

# **GEMEINDE LAX**

## **Revision der Nutzungsplanung**

### **Entwurf Raumkonzept**

### **Erläuternder Bericht (Art. 47 RPV)**

### **Entwurf Auflageexemplar Mitwirkungsverfahren**

Vom Gemeinderat beschlossen am: .....

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Simon Imhasly

Marlene Summermatter

Lax/Visp, 31. März 2022

PLANAX AG  
Ingenieure, Geometer, Raumplaner  
Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK).....	5
2.2	Kantonale Richtplanung.....	5
<b>3</b>	<b>AUSGANGSLAGE .....</b>	<b>7</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	7
3.2	Siedlungsstruktur .....	8
3.3	Grundversorgung und Wohnraumangebot .....	8
3.4	Natur- und Kulturlandschaft .....	9
3.5	Mobilität.....	9
<b>4</b>	<b>KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN .....</b>	<b>10</b>
4.1	Ausgangslage und Zielsetzung .....	10
4.2	Strategien.....	10
<b>5</b>	<b>ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRESERVEN .....</b>	<b>12</b>
5.1	Allgemeines .....	12
5.2	Kriterien.....	12
<b>6</b>	<b>VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE.....</b>	<b>14</b>
6.1	Allgemeines .....	14
6.2	Hauptdorf und nahe Umgebung .....	14
6.3	Ferienhauszonen (Ritina, Bachegga, Zillwald, Zilla, Brunne, Wang) .....	15
6.4	Die Laxeralp (Galfera).....	15
6.5	Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen .....	16
<b>7</b>	<b>VERBLEIBENDE INNEN- UND AUSSENRESERVEN.....</b>	<b>17</b>
7.1	Allgemeines .....	17
7.2	Dorf und nähere Umgebung .....	17
7.3	Ferienhauszone .....	18
7.4	Laxeralp .....	19
<b>8</b>	<b>DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE .....</b>	<b>20</b>
8.1	Allgemeines .....	20
8.2	Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze .....	20
8.3	Überbauungsdichte.....	21
8.4	Zusammenfassung .....	21
8.5	Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik.....	22
<b>9</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSPLANUNG.....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG .....</b>	<b>25</b>
10.1	Allgemeines .....	25
10.2	Mitwirkung der Bevölkerung .....	25
10.3	Interessenabwägung.....	25

## ANHANG

- Anhang 1: Struktur und Änderung der Bauzone
- Anhang 2.1: Kapazitätsberechnung der bestehenden Bauzone
- Anhang 2.2: Kapazitätsberechnung der Bauzone gemäss Raumkonzept

## PLÄNE

- Plan 4: Entwurf Raumkonzept ohne Parzellennummern 1:2'500
- Plan 5: Überbauungsstand 1:2'500

## 1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Lax besitzt einen vom Staatsrat am 5. Februar 1995 homologierten Zonennutzungsplan.

Das Büro Planax AG wurde von der Gemeinde beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ein Raumkonzept zu erarbeiten. Der Entwurf des Raumkonzepts wurde am 10. November 2020 der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) zur Prüfung eingereicht. Am 24. März 2021 wurde der Gemeinde Lax die Stellungnahme zu diesem Konzept überreicht. Der Gemeinderat hat aufgrund der Sitzung mit der DRE vom 26. Mai 2021 verschiedene Änderungen am Raumkonzept vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der heutigen Ausgangslage und Randbedingungen verfügt die Gemeinde Lax mit dem homologierten Zonennutzungsplan über eine beachtliche Bauzonenreserve. Die Bauzone muss daher eingehend überprüft werden. Dabei wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Das Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» des kantonalen Richtplanes.
- Die Resultate der Vorprüfungsfahren, in denen jeweils gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung eine Reduktion der bestehenden Bauzonen verlangt wurde;
- Die neue Gesetzgebung über Zweitwohnungen, die den Bau von neuen Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % nur mehr unter besonderen Bedingungen zulässt;
- Die erfolgte Bauentwicklung und Baunachfrage in den verschiedenen Dorfteilen während den letzten Jahren.
- Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien

Das vorliegende Dossier wird nun der Bevölkerung von Lax präsentiert und das Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) eingeleitet. Im Bericht werden die Vorgehensschritte, die Methodik und vorgesehenen Anpassungen im Zonennutzungsplan dargestellt.

## 2 GRUNDLAGEN

### 2.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (KREK)

Aufgrund des kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) aus dem Jahr 2014 wurde die Gemeinde Lax dem Raumtyp «Raum der Talflanken und Seitentäler» zugeordnet. Für diesen Raumtyp wird die gewünschte Raumentwicklung wie folgt beschrieben:

- Die typischen Ortschaften, die sich in die traditionelle Kulturlandschaft einfügen, prägen das Bild des Wallis und haben eine wichtige touristische Bedeutung.
- Die Dörfer zeichnen sich durch kompakte Ortskerne aus, welche die bauliche und kulturelle Identität prägen. Zeitgemässe Bauten fügen sich in die renovierte und umgenutzte alte Bausubstanz ein.
- Eine lokale Grundversorgung sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit tragen zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Die lokale Wirtschaft nutzt in optimaler und nachhaltiger Weise die endogenen Potenziale und stützt sich insbesondere auf den Tourismus, die Landwirtschaft, das Gewerbe und die Wasserressourcen.
- Der Agrotourismus und ein auf die Natur und Kultur ausgerichteter sanfter Tourismus ergänzen das Angebot bestehender Wintersportgebiete.
- Die Kulturlandschaften sind geprägt durch die lange Tradition der menschlichen Bewirtschaftung. Sie haben deshalb einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert. Die Bewirtschaftung erhält die abwechslungsreiche freie und bewaldete Landschaft mit hoher Biodiversität und verhindert die ungebremste Ausbreitung des Walds.

### 2.2 Kantonale Richtplanung

Der seit Mai 2019 in Kraft stehende kantonale Richtplan beinhaltet die behördenverbindlichen Vorgaben für die Gemeinden.

