

Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement

Tourismuszone Spa & Hotel Goms Village SNP

Obergesteln

(Erläuternder Bericht)

Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom - 2. Juni 2010

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular official seal. The seal features a central shield with a cross and three stars, surrounded by a laurel wreath. The text 'STAATSKANZLER DES KANTONS WALLIS' is inscribed around the perimeter of the seal.

Teilrevision Nutzungsplanung & Bau- und Zonenreglement 09

Tourismuszone Spa & Hotel Goms Village SNP

Gemeinde Obergoms / Obergesteln

1. Einleitung

Die Gesamtrevision der Zonen- und Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Obergesteln mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement wurde vom Staatsrat am 29.09.1993 homologiert. Ausserdem homologierte er mehrere Teilrevisionen, so am 29. September 1993, 28. Mai 1997, 17. Dezember 1997, 5. April 2000 und 20. September 2000, sowie am 1. September 2004, 27. April 2005 und 6. Oktober 2006. Die vorliegende Teilrevision beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung einer neuen Tourismuszone Spa Goms für den Wellnessbereich des Hotelkomplexes Goms Village.

Die Urversammlung der Gemeinde Obergesteln hat am 19. Dezember 2008 die erste Vorlage zur Teilrevision Spa und Hotel Goms Village genehmigt. Infolge der Einsprachen, die gegen diesen Entscheid eingereicht wurden, hat die Projektleitung – in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat der Gemeinde Obergoms - das Projekt nochmals überarbeitet und die angepasste Zonenrevision nochmals öffentlich aufgelegt (Juli 2009).

2. Abänderung gegenüber bestehendem Zonenplan

2.1 Tourismuszone (touristische Bauten u. Anlagen) Spa & Hotel Goms Village mit Sondernutzungsplan

Das Projekt Goms Village umfasst insgesamt folgende Elemente:

- a. Neubau von zwei Hotelkomplexen, Goms *large* und Goms *medium* in der Wohn- und Geschäftszone Obergesteln; das Bauvorhaben ist als Arealüberbauung mit Sondernutzungsplan konzipiert;
- b. Neubau eines Wellnessbereichs Goms Spa bestehend aus:
 - Souterrain (unterirdische Anlage)
 - Hochbau (Rundbau) mit einer Maximalhöhe von 10 Metern
 - Erschliessung (unterirdisch)
 - Umgebungszone, nicht überbaubar, landwirtschaftlich genutzt.

- c. Umnutzung einer Serie von traditionellen Stallscheunen in der Dorf- und Dorferweiterungszone als Bestandteile des Hotels Goms Village.

Während die Elemente a und c in rechtsgültigen Wohnzonen realisiert werden sollen, beansprucht der Wellnessbereich einen Teil der Landwirtschaftszone Matte. Das geplante Vorhaben ist in Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, weshalb der Projektperimeter in eine geeignete Zone umgezogen werden muss. Der Gemeinderat beantragt deshalb, das betreffende Gebiet in eine Tourismuszone Spa zu überführen, wobei für diese Zone die Pflicht zur Sondernutzungsplanung / Quartierplanung festgelegt wird.

Gegenüber der Vorlage und dem Projekt 2008 ergeben sich damit folgende Änderungen:

- Verzicht auf den Turm (Maximalhöhe 25m)
- Redimensionierung des Spa in Höhe (max.: 10m) und Durchmesser
- Bessere Integration des Spa in die Landschaft (Geländemodulation)
- Redimensionierung des Baufeldes
- Vergrößerung der Umgebungszone (mit Bauverbot, bleibt der Landwirtschaft erhalten).

Der Sondernutzungsplan Hotel und Spa Goms Village muss nachweisen, dass die geplante Ueberbauung höheren Ansprüchen genügt, bezüglich:

- Siedlungsplanung
- Landschaftsschutz
- architektonische Qualität.

