

Ortsplanungsrevision Gemeinde Albinen:

Bericht zur Ortsanalyse

Einwohnergemeinde Albinen
Gemeindeverwaltung
3955 Albinen

—
Datum
19.08.2021



Impressum

Datum

19.08.2021

Bericht-Nr.

210225_REL_Albinen

Fabienne Imoberdorf
Claudio Andenmatten

Büro PLAN A+ AG
Sebastiansplatz 1
CH-3900 Brig

gruner AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Verteiler

- _ Einwohnergemeinde Albinen
- _ Dienststelle für Raumentwicklung Kanton Wallis

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele	1
2	Grundlagen	2
2.1	Geografische Lage	2
2.2	Übergeordnete Planungsinstrumente	2
2.2.1	Stufe Bund	2
2.2.2	Stufe Kanton	3
2.2.3	Stufe Gemeinde	4
2.3	Demographie	4
2.4	Beschäftigung	5
3	Räumliche Analyse	7
3.1	Historische Entwicklung	7
3.1.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	8
3.1.2	Denkmäler	10
3.2	Ortsbauliche Analyse	11
3.3	Nutzungen	13
3.4	Bauzonen und Nutzungsreserven	15
3.4.1	3.5 Siedlungsinterne und -nahe Freiräume	17
3.4.2	Verkehr	18
3.4.3	3.7 Wirtschaft und Tourismus	19
3.4.4	Landwirtschaft	20
3.4.5	Natur, Landschaft und Umwelt	20
4	Fazit der räumlichen Analyse	22
5	Raumkonzept	23
6	Verfahren	23
Anhang 1		24
Anhang 2		25

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 stellt grosse Herausforderungen an den Kanton Wallis und seine Gemeinden dar. Mit einer gezielten Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen und einer Redimensionierung der Bauzonenflächen soll die Zersiedlung des Landes verhindert und wertvolles Kulturland sowie Landschaftsräume geschützt werden.

Der Kanton fordert die Gemeinden auf, sich mit der Ausarbeitung eines sogenannten räumlichen Entwicklungskonzepts Gedanken über die zukünftige, anzustrebende räumliche Entwicklung zu machen und ihr künftiges Siedlungsgebiet festzulegen. Mit der Definition von mittel- und langfristigen Strategien und konkreten Massnahmen ist aufzuzeigen, wie die koordinierte raumplanerische Nutzung und Gestaltung des Gemeindegebiets künftig erfolgen soll und somit die beabsichtigte Entwicklung erzielt und gleichzeitig die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Am 01. Mai 2019 wurde der kantonale Richtplan des Kanton Wallis durch den Bundesrat genehmigt. Die Gemeinde haben bis zum 01. September 2021 Zeit, ihre Entwürfe der Raumkonzepte sowie der damit verbundenen Siedlungsabgrenzung im Sinne des Richtplan Koordinationsblattes C. 1 der Dienststelle für Raumentwicklung zur Beurteilung einzureichen.

1.2 Ziele

Der vorliegende erläuternde Bericht legt im Sinne von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dar, welche Stossrichtungen sich der Gemeinde unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben von Bund und Kanton, der Auswertung statistischer Kennzahlen zu Demographie und Wirtschaftsstruktur, sowie gestützt auf eine durchgeführte, räumliche Diagnose für ihre künftige Entwicklung in den Themengebieten Siedlung, Verkehr, Natur und Umwelt sowie Wirtschaft / Tourismus anbieten. Das daraus abgeleitete, kommunale Raumkonzept ist behördenverbindlich und stellt die strategische Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente wie Zonennutzungsplan (ZNP) und Bau- und Zonenreglement (BZR) dar.

2 Grundlagen

2.1 Geografische Lage

Die Gemeinde Albinen umfasst 1'556 ha (Quelle: Bundesamt für Statistik) wobei sich die Siedlungsfläche auf 3.3%¹ davon beschränkt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Talboden - entlang der Dala – am Südwesthang hoch bis zum Schafberg und zum Vorpfeil des Torrentthorns.

Das Gelände des Gemeindegebietes führt bis zum höchsten Punkt auf ca. 2'880 m ü. M. und reicht bis zum tiefsten Punkt auf ca. 750 m ü. M. hinunter. Das Dorf Albinen befindet sich auf ca. 1'300 m ü. M. Zur Gemeinde gehören auch die Weiler Tschingere, Dorbu, Planedri, Klus und Boviri, die Alp-Maiensässe Torrent und Chermignon (Tschärmilonga). Zudem befindet sich ein Grossteil des Ski-, Wander- und Bikegebiets rund um Torrent auf Territorium der Gemeinde Albinen.