Bei der Festlegung des Siedlungsgebietes ist insbesondere das Koordinationsblatt C.1 von Bedeutung. Im Hinblick auf Erarbeitung des Entwurfs des Siedlungsgebietes haben die Gemeinden ihre Entwicklungsabsichten (Raumkonzept) unter Berücksichtigung der folgenden Elemente festzulegen:

1. Analyse ihrer bestehenden Bauzonen (Innen- und Aussenreserven);
2. Beurteilung des effektiven Potentials der Siedlungsentwicklung nach innen und Planung der freizuhaltenden Flächen (z.B. Grünräume);
3. Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B. Baulandumlegungen, Kaufrecht der Gemeinde, Festlegung von Baufristen);
4. Lokalisierung der verschiedenen Funktionen mit dem Ziel die Wege kurz zu halten;
5. Anpassung der Nutzung von Zonen an ungeeigneten Standorten und, falls nötig, Verlegung in Zentrumsnähe.

Für die Festlegung des Siedlungsgebietes sind die in der Arbeitshilfe zur Dimensionierung der Bauzone für die Wohnnutzung ermittelten theoretischen Werte als eine Grundlage für ihre Überlegungen heranzuziehen und verschiedene Aspekte zu berücksichtigen.

Um die Bautätigkeit in den Flächen, die den Bedarf der nächsten 15 Jahren übersteigen, zu blockieren sind geeignete raumplanerische Massnahmen umzusetzen. Im Weiteren sind mit einer sorgfältigen Analyse potentielle Rückzonungsflächen zu bestimmen. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten, namentlich in Bezug auf das Zersiedelungsrisiko und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu berücksichtigen (vgl. Koordinationsblatt C.1)

### 3 AUSGANGSLAGE

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lax weist in einer Langzeitbetrachtung (1850 – 2019, vgl. Abb. 1) eine positive Tendenz auf.

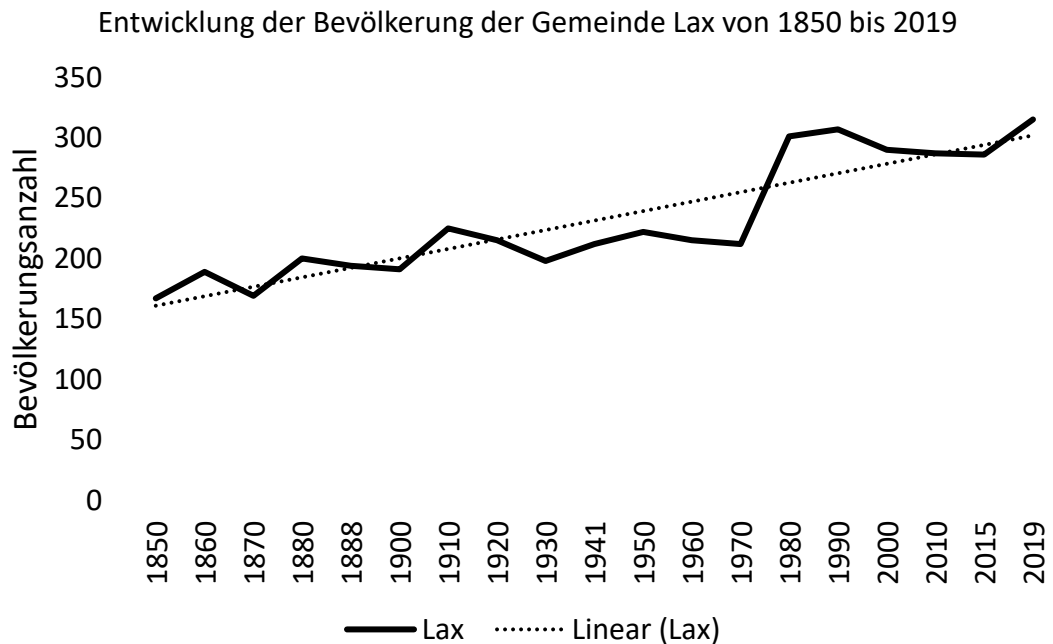


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung von 1850 bis 2019 (Quelle: kantonales Amt für Statistik, VS).

Gemäss der Statistik der permanenten Wohnbevölkerung (STATPOP) wies die Bevölkerung der Gemeinde Lax im Jahre 1980 eine Einwohnergrösse von etwa 300 auf, die bis ins Jahr 2010 leicht auf 287 gesunken ist. Nach einer Stagnationsphase bis in das Jahr 2017 stieg die permanente Wohnbevölkerung im Jahr 2019 wieder bis auf 329 EinwohnerInnen an (+ 8 %). In der jüngeren Vergangenheit erfolgte auch eine gewisse jährliche Bautätigkeit für Neubauten und Gebäudesanierungen.

### 3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lax besitzt gemäss ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Bauzone ist auf das historische Ortsbild recht gut abgestimmt. Die Bauentwicklung erfolgte in nördlicher und westlicher Richtung. Am Rande und abseits des Dorfzentrums entstanden in «Zillwald», «Brunnen» und «Ritena» relativ kompakte Ferienhaussiedlungen. Im Dorfzentrum und daran angrenzend bestehen verschiedene öffentliche Dienstleitungen, der Bahnhof und ein Lebensmittelgeschäft.

Lax verfügt ebenfalls über drei Industrie- und Gewerbestandorte (Deischenbach, Bode, Halta-Ei), wobei bei der östlich der Hauptsiedlung gelegenen Gewerbezone eine grössere unüberbaute Fläche vorhanden ist.

Auf der Laxeralp in 2'200 m Höhe ist in jüngerer Vergangenheit eine kleine Ferienhaussiedlung entstanden. Aufgrund seiner Lagequalität soll das Gebiet zu einem alpinen Resort innerhalb der Destination Aletsch weiterentwickelt werden.

Die heutige Bauzone der Gemeinde Lax kann wie folgt gegliedert werden: das Dorfzentrum und die nahe Umgebung (Dorf- und Wohnzone), die Ferienhauszonen (Ritena, Zillwald, Brunne) sowie die Laxeralp (Galfera).

Um die Dorfzone entwickelte sich entlang der bestehenden Strassen ein relativ kompakt überbauter Siedlungskern. In den drei ausgedehnte Ferienhauszonen sind grössere Bauzonen ausgeschieden worden. Im Gegensatz zum Dorfzentrum mit einer kompakten Überbauung, bestehen in den Ferienhauszonen grössere unüberbaute Freiflächen.

### 3.3 Grundversorgung und Wohnraumangebot

Im Dorfzentrum von Lax befinden sich die öffentlichen Anlagen und die Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, etc.) für die Grundversorgung des täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittelgeschäft, etc.).

