst durch Siedlungsentwicklung und Zersiedelung, Druck auf die Landschaft und die Landwirtschaftsflächen aus, mit den entsprechenden Konsequenzen: negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Landschaft und die Natur, Schwächung der Zentren, grössere Bodennutzung und stärkere Flächenversiegelung, hohe Infrastruktur- und Anlagenkosten, zunehmender Individualverkehr, Lärmbelastung und Luftverschmutzung, höherer Energieverbrauch.

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Der Kanton Wallis verfügt insgesamt über beachtliche Bauzonenreserven. Die Bauzonenreserven sind jedoch sehr unterschiedlich im Kanton verteilt. Sie widerspiegeln insbesondere die unterschiedliche Entwicklungsdynamik in den drei Regionen.

Die statistische Analyse der Bauzonen im Kanton Wallis ergibt folgende Resultate (31.12.2016):

	<b>Oberwallis</b>	<b>Mittelwallis</b>	<b>Untertwallis</b>	<b>Wallis</b>
<b>Gesamtfläche der Region</b>	262'062.1 ha	124'934.7 ha	135'494.2 ha	522'491.1 ha
<b>Anteil Bauzone</b>	1.7 %	5.7 %	4.1 %	3.3 %
<b>Bauzonen</b>				
Gesamtfläche der Bauzonen	4'518.9 ha	7'135.4 ha	5'540.3 ha	17'194.6 ha
Fläche der überbauten Bauzonen <sup>1</sup>	3'262.5 ha	5'472.2 ha	4'343.4 ha	13'078.1 ha
Fläche der nicht überbauten Bauzonen <sup>2</sup>	1'295.0 ha	1'710.9 ha	1'249.7 ha	4'255.6 ha
Anteil der nicht überbauten Flächen	28.7 %	24.0 %	22.6 %	24.7 %
<b>Bauzonen für die Wohnnutzung</b>				
Gesamtfläche der Wohnzonen	3'479.3 ha	5'650.0 ha	4'000.0 ha	13'129.3 ha
Fläche der überbauten Wohnzonen <sup>1</sup>	2'532.8 ha	4'298.4 ha	3'268.8 ha	10'100.0 ha
Fläche der nicht überbauten Wohnzonen <sup>2</sup>	946.4 ha	1'351.6 ha	731.2 ha	3'092.2 ha
Anteil der nicht überbauten Flächen	27.2 %	23.9 %	18.3 %	23.1 %

<sup>1</sup> Die bebaute Fläche umfasst ebenfalls die «Innenreserven», diese beinhalten unter anderem die nicht bebauten und potenziell bebaubaren Flächen innerhalb des überbauten Gebiets

<sup>2</sup> Die nicht bebaute Fläche umfasst die «Aussenreserven», diese beinhalten die nicht bebauten Flächen ausserhalb des überbauten Gebiets und der grossen verfügbaren Flächen innerhalb des überbauten Gebiets

Das Bevölkerungswachstum im Wallis gehört zu den höchsten in der Schweiz. Gemäss dem hohen Szenario der Bevölkerungsprognosen des kantonalen Amtes für Statistik und Finanzausgleich (KASF), dürfte der Kanton Wallis bis 2030 insgesamt 391'925 Einwohnerinnen und Einwohner zählen, d.h. eine Zunahme von rund 56'230 Personen im Vergleich zur Bevölkerung am 31. Dezember 2015 (335'696 Personen).

**Das vorliegende Koordinationsblatt bildet eine Grundlage für eine zweckmässige Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Bauzonen für die Wohnnutzung (d.h. Wohnzonen, Mischzonen und Zentrumszonen) sowie die Festlegung des Siedlungsgebiets (siehe Anhang).**

Gemäss den technischen Richtlinien Bauzonen ist es aufgrund der Komplexität und Heterogenität der realen Situation nicht möglich, für die anderen Bauzonentypen als diejenigen für die Wohnnutzung vertretbare Messgrössen für die Beurteilung der Grösse der Bauzonen festzulegen. Diese Zonen sind jedoch trotzdem den Zielen und Grundsätzen des RPG unterstellt und werden in den entsprechenden Koordinationsblättern des kantonalen Richtplans behandelt.

Die Arbeitszonen sind Thema des Koordinationsblattes C.4 „Arbeitszonen“. Die Herausforderung ist es, die Nutzung der vorhandenen Flächen zu optimieren, indem eine aktive Arbeitszonenbewirtschaftung eingeführt wird, wobei insbesondere auch die Reserven der Unternehmen berücksichtigt werden.

Die Tourismus- und Freizeitzonen werden im Koordinationsblatt B.2 „Touristische Beherbergung“ und B.3 „Camping“ behandelt.

Die Zonen für den öffentlichen Bedarf sind Inhalt des Koordinationsblattes C.8 „Öffentliche Anlagen“. Gemäss der „Bauzonenstatistik Schweiz 2012“ werden sie als vollständig überbaut oder genutzt behandelt.

Die Bauzonenqualität sowie die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung werden schliesslich im Koordinationsblatt C.2 „Qualität der Bauzonen“ behandelt.

