

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Teilrevision der Nutzungsplanung «ZöBA mit Wohnen»

Umzonung einer «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» in
«ZöBA mit Wohnen», Ulrichen

Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat beschlossen am:



Patric Zimmermann
Gemeindepräsident

Daniel Biderbost
Gemeindeschreiber

Auftraggeberin

Gemeinde Obergoms

Bahnhofstrasse 1

3988 Obergesteln

Verfasserin Erläuternder Bericht

PLANAX AG

Ingenieure Geometer Raumplaner

Kantonsstrasse 73, 3930 Eyholz

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND UND ZIELE	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele der Planungsmassnahme	6
1.3	Planungsperimeter	6
1.4	Änderung des Zonennutzungsplanes	7
1.5	Änderung des Bau- und Zonenreglementes	8
2	BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG	9
2.1	Bedürfnisnachweis	9
2.2	Begründung des Standortes	9
3	BETROFFENE THEMENBEREICHE	9
3.1	Landwirtschaft, Wald, Natur und Landschaft	9
3.2	Siedlung	9
3.3	Orts- und Landschaftsbild	9
3.4	Mobilität und Transportinfrastruktur	10
3.5	Versorgung und andere Infrastruktur	10
3.6	Umwelt	10
4	INTERESSENABWÄGUNG	10
5	ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN	11
5.1	Sachpläne Bund und Kantone	11
5.2	Kantonaler Richtplan	11
5.3	Gesamtrevision Nutzungsplanung	11
6	AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG	11
7	INFORMATION UND MITWIRKUNG	11
8	VORGEHEN UND VERFAHREN	12

Anhänge

- Anhang 1:** Ausschnitt Zonennutzungsplan «ZöBA mit Wohnen»
- Anhang 2:** Neuer Artikel im Bau- und Zonenreglement
- Anhang 3:** Studie «Athletenunterkunft und Angestelltenwohnung in Ulrichen», ikplan 2025

1 GEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Ausgangslage

In Ulrichen befindet sich das ehemalige Truppenlager des Militärs im Gebiet «Niwland» in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Es zeigte sich, dass kein Bedürfnis besteht, die Zone im strengen Sinn für öffentliche Bauten und Anlagen zu nutzen. Es besteht jedoch ein grosses Interesse für eine Zweckerweiterung zur Wohnnutzung. Es besteht insbesondere ein Bedarf für Wohnungen von saisonal beschäftigten Angestellten und für eine Athletenunterkunft des Nordischen Zentrums.

Der Mangel an Erst- und/oder Personalwohnungen ist eine Problematik, welche die Gemeinde Obergoms schon seit längerer Zeit begleitet und beschäftigt. Das Thema der Wohnungsknappheit wurde im Mai 2023 auch an einem Runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin aufgegriffen. Am zweiten Runden Tisch vom 13. Februar 2024 wurde dazu ein Aktionsplan verabschiedet. Der Aktionsplan enthält eine Reihe von Massnahmen zur Milderung der Wohnungsknappheit. Die besondere Situation der Tourismusgemeinden wird dabei berücksichtigt. Das Thema der Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden ist darin ebenfalls als eine Massnahme enthalten. Daraus entstand ein Projekt, welches mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB und mit drei Pilotgemeinden (Lenk BE, Obergoms VS und Scuol GR) im Jahr 2024 vertieft und bearbeitet (vgl. Bericht «Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden», SAB, 29. Nov. 2024)

