

# Teilrevision Nutzungsplanung

## Perimeter Baurechtsverlegung

### Gemeinde Bürchen

#### (Erläuternder Bericht)

Vom Staatsrate genehmigt  
In der Sitzung vom **23. März 2011**  
Siegelgebühr: Fr. ....**150.-**

Bestätigt:  
Der Staatskanzler:



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>1</b>
<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>Baurechtsverlegung «Bodmen» .....</b>	<b>2</b>
<i>Bedeutung der Bodmen und Konzept der Baurechtsverlegung .....</i>	<i>2</i>
<i>Fall A .....</i>	<i>4</i>
<i>Fall B .....</i>	<i>6</i>

## ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Dokument erläutert die geplanten Teilrevisionen des Zonenplans der Gemeinde Bürchen.

Das Auflagedossier wurde im Amtsblatt vom 12. Mai 2010 publiziert und ist während der gesetzlichen Frist auf der Gemeinde zur Einsicht aufgelegen. Es sind keine Einsprachen innerhalb der Auflagefrist eingetroffen.

Der Gemeinderat hat die Änderungen an der Urversammlung vom 15. Juni 2010 vorgebracht. Die folgenden Änderungen wurden einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen.

- Baurechtsverlegung Bodmen: Umzonung Parzellen 1970 und 1975 von der Landwirtschaftszone in die Zone verlegter Baurechte.
- Baurechtsverlegung Bodmen: Umzonung Parzelle 520 von der Landwirtschaftszone in die Zone verlegter Baurechte.

Der Entscheid der Urversammlung wurde im Amtsblatt vom 25. Juni 2010 veröffentlicht. Es sind keine Einsprachen innerhalb der 30tägigen Frist eingetroffen.

## EINLEITUNG

In Bezug auf die Raumplanung steht in Bürchen momentan ein Aspekt im Vordergrund:

1. Baurechtsverlegung «Bodmen»

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit diesen Themen befasst und kommt zum Schluss, dass einige Anpassungen des ZNP helfen, die Situation in den Griff zu bekommen.

An der Urversammlung vom 15. Juni 2010 wurde die entsprechende Revision des homologierten ZNP einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen.

Das vorliegende Dokument erläutert die geplanten Revisionen.

## BAURECHTSVERLEGUNG «BODMEN»

### *BEDEUTUNG DER BODMEN UND KONZEPT DER BAURECHTSVERLEGUNG*

Das Gebiet der «Bodmen» ist für die touristische Weiterentwicklung von zentraler Bedeutung. Dies wurde bereits zu Beginn der touristischen Entwicklung in den früheren 70er Jahren erkannt.

Mit Hilfe der Baurechtsverlegung als Bestandteil des homologierten ZNP wird es gelingen, diese fast ebene Fläche von 25'066 m<sup>2</sup> im Zentrum zwischen Ferienhauszone und Wohnzone grösstenteils in den Besitz der Gemeinde zu überführen und zu Gunsten der Allgemeinheit zu nutzen.

Das Konzept der Baurechtsverlegung sieht vor, dass die Eigentümer ihren Boden in den Bodmen der Gemeinde abtreten und im Gegenzug das Baurecht für ein Stück Land erhalten, das sich bisher in der Landwirtschaftzone befand. Dabei gilt die Regel dass die Eigentümer entweder die gleiche Fläche wie in den Bodmen mit Ausnutzungsziffer 0.8 oder die doppelte Fläche mit Ausnutzungsziffer 0.4 erhalten.

Aus raumplanerischer Sicht erscheint diese Lösung nicht optimal. Angesichts der hohen strategischen Bedeutung der Bodmen für die Allgemeinheit führte eine Abwägung der Argumente zum Schluss, dass Konzept der Baurechtsverlegung zu implementieren. Ein Kauf seitens der Gemeinde wäre aus finanziellen Gründen nicht in Frage gekommen.