Folgende raumwirksamen Bereiche und Nutzungen müssen im Sondernutzungsplan berücksichtigt und geregelt werden:

- Perimeter Sondernutzungsplan
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- Differenzierung der Bau- und Freihalteflächen
- generelle Gestaltung der Bauten
- Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume
- Bebauung nach bauökologischen Kriterien und aktuellen Energiestandards
- Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie Verbindung zum Dorf
- Öffentliches Rad-, Fuss-, Weg-, Wanderweg- und Loipenkonzept
- Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- Massnahmen zum Schutz der Umwelt.

Zusammenfassend beantragt die Gemeinde Obergoms / Obergesteln folgende Anpassung der Zonennutzung im Gebiet *Matte*:

Ein Teil der Landwirtschaftszone Matte wird für den geplanten Wellnessbereich des Hotels Goms Village in eine Tourismuszone (touristische Bauten und Anlagen) Spa /

Goms Village mit Pflicht zur Sondernutzungsplanung überführt. Die Kernzone ist überbaubar, die Umgebungszone ist nicht überbaubar und bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

2.2 Wohn- und Geschäftszone WG4, Perimeter Hotel Goms Village

Der Hotelkomplex, Goms *large* und *medium*, ist in der Wohn- und Geschäftszone WG4 vorgesehen. Für die Realisierung dieses Komplexes ist keine Zonenänderung, sondern lediglich eine Ergänzung des entsprechenden Artikels im Bau- und Zonenreglement erforderlich. Der Gemeinderat wird für diese Arealüberbauung [Sondernutzungspläne](#) verlangen (vgl. Beilage), das Genehmigungsverfahren richtet sich nach Artikel 12 und 33 ff. kRPG. Auch die Umnutzung der Stallscheunen in der Dorf- und Dorferweiterungszone ist zonenkonform. Die schützenswerten Objekte und ihre jeweiligen Schutzkategorien sind auf Plänen der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie erfasst. Auflagen und Bedingungen für das Baubewilligungsverfahren sind im Bau- und Zonenreglement festgelegt.

Auswirkung auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Rundbau *Spa* Goms wird vor dem Dorf Obergesteln, in gebührender Distanz zur Hauptsiedlung, ein neuer Siedlungsakzent durch ein landschaftsarchitektonisches Identitätszeichen in Form einer Geländemodulierung gesetzt, das auf den gesamten Hotelkomplex Goms *Village* verweist. Die Fläche zwischen der Wellnesslandschaft und dem Siedlungsrand Obergesteln muss dabei freigehalten werden (uneingeschränkte Sichtbarkeit).

Die Realisierung der sehr kompakt angeordneten Baukomplexe Hotel Goms *large* und *medium* wird sich positiv auf die Siedlungsstruktur des bereits teilweise überbauten Quartiers Obergesteln West auswirken, indem der bestehenden Anordnung recht heterogener Baustile und Gebäudetypen klare Konturen und eine klar erkennbare Siedlungsstruktur verliehen wird - mit positiven Effekten auf die Gesamtgestaltung des Quartiers. Mit der Überbauung wird die Struktur der für Obergesteln typischen Siedlungsform, nämlich die geschlossene Reihen- oder Strassensiedlung, übernommen und weitergeführt. Diese Verdichtung nach Innen entspricht ausserdem einer der wichtigsten raumplanerischen Zielsetzungen von Bund und Kanton.

3. Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement muss wie folgt ergänzt werden, um eine reglementskonforme Realisierung von Goms Village zu ermöglichen:

Art. 84, Wohn- und Geschäftszone WG4 wird dahingehend ergänzt und präzisiert, dass

- Hotels und hotelähnliche Betriebe in der Zone ausdrücklich zugelassen sind;

- Arealüberbauungen zulässig sind und der Gemeinderat für solche Ueberbauungen detaillierte **Sondernutzungspläne** erlassen oder verlangen wird.
- bei qualitativ hochwertigen Überbauungen nach Sondernutzungsplan/Quartierplan (wie bei Hotel Goms Village) folgende Ausnahmen gewährt werden können:
 - Gebäudehöhe maximal: 14.50m
 - AZ: 1.00

Gegenüber der Vorlage und dem Projekt 2008 wurde die zulässige Maximalhöhe für den Hotelkomplex von 15.50m auf 14.80m reduziert; auf Antrag des Gemeinderates zu Handen der Urversammlung soll sie nun nochmals von 14.80m auf 14.50m herabgesetzt werden.