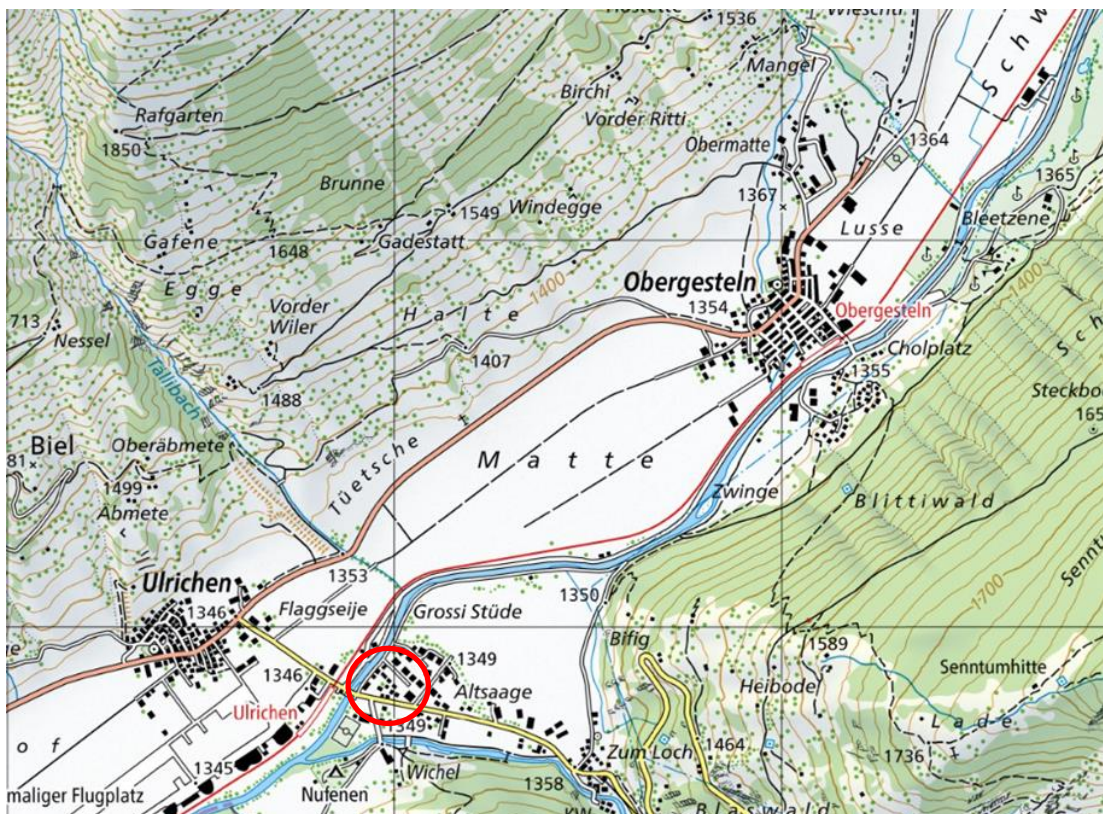


Abbildung 1: Situation Gebiet «Niwland» in Ulrichen Mstb. 1:10'000 (Quelle: Swisstopo)

1.2 Ziele der Planungsmassnahme

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme soll die Zonenkonformität für die Realisierung von Wohneinheiten in der heutigen «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» erreicht werden, indem der Zonenzweck entsprechend erweitert wird.

1.3 Planungssperimeter

Der Perimeter umfasst die heutige «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» im Gebiet «Niwland» in Ulrichen.