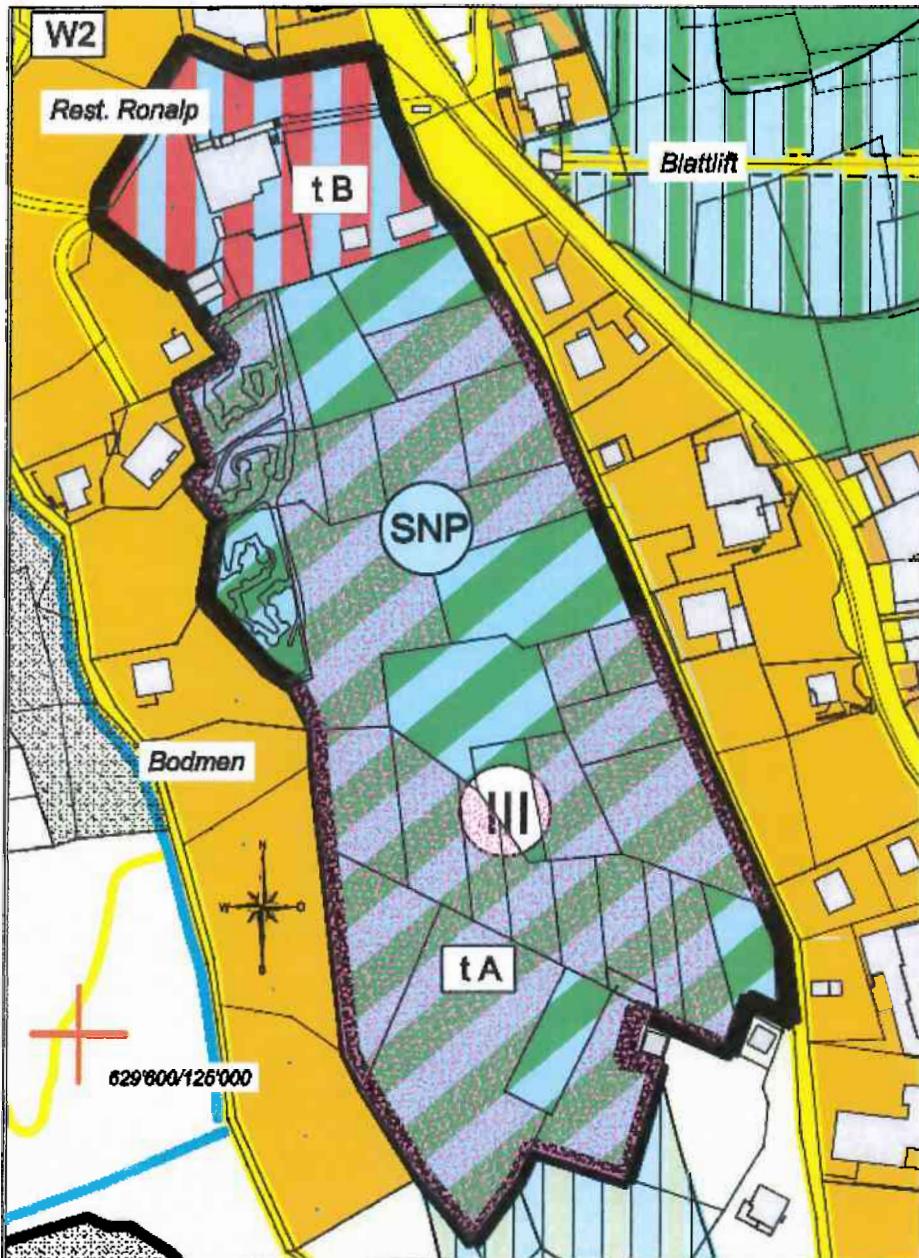
Aufgrund des zu hohen Bettenanteils in der Parahotellerie hat Bürchen heute strukturelle Probleme mit zu wenig Wertschöpfung im Tourismus. Es besteht die Chance in den «Bodmen» ein Projekt zu realisieren, welches die heutige Situation mit geringer Wertschöpfung enorm verbessert.

Die Gemeinde ist an der Umsetzung des Konzepts der Baurechtsverlegung. Bis dato wurde bereits 77,8 % der Fläche verschrieben und ist in den Besitz der Gemeinde übergegangen.

Mit den im homologierten ZNP vorgesehenen Bereichen für die Baurechtsverlegung":

- «Perimeter verlegter Baurechte F2»
- «Perimeter verlegter Baurechte W2»
- «Perimeter verlegter Baurechte W3»

ist es jedoch nicht möglich, den Bodenabtausch mit der Gemeinde vollumfänglich durchzuführen.