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

### Bauzonen für die Wohnnutzung

Die Bauzonen für die Wohnnutzung (d.h. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) müssen so bemessen werden, dass sie die oben erwähnte Zunahme der Bevölkerung sowie die Zunahme der Arbeitsplätze in diesen Zonen bis 2030 aufnehmen können. Dabei wird die Zunahme der Arbeitsplätze in diesen Zonen ebenfalls auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen berechnet. Am 31. Dezember 2016 verfügt der Kanton über 3'029 ha nicht überbaute Bauzonen, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Diese Reserve liegt über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre, zumal auch noch ein Innenentwicklungspotenzial innerhalb der als überbaut betrachteten Bauzonen vorhanden ist (siehe Anhang).

Das höchste Bevölkerungswachstum weist die Region Unterwallis auf, gefolgt vom Mittelwallis. Die Bevölkerung im Oberwallis bleibt insgesamt stabil, während mehr als die Hälfte der Gemeinden eine Zunahme aufweisen.

In den letzten Jahren hat sich die demographische und wirtschaftliche Entwicklung auf die Rhonetalebene konzentriert, wobei im Mittel- und Unterwallis das Wachstum in den periurbanen Gemeinden ausgeprägter war als in den urbanen Zentren der Agglomerationen. Ein starkes Bevölkerungswachstum konnte auch in den Tourismuszentren beobachtet werden. Die Gemeinden an den Talflanken und in den Seitentälern weisen im Allgemeinen eine schwächere, manchmal sogar negative wirtschaftliche und demographische Entwicklung auf.

Die Bauzonenreserven für die Wohnnutzung befinden sich allerdings eher in den ländlichen Berggemeinden, während sie in den städtischen Zentren der Rhoneebene geringer sind.

In den Gemeinden mit grossen Reserven können folgende Fälle unterschieden werden:

- nicht erschlossene Gebiete, in denen aufgrund der schwierigen Voraussetzungen und der mangelnden Nachfrage eine Erschliessung und zukünftige Überbauung eher unwahrscheinlich ist;
- erschlossene, eher abgelegene Gebiete, in denen aufgrund der geringen Nachfrage praktisch keine Neubauten entstehen;
- Ferienhauszonen, in denen aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen betreffend Zweitwohnungen praktisch ein Baustopp herrscht.

Im Hinblick auf eine zweckmässige Besiedelung besteht zweifacher Handlungsbedarf:

- a. In den Gemeinden mit starker Baulandnachfrage, insbesondere in der Rhonetalebene, ist durch eine verdichtete Bauweise der zukünftige Bodenverbrauch klein zu halten;
- b. In den Gemeinden mit Überkapazitäten, insbesondere in Berggemeinden mit geringer Nachfrage und/oder grossen Ferienhauszonen, ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die Bauzonen reduziert werden und keine Zersiedelungsprobleme entstehen.

Die Verteilung der Bauzonen für die Wohnnutzung im Kanton sollte auch den Grundsatz der Dezentralisierung berücksichtigen, d.h. den Willen des Kantons, in den ländlichen Zentren die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen und auszubauen, damit die Bevölkerung im ländlichen Gebiet erhalten bleibt.

Zudem sind, gemäss Artikel 15 Absatz 3 RPG, Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen. Diese interkommunale Koordination orientiert sich an einer variablen Geometrie und ist von Fall zu Fall in Absprache mit dem Kanton festzulegen. Diese Koordination stützt sich dabei auf bereits vorhandene Strukturen, wie z.B. die Agglomerationsprojekte und kann im Rahmen eines interkommunalen Richtplans erfolgen.

### Siedlungsgebiet

Gemäss Art. 8a Abs.1 Bst. a RPG muss der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Im Dokument «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» wird der Artikel 8a präzisiert und

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

der Begriff „Siedlungsgebiet“ eingeführt. Diese bildet die zu erwartende Siedlungsentwicklung für die nächsten 25 bis 30 Jahre ab und kann zusätzlich zu den bestehenden Bauzonen auch zukünftig für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Erweiterungen umfassen. Im Fall des Kantons Wallis, welcher über Bauzonenreserven für die Wohnnutzung verfügt, die über den Bedarf der nächsten 25 Jahre hinausgehen, ist diese Siedlungsfläche jedoch kleiner als die homologierten Bauzonen.

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. **Zur Berechnung des kantonalen Siedlungsgebietes (siehe Anhang), werden im vorliegenden Koordinationsblatt jedoch nur die Bauzonen für die Wohnnutzung berücksichtigt** Das kantonale Siedlungsgebiet (SG) entspricht somit einer quantitativen Schätzung der Gesamtheit der Bauzonenflächen für die Wohnnutzung, welche benötigt werden, um dem Bedarf aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Bevölkerung- und der Arbeitsplätze für die nächsten 25 bis 30 Jahre zu decken.

Die Frage nach dem Bedarf für sonstigen Bauzonentypen muss daher im konkreten Einzelfall beurteilt werden und bedarf entsprechender Massnahmen, welche auf deren haushälterische Nutzung abzielen (vgl. die Koordinationsblätter B.2, B.3, C.4 und C.8). Jede Neueinzonung oder Erweiterung einer bestehenden Bauzone muss zudem den Bestimmungen von Artikel 15 RPG entsprechen.