Die Bauentwicklung erfolgte in den letzten Jahren vor allem im Talgrund in der Nähe der Hauptsiedlung, dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser gebaut. In der Gemeinde mangelt es insbesondere an Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen genügen, dies gilt auch für Eigentumswohnungen. Damit der Verbleib der Bevölkerung in der Gemeinde ermöglicht wird, ist die Schaffung eines entsprechenden Angebots von grosser Bedeutung. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist in der Gemeinde vorhanden.

Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Lax beträgt 66.5 %, wobei die Fremdbetten hauptsächlich in der heutigen Ferienhauszone konzentriert sind.



### **3.4 Natur- und Kulturlandschaft**

Das Territorium der Gemeinde Lax erstreckt sich über eine ausgedehnte Fläche zwischen der Aletschregion und dem Hochtal Goms, die beträchtlichen Höhenunterschiede aufweist, vom tiefsten Punkt auf 980 m.ü.M bis zum Bettmerhorn mit 2858 m.ü.M. Das Dorf ist auf der Terrasse des Untergommer Talbeckens angelegt, das von grösseren Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Der grösste Teil des Territoriums besteht daher aus unproduktiven Flächen, Felsen und Wäldern.

Oberhalb der Waldgrenze befindet sich ein Teil des Skigebiets Aletsch Arena, das sich zwischen den Gemeinden Fiesch und Lax erstreckt. Eine Schlittenabfahrtstrecke durch den Wald führt bis das Dorfzentrum.

### **3.5 Mobilität**

Die heutige Bauzone von Lax ist durch Strassen erschlossen. Die Strassenerschliessung erfolgt dabei zentral durch das Dorf bis hin in die heutigen Ferienhauszonen. Die Bauzone des Dorfzentrums ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Matterhorn-Gotthardbahn fährt den Bahnhof Lax im Halbstundentakt an.

## 4 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND STRATEGIEN

### 4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die strategische Hauptzielsetzung der Gemeinde besteht darin, die Bevölkerung vor Ort zu halten, um auch in Zukunft über eine intakte und gut funktionierende Dorfgemeinschaft zu verfügen. Die grossen Herausforderungen für die Gemeinde Lax umfasst zum einen die Bauzone gemäss den kantonalen Vorgaben anzupassen und zum anderen gleichzeitig die bestehenden baulichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu erhalten.

Die kommunale Entwicklung der vom Tourismus geprägten Gemeinde besteht zudem auch darin, die Voraussetzungen zu schaffen, damit in Lax die Attraktivität in Bezug auf die Wohnqualität und Dienstleistungen für die Einwohner und Gäste hochgehalten bzw. gesteigert werden kann.

### 4.2 Strategien

Für die Entwicklung der Gemeinde Lax im Bereich der Raumplanung werden folgende drei übergeordnete Strategien festgelegt:

- A: Siedlungsentwicklung gestalten
- B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- C: Gemeinde- und touristische Infrastruktur optimieren

Zu jeder übergeordneten Strategie sind Ziele festgehalten, welche mit den formulierten Teilstrategien erreicht werden sollen.

#### **Strategie A: Siedlungsentwicklung gestalten**

##### Ziele

Lax setzt auf eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und bietet eine hohe Lebens-, Umfeld- und Wohnqualität.

Lax verfügt über intakte Ortsbilder und bewahrt das schützenswerte bauliche Erbe.

Lax plant die Entwicklungspotentiale aktiv und in Kooperation mit den Grundeigentümern und der Öffentlichkeit.

##### Teilstrategien

- Das Siedlungsgebiet so abgrenzen, dass keine Zersiedelung entsteht und die erwünschte Bauentwicklung umgesetzt werden kann.
- Die raumplanerischen Voraussetzungen schaffen, dass Eigenheime und Mietwohnungen, die den heutigen Komfortansprüchen entsprechen, realisiert werden können.
- Das schützenswerte bauliche Erbe erhalten und aufwerten. Erweiterungs- und Umbauten in den Dorfzonen sorgfältig und ihrer Umgebung angepasst planen und durchführen.

## **Strategie B: Natur- und Kulturlandschaft erhalten**

### Ziele

Lax verfügt über eine vielfältige traditionelle Kulturlandschaft, die von den Einwohnern und den Gästen als Landwirtschafts- und Erholungsraum genutzt und geschätzt wird.

Die Gemeinde bewahrt die schützenswerten Natur- und Kulturelemente und die eindrückliche Naturlandschaft.

### Teilstrategien

- Die traditionelle Kulturlandschaft durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erhalten und pflegen.
- Die ursprünglichen Gebäude in der Kulturlandschaft (Wohngebäude, Stallscheunen, Stadel) als wichtige Elemente der Kulturlandschaft soweit als möglich erhalten, Umnutzungen und Unterhaltsarbeiten unter Wahrung der Identität der Gebäude und ihrer Umgebung sorgfältig durchführen.
- Die vorhandenen Natur- und Kulturelemente von Bedeutung (Trockenwiesen und -weiden TWW und historische Verkehrswege IVS) durch eine angepasste Bewirtschaftung bzw. durch ausreichenden Unterhalt erhalten.

## **Strategie C: Gemeinde- und touristische Infrastruktur optimieren**

### Ziele

Die Gemeinde Lax verfügt über eine bedürfnisgerechte Infrastruktur zur Sicherstellung der Grundversorgung, wo zweckmässig, in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.

In Lax sind alle ganzjährig bewohnten Siedlungsteile gut erschlossen. Lax verfügt über eine attraktive touristische Infrastruktur für einen diversifizierten Ganzjahrestourismus in Region.

### Teilstrategien

- Die bereits heute gut ausgebaute Infrastruktur der öffentlichen Bauten und Anlagen unterhalten und auf den regionalen Bedarf anpassen. Die bestehenden Verkehrswege wo nötig ausbauen und unterhalten.
- Die Infrastrukturanlagen im Bereich der Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie, etc.) unterhalten und erneuern. Schaffung eines touristischen Entwicklungsschwerpunkts im Gebiet «Galfera» innerhalb der Destination Aletsch.

## **Umsetzung Teilstrategien**

Diese Strategien, insbesondere die Teilstrategie Siedlung, werden bei der in den nachfolgenden Kapiteln erläuterten Anpassung der Bauzone berücksichtigt. Die konkrete räumliche Umsetzung und Ausgestaltung der Teilstrategien wird auf Stufe der nachgeordneten kommunalen Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan und Zonenvorschriften, Bau- und Zonenreglement) vorgenommen.

## 5 ANALYSE DER INNEN- UND AUSSENRESERVEN

### 5.1 Allgemeines

Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt der kantonale Richtplan im Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» die Vorgaben für die Bauzonen in den Gemeinden fest.