Gemeindeboden

**Abbildung 1: Bodmen: Die «rosa» markierten Parzellen (der Fläche) sind bereits in den Besitz der Gemeinde übergegangen.**

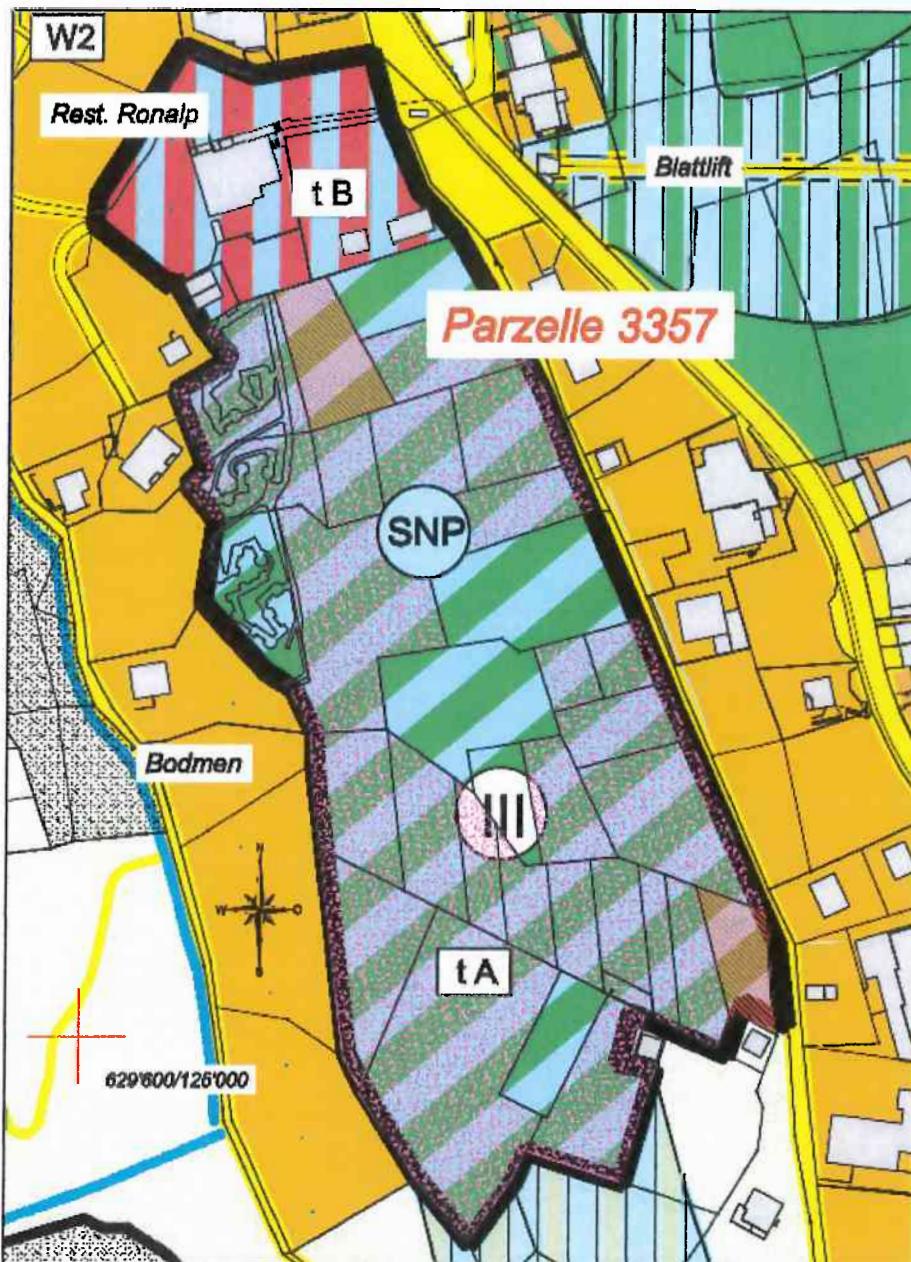
Im Folgenden werden zwei konkrete Fälle (A und B) dargestellt, in denen weitere Parzellen in Bodmen in den Besitz der Allgemeinheit überführt werden könnten (vgl. Abbildung). Damit würde der Anteil der Gemeinde von 77.8 % auf 82.8 % erhöht.