Das Siedlungsgebiet, wie es von jeder einzelnen Gemeinde festgelegt wird, muss einer kohärenten Vision ihrer Raumentwicklung entsprechen und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde sowie die im kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) festgelegten Strategien für die Siedlungsentwicklung berücksichtigen.

Je nach Grösse ihrer Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und ihrer Bevölkerungsprognose ergibt sich daraus schematisch eine der folgenden drei Situationen (Abbildung 1):

- 1) die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist kleiner als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre;
- 2) die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre, entspricht aber dem Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre;
- 3) die Grösse der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung ist grösser als der Bedarf für die nächsten 25-30 Jahre.

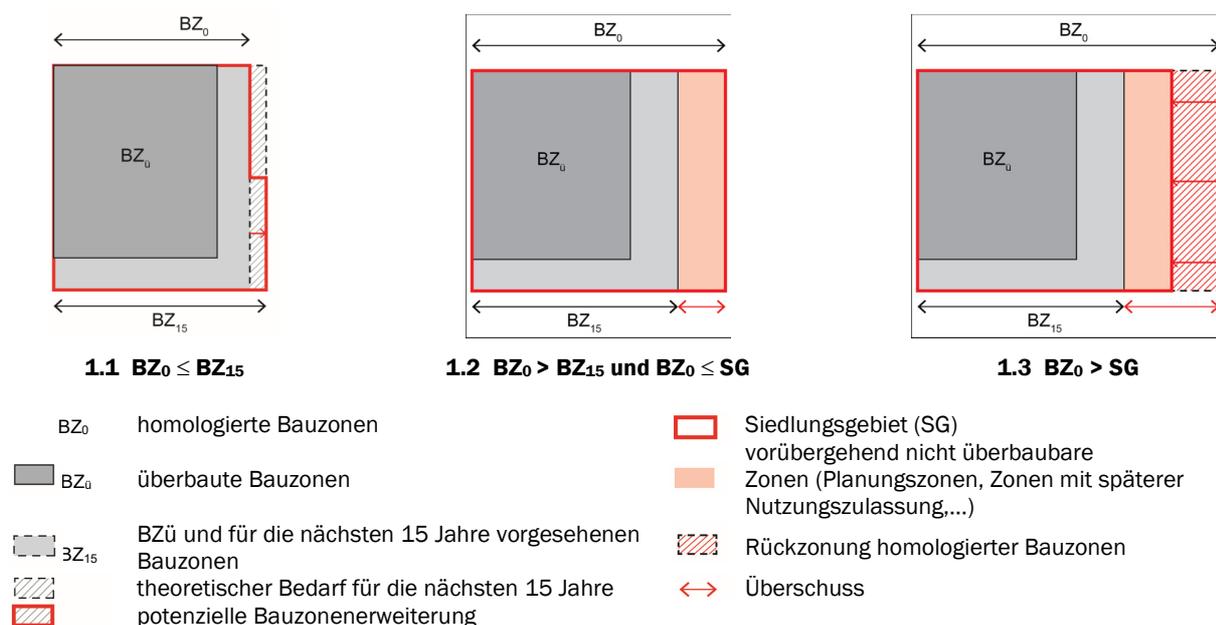


Abbildung 1: Festlegung des Siedlungsgebiets

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Angesichts der Grösse der bestehenden Bauzonen für die Wohnnutzung und des künftigen Bedarfs aufgrund der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in den Gemeinden ist das SG beim Grossteil der Gemeinden kleiner als die homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung (Abbildung 1.3  $BZ_0 > SG$ ). Bauzonen für die Wohnnutzung ausserhalb des SG müssen rückgezont werden. Für diejenigen, die über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre liegen, sich jedoch im SG befinden, müssen entsprechende Massnahmen getroffen werden, z.B. die Einzonung in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung oder die Festlegung von Planungszonen, damit diese vorübergehend nicht überbaut werden können.

Für den Fall der Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang ist das jeweilige Entwicklungspotential im Rahmen der Festlegung des Siedlungsgebietes zu bestimmen.

Das SG ist derart festzulegen, dass Grundstücke innerhalb der homologierten Bauzone für die Wohnnutzung die nicht für die Bebauung geeignet sind, ausgeschlossen werden. Es sind dies beispielsweise Grundstücke in Ferienhauszonen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%, nicht erschlossene oder nicht an den öffentlichen Verkehr angebundene Grundstücke, Grundstücke in Hanglagen oder solche die sich in einer Naturgefahrenzone mit erheblicher Gefährdung befinden. Im Rahmen einer besseren Koordination von Siedlung und Verkehr können auch Baulandumlegungen innerhalb der Gemeinde eine sinnvolle Massnahme darstellen.