In der kantonalen Arbeitshilfe zuhanden der Gemeinden «Entwicklungsabsichten, Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung», Anhang 3, Mai 2019 ist die Gemeinde Lax der Kategorie D zugeordnet.

Gemeinden der Kategorie D haben einen theoretischen Überschuss an Bauzonen, der den Bedarf für die nächsten 15 Jahre übersteigt. Diese Gemeinden werden angehalten, ihre Bauzonen zu überprüfen.

Nachfolgend werden die Methodik und das Vorgehen für die Festlegung von Rückzonungs- bzw. Blockierungsflächen dargelegt.

### 5.2 Kriterien

Für die Überprüfung der Bauzone wurden die grösseren nicht überbauten Flächen der Bauzone (Innen- und Aussenraumreserven) gemäss folgenden **Kriterien** analysiert.

Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb/keine
Erschliessungsstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft	hoch	mittel	tief
Nachfrage, Lage	tief	mittel	hoch

Aufgrund dieser Beurteilung können die ortsspezifischen Gegebenheiten gut erfasst werden. Flächen, die sich eher im ungünstigen Bereich befinden, kommen prioritär als Reserve- bzw. Rückzonungsflächen in Frage.

Auf der Grundlage des oben erwähnten Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen der Bauzone verschiedenen Zonen zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

Zone	Kriterien
<p><b>a) Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe</b></p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- nicht bzw. teilweise erschlossen sind,</li> <li>- in Randlagen gelegen sind,</li> <li>- mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind,</li> <li>- mittelfristig nachgefragt werden.</li> </ul> <p>→ <i>als Reserve geeignet</i></p>
<p><b>b) Zone für touristische Aktivitäten</b></p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr als Ferienhauszonen genutzt werden können,</li> <li>- ein Potential für touristische Aktivitäten haben.</li> </ul> <p>→ <i>Bauzonen, die für die touristische Nutzung reserviert werden</i></p>
<p><b>c) Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)</b></p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Regel nicht erschlossen sind,</li> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,</li> <li>- im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen.</li> </ul> <p>→ <i>Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt wird</i></p>
<p><b>d) Rückzonung in die Landwirtschaftszone</b></p>	<p>Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erschlossen sind,</li> <li>- aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind,</li> <li>- praktisch keine Nachfrage haben.</li> </ul> <p>→ <i>eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet.</i></p>

## 6 VORGESEHENE ANPASSUNGEN DER BAUZONE

### 6.1 Allgemeines

Gemäss dem obgenannten Vorgehen wurden die Aussenraumreserven analysiert und für die verschiedenen Ortsteile ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der nachfolgend kurz erläutert wird.

### 6.2 Hauptdorf und nahe Umgebung

Charakterisierung der Bauzone:

- Die Dorfzone als Teil des Siedlungszentrums von Lax wird durch die Kantonsstrasse getrennt, wobei die Siedlungsentwicklung im Gebiet «Unnerdorf» durch das Bahngleis der Matterhorn-Gotthard-Bahn begrenzt wurde.
- Entlang der Strassen wurden Wohnzonen ausgeschieden: im Bereich der Kantonsstrasse als Wohn- und Geschäftszonen (Binna), nördlich der Dorfzone als Dorferweiterungszone (Spichermatta - Niw Güet) und im Gebiet «Fäälji - Chrome» als Wohnzone.
- Südlich des MGB-Gleises besteht im Gebiet «Biela» eine Zone für touristische Bauten, die bis heute unbebaut ist, sich jedoch aufgrund der Nähe zum Bahnhof als potenzielles Gebiet für eine geordnete Überbauung eignet. Die östlich und westlich gelegenen Aussenbereiche sind aufgrund der Lage und Nachfrage für eine künftige Überbauung durch Erstwohnungen nicht geeignet.
- In den Gebieten «Sandgrabe» und «Sangji» wurde eine Zone für Sport und Erholung ausgeschieden.
- In den Gebieten «Deischbach», «Bode» und «Halta-Ei» sind Gewerbezone vorhanden. Die meisten sind derzeit unüberbaut.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung von Randparzellen in «Oberdorf» in die zweite Erschliessungsetappe, da die unüberbauten Bereiche nicht oder nur ungenügend erschlossen sind.
- Zuweisung der Bauzone im Gebiet «Sangji» in eine Wohnzone mit befristeter Überbaumungsmöglichkeit. Sofern der Bereich in den kommenden fünf Jahren nicht überbaut werden, werden die Zonen der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Ausscheidung eines Perimeters mit Sondernutzungsplanungspflicht (SNP) der Bauzone im Gebiet «Biela».
- Rückzonung der nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen in den Gebieten «Zillwald», «Zilla» und «Hobacher» in die Landwirtschaftszone.
- Im Weiteren sind folgende Umzonungen vorgesehen:
  - Umzonung der Zone für Verkehr im Bereich des Bahnhofs (Biela) in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
  - Umzonung der Zone für Sport und Erholung im Gebiet «Sandgrabe» in die Landwirtschaftszone. Für diese Zone ist keine künftige Nutzung vorgesehen.

- Umzonung der Landwirtschaftzone im Gebiet «Laggerwald» in eine Zone für Sport und Erholung. An diesem Standort befindet sich ein bestehender Platz zur Naherholung.
- Anpassung der Gewerbezone «Halta-Ei» im Uferbereich der Rhone (Kompensationsprojekt Natur und Landschaft).
- Zuweisung der Landwirtschaftzone im Gebiet «Niw Schiir» in eine Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN). Das Gebiet eignet sich grundsätzlich für eine Überbauung, die künftige Zonenzuweisung ist jedoch noch nicht festgelegt.
- In verschiedenen Bereichen im ganzen Gemeindegebiet wurden die vorhandenen Trafostation der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

### 6.3 Ferienhauszonen (Ritina, Bachegga, Zillwald, Zilla, Brunne, Wang)

Charakterisierung der Bauzone:

- In den oberen Hanglagen der Gemeinde wurden grössere Ferienhauszonen ausgeschieden: «Brunnen», «Wang», «Ritena», «Bachegga», «Zilla-Zillwald». In «Brunnen» hat sich eine relativ kompakte Überbauung entwickelt. Ausgenommen eines grösseren Bereichs im Gebiet «Wang» ist die Bauzone erschlossen.
- Insbesondere in den Randbereichen im Gebiet «Zilla-Zillwald» bestehen grössere zusammenhängende unbebaute Aussenreserven, die sich aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes, der eher peripheren Lage und der teils ungünstigen Topografie nicht für den Bau von Erstwohnungen eignen.
- Das Gebiet «Wang» stellt entlang der Strasse momentan den zur Überbauung geeigneten Siedlungsschwerpunkt von Lax dar, da die Parzellen direkt verfügbar und vollständig erschlossen sind.

