

## ZONENNUTZUNGSPLANUNG Turtmann-Unterems: Raumkonzept



Gemeinderat Oktober 2021

AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG  
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

Weri 1, 3945 GAMPEL  
Tel. 027 / 932 32 10  
Nat. 079 / 230 57 29  
E-Mail: [areaplan@gampel.ch](mailto:areaplan@gampel.ch)

Gampel / Turtmann im Oktober 2021

## INHALTSV ERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | AUSGANGSLAGE .....   | 3         |
| 1.2      | RAUMPLANUNGSRELEVANTE NEUE GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....                  | 3         |
| 1.3      | ÜBERGEORDNETE SACHPLANUNGEN .....  | 4         |
|          | 1.3.1 KANTONALES RAUMENTWICKLUNGSKONZEPT (KREK) .....                    | 4         |
|          | 1.3.2 KANTONALER RICHTPLAN (KRP).....                                    | 6         |
| 1.4      | ABLAUF – FRISTEN .....   | 7         |
| 1.5      | AUFTRAG .....  | 8         |
| <b>2</b> | <b>KANTONALE RICHTPLANUNG - ANALYSE DER BAUZONEN .....</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1      | BAUZONENSTATISTIK (MAI 2015) .....                                       | 8         |
| 2.2      | BAUZONENDIMENSIONIERUNG (JUNI 2015) .....                                | 10        |
| 2.3      | BAUZONENRESERVEN - THEORETISCHE BEDARF UND ÜBERSCHUSS (APRIL 2016) ..... | 10        |
| 2.4      | BAUZONENSTATISTIK - DIFFERENZIERTE BETRACHTUNG (2021).....               | 11        |
| <b>3</b> | <b>ENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE - TENDENZEN .....</b>                     | <b>11</b> |
| 3.1      | BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....  | 11        |
| 3.2      | BAULICHE ENTWICKLUNG - BEWILLIGTE BAUGESUCHE/WOHNEINHEITEN .....         | 12        |
| 3.3      | MASTERPLAN.....  | 13        |
| <b>4</b> | <b>TRENDPROGNOSE - ABSCHÄTZUNG KÜNFTIGE ENTWICKLUNG.....</b>             | <b>13</b> |
| <b>5</b> | <b>METHODIK DER ÜBERPRÜFUNG DER BAUZONE.....</b>                         | <b>15</b> |
| 5.1      | ANALYSE DER BAUZONEN .....   | 15        |
| 5.2      | ZUWEISUNG EINER NUTZUNGSZONE .....                                       | 16        |
| <b>6</b> | <b>RAUMKONZEPT .....</b>   | <b>17</b> |
| 6.1      | SCHWERPUNKTE / LEITSÄTZE.....  | 17        |
| 6.2      | MASSNAHMEN.....  | 18        |
| 6.3      | BEITRAG ZUR ERFÜLLUNG DER ZIELE IN DER RAUMPLANUNG: .....                | 20        |
| <b>7</b> | <b>KOMMUNALE ENTWICKLUNGSABSICHTEN .....</b>                             | <b>21</b> |
| 7.1      | TALGRUND VON TURTMANN .....  | 21        |
|          | 7.1.1 TURTMANN-DORF.....   | 21        |
|          | 7.1.2 TURTMANN-BAHNHOFQUARTIER.....                                      | 25        |
|          | 7.1.3 TURTMANN- FLUGPLATZAREAL .....                                     | 26        |
|          | 7.1.4 AUSSENWEILER TÄNNU, MÜHLACKERN .....                               | 27        |
| 7.2      | UNTEREMS .....   | 28        |
|          | 7.2.1 UNTEREMS-DORF.....   | 28        |
|          | 7.2.2 AUSSENWEILER FÄLISCHHÜS, ZE SCHMIDU, PRUPRÄSU .....                | 30        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 7.3       | ARBEITZONEN: INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN .....  | 30        |
| 7.3.1     | INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE IG1 "BAHNHOF".....   | 30        |
| 7.3.2     | BEREITSTELLUNG VON ERSATZFLÄCHEN "ZANELLA HOLZ AG" / "MINERALWASSER TURTSMANN AG" ..... | 31        |
| 7.3.3     | GEWERBEZONE MÜHLACKERN .....  | 33        |
| 7.4       | MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK .....   | 33        |
| 7.5       | NICHT ÜBERBAUTE / VERBLEIBENDE BAUZONENFLÄCHEN - VERDICHTUNGSPOTENTIAL .....            | 34        |
| <b>8</b>  | <b>ABSTIMMUNG – KOHÄRENZ ZU DEN NACHBARGEMEINDEN .....</b>                              | <b>35</b> |
| 8.1       | WOHNEN .....  | 35        |
| 8.2       | INTERKOMMUNALER RICHTPLAN (IKRP) .....  | 35        |
| <b>9</b>  | <b>MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG UND INTERESSENABWÄGUNG .....</b>                          | <b>36</b> |
| 9.1       | MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG (ART. 4 RPG).....  | 36        |
| 9.2       | INTERESSENABWÄGUNG (ART. 3 RPV) .....   | 36        |
| <b>10</b> | <b>WEITERES VORGEHEN .....</b>  | <b>37</b> |
| 10.1      | RAUMKONZEPT – FESTLEGEN SIEDLUNGSGEBIET .....   | 37        |
| 10.2      | PLANUNGSZONEN – VORSORGLICHE MASSNAHMEN .....   | 37        |
| 10.3      | KOMMUNALE ZONENNUTZUNGSPLANUNG .....  | 38        |
| <b>11</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN .....</b>                                     | <b>39</b> |

# ZONENNUTZUNGSPLANUNG Turtmann-Unterems: Raumkonzept

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die kommunale Zonennutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Turtmann - bestehend aus den kommunalen Zonennutzungsplänen, dem Bau- und Zonenreglement sowie einem erläuternden Bericht - wurde vom Büro ABW, Werner Bloetzer, Visp erarbeitet und am 13. August 1997 vom Staatsrat des Kantons Wallis homologiert.

Die ehemalige Gemeinde Unterems verfügt ebenfalls über eine RPG-konforme kommunale Zonennutzungsplanung. Diese wurde vom Büro ABW erarbeitet und ist vom Staatsrat des Kantons Wallis am 22. April 1998 homologiert.

Am 1. Januar 2013 fusionierten die Gemeinden Turtmann und Unterems zur neuen Gemeinde Turtmann-Unterems.

### 1.2 Raumplanungsrelevante neue gesetzliche Grundlagen

#### Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit der dazugehörigen Verordnung (RPV) ist seit dem seit 1. Mai 2014 in Kraft. Es gelten folgende Grundsätze:

- Baugebiet vom Nichtbaugebiet trennen
- **Siedlungsentwicklung nach innen lenken** und die **Zersiedelung** bremsen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität(Art. 1 RPG)
- Richtplan legt Grösse und Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton fest (Art. 8a RPG)
- **Überdimensionierte Bauzonen reduzieren** / Erweiterung regional abstimmen (Art. 15 RPG)
- Erläuternder Bericht zur kommunalen Nutzungsplanung (Art. 47 RPV)

#### Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG)

Gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen weist die Gemeinde Turtmann-Unterems gemessen am gesamten Bestand der Wohnungen - einen **Zweitwohnungsanteil von über 20%** (*aktuell 33.9%*) auf und ist somit der Zweitwohnungsgesetzgebung unterstellt.

Das angepasste Zweitwohnungsgesetz ist am 1. Januar 2016, die Verordnung vom 1. Januar 2013 in Kraft getreten.

#### Kantonales Raumplanungsgesetz (kRPG)

Das Ausführungsgesetz zum RPG, das angepasste kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) wurde am 21. Mai 2017 vom Stimmvolk angenommen und ist am **1. Mai 2019** in Kraft getreten.

Das revidierte kRPG bildet die gesetzliche Grundlage für die Umsetzung der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Lösung betreffend der Dimensionierung der Bauzonen. Zudem werden die Mehrwertabgabe eingeführt, Instrumente für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen

sowie die Dauer der kommunalen Planungszonen und das Verfahren für die Revision des Zonennutzungsplans (ZNP) und des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) angepasst.

Im Detail führt das revidierte kRPG unter anderem die folgenden Neuerungen ein:

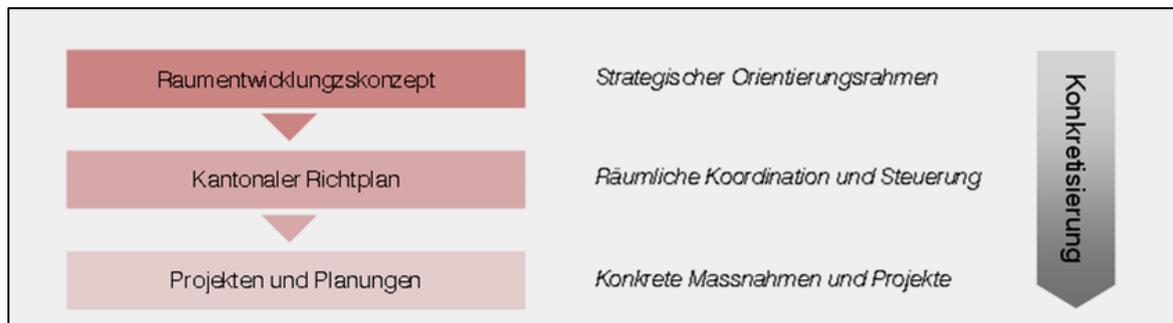
- Über alle **Revisionen des ZNP oder des BZR** sowie über die nicht konformen Sondernutzungspläne muss der Gemeinderat die Bevölkerung neu mittels öffentlicher Auflage im Amtsblatt und am öffentlichen Anschlag der Gemeinde während einer Frist von mindestens 30 Tagen informieren. Dadurch wird der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, vom Vorentwurf Kenntnis zu nehmen und schriftlich Vorschläge einzureichen (Art. 33 kRPG). Gleichzeitig werden die Fristen einheitlich auf 30 Tage festgesetzt (Art. 34 kRPG).
- Die Bauzonen müssen im **Siedlungsgebiet** liegen und deren Bedarf ist aufgrund der **kommunalen Entwicklungsabsichten** nachzuweisen (Art. 11 Abs. 5 kRPG). Die Kriterien zur Abgrenzung des Siedlungsgebietes sind im kantonalen Richtplan festgelegt (Art. 21 Abs. 2 kRPG). Den Gemeinden stehen verschiedene Instrumente zur Bauzonendimensionierung zur Verfügung, insbesondere die zweite Erschliessungsetappe (Art. 14 kRPG) oder die Landumlegung (Art. 17 Abs. 1bis kRPG).
- Sämtliche Neueinzonungen und Umzonungen in der Bauzone, die einen **Mehrwert** generieren, unterliegen einer Mehrwertabgabe von 20% (Art. 10b ff kRPG). Für diesen Fall muss die Gemeinde einen **kommunalen Ausgleichsfonds** einrichten, dies spätestens bei der ersten Ein- oder Auszahlung. Im kantonalen Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und den Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung vom 27. März 2019 werden die Details geregelt.
- Im kRPG wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, Massnahmen zu ergreifen um die **Siedlungsentwicklung nach innen** zu lenken, wobei eine angemessene Qualität des Lebensraums sicherzustellen sowie die **Verfügbarkeit von Bauland zu garantieren** sind. Dafür stehen den Gemeinden eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, wie der Entwicklungssperimeter (Art. 12bis kRPG), die Bauverpflichtung und das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinde (Art. 16b und c kRPG) sowie die Einzonung für ein einzelnes Projekt (Art. 16a kRPG).
- Schliesslich wird die Dauer der **Planungszonen** (vorsorgliche Massnahme), welche in der Kompetenz des Gemeinderats liegen, auf 5 Jahre erhöht (Art. 19 kRPG). Sie können anschliessend, falls notwendig, durch einen Entscheid der Urversammlung um 3 Jahre verlängert werden. Gemäss Art. 21 Abs. 3 kRPG hat der Staatsrat neu ebenfalls die Kompetenz **kantonale Planungszonen** zu erlassen.

## 1.3 Übergeordnete Sachplanungen

### 1.3.1 Kantonales Raumentwicklungskonzept (kREK)

Der Kanton Wallis hat für die Bewältigung der vielen Herausforderungen in der Raumplanung ein kantonales Raumentwicklungskonzept (kREK) erarbeitet. Das kREK gehört zum strategischen Teil der kantonalen Richtplanung. Es bildet den übergeordneten strategischen Rahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton und für die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans.

Es zeigt den Gemeinden die mittel- und langfristigen Raumplanungsperspektiven des Kantons auf und gibt Impulse für die Entwicklung auf interkommunaler Ebene. In Ergänzung zum kantonalen Richtplan trägt das kREK damit zu einer koordinierten Raumentwicklung zwischen den verschiedenen institutionellen Ebenen und einer rationellen Bodennutzung bei.



Verhältnis von KREK, kRP und nachgelagerter Planungen

Das kREK wurde vom Grosse Rat im September 2014 beschlossen und ist auf den **1. Januar 2015** in Kraft getreten.

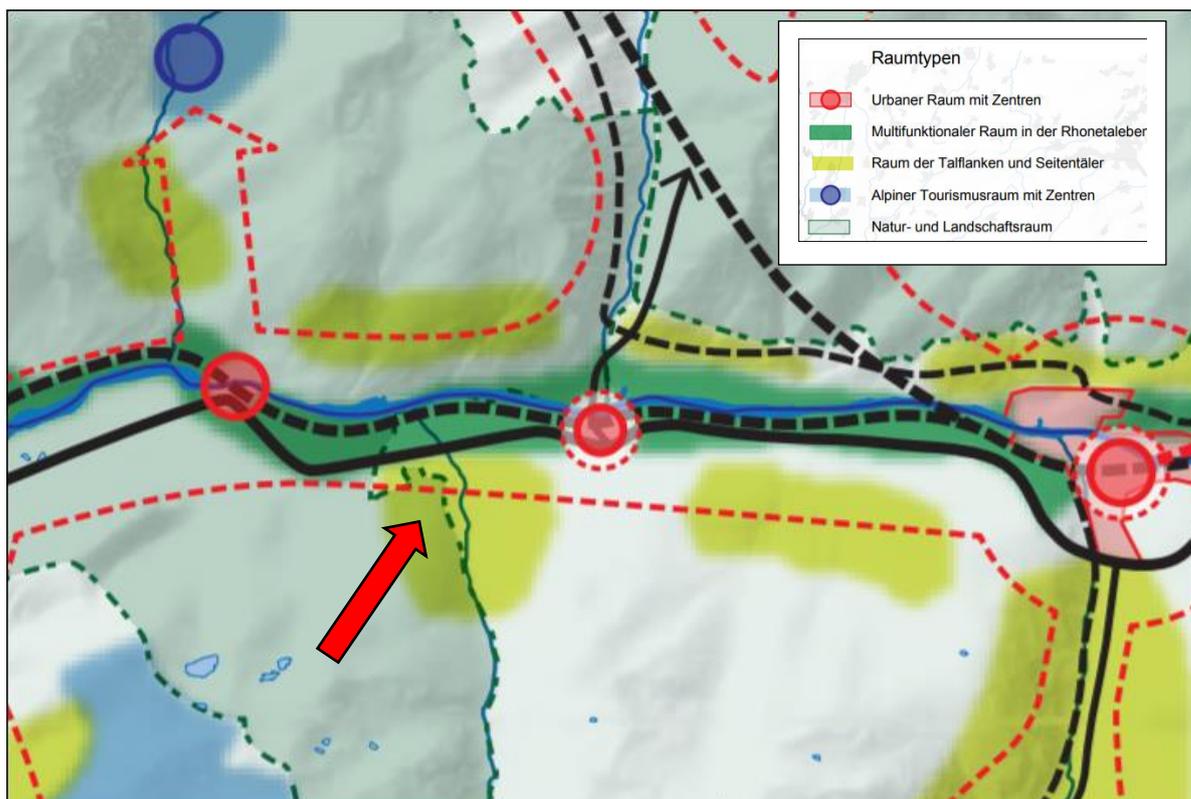
Um die räumliche Entwicklung des Kantons abzubilden, definiert das kREK fünf voneinander abhängige, komplementäre, und zueinander solidarische Raumtypen, die das Kantonsgebiet strukturieren. Jeder dieser Räume hat seine eigenen Merkmale, Qualitäten und Potenziale und steht vor unterschiedlichen Herausforderungen, welche mit den spezifischen Strategien gemeistert werden sollen. Der Kanton strebt eine differenzierte Entwicklung der verschiedenen Räume an, unter Berücksichtigung ihrer Stärken und Schwächen.

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Turtmann-Unterems wurden in folgende Raumtypen eingeteilt:

- ▶ Talebene Turtmann: **«Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene»**
- ▶ Unterems **«Raum der Talflanken und Seitentäler»**

Zum **«multifunktionalen Raum in der Rhonetalebene»** gehören die grossen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Gras-/Milchwirtschaft, Ackerland) im gesamten Rhonetal sowie die Reb-, Obst- und Gemüseanbauflächen zwischen Salgesch und Martinach. Er beinhaltet mehrere regionale Subzentren mit gemischten Tätigkeiten (Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe).

Unter dem Begriff **«Raum der Talflanken und Seitentäler»** werden kleinere und mittlere Gemeinden zusammengefasst, die in traditionelle Kulturlandschaften eingebettet sind und über ein Grundangebot an touristischen Anlagen verfügen. Diese Orte stützen sich auf regionale Subzentren, in denen sich vor allem Tourismus-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe befinden.



Auszug aus der Synthesekarte des REK, November 2015, Dienststelle für Raumentwicklung

Die primären Strategien für diesen Raumtypen sind folgende:

«**Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene**»

- ▶ Unverbaute Flächen in der Rhonetalebene freihalten + Siedlungen begrenzen

«**Raum der Talflanken und Seitentäler**»

- ▶ Funktionsfähigkeit der Siedlungen und Bevölkerungsbestand erhalten

### 1.3.2 Kantonaler Richtplan (kRP)

Aufbauend auf die Grundlage des kREK wurde der kantonale Richtplan erarbeitet, der operative Teil der kantonalen Richtplanung.

Die kantonale Richtplanung präsentiert einen Gesamtüberblick über die gewünschte räumliche Entwicklung sowie der **Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten** im Kanton Wallis. Sie ermöglicht eine Beurteilung der Projekte in einem übergeordneten Zusammenhang, unter dem Gesichtspunkt der Integration in die Raumordnung und ihrer Kompatibilität mit den verschiedenen Bodennutzungen. Die kantonale Richtplanung dient demnach als **Bezugs- und Orientierungsrahmen für die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene** und schafft ausserdem günstige Rahmenbedingungen für die interkommunale Koordination.

Der Grosse Rat des Kantons Wallis hat dem überarbeiteten kRP am 8. März 2018 zugestimmt. Der Bundesrat hat den kRP am **1. Mai 2019** genehmigt. In seiner Entscheidung hat der Bundesrat das **Siedlungsgebiet für den Zeithorizont 2045 (x+30 Jahre)** festgelegt, sowie das vom Kanton vorgeschlagene Vorgehen für die Dimensionierung der Bauzonen genehmigt. Die kantonale Richtplanung ist für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich.

Der kRP ist ein Koordinationsinstrument für die verschiedenen raumwirksamen Tätigkeiten. Er besteht aus Karte und Text in Form von 49 Koordinationsblättern, verteilt auf fünf Themenbereiche: Landwirtschaft, Wald, Landschaft und Natur (A), Tourismus und Freizeit (B), Siedlung (C), Mobilität und Transportinfrastruktur (D) sowie Versorgung und andere Infrastruktur (E).

Obwohl der kantonale Richtplan eine Vielzahl von Koordinationsblätter zu den einzelnen Themen aufweist, steht im Zentrum der Umsetzungsdiskussionen, bzw. der Erarbeitung der kommunalen Zonennutzungsplanung das **Koordinationsblatt «C.1 Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung»**. Im nachfolgenden sind die entsprechenden Grundsätze aufgeführt.

#### Grundsätze

1. Festlegen der Bauzonen für die Wohnnutzung, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen und Steuern der Entwicklung des SG. (Siedlungsgebiet)
2. Zweckmässiges Verdichten der Bauzonen für die Wohnnutzung, insbesondere in den Siedlungszentren 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.

*Kantonaler Richtplan Koordinationsblatt C1: Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung - Grundsätze*

#### 1.4 Ablauf – Fristen

Neue gesetzliche Grundlagen sowie verschiedenen übergeordneten Sachplanungen verlangen nach einer grundsätzlichen Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen durch die Gemeinden.

Die Gemeinden müssen ihre Bauzonen sowie die Bau- und Zonenreglemente nach den Vorgaben und den vorgesehenen Fristen des **Koordinationsblatts C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung»** wie folgt überprüfen:

- Sie bestimmen ihre kommunalen Entwicklungsabsichten (Raumkonzept) für das gesamte Gemeindegebiet im Hinblick auf die Erarbeitung/Abgrenzung ihres Siedlungsgebiets.
- Innerhalb von **zwei Jahren** nach Inkrafttreten des kRP (genehmigt Bundesrat 1. Mai 2019) legen sie ihren Entwurf des Siedlungsgebiets fest (Gemeinderatsentscheid) und beschliessen Planungszonen für die Flächen, welche über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen.