### Koordination

#### Grundsätze

1. Festlegen der Bauzonen für die Wohnnutzung, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen und Steuern der Entwicklung des SG.
2. Zweckmässiges Verdichten der Bauzonen für die Wohnnutzung, insbesondere in den Siedlungszentren der Städte und Dörfer und im Bereich der Verkehrsknoten des öffentlichen Verkehrs.
3. Begrenzen der Bauzonen für die Wohnnutzung, insbesondere in der Rhonetalebene, um genügend grosse und wertvolle Landwirtschaftsflächen sowie natürliche Lebensräume zu erhalten.
4. Ergreifen von Massnahmen bei überdimensionierten Bauzonen für die Wohnnutzung, um die Zersiedelung zu verhindern.
5. Ausscheiden von neuen Bauzonen für die Wohnnutzung nur in Ausnahmefällen aufgrund eines regional ausgewiesenen Bedarfs und unter klaren Bedingungen und Auflagen in Bezug auf die ÖV-Anbindung, die Erschliessung, die verdichtete Bauweise und auf die Eignung des Gebietes sowie einer Kompensation auf kantonaler Ebene.

#### Vorgehen

##### Der Kanton:

- a) berechnet die Kapazität der in den Zonennutzungsplänen (ZNP) eingetragenen Bauzonen für die Wohnnutzung (BZ0), evaluiert den Bedarf für die nächsten 15 Jahre anhand der Bevölkerungsprognosen (BZ15) und identifiziert die überdimensionierten Gemeinden. Die Kapazität der Bauzonen für die Wohnnutzung wird auf der Grundlage der angestrebten Dichte ( $m^2$ /Einwohner und Arbeitsplätze, in Vollzeitäquivalent) berechnet, die der Gemeinde je nach Raumtyp (KREK) zugewiesen wird. Der Bedarf wird entsprechend dem Bevölkerungsszenario „hoch“ des kantonalen Amtes für Statistik und Finanzausgleich berechnet. Die Daten dienen als theoretischer Richtwert und werden regelmässig aktualisiert. Für den Fall der Gemeinde mit Bevölkerungsrückgang bzw. –stagnation werden die Innenreserven bei der Berechnung der Kapazität der Bauzonen nicht mitberücksichtigt;
- b) legt das kantonale Siedlungsgebiet der Bauzonen für die Wohnnutzung fest;

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

- c) begleitet die Gemeinden bei der Festlegung ihres Entwurfs für das SG, vergleicht es mit der Situation der bestehenden Bauzonen und genehmigt ihr Siedlungsgebiet im Rahmen der Anpassung des ZNP;
- d) bestimmt die **Hauptstrategie** der Gemeinden anhand der folgenden Kategorien. Die Kategorien werden aufgrund der Grösse der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung und der Bevölkerungsprognosen festgelegt:

Gemeinde mit...	Bevölkerungsrückgang oder -stagnation	mässiges bis starkes Bevölkerungswachstum
BZ <sub>0</sub> = SG grossen Reserven	Kat. D Strategie : Regulierung	Kat. C Strategie : Regulierung
BZ <sub>0</sub> = BZ <sub>15</sub> mittleren Reserven		Kat. B Strategie : Planung
kleinen Reserven		Kat. A Strategie : Innenentwicklung

In den einzelnen Gemeinden besteht ein unterschiedlicher Handlungsbedarf, um eine zweckmässige, haushälterische und qualitativ zufriedenstellende Nutzung der Bauzonenreserven für die Wohnnutzung sicherzustellen;

- 1) **Kategorie A - Hauptstrategie Innenentwicklung (vgl. Abb. 1.1):** Identifizieren und Mobilisieren der Innenreserven, um das überbaute Gebiet zu verdichten unter Wahrung einer zweckmässigen Siedlungsqualität;
  - 2) **Kategorie B – Hauptstrategie Planung (vgl. Abb. 1.2):** Umsetzen von Planungsmassnahmen betreffend die Nutzung der bestehenden Bauzonenreserven für die Wohnnutzung (überbaubare Flächen in den nächsten 15 Jahren und Flächen die temporär nicht überbaubar sind);
  - 3) **Kategorie C und D – Hauptstrategie Regulierung (vgl. Abb. 1.3):** Umsetzen von Massnahmen, um die Bauzonen für die Wohnnutzung zu reduzieren und der Zersiedelung entgegenzuwirken.
- e) berät und begleitet die Gemeinden, basierend auf deren Entwicklungsabsichten und der entsprechenden Hauptstrategie, bei der Festlegung der raumplanerischen Massnahmen, welche **innerhalb von fünf Jahren** nach dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplans umzusetzen sind;
- f) stellt sicher, dass Neueinzonungen bei Bauzonen für die Wohnnutzung nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung der Bedingungen von Grundsatz 5 erfolgen;
- g) kontrolliert den Stand der Arbeiten der Gemeinden in Bezug auf die Dimensionierung ihrer Bauzonen unter Einhaltung der kantonalen Weisungen und Gesetze und ergreift, falls die unter den untenstehenden Buchstaben b) und c) vorgesehenen Fristen nicht eingehalten werden, innerhalb eines Jahres vorsorgliche Massnahmen (Planungszonen, Ersatzvornahme) für die Gemeinden, welche die unter den untenstehenden Buchstaben b) und c) geplanten Massnahmen nicht umgesetzt haben (Art. 5a Abs. 3 lit. d RPV und Art. 40 KRPG).