Lösungsvorschlag:

- Zuweisung eines Teilbereichs im Gebiet «Zillwald» in eine Bauzone der 2. Erschliessungsetappe, da die unüberbaute Parzelle nicht oder nur ungenügend erschlossen ist.
- Rückzonung der grossflächigen Aussenreserven in die Landwirtschaftszone (Zillwald, Bachegga, Ritena).

### 6.4 Die Laxeralp (Galfera)

Charakterisierung der Bauzone:

- Auf der Laxeralp wurde nebst der erwähnten Ferienhauszone zusätzliche eine Zone für Sport und Erholung und eine sogenannte Bauerwartungszone ausgeschieden. Die Ferienhauszone ist entlang der Erschliessungsstrasse bereits teilweise überbaut worden und bildet klar den touristischen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde ab. Aus diesem Grund wurde das Projekt Aletsch forciert, welches eine strukturierte Überbauung vorsieht
- Die Bauentwicklungszone ist gemäss kRPG eine Zone ohne Nutzungszuordnung und damit keine Bauzone.

Lösungsvorschlag:

- Umzonung und Anpassung der Ferienhauszone in eine Zone für touristische Aktivitäten (Projekt Aletsch Resort).
- Umzonung der Zone für Sport und Erholung und das Bauerwartungsland in eine Landwirtschaftszone.

## 6.5 Erläuterungen zu den vorgesehenen Bauzonenänderungen

Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone können zusammenfassend wie folgt beschrieben werden.

- Die bestehende Bauzone für die Wohnnutzung wird markant reduziert, vor allem durch die vorgesehenen Rückzonungen in den abseits des Dorfszentrum liegenden Ferienhauszonen sowie der Zuweisung von Flächen in die zweite Erschliessungsetappe und der Zuweisung der Ferienhauszone auf der Laxeralp in eine Zone für touristischen Aktivitäten. Im Weiteren sind verschiedene Umzonungen im Hinblick auf eine zweckmässige Raumordnung vorgesehen.
- Aufgrund dieser Anpassungen wird die Bauzone auf ein Mass reduziert, so dass einerseits noch eine angepasste Bauentwicklung möglich ist und andererseits auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen der Bauzone, die im Plan 4 dargestellt sind (Details s. Anhang 1):

Änderungen der Bauzone		
Umzonung in	2. Erschliessungsetappe	- 0.73 ha
	Zone für touristische Aktivitäten TA	- 1.80 ha
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	- 0.01 ha
	Gewerbe	- 0.03 ha
	Verkehrszone	- 0.04 ha
Reduktion	der Wohnzone	- 5.23 ha
Umzonung von	TB in Wohnzone SNP Art.34 kRPG	(0.82) ha
	VZ in ZÖBA	(0.45) ha
	LZ in Zone für touristische Aktivitäten (SNP)	(0.24) ha
	LZ in Zone für Sport und Erholung	(0.05) ha
	LZ in Freihaltezone	(0.03) ha
	LZ in Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	(1.28) ha
	LZ in Verkehrszone	(0.11) ha
	TB+A / S+E / Bauentwicklungszone in LZ	(5.34) ha
Umzonung in	Wohnzone mit befr. Überbaumungsmöglichkeit	(0.37) ha
Reduktion	der Gewerbezone in LZ	(0.61) ha
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>		<b>7.84 ha</b>

Durch die vorgeschlagenen Anpassungen werden 7.8 ha bzw. 33 % der Bauzone für die Wohnnutzung vorläufig blockiert bzw. definitiv zurückgezont.





Die verbleibenden Bauzonenreserven im Bereich des Dorfzentrums können wie folgt beurteilt werden:

- Bei den verbleibenden Bauzonenreserven handelt es sich zum grossen Teil um Baulücken innerhalb Bauzone. Sie ermöglichen eine Weiterentwicklung gemäss der aktuellen Nutzung und der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsstrategien.
- In der Bauzonenreserve südlich des Bahnhofareals soll mit einer Sondernutzungsplanpflicht eine qualitätsvolle Bauentwicklung initiiert werden.