Schliesslich sind **innerhalb von fünf Jahren**, nachdem das Siedlungsgebiet festgelegt wurde (oder vor Ablauf der Planungszonen) die kommunalen Zonennutzungsplanung und das Bau- und Zonenreglemente anzupassen und Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuzonen. Diese Frist ist grundsätzlich mit der im Baugesetz (BauG) festgelegten Frist zur Anpassung der Bau- und Zonenreglemente abgestimmt.

|   | <u>KANTON</u><br>5 Jahre                              | <u>GEMEINDE</u><br>2 Jahre                            | <u>GEMEINDE</u><br>5 Jahre                            |
|---|---|---|---|
| Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)   | Kantonaler Richtplan                                  | Siedlungsgebiet                                       | Anpassung Kommunalen Nutzungsplan                     |
| In Kraft seit 1. Mai 2014   | <u>Spätestens:</u><br>Bundesrat<br><b>1. Mai 2019</b> | <u>Spätestens:</u><br>Staatsrat<br><b>1. Mai 2021</b> | <u>Spätestens:</u><br>Staatsrat<br><b>1. Mai 2026</b> |
| Übergangsphase: bis 1. Mai 2019:<br>Neue Bauzonen mit Flächenkompensation möglich |   |   |   |

## 1.5 Auftrag

Der Gemeinderat von Turtmann-Unterems hat beschlossen, die Revision der kommunalen Zonennutzungsplanung umfassend anzugehen und ihre Bauzonen an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Eine spezielle Herausforderung stellt dabei in einer 1. Phase die räumliche Abgrenzung des künftigen Siedlungsgebietes im Sinne von Art. 15 RPG / Art. 21 kRPG für die kommenden 15, bzw. 30 Jahre dar.

Das Büro AREAPLAN wurde von der Gemeinde beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und unter Berücksichtigung von Art. 15 RPG / 21 kRPG sowie des kantonalen Richtplans, ein Raumkonzept zu erarbeiten und gleichzeitig eine Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen vorzunehmen.

Auf der Grundlage des bereinigten Raumkonzeptes sollen als nächste Schritte vorsorgliche Massnahmen (Planungszonen) getroffen und die kommunale Zonennutzungsplanung überarbeitet und das Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung eingeleitet werden (Art. 34 ff kRPG).

## 2 Kantonale Richtplanung - Analyse der Bauzonen

### 2.1 Bauzonenstatistik (Mai 2015)

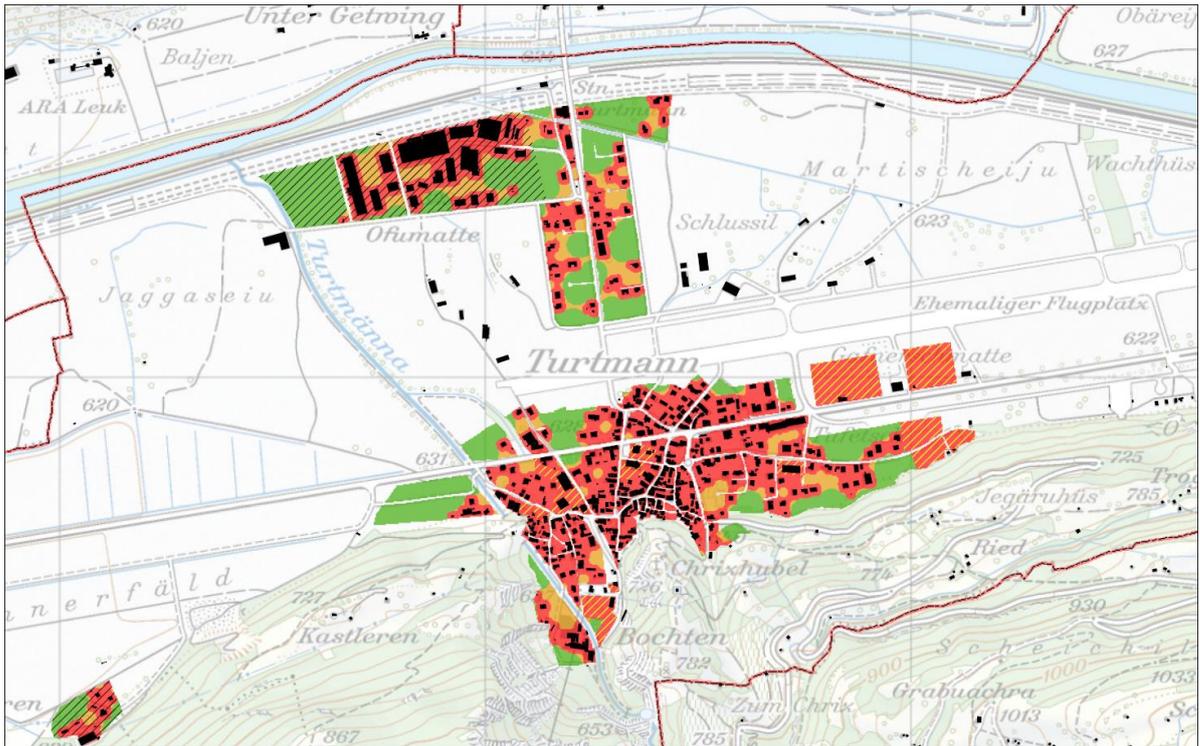
Im Rahmen der kantonalen Richtplanung analysierte die kantonale Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) sämtliche Gemeinden des Kantons Wallis mit der sogenannten "Puffermethode": Es handelt sich dabei um eine gesamtschweizerisch vereinheitlichte Methode zur Abschätzung der Baulandreserven. Ausgehend von den bestehenden Bauten werden die nicht überbauten Flächen innerhalb der Wohnzonen sowie der Mischzonen (Wohnen / Gewerbe) abgeschätzt.

*Erläuterung zu nachfolgenden Plänen:* Bei den eingefärbten Flächen in

- rot handelt es sich um *überbaute oder weitgehend überbaute Flächen*.
- hellbraun handelt es sich um als *überbaut betrachtete Flächen (Unsicherheit)*, welche gleichzeitig ein *Innenentwicklungspotenzial* darstellen.
- grün handelt es sich um "*nicht überbaute Flächen*", bzw. um sogenannte "*Aussenentwicklungsflächen*", welche insbesondere in Bezug auf eine mögliche Zersiedelung von Bedeutung sind.

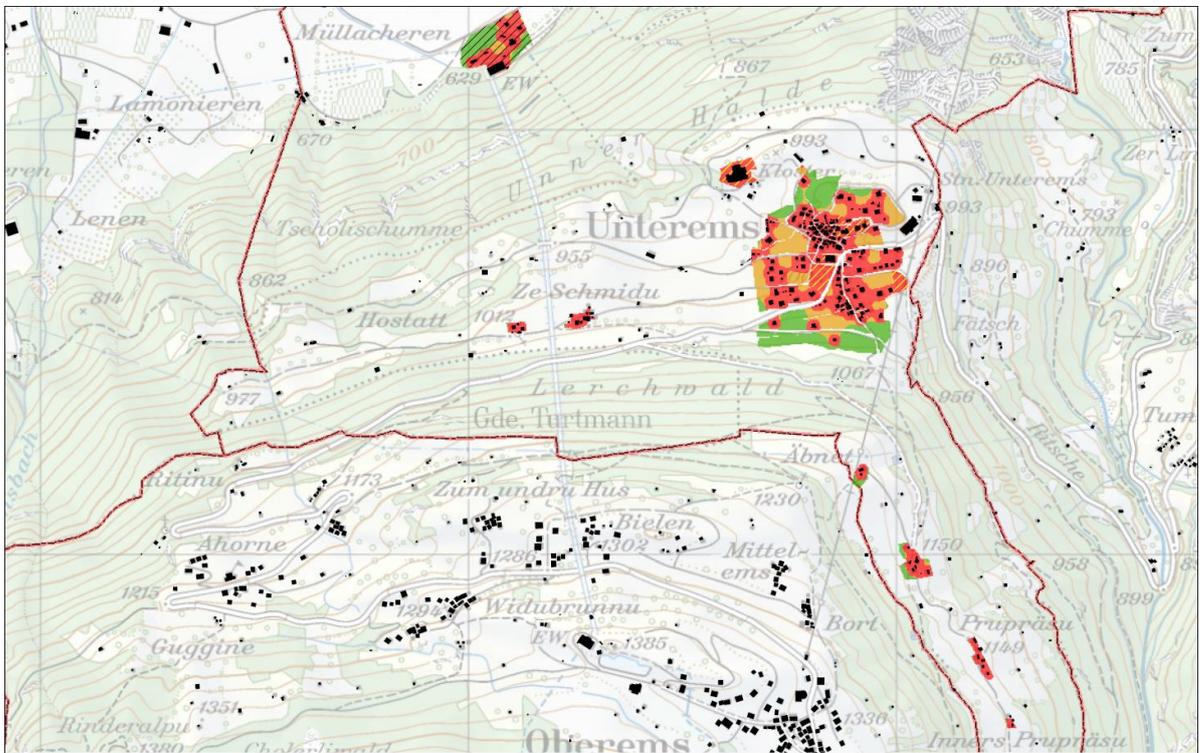
Für die Gemeinde Turtmann-Unterems ergibt dies folgende Struktur der Bauzone:

Talgrund Turtmann



Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik 2015 (siehe Anhang 2)

Unterems



Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik 2015 (siehe Anhang 2)

## 2.2 Bauzonendimensionierung (Juni 2015)

Die Zonennutzungspläne der Gemeinde Turtmann-Unterems (Turtmann SR 13.08.1997 / Unterems SR 22.04.1998) weisen insgesamt eine Fläche von 49.0 ha an Bauzonen für die Wohnnutzung auf, was ca. 71 % der gesamthaft ausgeschiedenen Bauzonen entspricht. Die restlichen ca. 29% beinhalten Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbe), Tourismuszonen sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

| Nutzungszone                        | Fläche [ha] | Anteile [%] | Überbaut [ha / %]         | Unsicherheit [ha / %]    | Nicht überbaut [ha / %]   |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Zentrumszonen                       | 8.5         | 12.2        | ↓                         | ↓                        | ↓                         |
| Wohnzonen                           | 14.5        | 35.3        |                           |                          |                           |
| Mischzonen                          | 16.0        | 23.0        |                           |                          |                           |
| <b>Bauzonen für die Wohnnutzung</b> | <b>49.0</b> | <b>70.4</b> | <b>28.5 ha<br/>58.2 %</b> | <b>6.5 ha<br/>13.2 %</b> | <b>14.0 ha<br/>28.6 %</b> |

|                       |             |            |
|-----------------------|-------------|------------|
| Arbeitszonen          | 12.3        | 17.7       |
| Tourismuszonen        | 0.5         | 0.8        |
| Zonen öff. B+A        | 7.7         | 11.1       |
| <b>Total Bauzonen</b> | <b>69.6</b> | <b>100</b> |

Kantonaler Richtplan: Bauzonenstatistik: Grössenordnung überbauter Flächen (DRE Juni 2016)

Von den gesamthaft ausgeschiedenen Bauzonen für die Wohnnutzung sind zum heutigen Zeitpunkt ca. 58.2 % überbaut, ca. 13.2 % stellen Reserven für die Innentwicklung (Verdichtung nach Innen) dar und ca. 28.6 % sind nicht überbaute Flächen (Aussenentwicklungsflächen).

## 2.3 Bauzonenreserven - theoretische Bedarf und Überschuss (April 2016)

Der "Theoretische Überschuss" an Bauzonen für die Wohnnutzung wurde im Rahmen der kantonalen Richtplanung mittels der standardisierten Puffermethode berechnet.

Die vom Kanton angewandte Methode zur Berechnung der Bauzonenkapazität dient den Gemeinden als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Bauzonen. Auf der Basis des Zonennutzungsplans der Gemeinde Turtmann-Unterems (Turtmann SR 13.08.1997 / Unterems SR 22.04.1998) wurden vom Kanton folgende Werte ermittelt:

| Gemeinde          | Gemeindetyp     | Aktuelle demografische Situation (EA) | Demografische Prognose (%) | Dichte <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> /EA) |          | Überbaute Zonen (Ha) | Nichtüberbaute Zonen (Ha) | Theoretischer Bedarf (Ha) | Theoretischer Überschuss (Ha) | Vorläufige Kategorie |
|-------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------|--|----------|----------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|
|                   |                 |                                       |                            | KREK-Raumtyp                             | effektiv |                      |                           |                           |                               |                      |
| Turtmann-Unterems | Multifunktional | 1308                                  | 100                        | 270                                      | 276      | 36.0                 | 12.9                      | 0.0                       | 13.1                          | D                    |

49.0 ha

Kantonaler Richtplan: Bauzonenstatistik: theoretischer Bedarf und Überschuss (Gemeindeliste- Situation der Bauzonen für die Wohnnutzung (Stand 24.05.2017)

Bei einem gleichbleibenden prognostizierten Wachstum von 100% (Null-Wachstum) für die nächsten 15 Jahre weist die Gemeinde Turtmann-Unterems einen theoretischen Überschuss an Wohnzonen von 13.1 ha auf, dies bei einem theoretischen Bedarf an Wohnzonen von 0 ha für die nächsten 15 Jahre.

## 2.4 Bauzonenstatistik - Differenzierte Betrachtung (2021)

Gemäss den Grundlagen zur kantonalen Richtplanung wurde die Gemeinde Turtmann-Unterems gesamthaft dem Gemeindetyp "Multifunktionaler Raum in der Rhonetalebene" zugeteilt (siehe auch Kap. 2.3). Daraus resultiert für die Gemeinde Turtmann-Unterems ein theoretischer Überschuss an *Bauzonen für die Wohnnutzung von 13.1 ha*.

Die Gemeinde Turtmann-Unterems hat die Zahlen der kantonalen Bauzonenstatistik kritisch hinterfragt. Insbesondere müsste die Bauzonenstatistik getrennt für die Ortschaft Turtmann und die Ortschaft Unterems geführt werden.

Die Gemeinde Turtmann hat deshalb im März 2021 bei der DRE eine differenzierte Betrachtung beantragt. Die Dorfschaft Unterems müsste mit einem mittleren Dichtewert von 441 m<sup>2</sup>/E (Raum der Talflanken und Seitentäler) gerechnet werden soll, währenddem die Ortschaft Turtmann im "Multifunktionalen Raum in der Rhonetalebene" mit einem mittleren Dichtewert von 270 m<sup>2</sup>/E verbleibt.

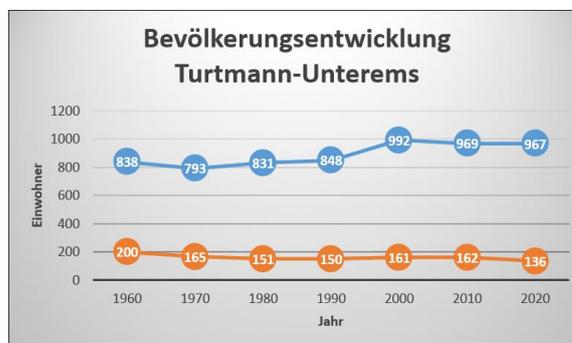
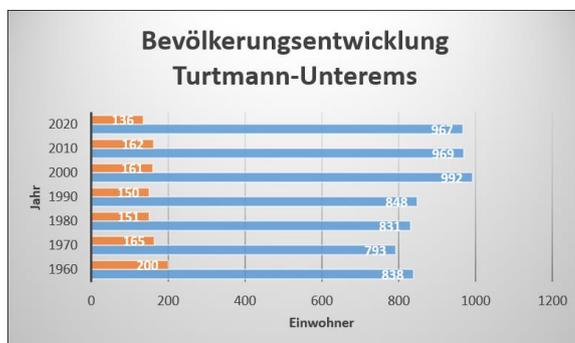
Dem Antrag der Gemeinde hat die DRE stattgegeben, mit der Begründung als die fusionierte Gemeinde Turtmann-Unterems gemäss Statistik über kein Wachstum verfügt und eine differenzierte Betrachtung in Bezug auf die Dichtewerte zulässig ist.

Als Konsequenz davon hat sich theoretischen Überschuss der *Bauzonen für die Wohnnutzung in der Gemeinde Turtmann-Unterems von 13.1 ha um 2.3 ha auf 10.8 ha verringert*.

## 3 Entwicklung in der Gemeinde - Tendenzen

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

|              | 1960        | 1970       | 1980       | 1990       | 2000        | 2010        | 2020        |
|--------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Turtmann     | 838         | 793        | 831        | 848        | 992         | 969         | 967         |
| Unterems     | 200         | 165        | 151        | 150        | 161         | 162         | 136         |
| <b>Total</b> | <b>1038</b> | <b>958</b> | <b>982</b> | <b>998</b> | <b>1153</b> | <b>1131</b> | <b>1103</b> |



Bevölkerungsentwicklung Gemeinden Turtmann-Unterems und 1960 - 2020

Fazit: In Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung kann Folgendes festgestellt werden:

- Turtmann verzeichnete zwischen 1970 und 2000 ein stetiges/kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung.  
Nach 2000 erfolgte eine Trendwende. Die Bevölkerung hat sich stabilisiert, bzw. hat zwischen 2000 und 2020 um ca. 25 Personen abgenommen, was einer mittleren Abnahme der Bevölkerung von 2.5 % entspricht.  
Turtmann weist per 2020 insgesamt 967 Einwohner auf.
- Unterems: Abgesehen von kleineren Schwankungen hat sich die Bevölkerungszahl in der Zeitspanne zwischen 1970 (165 E) und 2010 (162 E) kaum verändert. In der Dekade 2010 / 2020 verringerte sich die Bevölkerungszahl um 16 % ab.  
Unterems weist per 2020 insgesamt 136 Einwohner auf.

### 3.2 Bauliche Entwicklung - bewilligte Baugesuche/Wohneinheiten

Ein aussagekräftiger Indikator für die bauliche Entwicklung der einzelnen Dörfer und Dorffractionen einer Gemeinde stellen die eingereichten Baugesuche dar.

|                                | Eingereichte Baugesuche | Realisierte Wohneinheiten (2010-2020) |          |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------|
|                                |                         | Ganzjährig bewohnte Wohnzonen:        |          |
|                                |                         | Turtmann                              | Unterems |
| Neubauten                      | 30                      | 50                                    | 0        |
| Umbauten best. Ökonomiegebäude | 14                      | 16                                    | 0        |
| <b>Total Wohneinheiten</b>     |                         | <b>66</b>                             | <b>0</b> |

*Eingereichte Baugesuche / Wohneinheiten in der Gemeinden Turtmann-Unterems 2010 – 2020*

Fazit: Bezüglich den baulichen Aktivitäten kann Folgendes festgestellt werden:

- ➔ In den vergangenen 10 Jahren wurden bei der Gemeinde Turtmann-Unterems insgesamt 30 Neubaugesuche und 14 Umbaugesuche – mit dem Hauptzweck neuen Wohnraum zu realisieren - eingereicht. Daraus entstanden insgesamt 66 neue Wohneinheiten, welche allesamt im Talgrund von Turtmann realisiert wurden.  
  
In Unterems wurden während der gleichen Zeitspanne keine Baugesuche mit dem Zweck der Schaffung von neuem Wohnraum eingereicht. Die baulichen Aktivitäten beschränkten sich weitgehend auf Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten.
- ➔ Aufgrund der Bautätigkeit sowie der eingereichten Baugesuche kann festgestellt werden, dass im Talgrund von Turtmann mit seinen Wohnzonen um das alte Dorf sowie dem Bahnhofsquartier im Norden der ehemaligen Flugpiste, die weitaus grössere Bautätigkeit und somit auch bauliche Entwicklung stattgefunden hat.
- ➔ Dieser Trend dürfte auch künftig anhalten, wurden doch 2021 in Turtmann 11 Baugesuche mit insgesamt 53 neuen Wohneinheiten eingereicht (zur Zeit in Behandlung).

### 3.3 Masterplan

*(Auszug aus Masterplan)*

In der vom Gemeinderat ausgearbeiteten Strategieplanung wurde beschlossen, die augenfällige Entleerung und Verödung des alten Dorfkerns aufzuhalten, den Lebensraum nachhaltig aufzuwerten und wieder zu beleben. Weiter soll die Aufenthaltsqualität und Sicherheit auf den Strassen verbessert werden.

Mit gezielten Massnahmen soll die Unterstützung und das Vertrauen der Bevölkerung schrittweise gewonnen werden, damit das damalige prächtige und lebendige Dorfzentrum, wie im goldenen Zeitalter im 16. und 17. Jahrhundert inmitten von wertvollen historischen Bauten, wieder in neuem Glanz erstrahlt. Es soll ein bedeutender Mehrwert für die ganze Bevölkerung, die Gewerbebetriebe und den Tourismus geschaffen werden. Turtmann ist als Strassendorf bekannt. Zeigen wir mit Stolz auf, dass wir mehr zu bieten haben: Charmante, interessante Gassenzüge, hofartige Gebäudegruppen, Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Das alles umgeben von einem wunderschönen Naturerholungsgebiet.

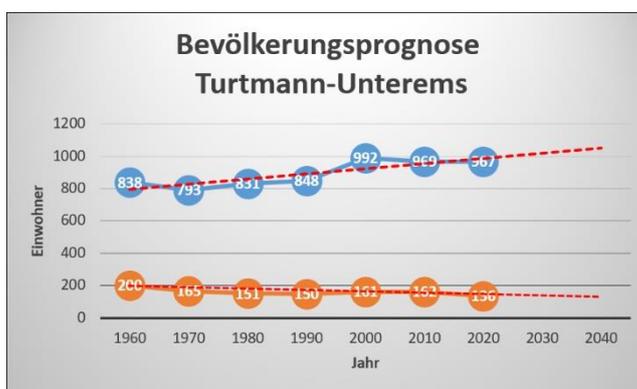
Der Masterplan wurde vom Atelier Summermatter Ritz, Brig sowie EXTRA Landschaftsarchitekten, Bern 2019 ausgearbeitet und der Bevölkerung vorgestellt.

Bereits im Jahr 2021 wurden erste Ideen vom Strategieplan realisiert. Gleichzeitig mit der Erneuerung der Infrastruktur werden Synergien geschaffen. Anhand einer Mehrjahresplanung sollen kontinuierlich Erneuerungsarbeiten erfolgen.

Siehe Masterplan im Anhang 5 (Auszug Massnahmenplan 31.10.2019)

## 4 Trendprognose - Abschätzung künftige Entwicklung

Trendprognosen haben die Aufgabe Szenarien zukünftiger Entwicklungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu erstellen, diese auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen und gemäss ihrer Eintretenswahrscheinlichkeit, Massnahmen zu evaluieren. Mit der vorliegenden Trendprognose werden wahrscheinliche Entwicklungen von den eher nicht wahrscheinlichen getrennt. Sie dient aber auch dazu, gewünschte Entwicklungen von weniger gewünschten zu unterscheiden.



Auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung einerseits, der Anzahl der eingereichten Baugesuche andererseits, sowie dem Einbezug der ortsspezifischen Gegebenheiten kann für die räumliche Entwicklung im Bereich Wohnen in der Gemeinde Turtmann-Unterems folgende Prognose/Annahmen gemacht werden.

*Wird das bisherige Wachstum (1990-2020) bis ins Jahr 2040 linear interpoliert, resultiert ein für Turtmann ein kleines Bevölkerungswachstum, währenddem in Unterems die Bevölkerungszahl tendenziell eher abnehmen wird.*

|                    | Künftige Nachfrage / Bedarf an Bauland  |   |
|--------------------|---|---|
|                    | Wohnzonen: ganzjährig bewohnte Gebiete  |   |
|                    | Turtmann  | Unterems  |
| Trend              |  |  |
| Nachfrage / Bedarf | mittel  | eher gering   |

Prognose für die künftige räumliche Entwicklung

Fazit: Bezüglich der künftigen Nachfrage/Bedarf an Bauland kann Folgendes festgestellt werden:

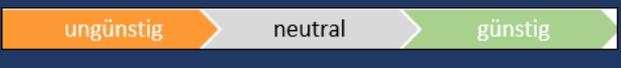
- Turtmann: Der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung dürfte auch künftig im Talgrund von Turtmann stattfinden. Aufgrund der attraktiven Lage von Turtmann (Verkehrerschliessung – Erreichbarkeit der Zentren im OVS, Immissionen, ...), der gezielten Bestrebungen der Gemeinde zur Wiederbelebung und Aufwertung des alten Dorfkerns (siehe Kap. 3.3 Masterplan), dem vorhandenen Grundangebot für Güter des täglichen Bedarfs, dem breit gefächerten Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Fussball, Tennis, Hockey, Aktivitäten auf dem ehemaligen Flugplatz, ...), der Primarschule vor Ort, der KITA, der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zum Wirtschaftsstandort Visp sowie die Inbetriebnahme der Autobahn A9 bei gleichzeitiger Entlastung der Ortsdurchfahrt vom Durchgangsverkehr, lässt den Schluss zu, dass Turtmann künftig als Wohnort an Attraktivität gewinnen wird. Eine Zunahme der Bautätigkeit und mit entsprechender Verdichtung des Siedlungsgebietes ist absehbar.
- Obwohl Unterems eine attraktive Lage aufweist, wird sich wie bis anhin eher mässig weiterentwickeln. Einzelne Neubauten aber auch An-/ Um-/ Ausbauten innerhalb des alten Dorfkerns stellen eine eher bescheidene bauliche Entwicklung dar. In wie weit allenfalls das Wachstum der Lonza sich auf die Entwicklung von Unterems auswirkt, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

## 5 Methodik der Überprüfung der Bauzone

### 5.1 Analyse der Bauzonen

Im Rahmen der Analyse/Dimensionierung der Bauzonen (Art. 15 RPG) gilt es insbesondere grössere, nicht überbaute Flächen wie "Aussenraumreserven / Randzonen" genauer zu betrachten. Dabei gilt es die verschiedenen Schutz- und Nutzungsinteressen zu ermitteln sowie deren Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt zu beurteilen.

Zu diesem Zweck muss eine Interessenabwägung vorgenommen werden (siehe auch Kap. 10.2). Nachfolgende Kriterien dienen dabei als Hilfestellung.

| Entscheidungs- / Beurteilungskriterien raumplanerische Massnahmen |  |  |                                    |                       |
|---|--|--|------------------------------------|-----------------------|
| Kriterium   |  |  |                                    |                       |
|   |  | ungünstig  | neutral                            | günstig               |
| <b>Baureife</b>   | <b>Stand der Erschliessung</b>   | nicht erschlossen  | teils erschlossen                  | erschlossen           |
|   | <b>Raumplanerische Massnahmen erforderlich (SNP)</b>   | ja   | -                                  | nein                  |
|   | <b>Parzellenstruktur/-grösse (BLU)</b>   | Kleinstparzellen   | Grenzbereinigung erforderlich      | Überbaubare Parzellen |
| <b>Bebaubarkeit</b>   | <b>Naturgefahren (erhebliche Gefährdung)</b>   | rot  | blau                               | gelb/keine            |
|   | <b>Eignung für Überbauung / Topographie</b>  | ungünstig  | -                                  | günstig               |
|   | <b>Bauverbotszonen (Waldabst./Gewässerräume, Luftseilbahnen, HSL, QSZ, ...)</b>  | Bauverbot  | Einschränkung                      | keine                 |
|   | <b>Dienstbarkeiten &gt; Verfügbarkeit nächsten 15 J</b>  | Definitiv (zB: HSL Verbleib > 15 J)  | Temporär (zB: HSL Verbleib <15 J.) | keine                 |
| <b>Lage</b>   | <b>Lage, Zersiedelung (BZ-Statistik Kt. VS)</b>  | Aussenreserven - Randzonen   | Innenreserven - Verdichtung        | Überbaute Flächen     |
|   | <b>Ausrichtung, Klima</b>  | schlecht   | akzeptabel                         | gut                   |
| <b>Infrastruktur</b>  | <b>Anbindung öffentl. Verkehr (öV)</b>   | schlecht   | zufriedenstellend                  | gut                   |
|   | <b>Angebot Grundversorgung (Med. Versorgung, Einkaufsmögl., Schule, Post, Bank, Vereine, Freizeitangebot, Restaurant, ...)</b> | wenig bis keines   | teils vorhanden                    | vorhanden             |
| <b>Schutzinteressen</b>   | <b>Ortsbild, Natur, Landschaft</b>   | hoch   | mittel                             | klein                 |
| <b>Kosten</b>   | <b>Landerwerb / Entschädigungen</b>  | niedrig  | mittel                             | hoch                  |
| <b>Angebot</b>  | <b>Nachfrage an Bauland</b>  | gering   | mittel                             | hoch                  |

Mit den Entscheidungs- /Beurteilungskriterien können die ortsspezifischen Gegebenheiten gut erfasst werden. Sofern die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone über den 15-jährigen Bedarf hinausgehen (Art. 15 RPG, Art. 21 kRPG), kommen in erster Linie die Flächen, welche sich gesamthaft eher im "ungünstigen" Bereich befinden, als Reserve- bzw. Rückzonungsflächen in Frage.

## 5.2 Zuweisung einer Nutzungszone

Auf der Grundlage dieses Beurteilungsschemas werden die Reserveflächen der Bauzone verschiedenen Nutzungszonen zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

| Zone   | Kriterien   |
|--|---|
| <p>a) <b>ZSN:</b><br/><b>Zone, deren Nutzung erst später zugelassen wird (2. Etappe)</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>→ <b>als Reserve geeignet</b></p> <p>→ <b>Innerhalb des Siedlungsgebietes</b></p> <p>→ <b>Einzonung Art. 34 kRPG &gt; Bedarfsnachweis darlegen, Eignungsnachweis nicht mehr notwendig</b></p> <p>→ <b>Einzonung Art. 34 kRPG &gt; keine Mehrwertabgabe</b></p>  |
| <p>b) <b>ZUN</b><br/><b>Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist</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>→ <b>Reservegebiete für die weitere Zukunft bzw. deren künftige Nutzung wird aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt</b></p> <p>→ <b>Ausserhalb des Siedlungsgebietes</b></p> <p>→ <b>Einzonung Art. 34 kRPG : Bedarfs- und Eignungsnachweis Voraussetzung für Einzonung</b></p> <p>→ <b>Bei definitiver Einzonung &gt; Mehrwertabgabe 20%</b></p> |
| <p>c) <b>Zone für touristische Aktivitäten</b></p>   | <p>Flächen, bzw. Reserveflächen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grundsätzlich als Bauland geeignet,</li> <li>- aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr als Ferienhauszonen (Einzelbauweise) genutzt werden können,</li> <li>- ein Potential für touristische Aktivitäten haben.</li> </ul> <p>→ <b>Bauzonen, die für die touristische Beherbergung reserviert werden (zB: bewirtschaftete Zweitwohnungen oder Campings)</b></p> <p>→ <b>Innerhalb des Siedlungsgebietes</b></p> <p>→ <b>Art. 34 kRPG : Umzonung in "Zone für touristische Aktivitäten"</b></p> <p>→ <b>Im Rahmen von Umzonungen &gt; keine Mehrwertabgabe</b></p>     |

|  |   |
|--|---|
| d) Zonen nach Sonder-nutzungsplanung - SNP (Planungspflicht) | Reserveflächen, die<br>- nicht bzw. teilweise erschlossen sind,<br>- grössere, unbebaute Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes darstellen,<br>- grundsätzlich als Bauland geeignet sind,<br>- mittelfristig nachgefragt werden.   |
|  | <p>→ innerhalb des weitgehend bebauten Gebietes &gt; als Reserve geeignet</p> <p>→ Innerhalb des Siedlungsgebietes</p> <p>→ Einzonung Art. 34 kRPG : Bedarfsnachweis darlegen, Eignungsnachweis nicht mehr notwendig</p> <p>→ Bei definitiver Einzonung &gt; keine Mehrwertabgabe</p> |
| e) Rückzonung in die Landwirtschaftszone                     | Reserveflächen, die<br>- nicht erschlossen sind oder landwirtschaftlich genutzt werden<br>- aufgrund der Topographie für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind,<br>- praktisch keine Nachfrage haben.  |
|  | <p>→ eine Überbauung wird auch in Zukunft als nicht zweckmässig erachtet</p> <p>→ Ausserhalb des Siedlungsgebietes</p>  |

## 6 Raumkonzept

Mit dem vorliegenden Raumkonzept wird die Strategie bzw. die Entwicklungsabsichten in Bezug auf eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Gemeinde Turtmann-Unterems festgehalten. Dies hilft der Gemeinde die Ziele der Raumplanung aktiv zu verfolgen.

Im Hinblick auf die Dimensionierung der Bauzonen und der damit verbundenen Festlegung des Siedlungsgebietes ist der Gemeinderat - gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG – verpflichtet, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Dieser Prozess erfolgt aufgrund einer eingehenden Analyse auf der Basis der Kriterien Tabelle in Kap. 5.1 sowie aufgrund einer Interessenabwägung gemäss Kap. 9.2.

In Bezug auf die künftige räumliche Entwicklung, bzw. der Abgrenzung des Siedlungsgebietes ist es Ziel der Gemeinde, in erster Linie das Siedlungsgebiet mit Wachstumspotential in Zentrumsnähe zu verdichten und gleichzeitig eine qualitative Entwicklung anzustreben. Demgegenüber werden vor allem in weiter vom Ortszentrum entfernten Randzonen - raumplanerische Massnahmen ergriffen.

### 6.1 Schwerpunkte / Leitsätze

Bezüglich der künftigen räumlichen Entwicklung hat der Gemeinderat folgende Leitsätze definiert:

|          |   |  |
|----------|---|--|
| SIEDLUNG | 1 | Fördern einer Siedlungsentwicklung nach Innen : Randzonen zu Gunsten einer inneren Verdichtung zurückhaltend bebauen |
|          | 2 | Erhalt und Aufwertung/Erneuerung traditioneller Ortskerne aktiv fördern  |
|          | 3 | Attraktives Wohnen / Fördern der Wohnqualität  |
|          | 4 | Verfügbarkeit von Bauland verbessern (Mobilisierung) – aktive Bodenpolitik   |
|          | 5 | Industriezonen verdichten / bewirtschaften   |

|            |    |  |
|------------|----|--|
| VERKEHR    | 6  | Motorisierter Individualverkehr  |
|            | 7  | Langsamverkehr   |
|            | 8  | Öffentliche Verkehr + Optimieren Anbindung Langsamverkehr an ÖV          |
| LANDSCHAFT | 9  | Erhalt der landschaftlichen Vielfalt sowie der Naturwerte                |
|            | 10 | Erhalt der offenen Kulturlandschaft                                      |
|            | 11 | Erhalt von landschaftsprägenden traditionellen Strukturen und –elementen |

## 6.2 Massnahmen

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, wie die Leitsätze umgesetzt werden und in welchen Räumen und zum Teil auch schon mit welchen Massnahmen sich dies konkretisiert.

|                 | <u>Strategie</u>   | <u>Massnahmen</u>  |
|-----------------|--|--|
| <b>SIEDLUNG</b> | <b>1 Fördern einer Siedlungs-entwicklung nach Innen : Randzonen zu Gunsten einer inneren Verdichtung zurückhaltend bebauen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete <u>mit Entwicklungspotential</u>: Rückstellungen/ Etappierungen der Bauzone zurückhaltend vornehmen. Zuweisung von grösseren, unbebauten, erschlossenen Bauparzellen am Rande des Siedlungsgebietes sowie grössere Flächen mit Innenentwicklungspotential in "Zonen zweiter Erschliessungsetappe" oder "Zonen mit späterer Nutzungszulassung" (Etappierung, Umzonung)</li> <li>• Gebiete mit <u>wenig/keinem Entwicklungspotential</u>: Grössere, unbebaute, zum Teil auch erschlossene Bauparzellen am Rande des Siedlungsgebietes &gt; Zuweisung in eine "Landwirtschaftszone"</li> <li>• Rückstufung von landschaftsempfindlichen Bauzonen am Siedlungsrand in eine "Landwirtschaftszone"</li> <li>• Grössere nicht bebaute Frei-/ Innenentwicklungsflächen innerhalb der weitgehend überbauten Bauzone &gt; Prüfen von Quartierplanpflicht</li> <li>• Rückstufungen von landschaftsempfindlichen Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern</li> <li>• Aussenweiler auf die weitgehend bebauten Gebiete reduzieren (Prupräsu)</li> <li>• Verdichten von schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen</li> <li>• Anpassen Bestimmungen Baureglement (Dichte – Qualität – ev. minimale Nutzung festlegen)</li> </ul> |
|                 | <b>2 Erhalt und Aufwertung/ Erneuerung traditioneller Ortskerne fördern</b><br>(Siedlungsentwicklung nach innen → Dorfzonen).  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Erhalt und Aufwertung der historisch gewachsenen Ortskerne /-bilder: Turtmann &gt; Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS): Unterems &gt; Ortsbild von regionaler Bedeutung</li> <li>• Revitalisierung bestehende Dörfer &gt; Nutzen/Umnutzung leerstehender Strukturen (Wohn- + Ökonomiebauten) für Wohn- / Arbeitszwecke</li> <li>• Anordnen von Sondernutzungsplanungen über mehrere Gebäude (zB: Bereich Dorfzonen von Turtmann – eigentums-/ parzellenübergreifend) &gt; Nutzen von Instrument "Entwicklungssperimeter" gem. Art. 12 a KRPG</li> </ul>  |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
|                |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss von ruinösen/baufälligen Bauten/Ortsteilen und Wiederaufbau/Teilersatz prüfen&gt; Besitzstandsgarantie &gt; Art. 5 BauG VS</li> <li>• Inventarisieren der schützens- und erhaltenswerten Bauten und Ortskerne &gt; erstellen von Gebäudeinventar (Dient gleichzeitige auch als Basis für die Nutzung von Zweitwohnungen &gt; Anreize schaffen für Umbauten/Umnutzungen).</li> <li>• Zusammenarbeit mit Stiftung Altes Turtmann</li> <li>• Unterstützung bei Sanierung von Altbauten innerhalb der Dorfkerns mittels Bauberatung und finanzieller Unterstützung</li> </ul> |
|                | <b>3 Attraktives Wohnen / Fördern der Wohnqualität</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegen/Fördern von Gestaltungsplänen und /oder Gesamtüberbauungen (zB. Erneuerung Dorfkern Turtmann)</li> </ul>   |
|                | <b>4 Verfügbarkeit von Bauland verbessern (Mobilisierung) - aktive Bodenpolitik</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktive Bodenpolitik der Gemeinde in Gebieten mit kleinem Baulandangebot und zunehmender Nachfrage bei grosser Baulandhortung (z.B: Gemeinde erwirbt Parzellen &gt; bei entsprechender Nachfrage Weiterverkauf).</li> <li>• Bei Baulandhortung festlegen von Frist für eine Überbauung mittels eines Entscheides &gt; Art. 16 b, kRPG (zB: Industriezone).</li> </ul>   |
|                | <b>5 Industriezonen verdichten / bewirtschaften</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die teilweise nicht bebauten Industriezonen im Bereich "Stägifischini" sind längerfristig für Industrieunternehmen mit Geleise Anschluss zu reservieren. Mittelfristig sind Zwischennutzungen möglich.</li> <li>• Massnahmen gegen die Baulandhortung ergreifen. Abklären Realisierungswahrscheinlichkeit "Mineralwasser Heinzmann"</li> <li>• Einzonung/Flächenkompensation zu Gunsten Erhöhung der Hochwassersicherheit (Auslagerung Zanella Holzbau AG). Landerwerb in die Wege leiten.</li> </ul>  |
| <b>VERKEHR</b> | <b>6 Motorisierter Individualverkehr</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angepasste Geschwindigkeit für PW in den Wohngebieten, bzw. Abstufung Geschwindigkeitsregime: Kantonsstrasse Turtmann Höchstgeschwindigkeit 30km/h; Innerhalb Dorfkern Begegnungszone 20 km/h</li> </ul>   |
|                | <b>7 Langsamverkehr</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterführung der Bestrebungen zur Sanierung / Aufwertung bestehender Strassenräume innerhalb der Dörfer nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept (Verkehrsmischflächen)</li> <li>• Schaffung von sicheren Aufenthaltsbereichen (Platzgestaltungen - Übergangsbereiche)</li> </ul>  |
|                | <b>8 Öffentliche Verkehr + Optimieren Anbindung Langsamverkehr an ÖV</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt Luftseilbahn Turtmann – Unterems – Oberems (LTUO)</li> <li>• Optimieren Fussgänger-/ Veloverbindung Richtung SBB Bahnhof; Sicherstellen von behindertengerechtem Zugang zu den SBB Geleisen</li> <li>• Aufwerten von Bus-Haltestellen &gt; Abstimmung und kundenfreundliche Gestaltung</li> </ul>   |

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| <b>LANDSCHAFT</b> | <b>9 Erhalt der landschaftlichen Vielfalt sowie der Naturwerte</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Unterhalt der Natur- und Landschaftsschutzgebiete</li> <li>• Regionaler Naturpark Pfyn-Finges: Natur- und Kulturlandschaft</li> </ul>   |
|                   | <b>10 Erhalt der offenen Kulturlandschaft</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der offenen Kulturlandschaft durch eine gezielte Bewirtschaftung insbesondere in den Hanglagen</li> <li>• Unterstützung von aktiven Massnahmen gegen die Vergandung / Verbuschung</li> <li>• Unterstützung der Bewirtschaftung im Bereich der der Alp- und Sömmerungsweiden (Turtmantal)</li> </ul> |
|                   | <b>11 Erhalt von landschaftsprägenden traditionellen Strukturen und -elementen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt traditioneller landschaftsprägender Strukturen wie <u>Terrassierungen / Trockenmauern</u></li> <li>• Betrieb und Erhalt der Suonen "Ergischer Suon " als landschaftliche Elemente u.a. auch zur Naherholung der einheimischen Bevölkerung und als touristisches Angebot</li> </ul>                  |

### 6.3 Beitrag zur Erfüllung der Ziele in der Raumplanung:

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie die Strategie der räumlichen Entwicklung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung vereinbar ist.

|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|
| <b>Zusammenfassung der übergeordneten Ziele der Raumplanung</b>  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |
| 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 |   |   |   |   |   |   |   |    |    |
| Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen   | x | x | x |   | x | x | x | x |   |    |    |
| Schonung der Landschaft (ausreichende Versorgungsbasis >LW, Schutz der natürlichen Ressourcen)                     |   | x |   | x | x |   |   |   | x | x  | x  |
| Siedlung nach Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft gestalten (aktive Bodenpolitik, dezentrale Besiedlung, ) | x |   |   | x |   | x | x | x |   |    |    |

## 7 Kommunale Entwicklungsabsichten

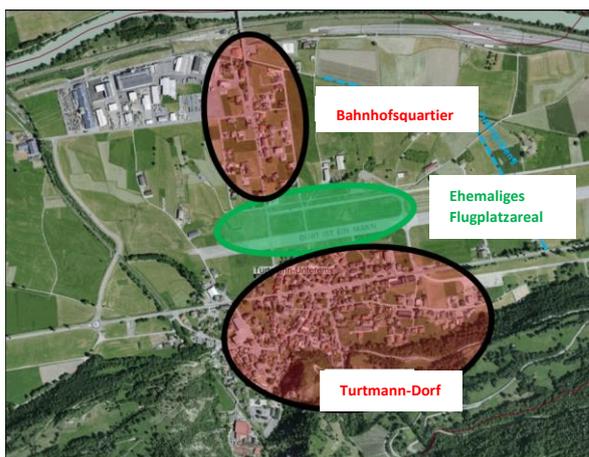
Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Turtmann-Unterems besteht aus den beiden Haufendörfern Turtmann und Unterems mit ihren verschiedenen Aussenweilern. In Turtmann sind es die Weiler Mühlackern und Tännu und in Unterems Fälischhüs, Zu Schmidu sowie Prupräsu.

### 7.1 Talgrund von Turtmann

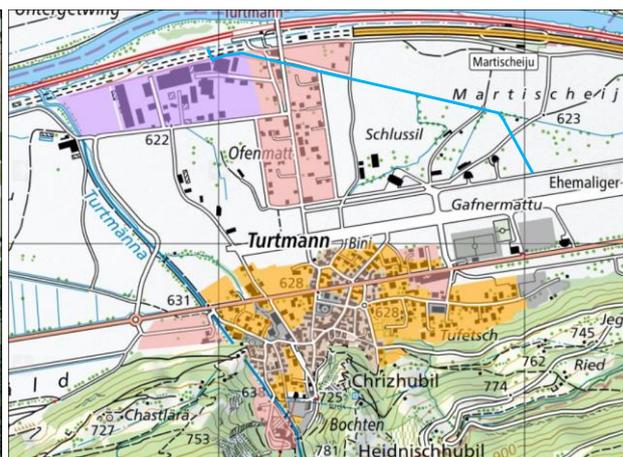
#### 7.1.1 Turtmann-Dorf

Das Siedlungsgebiet von Turtmann ist gekennzeichnet durch das Haufendorf Turtmann, welches unmittelbar am Ausgang des Turtmantals auf einem niedrigen Schwemmkegel der Turtmänna liegt sowie dem in den letzten Jahren stark gewachsenen Neubauquartier entlang der Bahnhofstrasse inmitten des Talgrundes. Im Osten und Westen abseits des alten Dorfes liegen die eher unbedeutenden Aussenweilern Tennen, Lunggi, Ried und Mühlackern.