Für den Wellnessbereich des Hotels Goms Village wird ein eigener Artikel *Art. xx Tourismuszone (touristische Bauten und Anlagen) Spa / Goms Village SNP* ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Für diese Zone wird ebenfalls die Sondernutzungsplanpflicht vorgeschrieben; darin wird die Nutzung der Flächen mit den geplanten Bauten und Anlagen sowie einer landwirtschaftlich nutzbaren Umgebungszone – für die gleichzeitig ein Bauverbot gilt - differenziert festgelegt. Der Sondernutzungsplan (Entwurf) ist Bestandteil der Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung.

4. Schlussfolgerung

Mit der beabsichtigten Zonenrevision und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements möchte die Gemeinde Obergoms / Obergesteln die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Projektes *Goms Village* schaffen. Das Projekt ist für die Gemeinde hinsichtlich Raumentwicklung, Siedlungsstruktur und Regionalwirtschaft von grosser Bedeutung und entspricht dem Bedarf und Interesse der Bevölkerung von Obergoms.

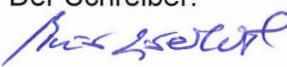
Der Gemeinderat hat die Zonenanpassung an seiner Sitzung vom 01. Juli 2009 genehmigt und stellt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag, der vorliegenden Teilrevision zuzustimmen.

Gemeindeverwaltung Obergoms

Der Präsident:


Christian Imsand

Der Schreiber:


Daniel Biderbost

5. Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Die Vorlage des Gemeinderates war vom 03. Juli bis 01. August 09 während 30 Tagen auf dem Gemeindebüro der Gemeinde Obergoms öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist gingen drei Einsprachen ein, davon eine Sammeleinsprache. Die Anträge (vgl. Anhang II, Einspracheakten) bezogen sich im Wesentlichen auf drei Punkte:

- Verzicht auf Umzonung der Landwirtschaftszone LW bzw. Verbot oberirdischer Bauten und Anlagen in der geplanten Tourismuszone;
- Verzicht auf Mehrhöhe ($G_{h_{max}}$) 14.80m und Zuschlag zur AZ 1.0 mit Quartierplan in der Wohn- und Geschäftszone WG4;
- Projekt-Erschliessungsplan für die Bereiche Strassenerschliessung und Loipenführung vorlegen.

6. Einspracheverhandlung

Am 10. und 11. August 2009 fanden Einigungsverhandlungen mit den Einsprechern statt; hinsichtlich der beiden Hauptanträge (Verzicht auf Tourismuszone, Mehrhöhe ($G_{h_{max}}$) und Zuschlag AZ) konnte dabei keine Einigung erzielt werden, obwohl die maximale Gebäudehöhe für den Hotelkomplex von 14.80m auf 14.50m reduziert wurde. Der Projekt-Erschliessungsplan ist nicht Gegenstand der Teilrevision, sondern eine Auflage des Sondernutzungsplans und muss auf dieser Stufe detailliert erarbeitet und vorgelegt werden (vgl. Besondere Bestimmungen Sondernutzungsplan).

Sechs Unterzeichnete der Sammeleinsprache haben ihre Einsprache zurückgezogen.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen mit der Begründung abgelehnt, dass durch Verzicht auf die Tourismuszone und die Mehrhöhe bei den Hotelbauten das Projekt grundsätzlich in Frage gestellt würde.

7. Urversammlungsentscheid

Die Urversammlung der Gemeinde Obergoms von Freitag, den 09. Oktober 2009 hat – in Kenntnis der eingegangenen Einsprachen und des Einsprachentscheides des Gemeinderates – die Vorlage mit 72 Ja Stimmen gegen 1 Nein Stimme genehmigt.