Sie bedingen jedoch moderate Anpassungen der oben erwähnten Zonen verlegter Baurechte.

In beiden Fällen wurden Vereinbarungen unterschrieben, die das Einverständnis der involvierten Parteien bestätigen.

FALL A

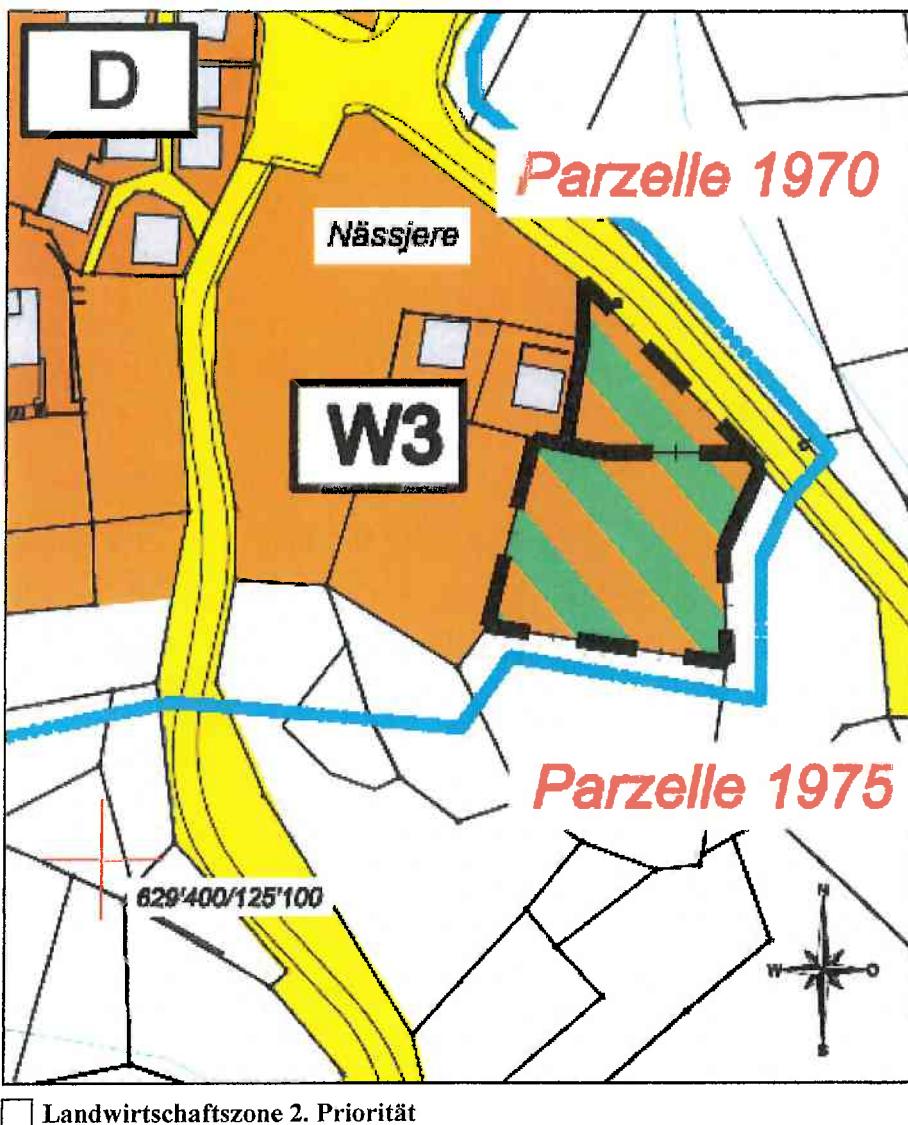
Situation



Gemeindeboden

Eigentümer in den Bodmen

Name	Parzelle	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Zenhäusern Armand und Armin	3357	762