### Die Gemeinden:

- a) legen im Hinblick auf die Erarbeitung ihres Entwurfs für das SG ihre Entwicklungsabsichten (Raumkonzept) für das gesamte Gemeindegebiet fest, unter Berücksichtigung der folgenden Elemente:
- Analyse ihrer bestehenden Bauzonen (Innen- und Aussenreserven);
  - Beurteilung des effektiven Potentials der Siedlungsentwicklung nach innen und Planung der freizuhaltenen Flächen (z.B. Grünräume);
  - Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B. Baulandumlegungen, Kaufrecht der Gemeinde, Festlegung von Baufristen);
  - Lokalisierung der verschiedenen Funktionen mit dem Ziel die Wege kurz zu halten;

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

- Anpassung der Nutzung von Zonen an ungeeigneten Standorten und, falls nötig, Verlegung in Zentrumsnähe.
- b) der Kategorien B, C und D legen innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplans einen Entwurf für das SG fest, wobei sie die in der Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung ermittelten theoretischen Werte als eine Grundlage für ihre Überlegungen heranziehen und unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte:
- die Entwicklungsabsichten der Gemeinde;
  - die Eigenschaften der Gemeinde (z.B. touristische Ausprägung, effektives Potential der Siedlungsentwicklung nach innen);
  - die nicht für die Bebauung geeigneten Grundstücke (z.B. Naturgefahrenzonen, Hanglagen) oder diejenigen in Konflikt mit den Bundesinventaren (z.B. TWW, ISOS);
  - der Stand der Erschliessung und ÖV-Erschliessungsgüte (vgl. Berechnungsmethode ARE);
  - die geographische Lage der Grundstücke;
  - die regionale Situation der Bauzonenreserven (falls im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit);
  - der Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) und der wertvollen Natur- und Landschaftsräume;
  - die ausschliesslich für Ferienwohnungen vorgesehenen Zonen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%.

Für die Gemeinden der Kategorie B entspricht das Siedlungsgebiet ungefähr der heutigen Bauzone, während bei den Gemeinden der Kategorien C und D das Siedlungsgebiet kleiner als die bestehende Bauzone sein wird. Diese Gemeinden beschliessen für die Flächen, die über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, Planungszonen oder ergreifen andere Massnahmen, um die entsprechenden Flächen zu blockieren, dies in Absprache mit dem Kanton und **innerhalb von zwei Jahren** nach dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplans.

Für die Gemeinden der Kategorie A kann das Siedlungsgebiet unter bestimmten Voraussetzungen grösser als die bestehende Bauzone sein. Bei Neueinzonungen muss jedoch sichergestellt werden, dass die Bedingungen gemäss „Vorgehen der Gemeinden, Buchstabe d)“ grundsätzlich erfüllt werden können.

- c) setzen auf der Grundlage ihrer Entwicklungsabsichten und ihres Entwurfs für das SG die raumplanerischen Massnahmen um, falls erforderlich mittels einer Anpassung ihres ZNP **innerhalb von fünf Jahren** nach der Festlegung des Entwurfs für das Siedlungsgebiet oder vor Ablauf der Planungszonen. Falls notwendig verlängern sie deren Dauer:

### **Gemeinden der Kategorie A ( $BZ_0 \leq BZ_{15}$ ):**

- Identifikation des Innenentwicklungspotentials ihrer Bauzonen für die Wohnnutzung und Festlegung von Massnahmen für dessen Mobilisierung unter Berücksichtigung einer zweckmässigen Wohnqualität;
- Prüfung einer regionalen Abstimmung, falls notwendig im Rahmen eines interkommunalen Richtplans.

### **Gemeinden der Kategorie B ( $BZ_0 > BZ_{15}$ und $BZ_0 \leq SG$ ):**

- gleiche Massnahmen wie Kategorie A;
- Umsetzung geeigneter raumplanerischer Massnahmen, um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen, vorübergehend zu blockieren, namentlich:
  - Festlegung einer langfristigen, verbindlichen Erschliessungsplanung;
  - Rückstellung in eine Zone mit späterer Nutzungszulassung;
  - Erarbeitung von Sondernutzungsplänen mit einer etappierten Bebauung;

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

- Prüfung eines Modells für eine etappierte Bebauung für grössere, für die Überbauung geeignete Flächen, unter Einbezug aller Grundeigentümer im Perimeter, namentlich mit Hilfe von Baulandumlegungen.