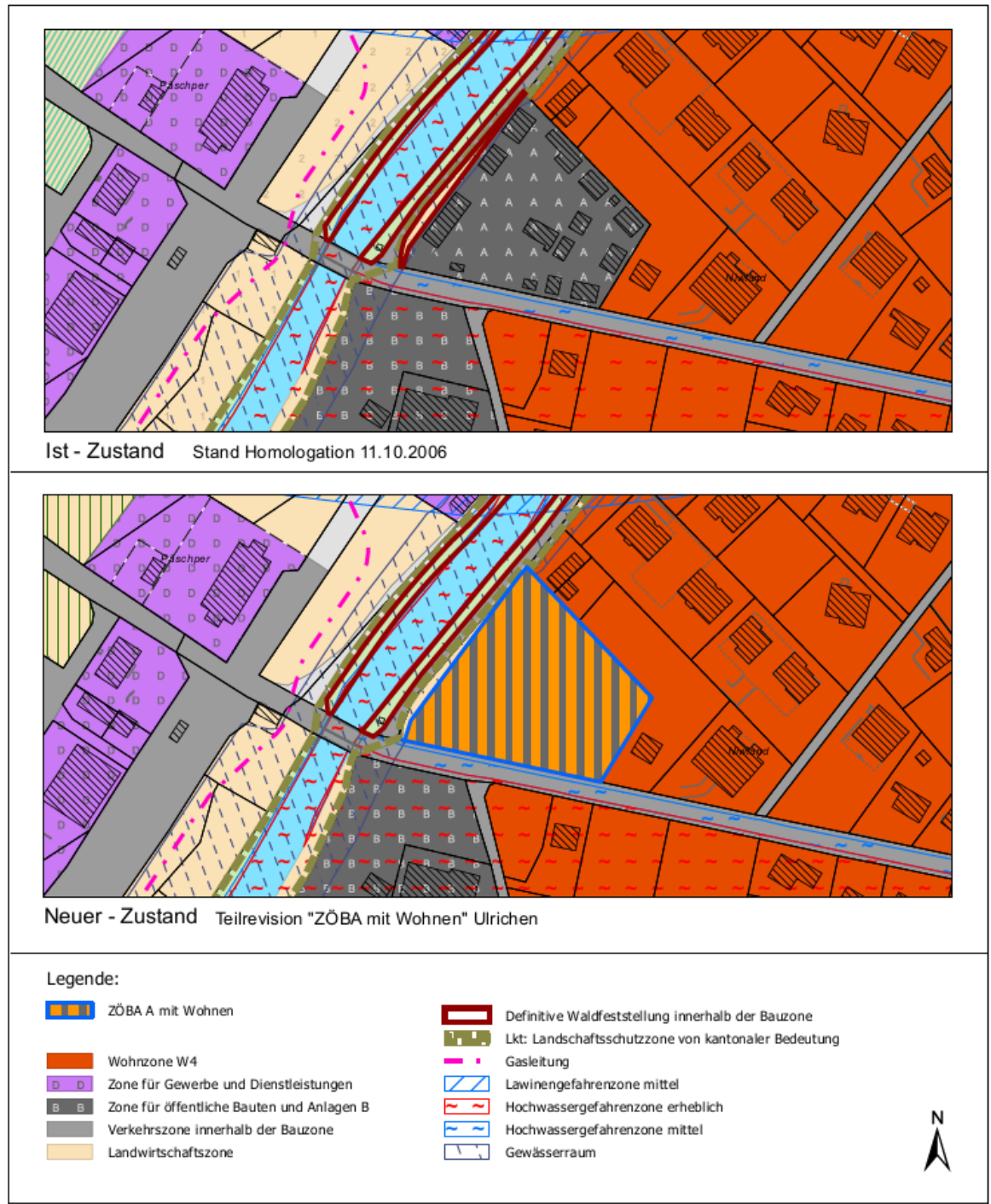
Tabelle 1: Übersicht der von der Umzonung betroffenen Parzelle und Fläche:

Parzellen-Nr.	Fläche nach AV (m ²)	Homologierte Zone	Eigentümer
10710	4'744	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Obergoms Infrastruktur AG

1.4 Änderung des Zonennutzungsplanes

Die Planungsmassnahme sieht die Umzonung einer «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» in eine «ZöBA mit Wohnen» vor.

Grundlage für diese Umzonung bildet eine Konzeptstudie von Ikplan, Juni 2025.



1.5 Änderung des Bau- und Zonenreglementes

Im Bau- und Zonenreglement soll ein neuer Artikel eingeführt werden:

Art. §§ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Wohnen ZöBA – W2

Diese Zone ist für öffentlichen Bauten und Anlagen (ZöBA A) und Wohnbauten im öffentlichen Interesse bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

- *In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.*
- *Flach- und Pultdächer sind gestattet.*

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Grundmasse:

Zone	Gh+Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GA (m)	Bauweise	ES
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen mit Wohnen - Ulrichen	7.00	22.00	1/3 Fh; 3.00 m	70 % Fh min. 6.00	6.00	offen/ ge- schlossen	II

Abkürzungen:

Gh+Ah = Gesamthöhe mit Aushub
 GL = Gebäudelänge
 kA = kleiner Abstand
 gA = grosser Abstand
 Fh = Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB
 GA = Gebäudeabstand
 ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

2 BEDÜRFNISNACHWEIS UND STANDORTBEGRÜNDUNG

2.1 Bedürfnisnachweis

Die Schaffung von Wohnraum für saisonal beschäftigte Angestellte und Athleten des Nordischen Zentrums entspricht einem grossen Bedürfnis, da ein entsprechendes Angebot im Goms fehlt. (vgl. Bericht «Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden», SAB, 29. Nov. 2024)