Landwirtschaftszone 2. Priorität

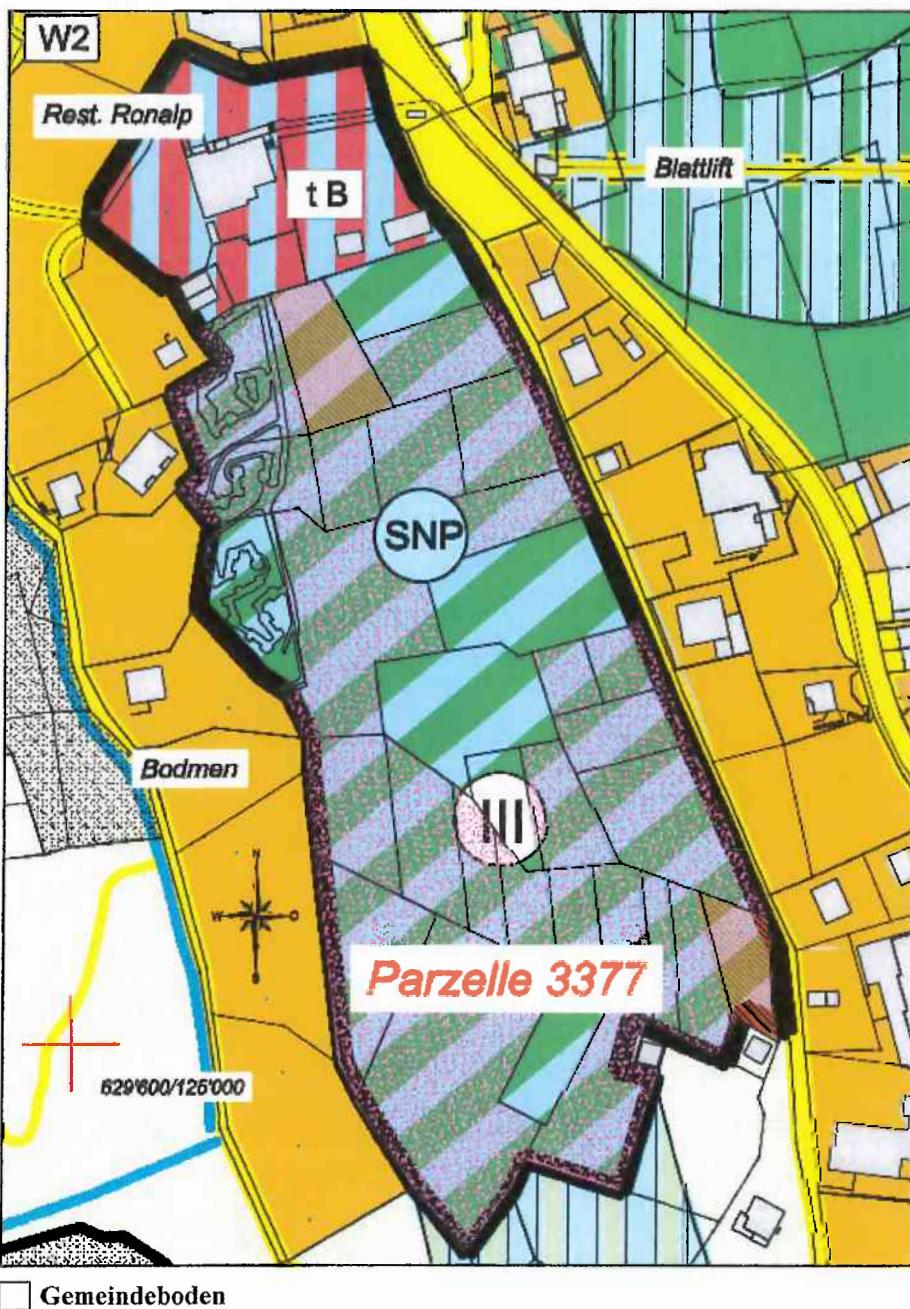
Parzellen für Baurechtsverlegung

Name	Parzelle	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Furrer Beat	1970	208
	1975	608
<b>1970/1975 – neu in Zone verlegter Baurechte</b>		<b>816</b>

Die Parzellen 1970/1975 befinden sich noch in der Landwirtschaftszone und müssten in die «Zone verlegter Baurechte W3» eingezont werden.