### Gemeinden der Kategorie C und D (BZo > SG):

- gleiche Massnahmen wie Kategorien A und B;
  - bestimmen mit einer sorgfältigen Analyse potentielle Rückzonungsflächen. Dabei berücksichtigen sie die ortsspezifischen Gegebenheiten, namentlich in Bezug auf das Zersiedelungsrisiko und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Prioritäre Rückzonungsflächen sind insbesondere: Gebiete mit möglichen Beeinträchtigungen durch Naturgefahren, schwierig zu erschliessende Hanglagen, Ferienhauszonen, und falls nötig, grössere, nicht überbaute Flächen, die sich am Rande des überbauten Gebietes befinden;
  - Auszonung der Flächen die sich ausserhalb des Siedlungsgebietes befinden, durch Rückstellung in eine Zone ausserhalb der Bauzone, namentlich Landwirtschaftszone.
- d) stellen sicher, dass Neueinzonungen bei Bauzonen für die Wohnnutzung nur in Ausnahmefällen und unter den Bedingungen gemäss Grundsatz 5 erfolgen, namentlich:
- Lage innerhalb des SG und an eine bestehende Bauzone angrenzend;
  - Nachweis eines regionalen Bedarfs an Bauzonen für die Wohnnutzung, falls nötig mittels eines interkommunalen Richtplans;
  - Nachweis, dass vorhandene Siedlungsverdichtungspotentiale aktiviert sind;
  - Nachweis, dass die Möglichkeiten zur Umzonung anderer nicht genutzter Bauzonen ausgeschöpft sind;
  - Durchführung einer Interessenabwägung für Grundstücke innerhalb von FFF;
  - Nachweis, dass sich die Neueinzonung nicht in einer Naturgefahrenzone mit erheblicher Gefährdung befindet;
  - keine Beeinträchtigung von regionalen Landschafts- und Landwirtschaftskorridoren oder Frei- und Erholungsräumen;
  - Gewährleistung der Erschliessung;
  - mindestens ÖV-Güteklasse D (vgl. Berechnungsmethode ARE); bei ungenügender Erreichbarkeit kann für Gemeinden der Talflanken und Seitentäler sowie des alpinen Tourismusraums von dieser Bedingung abgewichen werden, falls dies aufgrund der kommunalen Entwicklungsoptionen begründet werden kann;
  - Festlegen der Vorschriften (z.B. Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Umriss der Bauten) die es ermöglichen, eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen und die angestrebten Verdichtungsziele zu erreichen;
  - Nachweis der Verfügbarkeit der neuen Bauzone im Sinne des RPG;
  - Prüfen ob eine Kompensation auf kantonaler Ebene gewährleistet ist, solange der Kanton überdimensionierte Bauzonen aufweist.

## Dokumentation

DRE, **Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung**, 2019

UVEK, ARE, **ÖV-Güteklassen – Berechnungsmethodik ARE**, 2011 (Aktualisierung 2019)

KASP, **Bevölkerungsstatistik - Demografische Perspektiven bis 2040 - Wallis und seine Regionen**, 2014

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

---

VLP-ASPAN, **Steuerung der Siedlungsentwicklung im kantonalen Richtplan**, Raum & Umwelt nr.1/14, 2014

UVEK, ARE, **Ergänzung des Leitfadens Richtplanung**, 2014

UVEK, ARE, **Technische Richtlinien Bauzonen**, 2014

AZUR, **Analyse des zones à bâtir – Indice de dispersion du bâti**, 2013

AZUR, SITTEL, **Analyse des zones à bâtir**, 2012

Bundesrat, KdK, SSV, SGV, **Raumkonzept Schweiz**, 2012

ARE, **Bauzonenstatistik Schweiz 2012 – Statistik und Analysen**, 2012

ARE, **Minimale Geodatenmodelle – Bereich Nutzungsplanung – Modelldokumentation**, 2011

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

### Anhang : Situation und Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung auf kantonaler Ebene (Berechnung vom 24.05.2017)

Der Anhang gibt eine allgemeine Übersicht der Situation der Bauzonen für die Wohnnutzung über den ganzen Kanton auf der Grundlage von Modellberechnungen welche in der Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung präzisiert werden. Die Gemeinden legen die Reserve- und Rückzonungsflächen im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung fest. Dabei ist eine gesamthafte Abwägung aller räumlichen wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen vorzunehmen. Dazu zählen neben den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung auch öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen.

Total Bauzonen	17'195 ha
Total Bauzonen für die Wohnnutzung	13'129 ha
- „überbaute“ Zonen	10'100 ha
- Nicht überbaute Zonen	3'029 ha
Aktuelle Situation der Einwohner und Arbeitsplätze	395'083 EA
Prognose für 2030 der Einwohner und Arbeitsplätze	461'141 EA
Kapazität der homologierten Bauzonen für die Wohnnutzung, in 2030	531'723 EA
Kantonaler Auslastungsgrad für 2030	87 %
Reserven an Bauzonen für die Wohnnutzung :	3'493 ha
- Innenentwicklungspotenzial, bis 2030 mobilisierbar (1/3 vom Total)	464 ha
- Nicht überbaute Zonen	3'029 ha
Theoretischer Bedarf an Bauzonen für die Wohnnutzung bis 2030	1'439 ha
Theoretischer Überschuss an Bauzonen für die Wohnnutzung im Jahre 2030	2'055 ha
Siedlungsgebiet der Bauzonen für die Wohnnutzung in 2045	12'050 ha
Zu reduzierende Fläche der Bauzonen für die Wohnnutzung (ausserhalb des SG)	1'080 ha
Total Tourismus- und Freizeitzone	262 ha
- „überbaute“ Zonen	203 ha
- Nicht überbaute Zonen	59 ha
Total Arbeitszone	1'855 ha
- „überbaute“ Zonen	970 ha
- Nicht überbaute Zonen	885 ha
Total Zonen für öffentliche Nutzungen	1'949 ha
- „überbaute“ Zonen	1'949 ha
- Nicht überbaute Zonen	0 ha

Die Zonen für Tourismus und Freizeit, die Arbeitszone und die Zonen für öffentliche Nutzungen werden in den Koordinationsblättern (B.2, B.3, C.4 und C.8) behandelt. Jede Neueinzoneung oder Erweiterung einer bestehenden Bauzone muss den Bestimmungen von Artikel 15 RPG entsprechen.