Das Siedlungsgebiet "Wohnen" im Talgrund von Turtmann ist grundsätzlich zweigeteilt. Einerseits in das ursprünglich kompakte, bäuerlich geprägte Haufendorf Turtmann mit seinem schützenswerten Dorfkern von nationaler Bedeutung (ISOS) im Süden des ehemaligen Flugplatzareals sowie das Neubauquartier beidseits der Bahnhofstrasse im Norden des ehemaligen Flugplatzareals.



Struktur der Bauzonen



Übersicht ausgeschiedene Bauzonen

Räumlich werden die zwei Siedlungsgebiete getrennt durch das dazwischenliegende ehemalige Flugplatzareal, welches heute – nebst der landwirtschaftlichen Nutzung - vorwiegend für Freizeitaktivitäten sowie für die Parkierung im Rahmen von grössere Anlässe genutzt.

Der überwiegende Teil des ehemaligen Flugplatzes östlich dem Putjergraben befindet sich nach wie vor im Eigentum der Schw. Eidgenossenschaft und dient dem Bund für verschiedene Übungszwecke (u.a. Fahrtrainging, ...)

Mit der Eröffnung der Autobahn A9 im Jahre 2016 wurde Turtmann vom Durchgangsverkehr entlastet. Gleichzeitig mit der Aufwertung der Wohnqualität brach jedoch auch das Leben an der Kantonsstrasse ein.

Eines der Hauptprobleme von Turtmann stellt die Entleerung des Dorfkerns dar. Dies wurde u.a. auch bei der Erarbeitung des Masterplans (siehe Kap. 3.3) festgestellt:

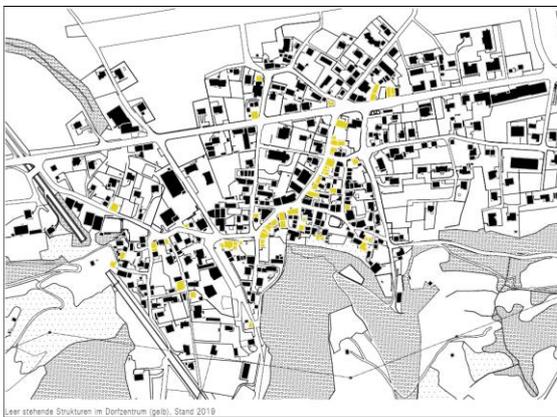
*Seit dem Kantonsstrassenbau verlagert sich die Siedlungsentwicklung vom historischen Dorfkern zur Zone zwischen der Kantonsstrasse und dem Bahnhof, währenddem sich der Prozess der Entvölkerung und Entleerung des Dorfkerns beschleunigt fortsetzt.*

### Charakterisierung der Bauzone:

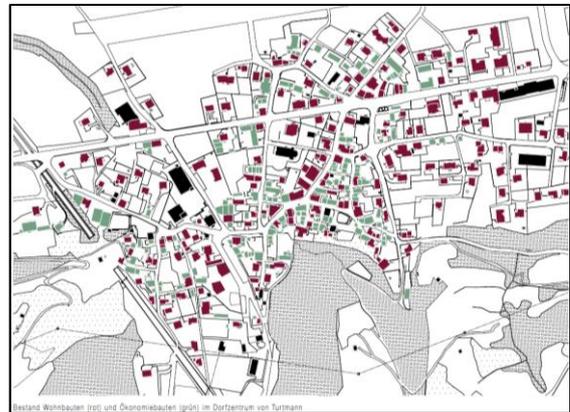
- Das *Dorfzentrum* von Turtmann ist geprägt von Wohnbauten und Stallscheunen, welche abwechselnd die gebaute Struktur bilden und die Strassen und Gassen definieren. Sie zeugen von einer Zeit wo Landwirtschaft und Viehzucht die Grundlage für die Mehrheit der Bevölkerung bildete. Auffallend sind auch die grossen, repräsentativen, verputzten Herrschaftshäuser, welche vor allem im 16. und 17. Jahrhundert entstanden sind. Bedeutende Familien, wie die dem Grossen Stockalper verbündeten Gassner, die Zumstein, die Bieler usw. erbauten sich in Turtmann ihren Wohnsitz.

In jüngster Zeit haben sich vermehrt gewerbliche Betriebe entlang der Dorf- und Gomerstrasse angesiedelt. Diese Dichte und Vielfalt von Geschäften und öffentlichen Institutionen weisen schon fast einen urbanen/städtischen Charakter auf. In Fussdistanz und kürzester Zeit sind z.B. Dorfladen, Metzgerei, Käserei, Zahnarzt, Schule, KITA, Gemeindekanzlei und Restaurant erreichbar.

Im Gegenzug sind viele leerstehende, teilweise baufällige Wohn- und Ökonomiebauten sowie die repräsentativen Herrschaftshäuser aus dem 16./17. Jahrhundert im Dorfzentrum von Turtmann sehr augenfällig.



Auszug Masterplan 31.10. 2019: (siehe Anhang 6)  
Leer stehende Strukturen (gelb) im Dorfzentrum



Auszug Masterplan 31.10. 2019: (siehe Anhang 6)  
Bestand Wohnbauten (rot) und Ökonomiebauten (gelb) im Dorfzentrum

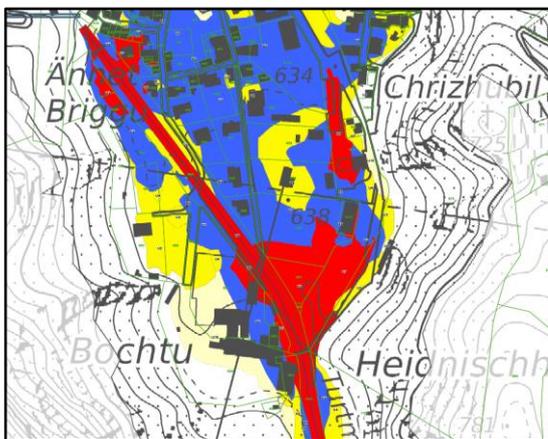
Obwohl ein grosses Potential an ungenutztem Wohnraum im Alten Dorf Turtmann vorzufinden ist, entscheiden sich viele Bauwillige - anstelle eines Um-/Neubaus im alten Dorfkern - für einen Neubau in der Talebene im Gebiet beidseits der Bahnhofstrasse. Dies trotz seiner abgesonderten Lage / räumlichen Trennung vom alten Dorf Turtmann.

- Mit Ausnahme eines bewilligten Baudepots für eine lokale Baufirma (Terrain aufgeschüttet) ist die Wohn- und Gewerbezone WG3 im Gebiet *Lischärä/Gommer* westlich der Turtmänner nicht überbaut. Das Gebiet liegt räumlich getrennt/abseits dem Dorfe und steht in keinem Bezug zum Dorf.
- Beim Gebiet *Michilju* im Norden der Kantonsstrasse - zwischen dem ehemaligen und dem neuen Wasserlauf der Turtmänner - handelt sich um eine Kleinbauzone, welche ebenfalls isoliert, bzw. in keinem räumlichen Bezug zum Dorf steht.
- Die Wohn- und Gewerbezone am nord-östlichen Siedlungsrand in den *Gafnermattu* ist heute ausschliesslich mit Wohnbauten überbaut; Gewerbenutzungen sind keine vorhanden.
- *Tufetsch* am östlichsten Siedlungsrand stellt ein attraktives Wohngebiet dar; in den vergangenen Jahren konnte eine rege Bautätigkeit verzeichnet werden. Es verbleibt ein erhebliches Verdichtungspotential.

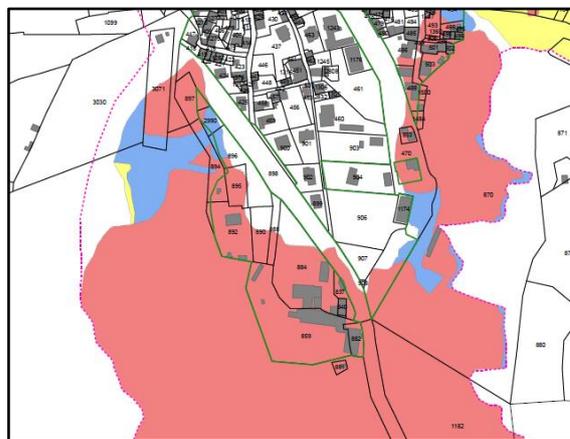
im Gebiet *Tufetsch* befindet sich das Baudepot einer lokalen Bauunternehmung, welche inmitten der "Wohnzone W3" eher störend wirkt.

- Die Wohnzone W2 2. Erschliessungsetappe im Bereich *Biela* liegt am südlichen Hangfuss, überhöht dem Dorf Turtmann. Das Gebiet ist nicht erschlossen und eignet sich nicht als Baugebiet.
- *Bochtu* (Holzbau Zanella AG):  
Die Gemeinde Turtmann-Unterems ist bereits seit längerer Zeit mit der Ausarbeitung der Hochwassergefahrenkarten "Turtmäna" beschäftigt. Das beauftragte Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau Hunziker, Zarn & Partner hat festgestellt, dass vor allem bei länger anhaltenden Hochwassern grosse Mengen Geschiebe bis in den Dorfbereich verfrachtet werden können, wo sie zu Ablagerungen und einer deutlich reduzierten Abflusskapazität führen. Diese Auflandungen erhöhen das Verklausungsrisiko an einigen Brücken und führen gegenüber der aktuell gültigen Gefahrenkarte zu grösseren Überflutungsflächen

Wegen des wichtigen Einflusses des Geschiebetransportes resp. der damit verbundenen erhöhten Gefährdung des Siedlungsgebietes von Turtmann wurde die bestehende Gefahrenkarte mit den neuen Erkenntnissen aktualisiert.

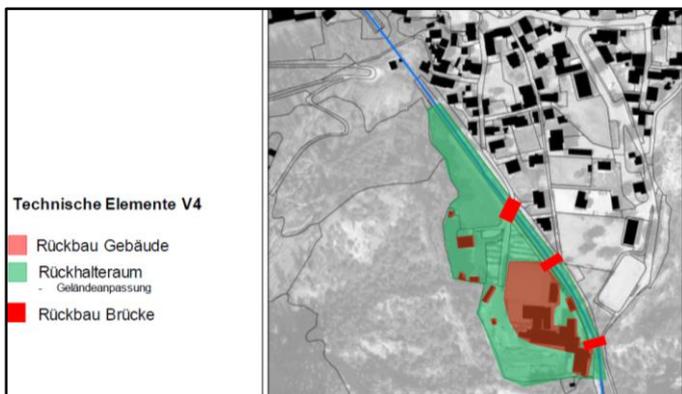


*Gefahrenkarte Hochwasser Turtmäna im Talboden, Teil Süd (Hunziker, Zarn und Partner, Februar 2018)*



*Geologische Gefahrenzonen- massengravitative Sturzprozesse (Rovina&Partner AG, SR 9. Mail 2018)*

Um das Dorf Turtmann vor Hochwasser zu schützen, wurden verschiedene Varianten für einen Geschieberückhalt evaluiert. Der Bericht kommt zum Schluss, dass mit der Variante 4 der bestmögliche Hochwasserschutz für das Siedlungsgebiet von Turtmann erreicht werden kann.



*HWSK: Geschieberückhalt > Variante 4*



*Betroffenes Gebiet "Bochtu"*

Der für die Realisierung des Geschieberückhalterraums in den *Bochtu* notwendige Raum umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16'000 m<sup>2</sup>. Gemäss rechtsgültigem Zonennutzungsplan der Gemeinde

Turtmann liegt das Gebiet des vorgesehenen Geschieberückhaltes in einer "Wohn- und Gewerbezone WG 3 A". Innerhalb des Gebietes "Bochtu-Süd" befindet sich mit einer Fläche von ca. 12'000m<sup>2</sup> die Sägerei der "Zanella Holz AG" inklusive dazugehörigem Wohnhaus.

Die Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen (Geschieberückhalt) im Gebiet *Bochtu* bedingt jedoch den Umzug der Sägerei der "Zanella Holz AG". Da diese aktuell ohnehin im Gewässerraum, innerhalb der geologischen Gefahrenzone (Steinschlag) sowie innerhalb der Gefahrenzone Hochwasser liegt, könnte durch ein Auslagerung / Umzug ein Mehrwert, für die Gemeinde Turtmann (Erhöhung Sicherheit der Bevölkerung) wie auch für die Sägerei "Zanella Holz AG", geschaffen werden.

#### Beurteilung / raumplanerische Massnahme:

- Um das Potential des teilweise leerstehenden Baubestand innerhalb der Dorfzone zu nutzen und das Gebiet wieder zu beleben (Revitalisierung) und attraktiv zu machen, sind im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten für klar definierte Baugruppen "Entwicklungsperimeters im Sinne von Art. 12a kRPG" zu definieren (Sondernutzungsplanungen).
- Weiter vom Ortszentrum Turtmann entfernte, nicht bebaute Randzonen (Aussenentwicklungsflächen) sind einer Bauzone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe) oder einer Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Aufgrund naturräumlichen Voraussetzungen sind nicht geeignete oder nicht überbaubare Gebiete aus der Bauzone zu entlassen.
- Aufgrund von vorgesehenen Hochwasserschutzmassnahmen sowie unter Vorbehalt der Realisierung der Variante 4, muss die Zanella Holz AG von ihrem heutigen Betriebsstandort in den *Bochtu* in das im Gebiet *Eijmatte / Industriezone* verlegt werden. Ein geeigneter Flächenersatz ist zu sicherzustellen.

#### Zuweisung "Landwirtschaftszone"

- Die Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gebiet *Lischärä/Gommer*, die Wohnzone W2 im Gebiet *Michilju* sowie die Wohnzone W2 2. Erschliessungsetappe im Bereich *Biela* werden einer "Landwirtschaftszone" zugewiesen.

Für Wohngebäude, welche aus der Bauzone entlassen und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, gilt die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG.

- Die ursprünglich für die Realisierung eines Campings vorgesehene "Zone mit unbestimmter Nutzung" im *Unnärfäld* wird einer "Landwirtschaftszone" zugewiesen.

#### Zuweisung "Zone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)"

- Im Gebiet der *Ofenmatte* wird die 3. Bautiefe (ab Kantonsstrasse) einer "Wohnzone W4 mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)" zugewiesen.

Das Gebiet bildet Bestandteil des Siedlungsgebietes; bei Vorliegen eines Bedarfsnachweises kann dieses wieder der ordentlichen Bauzone zugeführt und für eine Überbauung freigegeben werden (Art. 33 kRPG)

#### Weitere

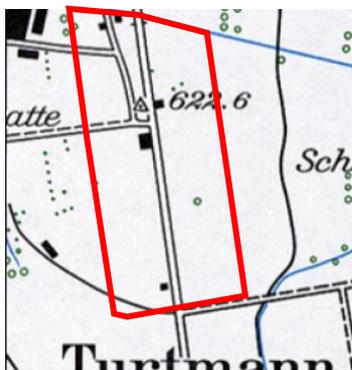
- Der regionale Holzlagerplatz im *Gommär/Unnärfäld* wird einer "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B" zugewiesen. Ebenso werden die Kraftwerksanlagen der Argessa AG in den *Milachru* einer "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B" zugeteilt.

- Die Wohn- und Gewerbezone westlich der Überführungsstrasse beim Bahnhof im Gebiet *Rundi Eija* werden in eine Gewerbezone umgezont.
- Die Wohn- und Gewerbezone WG3 in den *Bochtu* (Sägerei Zanella) wird dem "übrigen Gemeindegebiet (siehe Kap. 7.32 Bereitstellung von Ersatzflächen).

### 7.1.2 Turtmann-Bahnhofquartier

#### Charakterisierung der Bauzone:

- Eine aussergewöhnlich starke Entwicklung konnte im *Bahnhofquartier* verzeichnet werden. Beidseits der Bahnhofstrasse wurde in den letzten Jahren eine stattliche Anzahl an Einfamilien- vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser erstellt. Freistehende, reine Gewerbebauten im traditionellen Sinne existieren zur Zeit keine (Mischbauten). Eine grössere Anzahl an Wohnbauten befinden sich in Ausführung, andere sind bewilligt (siehe Gebäude in roter Farbe).



Stand 1990



Stand 2000



Stand 2020

Das Neubauquartier beidseits der Bahnhofstrasse innerhalb der "Wohn- und Gewerbezone" ist heute zu ca. 2/3 überbaut; es bestehen noch einzelne Baulücken / Innenentwicklungsflächen. Mit der Realisierung/Fertigstellung der Bauten (siehe bewilligte Bauten in rot) sowie aufgrund der anhaltenden Nachfrage wird das Gebiet zusehends verdichtet.

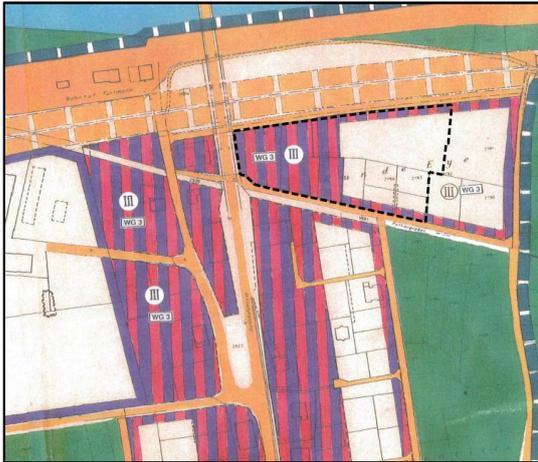
- Im Gebiet *Rundi Eiju* nördlich des Putjergrabens hat die Gemeinde Turtmann-Unterems am 22. Juni 2018 eine Planungszone erlassen mit dem Ziel, innerhalb dieses Gebietes lediglich Gewerbebauten und keine Wohnbauten zu bewilligen. Die Planungszone wurde am 19.06.2020 um drei Jahre verlängert. In der Zwischenzeit wurde eine neue Schreinerei fertiggestellt.

#### Beurteilung / raumplanerische Massnahme:

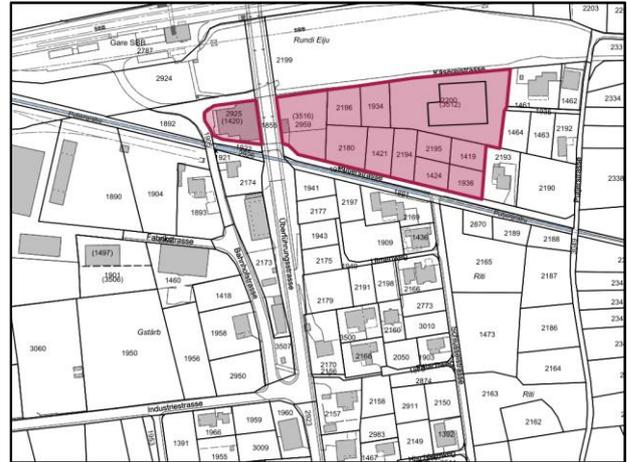
→ Einer der Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung dürfte auch künftig im Talgrund, insbesondere in Richtung Bahnhofquartier sein. In Bezug auf die Dimensionierung der Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG (Auszonungen/Rückstellungen) drängen sich im "Bahnhofquartier" keine raumplanerischen Massnahmen auf.

Aufgrund der heute vorwiegenden Wohnnutzung, ist die Zweckmässigkeit der ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu hinterfragen. Allenfalls ist eine reine Wohnzone auszuscheiden oder gestalterische Vorgaben im Bau- und Zonenreglement zu erlassen.

- Das Gebiet *Rundi Eiju* nördlich des Putjergrabens wird in eine reine "Gewerbezone" umgezont. Das am östlichsten Siedlungsrand bereits mit Einfamilienhausbauten überbaute Gebiet verbleibt innerhalb der "Wohn- und Gewerbezone".



Planungszone 22.06.2018 / Verlängerung 19.06.2020



Umzonung in eine Gewerbezone  
<https://map.vsgis.ch/turtmann/s/FL5G>

### 7.1.3 Turtmann- Flugplatzareal

#### Charakterisierung der Bauzone:

Nachdem die militäraviatische Nutzung in Turtmann eingestellt wurde, konnte die damalige Gemeinde Turtmann im Jahre 2004 den westlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzes Turtmann ab dem Putjergaben von der Armasuisse erwerben.

Beim Flugplatzareal handelt es sich um eine grosse Asphalt- und Betonflächen mit dazwischenliegenden Grünflächen, welche landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Die befestigte Fläche dient heute für verschiedenen Freizeitaktivitäten und als Parkplatz bei grossen Anlässen (Bauernmarkt, Fastnachtsumzug, Open Air Gampel, usw.). Zudem sieht die Gemeinde im nördlichen Teil der Flugplatzfläche die Errichtung eines Campingplatzes vor. Zu diesem Zweck wurde bereits ein Vorprojekt ausgearbeitet. Ein Investor hat Interesse bekundet einen Campingplatz zu bauen.

Der an die Kantonsstrasse angrenzende Flugzeughangar wird heute von der OPRA als Beschäftigungs-Werkstatt benutzt.

Das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes befindet sich gemäss dem rechtsgültigen ZNP vom 13.08.1997 in der Zone „übriges Gemeindegebiet“, welche der Landwirtschaftszone gleichgestellt wird.