### 7.3 Ferienhauszone

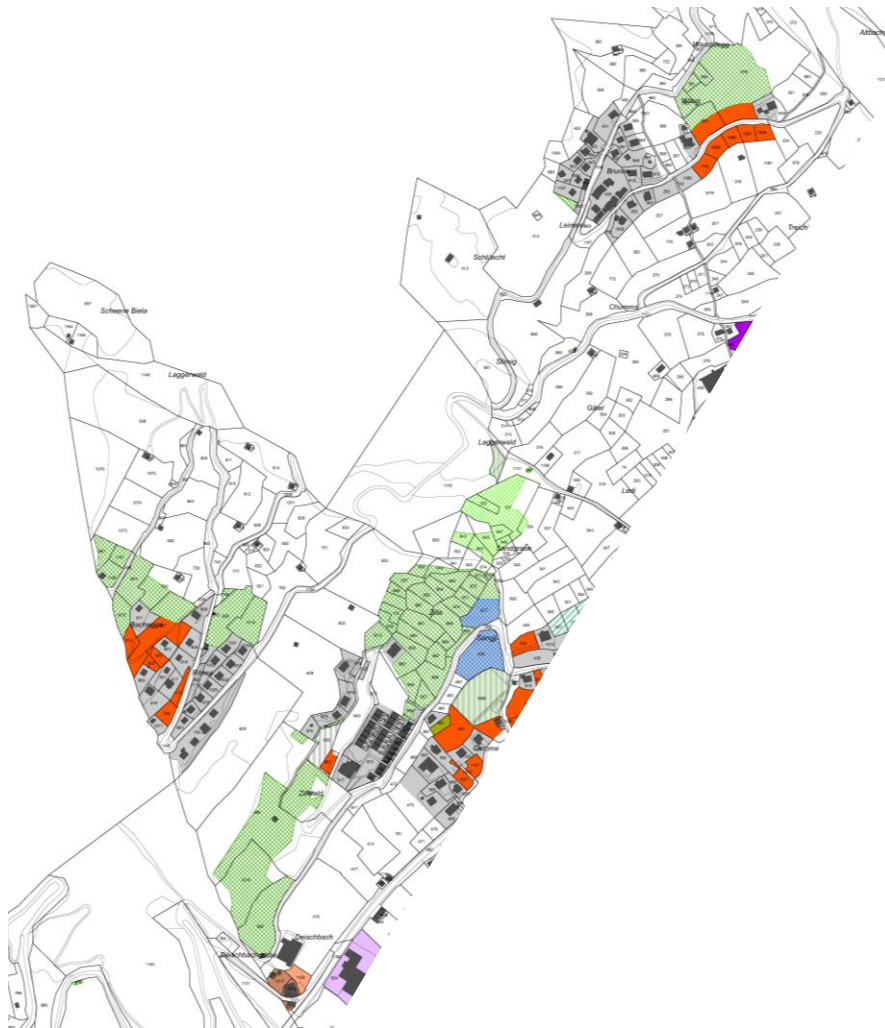


Abb. 3: Kartenausschnitt des Überbauungsstands der Ferienhauszonen von Lax (nicht überbaute Parzellen sind in Rot dargestellt)

Die verbleibenden Bauzonenreserven der bestehenden Ferienhauszone können wie folgt beurteilt werden:

- Die verbleibenden Bauzonenreserven bestehen zum grossen Teil aus Baulücken. Die Ferienhauszone eignet sich aufgrund der Lage als Wohnzone für Erstwohnungen. Es wird eine Weiterentwicklung der Gebiete auf der Grundlage der kommunalen Strategien ermöglicht.

## 7.4 Laxeralp

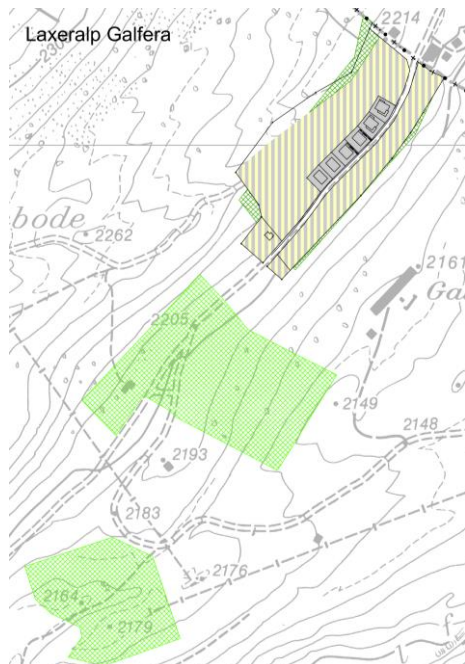


Abb. 4: Kartenausschnitt Galfera

Die Bauzone im Gebiet Galfera kann wie folgt beurteilt werden:

- Die Bauzone wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen bis auf die Zone für touristische Aktivitäten (in der das Resort-Projekt realisiert werden soll) reduziert. Es verbleiben damit keine Bauzonenreserven.

## 8 DIMENSIONIERUNG DER BAUZONE

### 8.1 Allgemeines

Neben der qualitativen Analyse der Bauzone wird auch eine quantitative Analyse der Bauzone vorgenommen.

Die vom Kanton vorgeschlagene Methode zur Berechnung der Bauzonendimensionierung gibt den Gemeinden einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonenkapazität. Die Berechnung erfolgt auf der Basis folgender Parameter:

- der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (EA),
- dem Flächenbedarf pro EA (Dichte) und
- der Bauzonenfläche für die Wohnnutzung.

Im Anhang sind die entsprechenden Berechnungen, die sich auf die vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten abstützen, dargestellt. Dabei kann auf folgende Punkte hingewiesen werden.

### 8.2 Grundlagedaten: Einwohner und Arbeitsplätze

Ausgangspunkt für die Berechnung bildet die Anzahl der Einwohner und Arbeitsplätze (EA). Dazu bestehen folgende Daten:

Ausgangslage: Einwohner und Arbeitsplätze (EA)	
Statistisches Amt (2018)	DRE bestehende Bauzone
402 EA	339 EA

Bemerkungen:

- Gemäss den Daten des statistischen Amtes des Kantons Wallis verfügt die Gemeinde Lax im Jahre 2018 über 402 Einwohner und Arbeitsplätze (EA).
- Gemäss den Daten der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE), die sich auf die Einwohner und Beschäftigten in der bestehenden **Bauzone für die Wohnnutzung** beziehen, sind es 339 EA.
- Gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung wird für die Gemeinde Lax mit einer Bevölkerungsentwicklung von 100 % in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Dies entspricht einer Stagnation.

### 8.3 Überbauungsdichte

In Bezug auf die Überbauungsdichte, den Flächenbedarf pro Einwohner und Arbeitsplatz (EA) kann auf Folgendes hingewiesen werden:

Dichte (Flächenbedarf pro EA)	
Effektive Dichte	441 m <sup>2</sup> /EA
Dichte gemäss vorliegendem Raumkonzept	425 m <sup>2</sup> /EA
Median	441 m <sup>2</sup> /EA

Bemerkungen:

- Die Gemeinde Lax weist heute auf der überbauten Fläche einen Dichtewert von 441 m<sup>2</sup>/EA auf. Die Mediandichte für vergleichbare Gemeinden beträgt 441 m<sup>2</sup>/EA, d.h. die Bodenbeanspruchung pro Einwohner und Arbeitsplatz ist gleich wie in vergleichbaren Gemeinden. Die Gemeinde Lax verfügt damit im bereits überbauten Gebiet über kein theoretisches Innenverdichtungspotential (s. Anhang 2.2).
- Mit den vorgeschlagenen Rückzonungs- und Blockierungsflächen wird eine Dichte von 425 m<sup>2</sup>/EA ausgewiesen.

### 8.4 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone für die Wohnnutzung und die Kapazitätsberechnungen gemäss den Modellrechnungen des Kantons zusammenfassend dargestellt:

Bauzone für Wohnnutzung - Fläche	
- aktuell	23.8 ha
- neu	16.0 ha
- Rückzonung & Blockierung	7.8 ha
Bauzone für die Wohnnutzung - Auslastung	
- überbaut	14.4 ha
- nicht überbaut	1.6 ha
- Bedarf 15 Jahre	0.0 ha
- Überschuss 2030	1.6 ha

**Bemerkungen:**

- Die heutige Bauzone für die Wohnnutzung von 23.8 ha wird um 7.8 ha auf 16.0 ha reduziert bzw. blockiert. Das entspricht einer Reduktion von rund 33 %.
- Von der verbleibenden Bauzone gelten gemäss der Puffermethode 14.4 ha als überbaut. Die nicht überbaute Fläche beträgt 1.6 ha.
- Gemäss dem Berechnungsmodell der Dienststelle für Raumentwicklung beträgt der Bauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren 0 ha. Der theoretische Überschuss im Jahre 2030 beläuft sich somit auf 1.6 ha.