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

Raumtyp	Verteilung der Bauzonen für die Wohnnutzung																																																	
Urbaner Raum Periurbaner Raum Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene Raum der Talflanken und Seitentäler Alpiner Tourismusraum mit Zentren	Das politische Ziel des Kantons Wallis ist es, eine dezentrale Besiedelung sicherzustellen und die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in allen Raumtypen zu erhalten, gemäss der Raumentwicklungsstrategie 3.1 des KREK																																																	
<i>Bauzonen</i>	Die Bauzonen beziehen sich auf die Hauptnutzungen 11 bis 19 des Minimalen Geodatenmodells für den Bereich Nutzungsplanung des ARE), es sind dies Wohnzonen, Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, eingeschränkte Bauzonen, Tourismus- und Freizeitzone, Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen sowie weitere Bauzonen. Die Bauzonenstatistik beruht auf den Bauzonenflächen der homologierten ZNP (per 31.12.2016). Die in verschiedenen Gemeinden laufenden Revisionen, die bereits eine Bauzonenanpassung vorschlagen, werden nicht berücksichtigt.																																																	
<i>Bauzonen für die Wohnnutzung</i>	Die Bauzonen für die Wohnnutzung umfassen die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie entsprechen den Hauptnutzungen 11, 13 und 14 des Minimalen Geodatenmodells „Nutzungsplanung“ des ARE.																																																	
<i>Überbaute Zonen</i>	Die überbauten Zonen entsprechen den gemäss der Puffer-Methode des Bundesamtes für Raumentwicklung als überbaut betrachteten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung. Im Allgemeinen weisen diese ein Innenentwicklungspotenzial auf.																																																	
<i>Nicht überbaute Zonen</i>	Die nicht überbauten Zonen entsprechen den unbebauten Bauzonenflächen für die Wohnnutzung ausserhalb des überbauten Gebiets und den grösseren noch nicht überbauten Flächen innerhalb des überbauten Gebiets.																																																	
<i>Aktuelle Situation</i>	Die aktuelle Situation berücksichtigt die Anzahl Einwohner (per 31.12.2015) und Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente geschätzt per 31.12.2015 auf Grundlage der Daten per 31.12.2013) innerhalb der Bauzonen für die Wohnnutzung.																																																	
<i>Prognose</i>	Die Prognose entspricht der erwarteten Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze innerhalb der Bauzonen für die Wohnnutzung bis 2030. Die Berechnungen basieren auf dem Szenario hoch der Bevölkerungsprognose des KASF für die Unterregion der räumlichen Mobilität 2 (MS2):																																																	
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>Bellwald - Fieschertal</td><td>103%</td><td>Anniviers</td><td>111%</td></tr> <tr><td>Blatten - Ferden</td><td>106%</td><td>Bagnes - Vollèges</td><td>118%</td></tr> <tr><td>Brig - Naters</td><td>110%</td><td>Collombey - St-Gingolph</td><td>123%</td></tr> <tr><td>Fiesch - Obergoms</td><td>97%</td><td>Evolène - Hérémece</td><td>111%</td></tr> <tr><td>Leuk</td><td>106%</td><td>Fully - Saxon</td><td>134%</td></tr> <tr><td>Saas</td><td>106%</td><td>Isérables</td><td>98%</td></tr> <tr><td>Simplon</td><td>108%</td><td>Haut-Plateau</td><td>116%</td></tr> <tr><td>St. Niklaus - Stalden</td><td>105%</td><td>Martigny</td><td>123%</td></tr> <tr><td>Turtmann - Oberems</td><td>98%</td><td>Monthey - St-Maurice</td><td>117%</td></tr> <tr><td>Visp - Raron</td><td>108%</td><td>Sierre</td><td>114%</td></tr> <tr><td>Zermatt</td><td>110%</td><td>Sion</td><td>120%</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Val d'Entremont</td><td>113%</td></tr> </tbody> </table>	Bellwald - Fieschertal	103%	Anniviers	111%	Blatten - Ferden	106%	Bagnes - Vollèges	118%	Brig - Naters	110%	Collombey - St-Gingolph	123%	Fiesch - Obergoms	97%	Evolène - Hérémece	111%	Leuk	106%	Fully - Saxon	134%	Saas	106%	Isérables	98%	Simplon	108%	Haut-Plateau	116%	St. Niklaus - Stalden	105%	Martigny	123%	Turtmann - Oberems	98%	Monthey - St-Maurice	117%	Visp - Raron	108%	Sierre	114%	Zermatt	110%	Sion	120%			Val d'Entremont	113%	
Bellwald - Fieschertal	103%	Anniviers	111%																																															
Blatten - Ferden	106%	Bagnes - Vollèges	118%																																															
Brig - Naters	110%	Collombey - St-Gingolph	123%																																															
Fiesch - Obergoms	97%	Evolène - Hérémece	111%																																															
Leuk	106%	Fully - Saxon	134%																																															
Saas	106%	Isérables	98%																																															
Simplon	108%	Haut-Plateau	116%																																															
St. Niklaus - Stalden	105%	Martigny	123%																																															
Turtmann - Oberems	98%	Monthey - St-Maurice	117%																																															
Visp - Raron	108%	Sierre	114%																																															
Zermatt	110%	Sion	120%																																															
		Val d'Entremont	113%																																															
<i>Kapazität</i>	Die Kapazität der Bauzonen für die Wohnnutzung entspricht der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze, welche die gesamte homologierte Bauzone für die Wohnnutzung aufnehmen könnte. Dabei wird nur ein Drittel des Innenentwicklungspotenzials (zusätzliche Aufnahmekapazität an Einwohnern und Arbeitsplätzen innerhalb der als überbaut be-																																																	