#### Beurteilung / raumplanerische Massnahmen:

- Schnittstelle zwischen dem alten Dorf Turtmann und dem Bahnhofquartier soll als öffentlicher Raum an Bedeutung gewinnen.
- Erhalten der Flugpiste (Asphalt/Betonflächen) als überregionales Angebot für die Freizeitnutzung
- Raumplanerische Sicherstellung der heute bereits für öffentliche Zwecke genutzten Flächen.
- Raumplanerische Voraussetzungen für die Realisierung eines Campings schaffen.
- Längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Siedlungsrand des Dorfes Turtmann vorsehen (Bauentwicklungsgebiet).

- Der vorgesehene Bereich des Camping "Camp4" nördlich längs der Flugpiste soll vom "übrigen Gemeindegebiet" in eine "Zone für Camping - SNP" eingezont werden. Zu diesem Zweck bedarf es vorgängig der Ausarbeitung eines Detailnutzungsplans.



Konzept Camping "Camp4", AgoraPlan Nov. 2019

- Die seit Jahren von der OPRA genutzte Beschäftigungs-Werkstatt wird vom "übrigen Gemeindegebiet" in eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B" zugewiesen.
- Zudem werden verschiedene Flächen - welche in einem funktionellen Zusammenhang mit den Aktivitäten auf dem Fussballplatz stehen - vom "übrigen Gemeindegebiet" in eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" zugewiesen: Nördlich der OPRA-Werkstätte als Teil des Fussballplatzes (Trainingsplatz) sowie westlich des Fussballplatzes für die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten.
- Das ehemalige Flugfeld im Osten der Bahnhofstrasse wird einer "Zone Sport und Erholung" zugewiesen. Der westliche Teil wird rückgebaut und einer Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Das Gebiet zwischen der südlichen Abgrenzung des Siedlungsgebietes von Turtmann-Dorf und dem Flugfeld wird vom "übrigen Gemeindegebiet" in eine "Zone mit unbestimmter Nutzung" (Bauentwicklungsgebiet) umgezont.

#### 7.1.4 Aussenweiler Tännu, Mühlackern

##### Charakterisierung der Bauzone:

- Im Aussenweiler *Tennen* fand in den vergangenen 10 Jahren keine Neubautätigkeit statt. Die Bautätigkeit beschränkte sich weitgehend auf kleinere Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten.

Im Bereich des ehemaligen *Hotels Valaisia* wurde die ehemalige Tankstelle in eine Weinkellerei umgenutzt.

- Das Bahnhofbuffet an der Grenze zur Gemeinde Steg-Hohtenn liegt innerhalb einer "Zone für touristische Bauten und Anlagen". Diese ist eng begrenzt und beschränkt sich auf das Gebäude.

- Am Gebäudebestand im Gebiet *Lunggi* wurden in den vergangenen Jahren keine grösseren Veränderungen vorgenommen. Das Gebiet liegt innerhalb einer Landwirtschaftszone.

#### Beurteilung / raumplanerische Massnahme:

- Die ausgeschiedene Dorfzone im Gebiet *Tennen* ist räumlich eng begrenzt. Bei den einzelnen noch nicht überbauten Parzellen handelt es sich um Baulücken, welche eine begrenzte Entwicklung dieses Aussenweilers zulassen (Verdichtung).
- Im Bereich des ehemaligen Hotel Valaisia wird die Weinkellerei Diroso von einer "Zone touristischer Bauten und Anlagen" in eine "Wohn- und Gewerbezone" umgezont.

## 7.2 Unterems

### 7.2.1 Unterems-Dorf

Unterems liegt an der südlichen Talseite des Rhonetals auf einem Plateau zwischen Oberems und Turtmann auf einer Höhe von 1003 m ü. M. Unterems liegt ca. 10 Autominuten von Turtmann entfernt und ist seit Mitte der 50-er Jahre auch mit der Luftseilbahn Turtmann-Unterems-Oberems (LTUO) erreichbar.

Das Dorf *Unterems* stellt ein Haufendorf dar. Die Hauptstrasse von Turtmann herkommend verläuft am östlichsten Rand des Dorfes, ohne den Siedlungskern zu berühren. Eine Zufahrtsstrasse stellt die Verbindung zwischen Hauptstrasse und alter Dorfgasse her, welche sich in der Mitte der Siedlung in zwei Gassen gabelt: in die heutige Dorfstrasse (Ringstrasse Boduachra-Heiduhubil) sowie den Lampertinguweg. Der alte Häuserbestand des eng zusammengebauten Haufendorfes mit seinen getrennten Wohn- und Ökonomiegebäuden steht zeilenförmig an den Gassen.

Südlich der Hauptstrasse entlang an der ansteigenden Hangterrasse in Richtung Oberems erstreckt sich das Quartier *Gasneru*. Es stellt den südlichen Ausläufer der Hauptsiedlung dar.

Der neuere Häuserbestand schliesslich erstreckt sich ausserhalb des alten Dorfes von Osten nach Westen. Erwähnenswert ist auch das ehemalige Kloster und heutige Alters- und Pflegeheim Emserberg im Nordwesten des Dorfes.

Die Aussenweiler *Ze Schmiedu*, *Fälischhüs* im Westen sowie *Prupräsu* im Süden des alten Dorfes ergänzen das Siedlungsbild von Unterems.

Das von der ehemaligen Gemeinde Unterems an der Hauptstrasse erstellte "*Gemeindezentrum*" beinhaltet nebst dem Feuerwehrlokal, der Zivilschutzanlage, einem Mehrzweckraum, einem Ableger der Gemeindekanzlei ebenfalls ein Restaurationsbetrieb sowie Lebensmittelladen. Dank letzterem ist es möglich, die Grundgüter für den täglichen Bedarfs im gemeindeeigenen Lebensmittelladen zu beziehen. Das ehemalige Siedlungszentrum mit Kirche, Pfarrhaus und seinerzeitigem Schulhaus hat sich zwischenzeitlich verlagert. Heute stellt das "*Gemeindezentrum*" mit seinem Restaurant im Zentrum des öffentlichen Lebens.

Trotz der attraktiven Lage und der gut ausgebauten Infrastruktur ist Unterems von der Abwanderung betroffen (siehe Kap. 3.1).

#### Charakterisierung der Bauzone:

- Im Gebiet *Gasneruhalte/Bleewi* am südlichen Siedlungsrand wurden vor ca. 30 Jahren einzelne Ferienhausbauten erstellt (Wohnzone W1). Zwischenzeitlich fand keine bauliche Entwicklung mehr

statt. Das Gebiet liegt gemäss kantonaler Bauzonenstatistik zum überwiegenden Teil innerhalb den Aussenentwicklungsflächen. Aufgrund der mangelnden Nachfrage drängen sich in diesen Gebiet raumplanerische Massnahmen auf.

- Die Dorfzone im Gebiet *Schibu* westlich der Tolustrasse liegt unterhalb der Strasse, ist steilabfallend und räumlich wie topografisch abgesetzt von der restlichen Dorfzone und ist als solche nur bedingt geeignet.
- Bei den Gebieten *Hüsachra/Ägärtu* im Osten der Tolustrasse handelt es sich um weitgehend unbebaute Gebiete anschliessend an die Dorfzone. Es handelt sich um Randzonen, welche topografisch abgesetzt und in keinem direkten Bezug zum übrigen Dorf stehen.
- Beim weitgehend unbebauten Gebiet südlich der Dorfstrasse in den *Boduachra* handelt es sich um eine Wohnzone am Siedlungsrand, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird (Baumschule).
- Das Gebiet *Biel* im Nordosten (talseitig) der Dorfstrasse ist - mit Ausnahme eines neu erstellten Ökonomiegebäudes – unbebaut und liegt gemäss kantonaler Bauzonenstatistik weitgehend in einer Aussenentwicklungsfläche.
- Im Gebiet *Lampertigu/ Chummilti* im Westen des Dorfes handelt es sich um nicht bebaute Wohnzonen, welche grundsätzlich als Baugebiet geeignet sind.

#### Beurteilung / raumplanerische Massnahmen

- Trotz der guten Wohnlage wird sich "Unterems" wie bis anhin eher mässig weiterentwickeln. Unterems verfügt aufgrund der geringen Nachfrage an Wohnraum sowie des abgeschätzten Entwicklungspotentials über grosszügig bemessene Bauzonen.
- Aufgrund der grossen Baulandreserven sind Rückstufungen von nicht überbauten Wohnzonen, insbesondere an den Siedlungsrandern (Randzonen) sowie an orts-/landschaftsempfindlichen Lagen, zu prüfen.

#### Zuweisung "Landwirtschaftszone"

- Die ausgedehnten Wohnzonen W1 im Gebiet *Gasneruhalte/Bleewi*, die Wohnzone W1 in den *Hüsachra* sowie Teile der Dorfzonen im Bereich der *Hüsachra* und *Schibu* werden der "Landwirtschaftszone" zugewiesen.

Für die Wohn-/ Ferienhäuser, welche aus der Bauzone entlassen und neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen werden, gilt die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG.

#### Zuweisung "Zone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe)"

- Die Gebiete *Lampertigu/ Chummilti*, *Biel* sowie *Boduachra* sind Bestandteil des Siedlungsgebietes, werden jedoch einer Bauzone mit späterer Nutzungszulassung (2. Etappe) zugeordnet. Bei Vorliegen eines Bedarfsnachweises können diese wieder der ordentlichen Bauzone zugeführt und für eine Überbauung freigegeben werden (Art. 33 kRPG).

## 7.2.2 Aussenweiler Fälischhüs, Ze Schmidu, Prupräsu

### Charakterisierung der Bauzone:

- In den Weilern *Fälischhüs* und *Ze Schmidu* fand in den vergangenen 10 Jahren keine nennenswerte Neubautätigkeit statt. Die Bautätigkeit beschränkte sich weitgehend auf kleinere Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten.
- Die Aussenweilern *Prupräsu* (Vorder + Inner) liegen abseits des Dorfes Unterems und stehen räumlich in keinem Bezug zum Hauptdorf. Die Bautätigkeit beschränkte sich weitgehend auf kleinere, untergeordnete Anbauten/Erweiterungen sowie Unterhaltsarbeiten an bestehenden Gebäuden.

### Beurteilung / raumplanerische Massnahme:

- Die ausgeschiedene Dorfzone in den Aussenweilern *Fälischhüs* und *Ze Schmidu* sind räumlich eng begrenzt. Bei den einzelnen noch nicht überbauten Parzellen handelt es sich um Baulücken, welche eine begrenzte Entwicklung dieses Aussenweilers zulassen (Verdichtung).
- Die Dorfzonen der Aussenweiler Prupräsu (Vorder + Inner) werden einer Landwirtschaftszone zugewiesen.

Für die Wohn-/ Ferienhäuser, welche aus der Bauzone entlassen und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, gilt die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG.

## 7.3 Arbeitszonen: Industrie- und Gewerbezone

### 7.3.1 Industrie- und Gewerbezone IG1 "Bahnhof"

#### Ausgangslage:

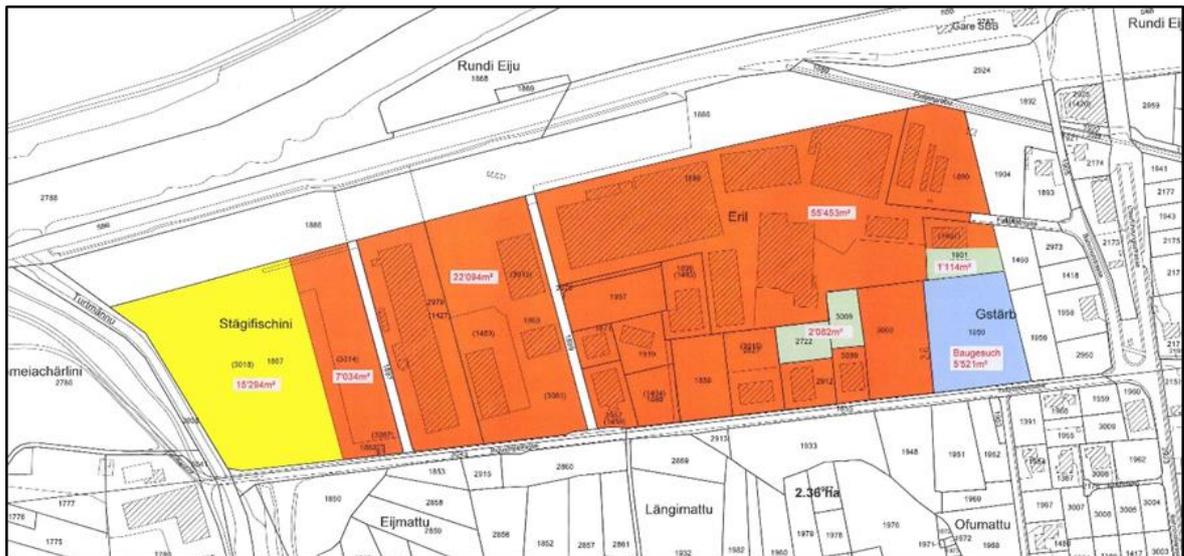
Die rechtskräftige Industrie- und Gewerbezone IG 1 südlich den SBB-Geleisen ist vollständig erschlossen. Wesentlicher Bestandteil der Erschliessung bildet auch ein Industrie-Geleiseanschluss.

Die Industrie- und Gewerbezone ist heute bereits zu rund 77% genutzt (siehe nachfolgende Darstellung > orange Fläche) und steht für die Ansiedelung neuer Betriebe grundsätzlich nicht mehr zur Verfügung. Der aktuell bedeutendste Industriebetrieb in der Industriezone stellt die Vaparoid AG dar.

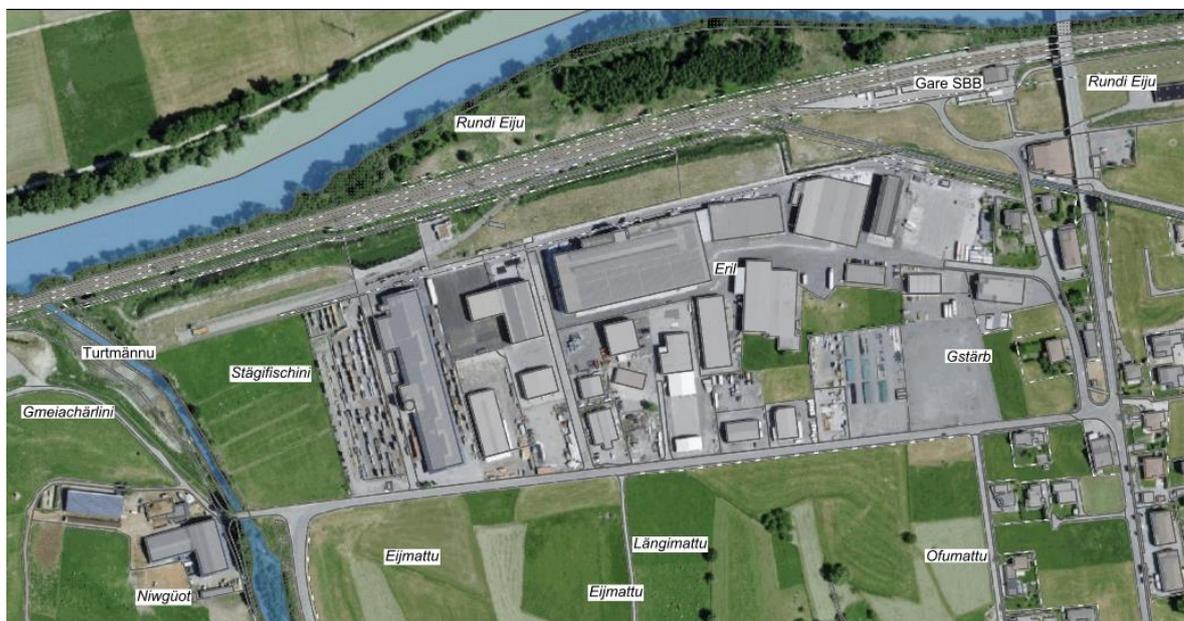
Die Parzelle Nr. 1867 im Westen der Industrie- und Gewerbezone IG 1 mit einer Fläche von 15'294 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz der Firma MT Mineralwasser Turtmann AG (gelbe Fläche > 14%). Auf dieser Fläche ist die Realisierung einer Mineralwasserabfüllanlage in Planung, weshalb diese Fläche für anderweitige Zwecke nicht zur Verfügung steht.

Somit stehen 91% der Flächen innerhalb der Industrie- und Gewerbezone IG 1 für die Ansiedelung neuer Betriebe nicht mehr zur Verfügung.

Aktuell ist auf der Parzelle Nr. 1950 ein Baugesuch in Bearbeitung (hellblau Farbe > 5%). Die Schüttung ist bereits erfolgt. Bringt man diese Fläche von 5'521m<sup>2</sup> in Abzug, steht für die Ansiedelung neuer Betriebe in der Industrie- und Gewerbezone IG 1 lediglich eine Fläche von 4% zur Verfügung.



Industrie- und Gewerbezone IG 1 "Bahnhof" : Baulandreserven / Flächenbilanz



Industrie- und Gewerbezone IG 1 "Bahnhof" : Luftbild 2020

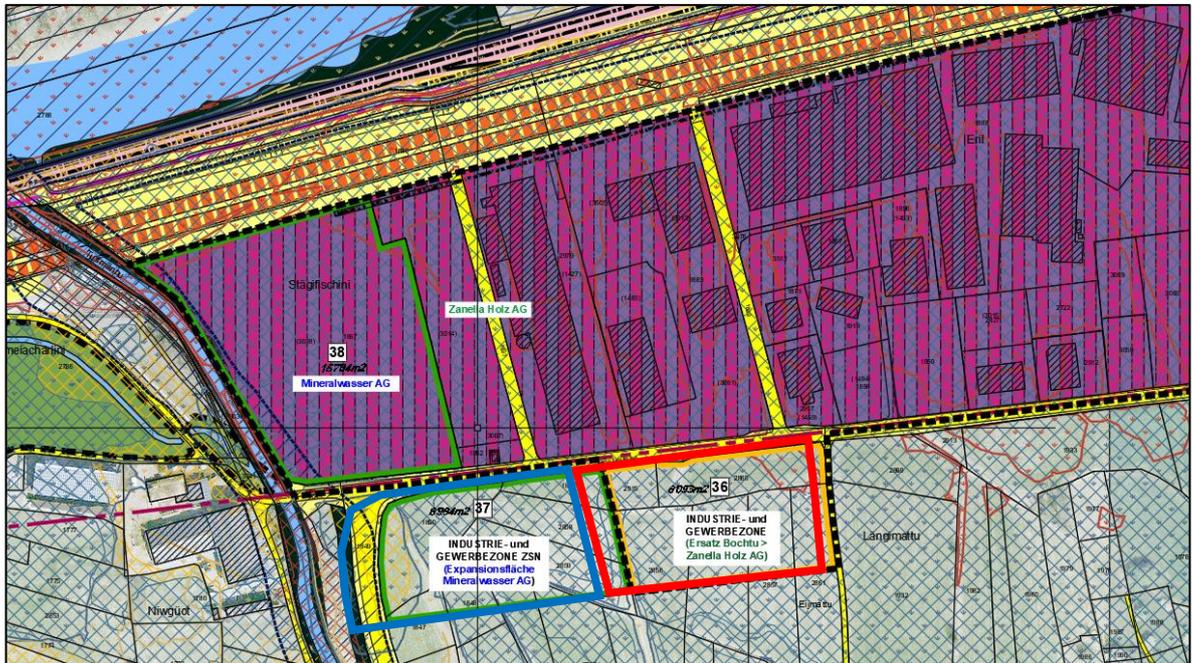
### 7.3.2 Bereitstellung von Ersatzflächen "Zanella Holz AG" / "Mineralwasser Turttmann AG"

Bezüglich der Weiterentwicklung, bzw. der Beanspruchung von Industriebauland stehen insbesondere zwei Betriebe vor grösseren Herausforderungen:

#### Zanella Holz AG

- Unabhängig der Naturgefahrensituation im Bereich *Bochtu* hat die Zanella Holz AG die ehemalige Gemeinde Turttmann um eine Erweiterung der "Industrie- und Gewerbezone IG 1", in welcher der Betrieb [bestehendes Hobelwerk: Parz 2979, Baurecht Nr. (1427)] bereits heute stationiert ist, angefragt. Die Zanella Holz AG begründet ihre Anfrage in der zunehmenden Platzknappheit auf ihrem heutigen Betriebsareal in den *Bochtu* und ihren künftigen Expansionsplänen.
- Die Auslagerung des Sägereibetriebes der "Zanella Holz AG" vom Gebiet *Bochtu* aus der Gefahrenzone bzw. der Ersatzstandort für den Bau einer Sägerei im Gebiet *Eijmatte* -

unmittelbar dem bestehenden Hobelwerk der "Zanella Holz AG" (innerhalb Industrie- und Gewerbezone IG 1) im Süden angrenzend - ist raumplanerisch begründet und nachvollziehbar. Auch betriebswirtschaftlich macht ein Zusammengehen zwischen Sägerei und Hobelwerk Sinn. Darüber hinaus verfügt das bestehende Hobelwerk bereits heute über eine Industriegeleiseanschluss, welches neu auch vom Sägereibetrieb genutzt werden könnte.



Industrie- und Gewerbezone "Eijmatte"

Die flächengleiche Umzonung führt zu keiner zusätzlichen Zersiedelung. Die vorgeschlagene "Industrie- und Gewerbezone IG 1" im Gebiet *Eijmatte* schliesst im Süden unmittelbar an die bestehende Industrie- und Gewerbezone an (siehe rote Umrandung Nr. 36).

#### MT Mineralwasser Turtmann AG

- Der Betrieb beabsichtigt die Quelle Milachru zu fassen und in der Mineralwasser-Abfüllanlage in der Industriezone Turtmann weiterzuverarbeiten. Sie ist bereits im Besitz der Baurechtsparzelle-Nr. 1867. Gemäss Lebensmittelverordnung (u.a. Art 285 Erschliessung und Abfüllung) muss das Quellwasser vor Ort abgefüllt werden. Dieser Umstand hat zur Folge, dass die Mineralwasser Turtmann AG in der Wahl ihres Betriebsstandorts eingeschränkt ist. Zudem ist sie auf einen Geleiseanschluss angewiesen.