Fall B

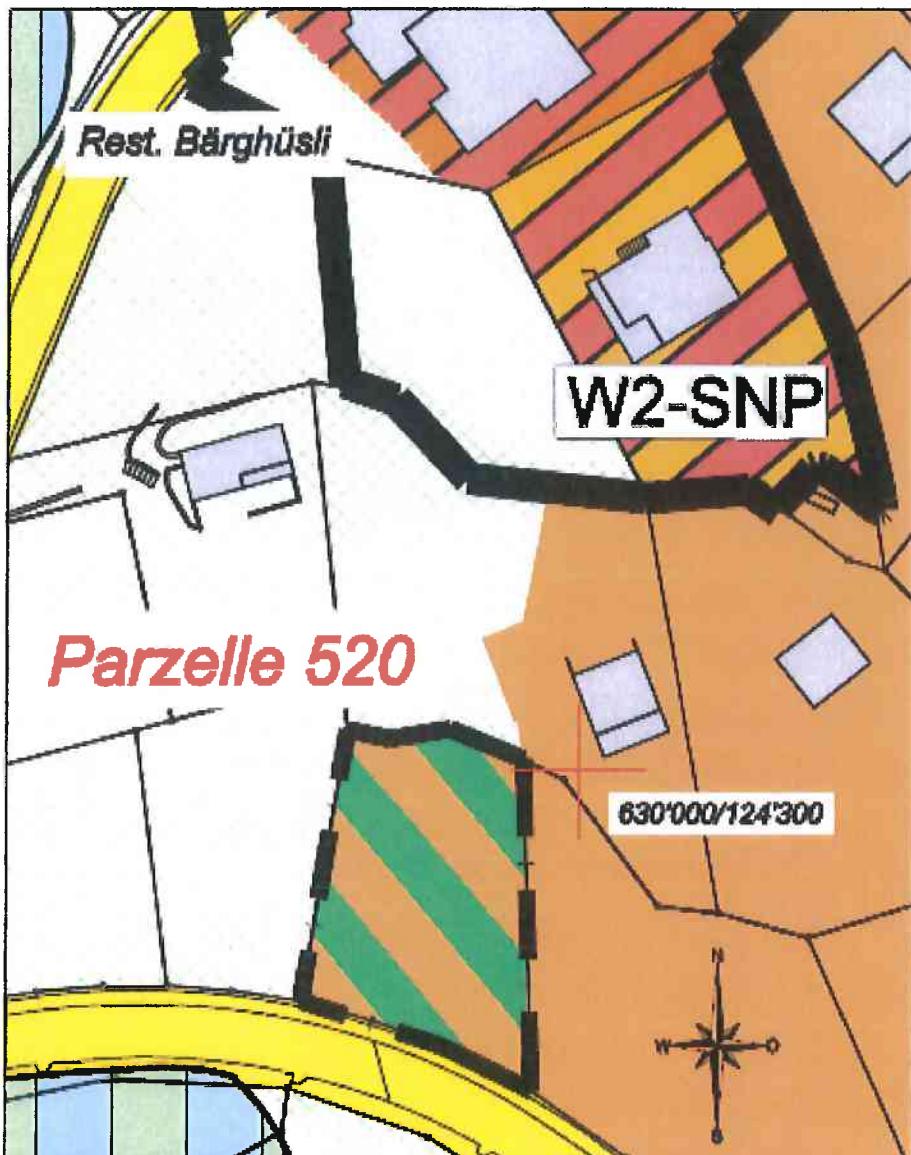
Situation



Gemeindeboden

Eigentümer in den Bodmen

Name	Parzelle	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Imesch Cécile	3377	493



Landwirtschaftszone 2. Priorität

Parzelle für Baurechtsverlegung

Name	Parzelle	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Zenhäusern Daniela, Gatte	520	693
Clausen Louis		
520 – neu in Zone verlegter Baurechte		693

Die Parzelle 520 befindet sich noch in der Landwirtschaftszone und müsste in die «Zone verlegter Bau-rechte F2» eingezont werden.

So genehmigt an der Gemeinderatssitzung vom 29. April 2010

Der Präsident:



Dr. Karl Werlen

Der Schreiber:



Bruno Hostettler

So genehmigt von der Urversammlung vom 15. Juni 2010

Der Präsident:



Dr. Karl Werlen

Der Schreiber:



Bruno Hostettler