**Der theoretische Überschuss in 15 Jahren kann folgendes bemerkt werden:**

- Aufgrund der Annahme einer Bevölkerungsstagnation weist das Modell keinen zukünftigen Baulandbedarf aus. Dies entspricht nicht der Realität. In den letzten Jahren konnte eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt werden. Zudem besteht aufgrund des Bedürfnisses für Wohnungen gemäss den heutigen Komfortansprüchen eine gewisse Nachfrage nach Neubauten, wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigte.
- Der verbleibende theoretische Bauzonenüberschuss von 1.6 ha im Jahre 2030 ist im Verhältnis zur gesamten Bauzonenfläche klein. Er wird mit der positiven Bevölkerungsentwicklung rasch abgebaut sein. Zudem sind im theoretischen Bauzonenüberschuss von 1.6 ha die 0.8 ha Bauzone mit SNP-Pflicht nicht berücksichtigt, was den Bauzonenüberschuss um diese Fläche reduziert.
- Das Vorhandensein von unterschiedlichen Bauzonenreserven ist aufgrund des breit gestreuten Eigentums der Bauparzellen wichtig. Die Bauzonenreserven sind in Bezug auf die Zersiedelungsproblematik unproblematisch.
- Der verbleibende theoretische Überschuss ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zur gesamten Rück- und Blockierungsfläche der bestehenden Bauzone von rund 33% und unter Berücksichtigung der erforderlichen Interessenabwägung klein.

## **8.5 Gesamtbeurteilung der Bauzone und aktive Bodenpolitik**

Die Überprüfung der Bauzone erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens und einer sorgfältigen Interessenabwägung, die in allen Dorfschaften und Weilern die erwünschten Entwicklungsperspektiven ermöglichen. Das Vorgehen und das Ergebnis können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausgangspunkt für die Überprüfung der Bauzone bildet die Formulierung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig mit jenen zur Natur- und Landschaft sowie der Gemeindeinfrastruktur festgelegt wurden.
- Die nicht überbauten Bauzonenflächen (Aussenreserven) wurden, gestützt auf den kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1), gemäss einer nachvollziehbaren Methode überprüft und die Flächen auf der Basis eines spezifischen Kriterienkatalogs und der festgelegten Siedlungsstrategie einer entsprechenden Zone zugewiesen.

- Mit den vorgenommenen Anpassungen, die für die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer eine grosse Herausforderung darstellen, erreicht die Gemeinde einen Auslastungsgrad, bei der die Bauzone nicht mehr überdimensioniert ist und sich im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Bestimmungen befindet.
- Innerhalb der verbleibenden Bauzone befinden sich keine grösseren freien Flächen mehr, die in Bezug auf die Zersiedlung problematisch wären. Die weitere Bauentwicklung wird die erwünschte Innenentwicklung der noch nicht überbauten Parzellen zur Folge haben und zu einer kompakteren Siedlungsstruktur führen.
- Aufgrund des breit gestreuten Grundeigentums und des angemessenen baulichen Entwicklungspotentials in allen Ortsteilen sind die Voraussetzung gegeben, dass die Bauparzellen auch für die Überbauung zur Verfügung stehen und der nachgefragte Wohnraumbedarf realisiert werden kann. Die Gemeinde unterstützt die entsprechenden Bauvorhaben.

## 9 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Aufgrund der geplanten Rückzonungen bzw. Blockierungen der Bauzone verbleibt eine Bauzone, die erschlossen ist. In den Gebieten «Vordere Binna – Sticki» und «Breita» strebt die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik an, um insbesondere die Feinerschliessung optimieren zu können. Die minimale Erschliessung innerhalb der Ferienhausgebieten soll so belassen werden.



## **10 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG**

### **10.1 Allgemeines**

In der Raumplanung gilt es zwei wichtige Prinzipien zu beachten: die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) und die Interessenabwägung (Art. 3 RPV).

Bei der Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung muss zum einen eine zweckmässige Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt werden und zum anderen eine Lösung erreicht werden, welche die verschiedenen Interessen berücksichtigt.

Bei der Interessenabwägung 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. So steht es unter anderem im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt C.1, Vorgehen Gemeinden).

### **10.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Mit dem vorliegenden Dossier wird die Bevölkerung über die Vorgaben, die Zielsetzungen und vorgenommene Methodik zur Erarbeitung des Raumkonzeptes eingehend informiert. Die Zielsetzung besteht darin, bei der Bevölkerung das nötige Verständnis und die Akzeptanz für den vorliegenden Entwurf der Bauzonenanpassung zu erreichen.

### **10.3 Interessenabwägung**

Bei der Erarbeitung der vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf die Blockierung bzw. Rückzonung der bestehenden Bauzone, muss eine sorgfältige Interessenabwägung durchgeführt werden. Es stehen insbesondere folgende Interessen im Raum:

- Die Anliegen der Raumplanung, wonach die Bauzone so festzulegen ist, dass keine Zersiedelung entsteht und eine erwünschte Siedlungsentwicklung gemäss der festgelegten kommunalen Strategie zur Siedlungsentwicklung erreicht werden kann.
- Die Interessen der Grundeigentümer, welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Eigenheimen auf ihren Grundstücken erhalten wollen und vielfach bei der Erteilung die entsprechenden Vorkehrungen getroffen haben.
- Das Interesse der Gemeinde, dass in der Bauzone genügend potentielle Bauplätze zur Verfügung stehen, damit die Bevölkerung und Zuzüger die Möglichkeit haben, Eigenheime zu realisieren und Wohnungen zu mieten und dadurch im Dorf zu bleiben.

Der vorliegende Entwurf des Raumkonzeptes beruht auf einer ausgewogenen Abwägung der obgenannten Interessen.