2.2 Begründung des Standortes

Es sprechen insbesondere folgende Gründe für diesen Standort:

- Das Gebiet ist bereits mit Gebäuden überbaut, die jedoch nicht mehr gemäss dem ursprünglichen Zweck genutzt werden. Es wird kein zusätzlicher Boden beansprucht.
- Der Standort ist zentral gelegen und gut mit privatem und öffentlichem Verkehr erschlossen. Der Bahnhof der MGBahn befindet sich in direkter Nachbarschaft. Das Nordische Zentrum befindet sich in einer Distanz von 1 km.
- Der Boden ist im Eigentum der «Obergoms Infrastruktur AG» und damit direkt verfügbar.

3 BETROFFENE THEMENBEREICHE

3.1 Landwirtschaft, Wald, Natur und Landschaft

Der Planungsperimeter hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Landwirtschaft, Natur und Landschaft. Er ist auch nicht von Naturgefahren bedroht.

Auf der Westseite in Richtung Rhone ist gemäss Waldkataster ein Waldstreifen auf einer Breite von 1-4 m ausgeschieden. Es besteht hier jedoch kein Wald. Es gibt auch keinen sachlichen Grund für diese ausgeschiedene Waldfläche. In Absprache mit der zuständigen Dienststelle wird die Waldfläche im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung aufgehoben.

3.2 Siedlung

Die Planungsmassnahme befindet sich innerhalb des bebauten Gebietes und ist mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgestimmt.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Zonenbestimmungen werden so festgelegt, dass eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität mit einer guten Integration in die Umgebung sichergestellt wird.

3.4 Mobilität und Transportinfrastruktur

Der Planungsperimeter ist durch den privaten und öffentlichen Verkehr optimal erschlossen. Die Kantonsstrasse führt direkt am Standort vorbei. Der Bahnhof der MGBahn befindet sich in direkter Nachbarschaft. Das Nordische Zentrum liegt in einer Distanz von 1 km und damit in Fussgängerdistanz.

3.5 Versorgung und andere Infrastruktur

Der Planungsperimeter ist durch das öffentliche Kanalisationssystem, das Trinkwasserleitungsnetz und mit Elektrizität und Telekommunikation erschlossen.

3.6 Umwelt

Die vorgesehene Umzonung hat keine relevanten Umweltauswirkungen in Bezug auf Luftreinhaltung, Schutz vor Lärm und Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS). Es ist auch kein belasteter Standort betroffen.

Durch einen fachgerechten Abbruch der baufälligen und schadstoffbelasteten Militär-Baracken kann eine Verbesserung der heutigen Situation erzielt werden.

4 INTERESSENABWÄGUNG

Bei der vorliegenden Planungsmassnahme kann die Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV wie folgt dargestellt werden.

Die vorgesehene Umzonung betrifft folgende Interessen:

- Das Interesse der Gemeinde Obergoms und der touristischen Leistungsträger zur Schaffung von Wohnraum für Athleten und Saisonangestellte an einem geeigneten Standort.
- Diesen Nutzungsinteressen stehen keine relevanten gegenteiligen Interessen entgegen (vgl. Kapitel 3).

5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN INSTRUMENTEN

5.1 Sachpläne Bund und Kantone

Die Planungsmassnahme tangiert keine Sachpläne von Bund oder Kanton.

5.2 Kantonaler Richtplan

Die Planungsmassnahme steht in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan, insbesondere in Bezug auf die Themenbereiche «öffentliche Bauten» (C.8) und «Bauzonenqualität» (C.2).

5.3 Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Planungsmassnahme ist Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die nächstens dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht wird.

6 AUSGLEICH UND ENTSCHÄDIGUNG

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich gemäss Artikel 10c kRPG um eine Umnutzung innerhalb der Bauzone mit einer Zweckerweiterung einer «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Wohnen». Die Nutzung der Zone bleibt im öffentlichen Interesse. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Umzonung nicht mit einem Mehrwert verbunden ist.

7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 RPG über die Erarbeitung der vorliegenden Planungsmassnahme sowie deren Ziele und den Ablauf des Verfahrens zu informieren und die Möglichkeit zu geben, in geeigneter Weise mitzuwirken.