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

trachteten Bauzonen) berücksichtigt. Sie wurde auf Grundlage der Mediandichte der Bauzonen für die Wohnnutzung aller Gemeinden desselben Raumtyps gemäss dem KREK berechnet. Im Falle der Gemeinden die bereits dichter sind als der Median wird die effektive Dichte der jeweiligen Gemeinde als Grundlage verwendet:

Urbaner Raum	123 m <sup>2</sup> /EA
Periurbaner Raum	263 m <sup>2</sup> /EA
Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene	270 m <sup>2</sup> /EA
Raum der Talflanken und Seitentäler	441 m <sup>2</sup> /EA
Alpiner Tourismusraum mit Zentren	395 m <sup>2</sup> /EA

<i>Kantonaler Auslastungsgrad</i>	Der kantonale Auslastungsgrad ergibt sich aus dem Vergleich zwischen der voraussichtlichen Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze bis 2030 und der Kapazität der Bauzonen für die Wohnnutzung.
<i>Reserven</i>	Die Bauzonenreserven für die Wohnnutzung bestehen aus einem Drittel des Innenentwicklungspotenzials der als überbaut betrachteten Zonen und den nicht überbauten Zonen.
<i>Innenentwicklungspotenzial</i>	<p>Das Innenentwicklungspotenzial ist die in Hektaren umgewandelte Zusatzkapazität die die Bauzonen für die Wohnnutzung, die als überbaut betrachtet werden, noch aufnehmen könnten. Das Potenzial entspricht einer Gesamtfläche von 1'392 ha.</p> <p>Gemäss den „Technischen Richtlinien Bauzonen“ des ARE, lässt sich diese Kapazität erst innerhalb von drei Planungsperioden (45 Jahren) vollständig mobilisieren. Deshalb wird für die nächsten 15 Jahre (bis 2030) nur ein Drittel dieser Kapazität (464 ha) als Reserve innerhalb der als überbaut betrachteten Bauzonen miteinbezogen.</p>
<i>Theoretischer Bedarf</i>	<p>Der theoretische Bedarf bis 2030 entspricht der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, welche die erwarteten zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze im gesamten Kanton beanspruchen würden.</p> <p>Bei Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang weist der Bedarf einen negativen Wert auf, dieser wird jedoch auf 0 gesetzt.</p>
<i>Theoretischer Überschuss</i>	Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 entspricht der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung, die den voraussichtlichen Bedarf für die nächste 15 Jahre für den gesamten Kanton übersteigt. Dieser Überschuss entspricht dem effektiven Überschuss der überdimensionierten Gemeinden, welcher 2'255 ha beträgt, abzüglich dem „Defizit“ an Bauzonen für die Wohnnutzung der Gemeinden der Kategorie A von rund 200 ha.
<i>Siedlungsgebiet der Bauzonen für die Wohnnutzung</i>	<p>Das SG ist eine Schätzung der Bauzonenflächen für die Wohnnutzung über das gesamte Kantonsgebiet, die dem Bedarf der Bevölkerung und der Arbeitsplätze entspricht, welche in diesem Gebiet bis 2045 erwartet werden. Das SG umfasst zwei Planungsperioden und muss die als überbaut betrachteten Zonen berücksichtigen, von welchen 2/3 des Innenentwicklungspotenzials (10'100 ha – 928 ha) abgezogen und zu welchen der Bedarf für die nächsten 30 Jahre (2'878 ha) addiert werden.</p> <p>Daher erreichen die Bauzonen für die Wohnnutzung innerhalb des SG etwa eine Fläche von 12'050 ha.</p>
<i>Zu reduzierende Fläche</i>	Die zu reduzierende Fläche entspricht der Anzahl Hektaren Bauzone für die Wohnnutzung, welche auf kantonaler Ebene ausgezont werden muss. Diese beträgt 1'080 ha (13'129 ha – 12'050 ha).

## C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung

<i>Tourismus- und Freizeitzone</i>	Tourismus- und Freizeitzone umfassen Flächen für Bauten und Anlagen, die der Hotellerie sowie weiteren Beherbergungs- und Restaurationsbetrieben dienen, im weiteren Kurzone für Heilstätten sowie Campingzone zum Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten.
<i>Arbeitszone</i>	Arbeitszone umfassen Flächen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.
<i>Zone für öffentliche Nutzungen</i>	Zone für öffentliche Nutzungen umfassen Flächen für öffentliche Einrichtungen, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen oder im öffentlichen Interesse liegen sowie Flächen für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen wie Fussballplätze, Strand- und Hallenbäder, Leichtathletikanlagen usw. und deren zugehörige Bauten.