Die Baurechtsparzelle 1867 ist bereits seit längerer Zeit für die Mineralwasser Turtmann AG reserviert. Ein Bauprojekt wurde vom Gemeinderat bewilligt. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen. Trotzdem soll Boden für eine allfällige Erweiterung raumplanerisch geregelt werden.

Die vorgesehene Erweiterung der Mineralwasser Turtmann AG ist von mehreren Faktoren abhängig. In einer 1. Realisierungsetappe ist die reservierte Baurechtsparzelle Nr. 1867 (Nr. 38) zu nutzen. Nach deren Überbauung soll in einer späteren Realisierungsetappe das unmittelbar südlich angrenzende Gebiet (siehe blaue Umrandung Nr. 37) als Erweiterungsmöglichkeit genutzt werden können (Expansionsfläche). Aus diesem Grunde wird ein Einzonung in eine "Industrie- und Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung ZSN" vorgeschlagen.

Beurteilung / raumplanerische Massnahme:

→ Die beabsichtigte Um-/ Einzonung der "Zanella Holz AG" in eine "Industrie- und Gewerbezone" stellt eine raumplanerisch zweckmässige Massnahme dar:

Das Vorhaben ist als standortgebunden zu betrachten, zumal mit der Auslagerung Sägereibetriebes der "Zanella Holz AG" das Gebiet "Bochtu" einerseits für die Realisierung eines effizienten Hochwasserschutz (Geschieberückhalt) zur Verfügung steht und andererseits der Schutz des Dorfes Turtmann vor einem Hochwasser / Überschwemmung im öffentlichen Interesse liegt.

Mit der Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen im Gebiet "Bochtu" (Geschieberückhalt) wird gleichzeitig ein attraktiver Naherholungsraum geschaffen. Damit kann die Wohnattraktivität gesteigert und gleichzeitig die Raum- und Siedlungsqualität von Turtmann aufgewertet werden.

→ Die Reservierung einer "Industrie- und Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung ZSN" für die "Mineralwasser Turtmann AG" macht nur unter dem Aspekt Sinn, als die Baurechtsparzelle Nr. 1867 vollständig überbaut ist und für die Weiterentwicklung des Betriebes Expansionsflächen benötigt werden.

Die "Industrie- und Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung ZSN" dient ausschliesslich als Expansionsfläche für die Mineralwasser Turtmann AG.

Die für die "Mineralwasser Turtmann AG" reservierte Baurechtsparzelle Nr. 1867 wird - in Anlehnung an Art. 16b des kantonalen Raumplanungsgesetzes (Baulandverflüssigung, kRPG) - mit einer Frist zur Überbauung von 10 Jahren belegt (Regelung BZR).

7.3.3 Gewerbezone Mühlackern

Die Gewerbezone in Mühlackern ist Teil der Wasserkraftanlagen der Argessa. Es drängen sich keine raumplanerischen Massnahmen auf.

7.4 Massnahmen im Überblick

|                             | Massnahmen Art. 15 RPG |          |         |         |           |
|-----------------------------|------------------------|----------|---------|---------|-----------|
|                             | Auszonung              | Umzonung | BZ 2. E | Total   | Einzonung |
|                             | [m2]                   | [m2]     | [m2]    | [m2]    | [m2]      |
| Turtmann - Dorf/Bhfquartier | 54'202                 | 32'685   | 11'901  | 98'788  | 154'086   |
|                             | 55%                    | 33%      | 12%     | 100%    |           |
|                             | 61%                    | 77%      | 60%     |         | 94%       |
| Tennen + Mühlackern         | 0                      | 9'125    | 0       | 9'125   | 10'027    |
|                             | 0%                     | 100%     | 0%      | 100%    |           |
|                             | 0%                     | 21%      | 0%      |         | 6%        |
| Unterems - Dorf             | 28'933                 | 772      | 7'914   | 37'619  | 0         |
|                             | 77%                    | 2%       | 21%     | 100%    |           |
|                             | 32%                    | 2%       | 40%     |         | 0%        |
| Unterems - Prupräsu         | 6'227                  | 0        | 0       | 6'227   | 0         |
|                             | 100%                   | 0%       | 0%      | 100%    |           |
|                             | 7%                     | 0%       | 0%      |         | 0%        |
| Total                       | 89'362                 | 42'582   | 19'815  | 151'759 | 164'113   |
|                             | 28%                    | 13%      | 6%      |         | 52%       |
|                             | 100%                   | 100%     | 100%    |         |           |

Das Raumkonzept sieht für die Wohn- Arbeits- und Freizeitzone insgesamt ca. 315'812 m<sup>2</sup>, bzw. 31.58 ha an raumplanerischen Massnahmen vor.

52% oder 164'113 m<sup>2</sup> der von raumplanerischen Massnahmen betroffenen Flächen handelt es sich um Einzonungen:

- Für die Realisierung des Regionaler Holzlagerplatz wird in Mühlackern eine Fläche von 10'027m<sup>2</sup> in eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont".
- Um für den Camping "Camp4" die Zonenkonformität sicher zu stellen, wird nördlich dem Flugfeld eine Fläche von insgesamt 79'755m<sup>2</sup> einer "Zone für Camping nach SNP" ausgedehnt.
- Um das überregionales Angebot für die Freizeitnutzung zu erhalten, wird auf dem ehemaligen Flugplatzgelände eine "Zone für Sport und Erholung" mit einer Flächen von 57'014m<sup>2</sup> ausgedehnt.
- Um die Hochwassersicherheit im Bereich des Dorfes Turtmann zu garantieren (Variante 4), muss die Zanella Holzbau AG aus dem Gebiet der Bochtu in den Bereich der Industrie- und Gewerbezone verlegt werden. Aus diesem Grunde wird im Süden der Industrie- und Gewerbezone eine Fläche von 8'032m<sup>2</sup> als "Industrie- und Gewerbezone" ausgedehnt.

#### 7.5 Nicht überbaute / verbleibende Bauzonenflächen - Verdichtungspotential

Aus den Plänen "Nicht überbaute Flächen" (siehe Anhang 4) sowie der nachstehenden Tabelle sind die heute nicht überbauten Parzellen/Flächen innerhalb der ganzjährig bewohnten Wohnzonen – nach Massnahmen gemäss Art. 15 RPG - ersichtlich.

|  | Nicht überbaute / verbleibende Bauzonenflächen<br>(nach Massnahmen Art. 15 RPG) |            |            |
|--|---|------------|------------|
|  | Turtmann  | Unterems   | Gesamt     |
| Einwohner 2020                           | 967   | 136        | 1'103      |
| Fläche nicht überbaut [m <sup>2</sup> ]  | 104'279   | 25'051     | 129'330    |
| Fläche nicht überbaut [ha]               | 10.43   | 2.51       | 12.94      |
| Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /E] | <b>108</b>  | <b>184</b> | <b>117</b> |

Verbleibende Bauzonenfläche "Wohnen" pro Einwohner in den verschiedenen Dörfern

Es kann festgestellt werden, dass - im Anschluss an die Massnahmen im Sinne von Art. 15 RPG - für die kommenden 15 Jahre (eine Planperiode) für die ganzjährig bewohnten Wohnzonen gesamthaft ca. 12.94 ha an Bauzonenflächen zur Verfügung stehen. Dies entspricht 107.8 m<sup>2</sup>/Einwohner in Turtmann sowie 184.2 m<sup>2</sup>/Einwohner für Unterems.

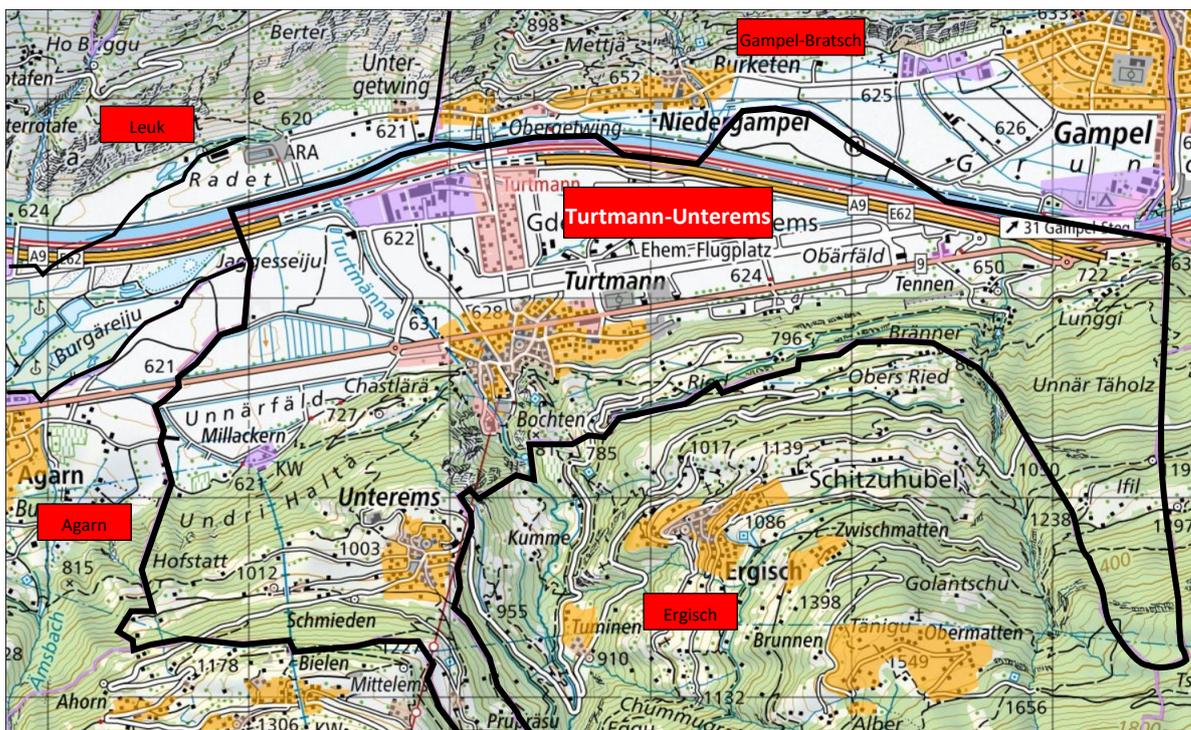
Zusätzlich zu diesen Flächen besteht innerhalb der weitgehend bebauten Gebiete ein erhebliches Verdichtungspotential (Neu- / Anbauten, Aufstockungen, ...).

## 8 Abstimmung – Kohärenz zu den Nachbargemeinden

### 8.1 Wohnen

Städte und Agglomerationen sowie ländliche Räume und Berggebiete sind mit vielfältigen, oft unterschiedlichen Ansprüchen und Problemstellungen konfrontiert. Ihre Entwicklung ist jedoch eng miteinander verflochten. Unter dem Blickwinkel einer kohärenten Raumentwicklung sollen die räumlichen Herausforderungen in den verschiedenen Räumen ganzheitlich, inhaltlich abgestimmt und koordiniert angegangen werden.

Die Abstimmung / Koordination der ausgeschiedenen Wohnzonen insbesondere mit den Nachbargemeinden Agarn, Leuk, Ergisch sowie Gampel-Bratsch ist erfolgt. Ein zusätzlicher Handlungsbedarf kann zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgemacht werden.



Abstimmung – Kohärenz mit den Nachbargemeinden

### 8.2 Interkommunaler Richtplan (ikRP)

Die meisten Gemeinden sind aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Raumplanung dabei, ihre Zonennutzungsplanungen zu revidieren und an die neuen Bestimmungen anzupassen.

Der ikRP im Sinne von Art. 20 kRPG kann übergeordnete Herausforderungen wie beispielsweise Mobilität, Standortbestimmung von flächenintensiven Einrichtungen (Camping, Arbeitszonen, touristische Erschliessung, Deponien/Kieswerke, usw.) oder zusammenhängende Landschaften und spezifische Ausrichtungen von Dorfschaften koordinieren und räumlich aufeinander abstimmen. Insbesondere aber soll mit dem ikRP die überregionalen Bedürfnisse der räumlichen Entwicklung für die nächsten 15 Jahre vorausgedacht sowie Potentiale erkannt und bei den kantonalen Behörden eingefordert werden.

Auf Begehren der Gemeinde Sidens (Anpassung TEK), hat der Naturpark Pfyn-Finges zusammen mit der RW Oberwallis AG im Frühling 2020 Vorabklärungen für einen ikRP durchgeführt. In dieser Phase wurden Inhalte und ein mögliches Vorgehen zur Erarbeitung eines ikRP aufgezeigt. Dies

damit die Gemeinden entscheiden können, ob und in welcher Form sie bei der Erstellung eines interkommunalen Richtplans mitmachen.

Vereinbarung - Zweck: Mit der Erarbeitung eines ikRP sollen proaktiv, beschleunigt und mit grösserer Durchsetzungskraft die Behandlung von raumplanerischen Anliegen der Gemeinden beim Kanton deponiert werden. Mit dem ikRP wird dadurch die vom Kanton geforderte interkommunale Abstimmung grösserer, raumwirksamer Projekte abgedeckt.

Anlässlich der Präsidentenkonferenz der Region Leuk im August 2020 wurden die Gemeinden im Detail informiert. Die Gemeinde Turtmann-Unterems hat beschlossen, sich an der Ausarbeitung des interkommunalen Richtplans in der Region des Naturparks Pfynges zu beteiligen (Vereinbarung vom 09.02.2021).

Der ikRP beabsichtigt verschiedene Themenfelder zu bearbeiten: Siedlung, Landschaften und Naturräume, Mobilität, Tourismus, sonstige Infrastrukturen vor.

Für die Gemeinde Turtmann-Unterems ist u.a. auch das Themenfeld "Tourismus" von Bedeutung. Nebst den Standortfragen und der regionalen Abstimmung von Campinganlagen soll auch das Beherbergungsangebot und die Freizeitanlagen geklärt werden. Ein Bedarfs- und Eignungsnachweis als Begründung für die Ausscheidung von touristische Zonen (Campings, Zonen für touristische Aktivitäten, ...) bildet Bestandteil des ikRP.

Der ikRP soll als Grundlage bei der Finalisierung der Gesamtrevision der kommunalen Zonennutzungsplanung dienen.

## 9 Mitwirkung der Bevölkerung und Interessenabwägung

Die Mitwirkung und die Interessenabwägung sind zentrale Anliegen der Raumplanung.

Bei der Erarbeitung von raumplanungsrelevanten Unterlagen sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden einerseits für eine ausreichende Mitwirkung der Bevölkerung (Ziele und Ablauf der Planungen) und andererseits bei Vorliegen von Handlungsspielräumen für eine umfassende Interessenabwägung.

### 9.1 Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG)

Die Gemeinde Turtmann-Unterems beabsichtigt – das kommunale Raumkonzept im Sinne von Art. 4 RPG und Art. 33 kRPG öffentlich aufzulegen. Dabei soll die Bevölkerung anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung über die Zielsetzungen und Methodik bei der vorgenommenen Bauzonendimensionierung / Festlegung des Siedlungsgebietes eingehend informiert werden. Damit sollen die vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen bei der Bevölkerung nachvollziehbar gemacht werden, um so das notwendige Verständnis und die Akzeptanz zu schaffen.

Jedermann hat die Möglichkeit während der Auflagefrist schriftliche Vorschläge bei der Gemeinde einzubringen.

### 9.2 Interessenabwägung (Art. 3 RPV)

Die raumplanerische Interessenabwägung als Methode zur Entscheidungsfindung ist ein Wertungsprozess, welcher sich nicht auf eine Formel reduzieren lässt. Bei der Interessenabwägung gilt es eine gesamthafte Abwägung aller wesentlichen Aspekte und Interessen vorzunehmen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes bieten hierfür eine gute Grundlage.

Mit der Interessenabwägung soll im Einzelfall ein auf Dauer möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen den einzelnen, möglicherweise unterschiedlichen Interessen gefunden werden.

Gemäss Art. 3 RPV gliedert sich der Prozess der Interessenabwägung in drei Schritte:

- ✓ Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind
- ✓ Bewerten der ermittelten Interessen (Schutz- und Nutzungsinteressen)
- ✓ Abwägen der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen

Zu berücksichtigen sind aber auch die öffentlichen Interessen ausserhalb der Raumplanung (Versorgungssicherheit, Finanzen, usw.) sowie private Interessen (Interessen von Grundeigentümern, Investoren, usw.):

- Privatinteressen: Die Interessen der Grundeigentümer, welche die Möglichkeiten für die Realisierung von Wohneigentum auf ihren Grundstücken für sich oder ihre Rechtsnachfolger erhalten wollen.
- Öffentliche Interessen: Das Interesse der Gemeinde, dass genügend, geeignetes und verfügbares Bauland, insbesondere an gut geeigneten Standorten, vorhanden ist und so eine harmonische auf das Zentrum ausgerichtete Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Gleichzeitig sollen Gebiete mit ständig bewohnten Gebäuden gegenüber Zweitwohnungsgebieten bevorzugt behandelt werden, sodass für die einheimische Jugend die Möglichkeit zum Bau/Erwerb von Wohneigentum in Zentrumsnähe erhalten bleibt.
- Die übergeordneten Interessen der Raumplanung, namentlich der haushälterische Umgang mit dem Baugebiet (Art. 15 RPG), dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, bei überdimensionierten Bauzonen die Verhinderung einer zusätzlichen Zersiedelung, bzw. Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen (Art 1 RPG, Grundsätze Koordinationsblatt c.1 des Kantonalen Richtplans).

Das vorliegende Raumkonzept stellt das Resultat einer umfassenden Interessenabwägung dar. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen werden die raumplanungsrechtlichen Vorgaben erfüllt, eine geordnete Siedlungsentwicklung wird sichergestellt.

## 10 Weiteres Vorgehen

### 10.1 Raumkonzept – Festlegen Siedlungsgebiet

Das kommunale Raumkonzept wird mit der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) besprochen. Gleichzeitig macht der Gemeinderat - aufgrund des Raumkonzeptes- einen Vorschlag zur Abgrenzung des "Siedlungsgebiets" für die nächsten dreissig Jahre. Die DRE entscheidet über die Zweckmässigkeit des vom Gemeinderat vorgeschlagenen Siedlungsgebiets.

Das Raumkonzept gilt als Basis für die Weiterbearbeitung der kommunalen Zonennutzungsplanung und kann in den raumplanerischen Bericht, gemäss Art.47 RPV integriert werden.

### 10.2 Planungszonen – vorsorgliche Massnahmen

Nach der Festlegung des Siedlungsgebietes ist vorgesehen, das ausserhalb des künftigen Siedlungsgebietes liegende Bauland sowie die Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes - für welche Planungsmassnahmen vorgesehen sind (z.B.: Bauzonen 2. Erschliessungsetappe, Zone für touristische Aktivitäten, ...) - mit einer Planungszone von fünf Jahren durch den Gemeinderat zu blockieren (Art. 19 kRPG).

Durch die Planungszonen kann Rechtssicherheit geschaffen und verhindert werden, dass Grundstückseigentümer die kommunalen Planungsabsichten gefährden oder diese Kosten haben bei der Erstellung von Baugesuchen, welche aufgrund des neuen Siedlungsgebietes nicht mehr realisierbar sind.

### 10.3 Kommunale Zonennutzungsplanung

Die im kommunalen Raumkonzept vorgeschlagenen Massnahmen fliessen in die technische Überarbeitung des kommunalen Zonennutzungsplanes gemäss Art. 15 RPG / Art. 21 kRPG und die Neuerstellung des Bau- und Zonenreglements ein.

Diese Arbeiten gilt es bis spätestens sieben Jahre nach Genehmigung des kantonalen Richtplans, d.h. bis Mai 2026 abzuschliessen (siehe auch [Kap. 1.4](#)).

Parallel zur kommunalen Zonennutzungsplanung sind folgende Sachplanungen vorgesehen:

- Interkommunaler Richtplan (ikRP > siehe [Kap. 8.2](#))
- Ergänzen/Aktualisieren "Planungen Dritter" mit hinweisendem Charakter (Waldkataster, Gefahrenzonen, Quellschutzzonen, Gewässerräume, Abgrenzungen TWW-Inventar, ...). Das Verfahren richtet sich nach den jeweiligen gesetzlichen Grundlagen.
- Inventar, Klassierung und Unterschutzstellung der schützens- und erhaltenswerten Bauten – ortsbildprägende Bauten. Das Verfahren richtet sich nach Art. 12 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz (kNHG), Art. 19 kNHV sowie für Änderungen am Bau- und Zonenreglement Art. 34 kRPG.
- Kommunale Energieplanung. Grundlage Koordinationsblatt E3 – kantonale Richtplanung.
- Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) > Naturschutzgebiet von nat. Bedeutung: Die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft beauftragt ein spezialisiertes Ökobüro mit der Bereinigung der TWW Inventare. Gemäss Bundesinventar ist die Gemeinde Turtmann-Unterems vom TWW-Inventar Nr. 7071 (Chrizhubil) betroffen.
- Detailnutzungsplan (DNP) für den Camping "Camp4" als Grundlage für die kommunalen Zonennutzungsplanung. Der DNP wird von den Campingbetreiber erarbeitet (AgoraPlan, Brig). Nach der Bereinigung des Raumkonzeptes und der Ausscheidung der Planungszonen beabsichtigt die Gemeinde Turtmann-Unterems den DNP - vorgezogen/unabhängig zur Gesamtrevision der ZNP – mittels einer Teilrevision des ZNP's rechtlich zu verankern. Das Verfahren richtet sich nach Art. 34ff kRPG.
- Falls es das öffentliche Interesse rechtfertigt, kann die Gemeinde ein Sondernutzungsplan-Gebiet festlegen/annehmen, der einen Entwicklungssperimeter zwecks Erneuerung bestehender Bauten oder Restrukturierung einer Gebäudegruppe definiert (Art. 12a kRPG).

## 11 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Überprüfung der Bauzonen, bzw. die Dimensionierung der Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG / Art. 21 kRPG erfolgte aufgrund eines systematischen Vorgehens.