8. Resortplanung Goms Village: Beurteilungskriterien des ARE

Das ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) hat im November 09 Beurteilungskriterien für Ferienresorts, *Nachhaltigkeit und Anforderung an die Raumplanung* veröffentlicht. Die wichtigsten davon sind:

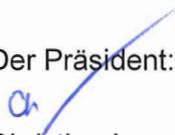
- Geringer Flächenverbrauch bei Neueinzonungen
- Integration in die Landschaft / Siedlung

- Schaffung von regionalen Erwerbsmöglichkeiten
- Verbesserung des touristischen Angebots mit Bezug zur Markenidentität
- Beitrag zur besseren touristischen Auslastung (gesamte touristische Infrastruktur)
- Beitrag zu ökologisch nachhaltigem Tourismus (Bauökologie, Energieeffizienz, ÖV-Eschliessung)
- Zusatznutzen für Bevölkerung (Freizeit- und Kulturangebot öffentlich zugänglich)
- Bevölkerung und NGO's frühzeitig einbeziehen.

Das vorliegende Konzept *Goms Village* (architektonische Konzeption und Gestaltung sowie Betrieb) erfüllt die aufgelisteten ARE-Kriterien; aus raumplanerischer Sicht besonders hervorzuheben ist der geringe Bodenverbrauch (kompakte Überbauung in bestehender Wohnzone), die gute Integration in Siedlung und Landschaft sowie der hotelmässige Betrieb der Bauten und Anlagen (es werden keine Zweitwohnungen erstellt).

Gemeindeverwaltung Obergesteln

Der Präsident:



Christian Imsand

Der Schreiber:



Daniel Biderbost

ANHANG I

Artikel Bau- und Zonenreglement

Art. 84 Wohn- und Geschäftszone WG4

Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshäuser, Hotels und hotelähnliche Betriebe sowie nicht störendes Gewerbe.
Bauweise:	offen, bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max.: 12.50 m mit Quartierplan: max.: 14.50 m
Fassadenhöhe:	max.: 10.50 m (Trauffassade) mit Quartierplan: max.: 12.50 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mind. jedoch 6.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.8 mit Quartierplan: AZ = 1.0

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten in der Wohn- und Geschäftszone WG4 werden der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie zur Vormeinung unterbreitet.

Arealüberbauungen, insbesondere mit Hotels und hotelähnlichen Betrieben, sind zulässig; der Gemeinderat kann für solche Ueberbauungen Sondernutzungspläne erlassen oder verlangen. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 12 und 33 ff. kRPG.

Art. xx Tourismuszone (touristische Bauten und Anlagen) / Spa Goms Village SNP

Nutzungsart:	Ausschliesslich Bauten und Anlagen Wellnessbereich Spa Goms Village.
Bauweise:	offen
Gebäuelänge:	max.: 40.00 m
Gebäudehöhe:	max.: 10.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

In der Zone darf nur nach Sondernutzungsplan/Gestaltungsplan gebaut werden. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 12 und 33 ff. kRPG.

In der Umgebungszone Spa sind oberirdische Bauten und Anlagen untersagt; die landwirtschaftliche Nutzung bleibt vorbehalten.

Besondere Bestimmungen: Sondernutzungsplan Hotel und Spa Goms Village

Der Sondernutzungsplan muss nachweisen, dass die geplante Ueberbauung höheren Ansprüchen genügt, bezüglich:

- Siedlungsplanung
- Landschaftsschutz
- architektonische Qualität.

Folgende raumwirksamen Bereiche und Nutzungen müssen im Sondernutzungsplan berücksichtigt und geregelt werden:

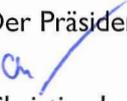
- Perimeter Sondernutzungsplan
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
- generelle Gestaltung der Bauten
- Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume
- Bebauung nach bauökologischen Kriterien und aktuellen Energiestandards
- Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Verbindung zum Dorf

- Öffentliches Rad-, Fuss-, Weg-, Wanderweg- und Loipenkonzept
- Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- Massnahmen zum Schutz der Umwelt.

So genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 01. Juli 2009

Gemeindeverwaltung Obergesteln

Der Präsident:


Christian Imsand

Der Schreiber:


Daniel Biderbost

ANHANG II

Einspracheakten

- Plan Lokalisation der Einsprachen
- Tabellarische Darstellung Einspracheverhandlung
- Landerwerbsplan
- Entscheid des Gemeinderates