Lax / Visp, 31. März 2022

## Struktur und Änderung der Bauzone **Anhang 1**

<b>Neue Struktur der Bauzone</b>		
Zentrumszonen	Dorfzone D	3.04 ha
Wohnzonen	Wohnzonen (inkl Wohnzone 5 Jahre befristet)	11.25 ha
	Wohnzone SNP Art. 34 kRPG	(0.82) ha
Mischzonen	Wohn- und Geschäftszone	1.71 ha
<b>Bauzonen für Wohnnutzung</b>		<b>16.00 ha</b>
Zone ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	0.80 ha
Zone TA	Zone für touristische Bauten und Anlagen TB+A	2.00 ha
	Zone für Sport und Erholung	0.41 ha
Arbeitszonen	Gewerbe und Industrie	3.41 ha
<b>Bauzonen ohne Wohnnutzung</b>		<b>6.62 ha</b>
<b>Total Bauzonen</b>		<b>22.62 ha</b>

<b>Änderungen der Bauzone</b>		
Umzonung in	2. Erschliessungsetappe	- 0.73 ha
	Zone für touristische Aktivitäten TA	- 1.80 ha
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	- 0.01 ha
	Gewerbe	- 0.03 ha
	Verkehrszone	- 0.04 ha
Reduktion	der Wohnzone	- 5.23 ha
Umzonung von	TB in Wohnzone SNP Art.34 kRPG	(0.82) ha
	VZ in ZÖBA	(0.45) ha
	LZ in Zone für touristische Aktivitäten (SNP)	(0.24) ha
	LZ in Zone für Sport und Erholung	(0.05) ha
	LZ in Freihaltezone	(0.03) ha
	LZ in Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	(1.28) ha
	LZ in Verkehrszone	(0.11) ha
	TB+A / S+E / Bauentwicklungszone in LZ	(5.34) ha
Umzonung in	Wohnzone mit befr. Überbaumungsmöglichkeit	(0.37) ha
Reduktion	der Gewerbezone in LZ	(0.61) ha
<b>Total Reduktion bzw. Blockierung der Bauzone für Wohnnutzung</b>		<b>7.84 ha</b>

<b>Zusammenfassung der Änderungen</b>			
	Total Bauzone für Wohnnutzung	16.00 ha	67 %
	Reduktion bzw. Blockierung der Wohnzone	7.84 ha	<b>33 %</b>
<b>Total ursprüngliche Bauzone für Wohnnutzung</b>		<b>23.84 ha</b>	100 %
	Bauzone ohne Wohnnutzung	6.62 ha	
<b>Total ursprüngliche Bauzone</b>		<b>30.46 ha</b>	

## Bauzonendimensionierung **Anhang 2.1**

**Lax** Unterregion MS2: **Fiesch - Obergoms**  
**bestehende Bauzone** Typologie : **Raum der Talflanken und Seitentäler**

### Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	ha	ha	ha	ha
Wohnzonen	ha	ha	ha	ha
Mischzonen	ha	ha	ha	ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	25.1 ha	14.9 ha	ha	10.2 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	338 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	338 (EA)			

### Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{14.9 \text{ ha}}{338 \text{ EA}}$	=	441 m <sup>2</sup> / EA
Mediandichte	441 m <sup>2</sup> / EA		relevant		441 m <sup>2</sup> / EA

### Kapazität

<i>EA aktuell</i>	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3		+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche		= Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	- aktuelle EA	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$		
	$\frac{14.9 \text{ ha}}{441 \text{ EA}}$		$\frac{10.2 \text{ ha}}{441 \text{ EA}}$		
	338	- 338 = 0			
		1/3			
<b>338</b>	+		+	<b>231</b>	= <b>569 EA</b>

### Theoretischer Überschuss

569 (EA Kapazität)	-	338 (EA 2030)	=	231 (EA Überschuss)
231 (EA Überschuss)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	<b>10.2 ha</b>

### Bedarf für 15 Jahren

338 (EA 2030)	-	338 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	441 m <sup>2</sup> / EA	=	<b>- ha</b>

### Auslastung 2030

569 (EA Kapazität)	=	100 %	
338 (EA 2030)	=		<b>59.4 %</b>

## Bauzonendimensionierung **Anhang 2.2**

### Lax

Unterregion MS2: **Fiesch - Obergoms**

Entwurf Raumkonzept 11.03.2022

Typologie :

**Raum der Talflanken und Seitentäler**

#### Ausgangsdaten

	Fläche	überbaut + Unsicherheit	Unsicherheit	nicht überbaut
Zentrumszonen	3.0 ha	3.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
Wohnzonen (inkl Wohnzone 5 Jahre befristet)	11.3 ha	10.2 ha	1.8 ha	1.1 ha
Mischzonen	1.7 ha	1.2 ha	0.2 ha	0.5 ha
Bauzonen für die Wohnnutzung	16.0 ha	14.4 ha	2.0 ha	1.6 ha
Einwohner 2014+ Arbeitsplätze 2012	339 (EA)			
Bevölkerungsentwicklung	100 %			
Einwohner + Arbeitsplätze 2030	339 (EA)			

#### Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{EA}}$	=	$\frac{14.4 \text{ ha}}{339 \text{ EA}}$	=	425 m <sup>2</sup> / EA
Mediandichte	441 m <sup>2</sup> / EA		relevant		<b>425 m<sup>2</sup> / EA</b>

#### Kapazität

EA aktuell	+ zusätzliche EA durch Verdichtung der überbauten Fläche, davon 1/3	+ zusätzlichen EA in nicht überbauter Fläche	= Kapazität EA
	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Dichte}} - \text{aktuelle EA}$	$\frac{\text{nicht überbaute Fläche}}{\text{Dichte}}$	
	$\frac{14.4 \text{ ha}}{425 \text{ m}^2 / \text{EA}} - 339$	$\frac{1.6 \text{ ha}}{425 \text{ m}^2 / \text{EA}}$	
	339 - 339 = 0		
	1/3		
<b>339</b>	+ <b>0</b>	+ <b>38</b>	= <b>377 EA</b>

#### Theoretischer Überschuss

377 (EA Kapazität)	-	339 (EA 2030)	=	38 (EA Überschuss)
38 (EA Überschuss)	x	425 m <sup>2</sup> / EA	=	<b>1.6 ha</b>

#### Bedarf für 15 Jahren

339 (EA 2030)	-	339 (EA 2012)	=	- (EA Zunahme)
- (EA Zunahme)	x	425 m <sup>2</sup> / EA	=	<b>- ha</b>

#### Auslastung 2030

377 (EA Kapazität)	=	100 %	
339 (EA 2030)	=		<b>90.0 %</b>