Die bisherigen Erkenntnisse haben gezeigt, dass mit den von der Gemeinde vorgeschlagenen Massnahmen die bundesrechtlichen Vorgaben von Art. 15 RPG erreicht werden können, ohne dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde eingeschränkt sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde geschmälert wird.

Gampel/ Turtmann, Oktober 2021

AREAPLAN AG, Paul Metry

Z:\DATEN PAUL\DATEN Word\3 ORTSPLANUNG\1 BZ-DIM DRE 2016\_Raumkonzept\TURTMANN\2021\_09 Raumkonzept\2021\_11\_08 Gderat\Turtmann BZ-MAS 2021\_10 C RK BERICHT DEF.docx

### Gemeinde Turtmann-Unterems

Der Präsident:

Der Schreiber:

Marcel Zenhäusern

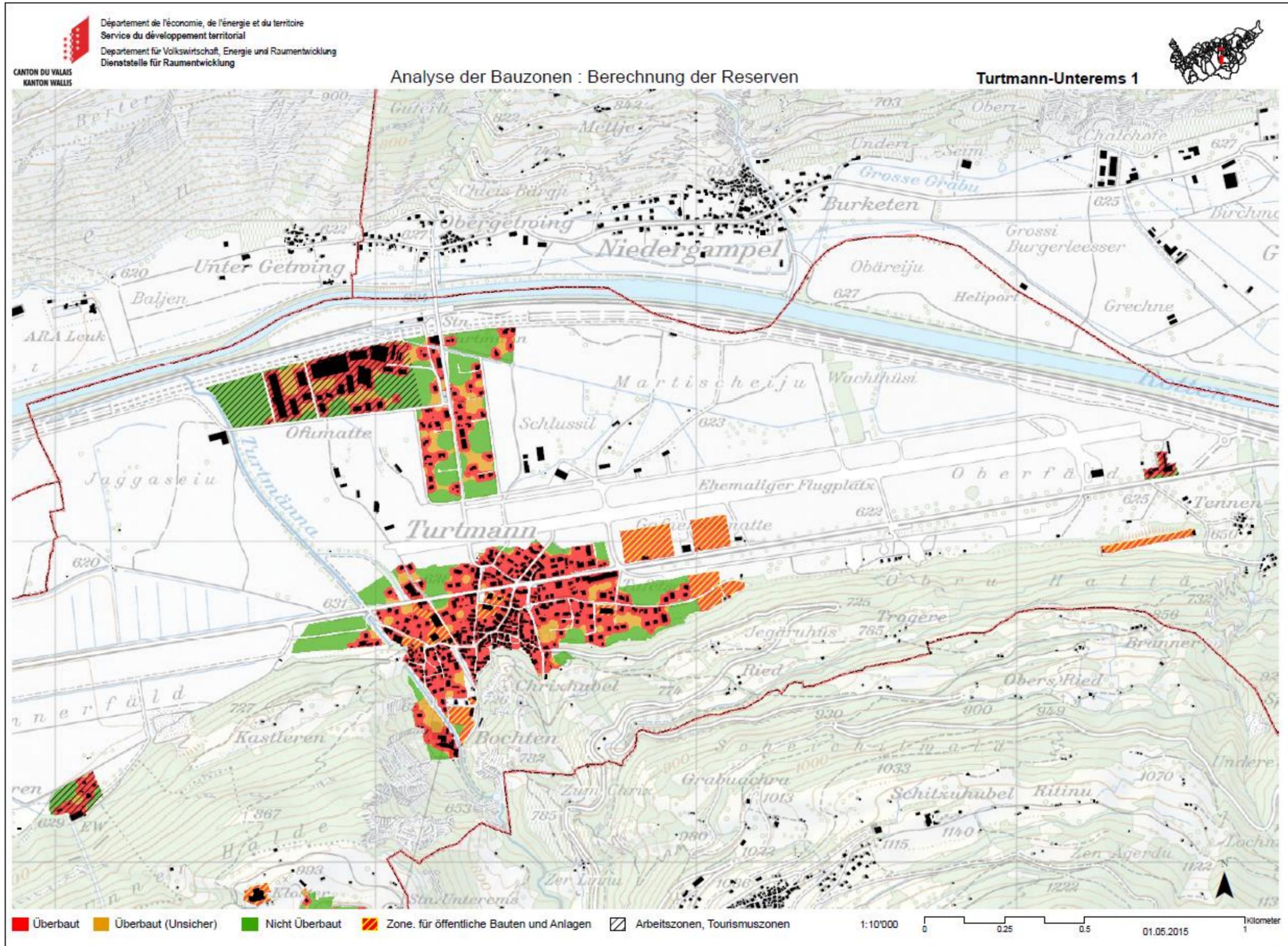
Thomas Lehner

|            |  |
|------------|--|
| Beilage 1: | kREK Raumentwicklungsstrategie Bereich Siedlung  |
| Beilage 2: | Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik – Plan ganzjährig bewohnter Siedlungsgebiete Turtmann (Stand Febr. 2016) |
| Beilage 3: | Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik – Plan ganzjährig bewohnter Siedlungsgebiete Unterems (Stand Febr. 2016) |
| Beilage 4: | Nicht überbaute Flächen: Turtmann-Unterems   |
| Beilage 5  | Masterplan 31.10. 2019 : Auszug Massnahmenplan   |
| Beilage 6  | Masterplan Auszug Masterplan 31.10. 2019:<br>Leer stehende Strukturen (gelb) im Dorfzentrum                        |
| Beilage 7  | Fotos  |

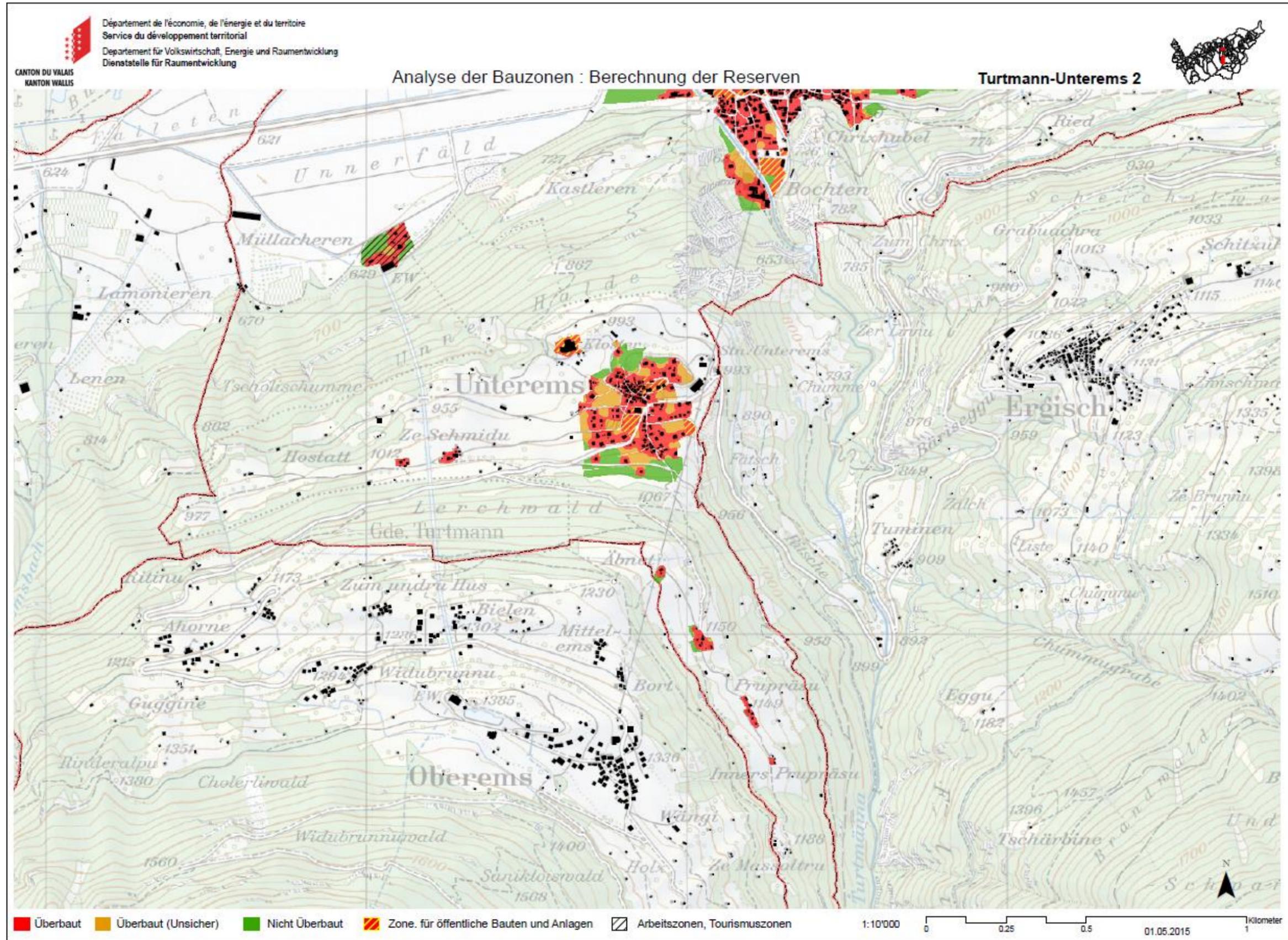
KREK: Raumentwicklungsstrategie Bereich Siedlung

|   |  |
|---|--|
| <p><b>3</b> Siedlung</p> <p><b>3.1</b> Die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in den Dörfern und Gemeinden erhalten</p> <p>Eine dezentralisierte Grundversorgung wird in allen Räumen angeboten. Diese umfasst neben technischen auch soziale Infrastrukturen. Damit werden die Voraussetzungen für attraktive Wohnstandorte und den Erhalt der Bevölkerung geschaffen.</p> <p>Die Gemeinden definieren ihre Entwicklungsstrategie, gestützt auf ihre jeweiligen Stärken und Potenziale, die sie in optimaler und nachhaltiger Weise nutzen. Die Massnahmen zum Erhalt der Beschäftigung werden unterstützt, insbesondere im touristischen Sektor (Agrotourismus, Parahotellerie) und durch die Entwicklung der lokalen Unternehmen.</p> <p>Den Gemeinden mit spezifischen Problemstellungen des Berggebietes und des ländlichen Raums ist dabei ein besonderes Augenmerk zu schenken, namentlich in Bezug auf die Wohnbaulilfe.</p> <p>Innovative Formen der überkommunalen Zusammenarbeit erlauben eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.</p> <p>Die historischen Ortszentren als Horzstück und Begegnungsorte in den Gemeinden werden städtebaulich und funktional weiterentwickelt. Die traditionelle Architektur, die Schlüsselwörter Ortsbild und die Kulturgüter werden erhalten, ohne dabei anorgonisch sinnvolle Veränderungen zu verunmöglichen. Neubauten orientieren sich bezüglich Gestaltung an der traditionellen Baukultur und entwickeln diese weiter.</p> | <p><b>3.4</b> Der Zersiedelung entgegenwirken, haushälterisch mit dem Boden umgehen und die Siedlung nach innen entwickeln</p> <p>Bestehende Potenziale für eine Siedlungsentwicklung nach Innen (Verdichtung, Umnutzung, Baulücken) werden lokalisiert und mobilisiert. Der Kanton erarbeitet innovative Instrumente, welche den Gemeinden helfen, die Baulandreserven zu mobilisieren, zu bewirtschaften und die Hofung von Bauland zu verhindern und damit die Zersiedelung zu verhindern oder zu reduzieren. Die Innenentwicklung folgt hohen Qualitätsansprüchen. So wird auf die traditionelle Siedlungsstruktur, bestehende ortsbauliche Qualitäten und eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiraum Rücksicht genommen.</p> <p>Bazonen werden nur in Ausnahmefällen aufgrund eines regional ausgewachsenen Baulandbedarfs und für zweckmässige Bereiche ausgeschlossen und unter klaren Bedingungen und Auflagen in Bezug auf die ÖV-Erschliessung, die verdichtete Bauweise und die Verfügbarkeit des Baulandes.</p> |
| <p><b>3.2</b> Die Wirtschafts- und Innovationsstandorte in den urbanen Räumen stärken</p> <p>Gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete werden aktiv entwickelt. In den urbanen Räumen werden wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Standorten standortübergreifend abgestimmt und damit eine wirkungsvolle Vernetzung unternehmerischer Fähigkeiten unterstützt.</p> <p>Geeignete Gebiete für neue wirtschaftliche Aktivitäten und kantonal bedeutende Einrichtungen und Nutzungen werden lokalisiert und ihre optimale Nutzung wird gesteuert und überwacht.</p> <p>Die Industrie- und Bildungszentren (The Ark, HES-So Wallis, Antenne EPFL, etc.) werden in den urbanen Räumen der Rhoneebene konzentriert und entsprechend ihrer jeweiligen Charakteristika entwickelt und gestärkt.</p>  | <p><b>3.5</b> Hohe baulichen Dichten in geeigneten Gebieten ansprechen und gleichzeitig öffentliche Räume aufwerten</p> <p>An geeigneten Stellen, insbesondere in den urbanen Räumen wird eine qualitative Verdichtung angestrebt. Eines sind der Planung von öffentlichen Räumen mit hoher Qualität und der Umsetzung von attraktiven Bedingungen für den Langsamverkehr ein besonderes Augenmerk zu schenken. Andererseits sind im Rahmen der Verdichtung auch Hof- und Grünräume abwechslungsreich zu gestalten und naturnahe Flächen zur Förderung der ökologischen Vernetzung zu erhalten.</p> <p>Die Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung liegen an leistungsfähigen Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs. In diesen Gebieten fördern die Gemeinden das Wohnen und Arbeiten, ermöglichen hohe bauliche Dichten und setzen architektonische Akzente. Auch verkehrsmässige Nutzungen werden an diesen Standorten konzentriert.</p>   |
| <p><b>3.3</b> Eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität fördern</p> <p>Eine hohe architektonische und städtebauliche Gestaltung der Siedlung wird angestrebt. Diese Qualitäten sind sowohl in urbanen als auch in dörflichen Siedlungen einzufordern. Dabei gilt es die Balance zu wahren zwischen der Pflege des baukulturellen Erbes sowie der Stärkung der Ortszentren in ihrer Nutzungsvielfalt und Funktionsfähigkeit.</p> <p>Eine angemessene Versorgung mit öffentlichen Frei- und Grünräumen im Siedlungsgebiet wird sichergestellt. Die Freiräume werden insbesondere in urbanen Gebieten aktiv und attraktiv gestaltet, da sie das Stadtbild prägen und eine wichtige Funktion für die Erholung übernehmen.</p>   | <p><b>3.6</b> Die Siedlung begrenzen, um Räume für die Landwirtschaft und die Natur zu bewahren</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen und die Naturräume zwischen den Siedlungen werden erhalten. Dazu wird die Siedlung begrenzt. Insbesondere in der dicht besiedelten Rhoneebene werden kompakte Siedlungen angestrebt. Freizeilebgebiete sichern die produktive Rolle der Landwirtschaft; unterstützen die Entwicklung von ökologischen Vernetzungskorridoren und dienen der Siedlungstrennung.</p>  |
| <p><b>3.7</b> Die Siedlung und den Verkehr aufeinander abstimmen</p> <p>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Standorte. Ein Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird bei bedeutenden Siedlungsbereichen mit einer ungenügenden internen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr angestrebt.</p> <p>Arbeits- und Wohnnutzungen und die Mobilität werden insbesondere innerhalb der urbanen Räume koordiniert, so dass die verkehrlichen Auswirkungen minimiert werden können. Die Gemeinden achten darauf bei ihren Planungen auf einen ausgewogenen Nutzungs- und Dichtemix.</p>  | <p><b>3.8</b> Die Bevölkerung, Tiere, Infrastrukturen, Kulturgüter und Umwelt vor Naturgefahren oder technischen Gefahren schützen</p> <p>Die Bevölkerung, die Tiere, die Infrastrukturen, die Kulturgüter und die Umwelt werden vor Naturgefahren und technischen Gefahren geschützt.</p> <p>In erster Linie wird der Schutz mit einer vorausschauenden Planung sichergestellt. Bauliche Massnahmen werden getroffen, wenn die Schadenspotenziale besonders hoch sind und wenn sich das Risiko durch Unterhaltmassnahmen und oder durch raumplanerische Massnahmen nicht mindern lässt.</p>   |

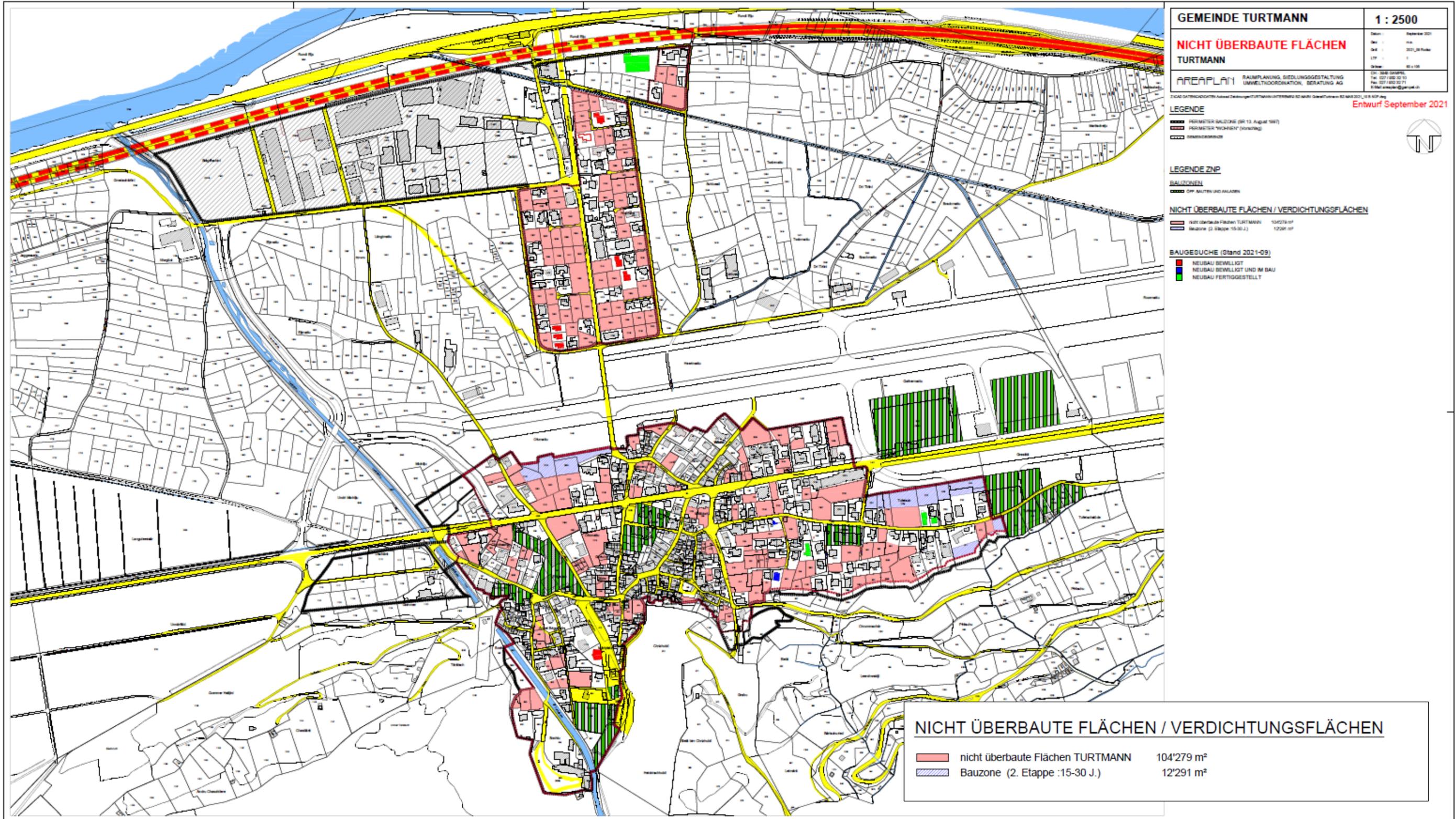
Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik – Plan ganzjährig bewohnter Siedlungsgebiete Turtmann (Stand Febr. 2016)