An der Urversammlung vom 17. Juni 2025 wurde die Bevölkerung bereits über die Planungsabsicht informiert. Die Urversammlung hat sich für eine Variante mit 32 Wohnungen und 12 Athletenzimmer ausgesprochen und den Kreditantrag von CH 12 Millionen genehmigt.

In Bezug auf die vorliegende Planungsmassnahme wurde ein Mitwirkungsverfahren gemäss Art 33 kRPG durchgeführt, bei dem die Bevölkerung die Gelegenheit hatte, vom Vorentwurf Kenntnis zu nehmen und schriftliche Vorschläge einzureichen. Die öffentliche Publikation im Amtsblatt erfolgte am 28. Juli 2025. Während der Auflagefrist wurde eine Bemerkung bei der Gemeinde eingereicht, die nicht direkt die vorliegende Teilrevision betrifft. Sie wurde mit den Verfassern der Eingabe besprochen.

8 VORGEHEN UND VERFAHREN

Die Gemeinde Obergoms hat die Arbeiten zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung an die Hand genommen. Die Arbeiten sind bereits weit fortgeschritten. Das Dossier wurde unter Berücksichtigung der Resultate der Vorkonsultation aktualisiert und wird der Dienststelle für Raumentwicklung gleichzeitig mit der vorliegenden Planungsmassnahme zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Dringlichkeit und des öffentlichen Interesses soll die Umzonung in eine «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Wohnen» im Rahmen einer Teilrevision durchgeführt werden, wobei diese Teilrevision auf die anstehende Gesamtrevision abgestimmt ist.

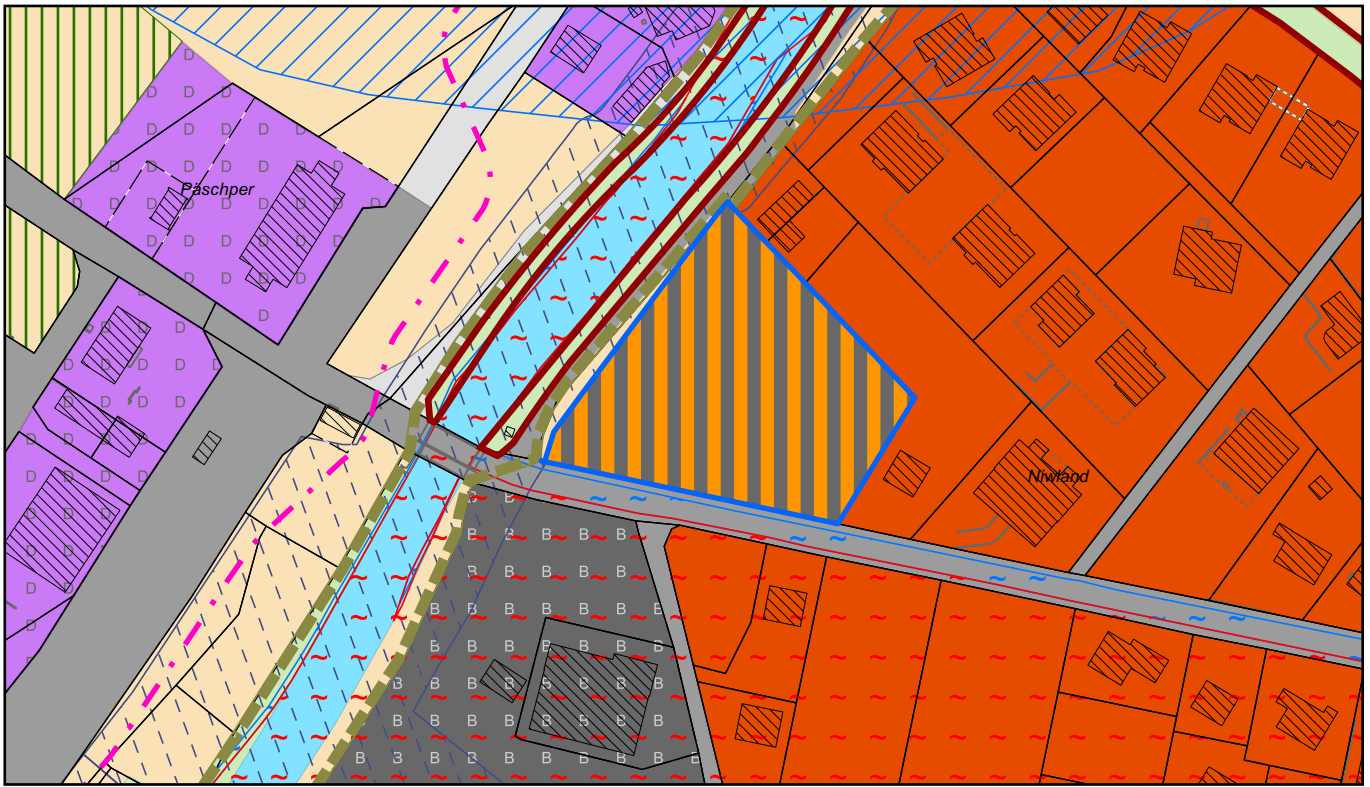
Die Verfahrensschritte in Bezug auf die Teiländerung des Zonennutzungsplanes können wie folgt dargestellt werden:

- Öffentliche Auflage des Entwurfs der Teilrevision während 30 Tagen im Mitwirkungsverfahren nach Art. 33 kRPG
- Fakultative Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen
- öffentliche Auflage des definitiven Dossiers der Teilrevision während 30 Tagen
- Behandlung allfälliger Einsprachen und Entscheid durch Gemeinderat
- Beschlussfassung durch die Urversammlung (UV)
- Publikation UV-Beschluss (30 Tage)
- Einreichen des Homologationsdossier an den Staatsrat

Obergoms, 15. September 2025

Anhang 1

Ausschnitt Zonennutzungsplan «ZöBA mit Wohnen»



Legende:

- | | |
|---|---|
|  ZÖBA A mit Wohnen |  Definitive Waldfeststellung innerhalb der Bauzone |
|  Wohnzone W4 |  Lkt: Landschaftsschutzzone von kantonaler Bedeutung |
|  Zone für Gewerbe und Dienstleistungen |  Gasleitung |
|  Gewerbezone |  Lawinengefarenzone mittel |
|  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B |  Hochwassergefarenzone erheblich |
|  Verkehrszone innerhalb der Bauzone |  Hochwassergefarenzone mittel |
|  Landwirtschaftszone |  Gewässerraum |



Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Präsident:

Patric Zimmermann

Der Schreiber:

Daniel Biderbost

Gemeinde Obergoms

Teilrevision "ZÖBA mit Wohnen" Ulrichen
Neuer Zustand

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Wohnen



PLANAX AG

Ingenieure, Geometer, Raumplaner
dipl. Ingenieure ETH/SIA/USIC, pat. Ing.-Geometer

Visp - Zermatt - Ulrichen
www.planax.ch, info@planax.ch

Massstab

1:2'000

Plan-Nr.

171019

Gezeichnet

Geprüft

Gesehen

Datum

Format

aw

aa

11.07.2025

297 x 210 mm

Anhang 2

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Einführung eines neuen Artikels

Art. §§ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Wohnen ZöBA – W2

Diese Zone ist für Bauten und Anlagen (ZöBA A) und Wohnbauten im öffentlichen Interesse bestimmt.

Besondere Bestimmungen:

- *In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.*
- *Flach- und Pultdächer sind gestattet.*

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.

Grundmasse:

Zone	Gh+Ah (m)	GL (m)	kA (m)	gA (m)	GA (m)	Bauweise	ES
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen mit Wohnen - Ulrichen	7.00	22.00	1/3 Fh; 3.00 m	70%Fh min. 6.00	6.00	offen/ ge- schl.	II

Abkürzungen:

Gh = Gesamthöhe; Ah = Aushubhöhe; Gh+Ah = Gesamthöhe mit Aushub, GL = Gebäudelänge, kA = kleiner Abstand; gA = grosser Abstand, Fh = Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB, GA = Gebäudeabstand, ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

Anhang 3

Studie «Athletenunterkunft und Angestelltenwohnung» Ikplan, 2025

Situationsplan Projektstudie ikplan