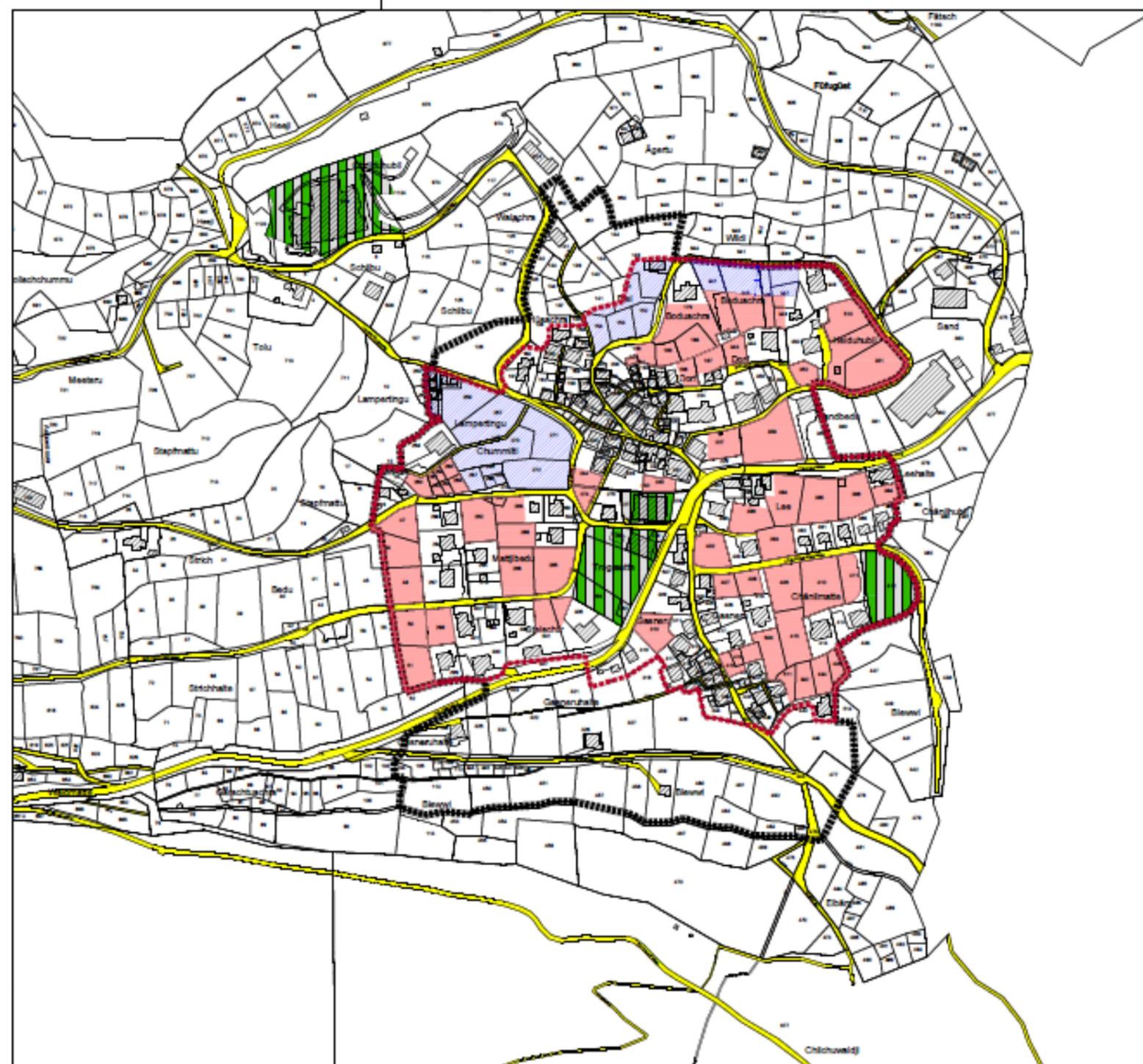
Kantonale Richtplanung: Bauzonenstatistik – Plan ganzjährig bewohnter Siedlungsgebiete Unterems (Stand Febr. 2016)



Nicht überbaute Flächen "Wohnen" Turtmann



Nicht überbaute Flächen "Wohnen" Unterems



**GEMEINDE TURTMANN**

**1 : 2500**

**NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN  
UNTEREMS**

Datum : September 2021  
 Gez : m.a.  
 Gefl : 2021\_09 Ruder  
 LTP : 1  
 Grösse : 52 x 30

**AREAPLAN** RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG  
 UMWELTKOORDINATION, BERATUNG AG

CH - 3945 GAMPPEL  
 Tel. 027 / 932 32 10  
 Fax. 027 / 932 32 71  
 E-Mail areaplan@gampel.ch

Z:\CAD DATEN\CADDATEN Autocad Zeichnungen\TURTMANN-UNTEREMS\03 02-MAS\11 GemeinTurmann 02-MAS 2021\_10 8 NÖF.dwg

Entwurf September 2021



**LEGENDE**

- PERIMETER BAUZONE (SR 13. August 1997)
- PERIMETER "WOHNEN" (Vorschlag)
- GEMEINDEGRENZE

**LEGENDE ZNP**

**BAUZONEN**

- ÖFF. BAUTEN UND ANLAGEN

**NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN / VERDICHTUNGSFLÄCHEN**

- nicht überbaute Flächen OBEREMS 25'051 m<sup>2</sup>
- Bauzone (2. Etappe :15-30 J.) 8'455 m<sup>2</sup>

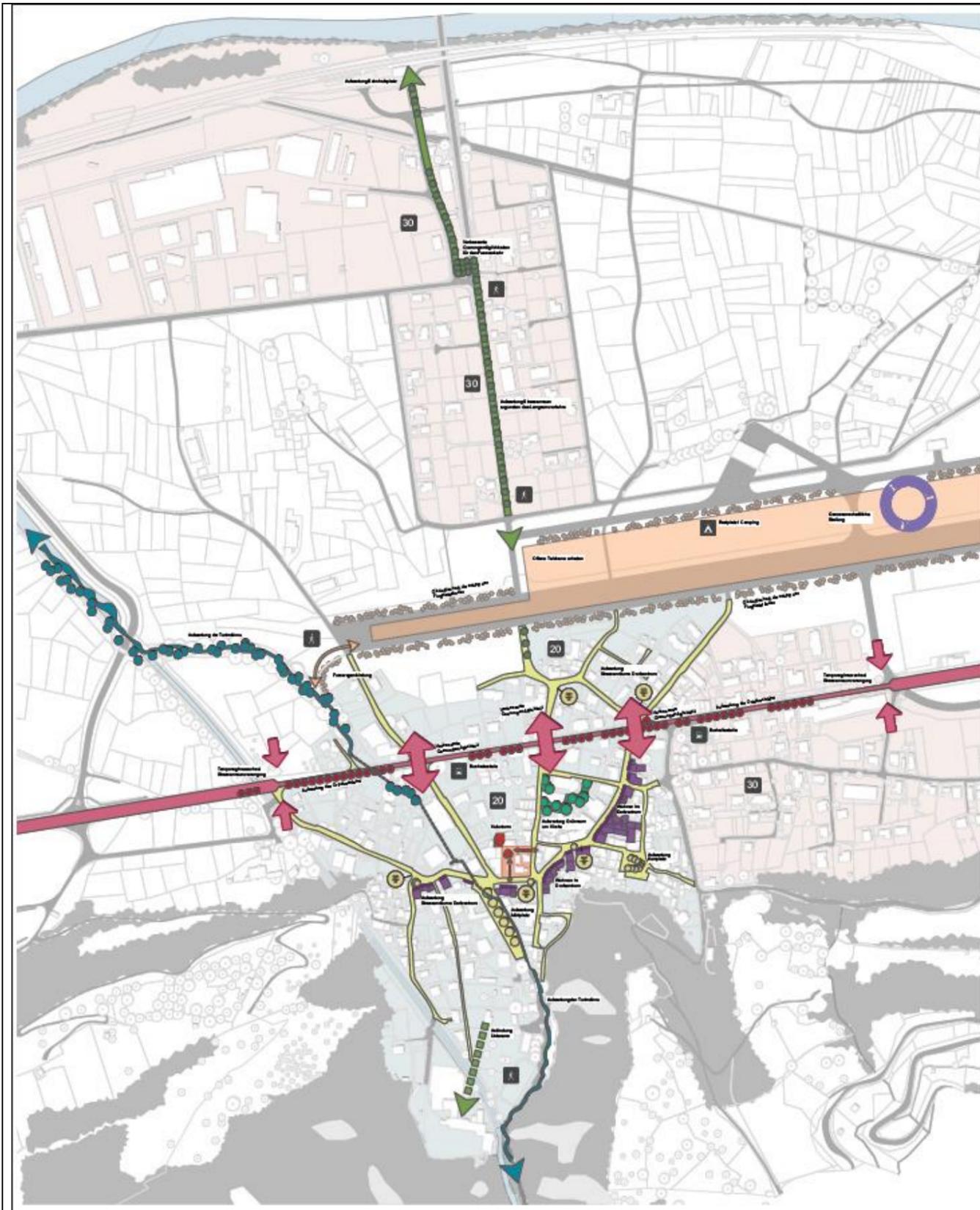
**BAUGESUCHE (Stand 2021-09)**

- NEUBAU BEWILLIGT
- NEUBAU BEWILLIGT UND IM BAU
- NEUBAU FERTIGGESTELLT

**NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN / VERDICHTUNGSFLÄCHEN**

- nicht überbaute Flächen OBEREMS 25'051 m<sup>2</sup>
- Bauzone (2. Etappe :15-30 J.) 8'455 m<sup>2</sup>

Masterplan 31.10. 2019 : Auszug Massnahmenplan

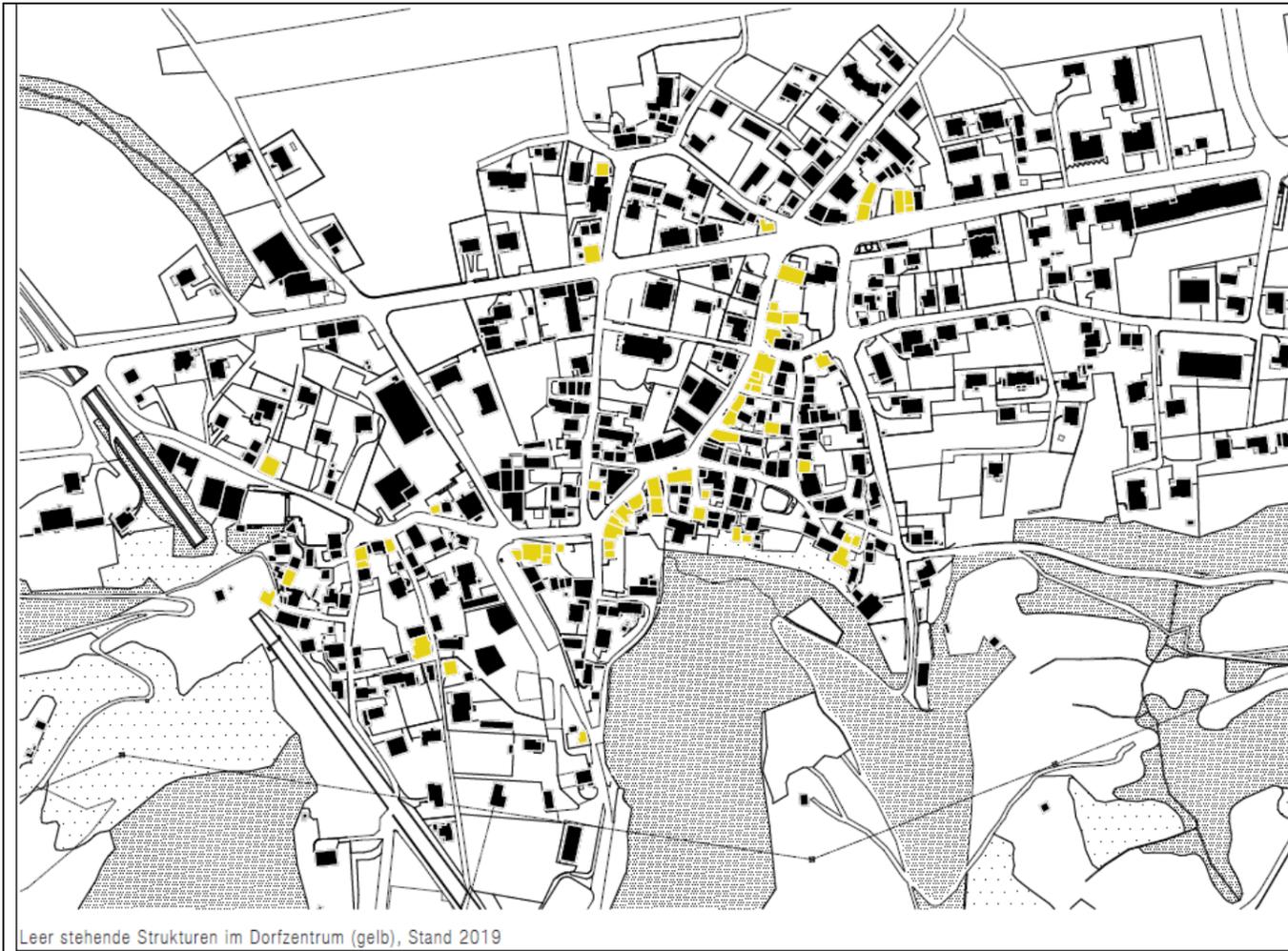


Massnahmenplan

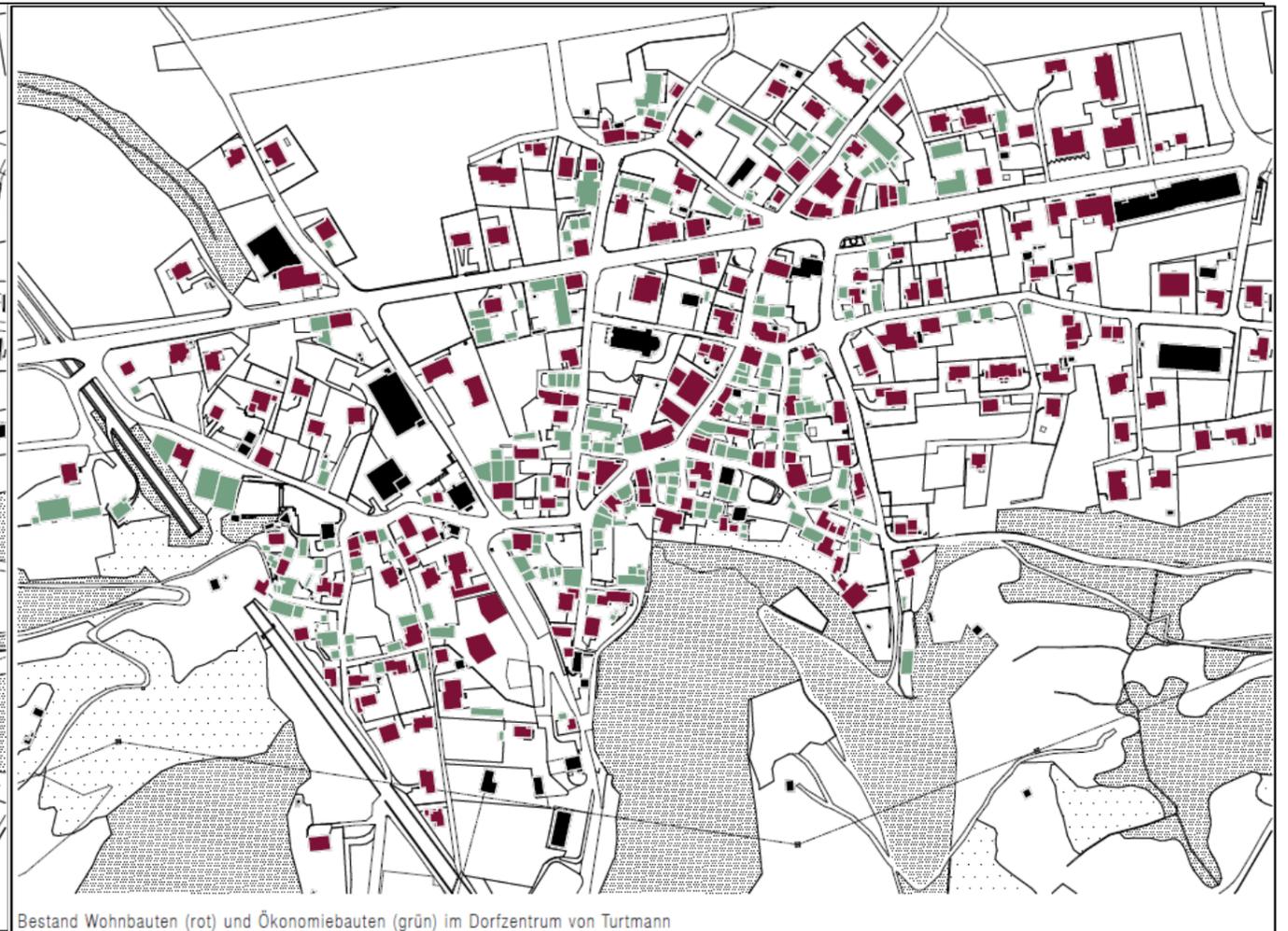
073-TURTMANN  
MASTERPLAN  
03 MASSNAHMENPLAN

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <b>STRASSENRAUM KANTONSTRASSE</b>   |  | <b>STRASSENRAUM DORFSTRASSEN</b>   |
|  | Querungen stärken   |  | Für Langsamverkehr aufwerten, Markierungen reduzieren, einheitliche Gestaltungssprache                       |
|  | Fahrbahn verengen, Trottoir verbreitern   |  | Brunnenplätze aufwerten  |
|  | Strassenraum langsamverkehrsfreundlicher ausgestalten (z.B. Baumreihe, Sitzgelegenheiten) |  | <b>ANBINDUNG BAHNHOF</b>   |
|  | <b>KIRCHE</b>   |  | Reduktion des Fahrbahnquerschnitts zugunsten des Langsamverkehrs   |
|  | Grünfläche aufwerten  |  | Baumreihe mit Sitzgelegenheiten  |
|  | Vorhandene Grünstrukturen stärken<br>Parkgehölze ergänzen                                 |  | Platz als Scharnier und Querungshilfe  |
|  | <b>KULTURTURM</b>   |  | <b>WOHNEN IM DORFZENTRUM</b>   |
|  | Turm als Installation für städtebauliche Initialzündung für vielfältige Nutzungen         |  | Leerstand als Potenzial<br>Charakter von Einfamilienhaus mit Garage und Aussenraum in bestehenden Strukturen |
|  | Hof als neue Platzsituation und verbindendes Element                                      |  | <b>GENOSSENSCHAFTLICHE STALLUNG</b>  |
|  | <b>TURTMÄNNA</b>  |  | Gemeinsame Tierhaltung ausserhalb des Dorfzentrums, Synergie mit Rastplatz / Camping nutzen                  |
|  | Bach in „Wasserleite“ kanalisiert   |  | <b>TEMPOREGIME</b>   |
|  | Bach eingedolt  |  | Tempo 30   |
|  | Bach revitalisiert  |  | Tempo 20   |
|  | Wasserelement   |  |  |
|  | <b>FLUGPLATZ</b>  |  |  |
|  | Offene Freifläche mit grosser Qualität erhalten, Potenzial für Rastplatz / Camping        |  |  |
|  | Ökologische Aufwertung der Ränder entlang des Flugplatzes                                 |  |  |

Masterplan Auszug Masterplan 31.10. 2019: Leer stehende Strukturen im Dorfzentrum sowie Bestand der Wohn- und Ökonomiegebäude



Leer stehende Strukturen im Dorfzentrum (gelb), Stand 2019



Bestand Wohnbauten (rot) und Ökonomiebauten (grün) im Dorfzentrum von Turtmann

Leerstehende Strukturen im Dorfkern (gelb), Stand 2019

Bestand Wohnbauten (rot) und Ökonomiegebäuden (grün), Stand 2019

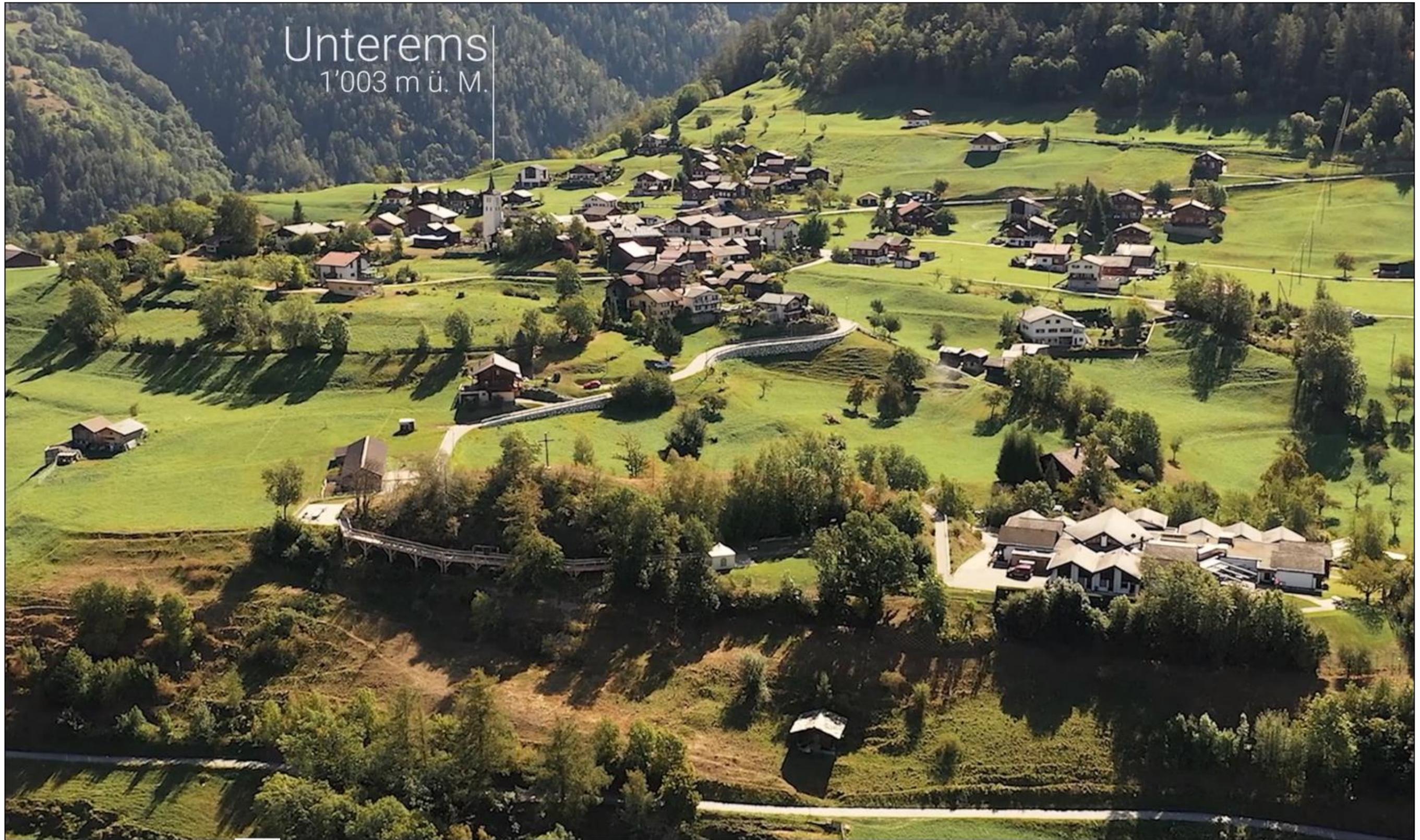
Turtmann – Dorf : Unterems



Turtmann – Bahnhofsquartier + Industrie- und Gewerbezone



Unterems



*Turtmantal (Gruben, Meiden, Blüomatt)*