Abb. 1 Gemeindegebiet Albinen

2.2 Übergeordnete Planungsinstrumente

2.2.1 Stufe Bund

Konzepte, Sachpläne Bund

sind diverse Trockenweiden- und Wiesen von nationaler Bedeutung (TWW) im Gemeindegebiet ausgeschieden und Gebiete in Richtung Talgrund sind im nationalen ökologischen Netzwerk (REN) enthalten. Deshalb ist für Albinen das nationale Landschaftsschutzkonzept mit seinen Aussagen zu Pflege von Kulturlandschaft zu beachten (als Massnahmenbeispiel seien die Kulturlandschaftsbeiträge erwähnt, welche Arbeiten gegen die Einwaldung in wertvolle Wies- und Weidlandschaften unterstützt).

¹ Gemeindeportraits BFS 2020: Stand Daten 2004/09

Raumentwicklungskonzept
Kanton Wallis (KREK)

2.2.2 Stufe Kanton

Gemäss dem kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) wird Albinen folgenden Raumtypen mit den entsprechenden Entwicklungsstrategien zugeordnet:

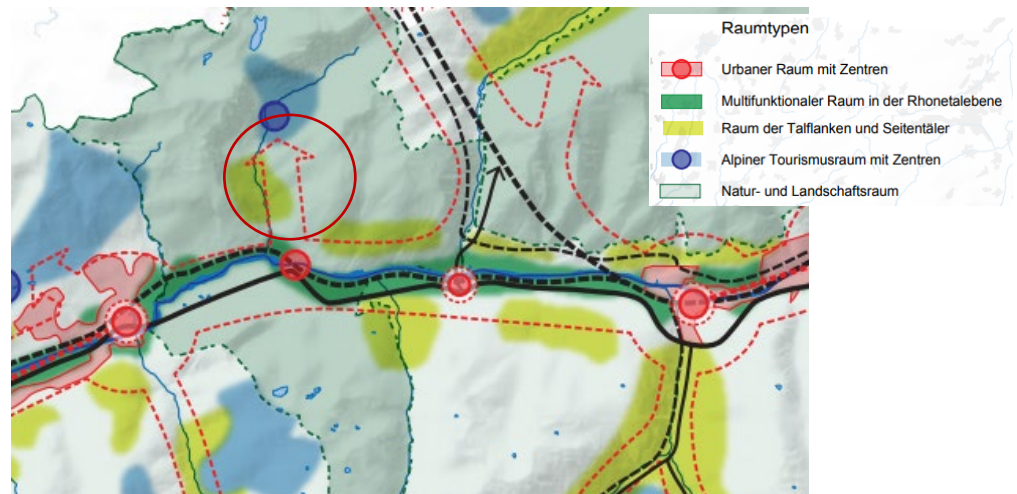


Abb. 2 Ausschnitt, Synthesekarte des Raumentwicklungsstrategien des Kanton Wallis (01.01.2015)

Raumtyp	Raumentwicklungsstrategie
– Raum der Talflanken und Seitentäler	– Touristische Sektoren mit einem sich ergänzenden extensiven und intensiven Angebot stärken – Funktionsfähigkeit und Bevölkerungsbestand erhalten – Verkehrsanbindung aller Gemeinden an Zentren sicherstellen
– Natur- und Landschaftsraum	– Landschaften erhalten und die Funktion des Waldes stärken – Günstige Bedingungen für die Energieproduktion schaffen – Sanften Tourismus stärken

Aus den Entwicklungsstrategien für den Raumtyp der Talflanken und Seitentäler lassen sich folgende Handlungsansätze ableiten:

Handlungsansätze aus
Analyse KREK

- Schaffung kompakter Ortskerne mit Erhalt der traditionellen Baukultur und Eingliederung zeitgemässer Bauten und Anlagen
- -Sicherung der Grundversorgung, gute Rahmenbedingungen für lokales Gewerbe schaffen
- Sicherstellung einer guten Verkehrsanbindung mittels ÖV, MIV, Fahrgemeinschaften etc.
- Erhalt und Aufwertung der traditionellen Kulturlandschaften
- Erhalt und qualitativer Ausbau des touristischen Angebots und Infrastruktur

2.2.3 Stufe Gemeinde

Die Gemeinde Albinen verfügt seit dem 22.10.2008 über durch den Kanton Wallis genehmigte kommunale Planungsinstrumente (Zonennutzungsplan, Bau- und Zonenreglement). Am 24.05.2017 wurde zudem der Detailnutzungsplan bezüglich der Zonen für Wintersport durch den Staatsrat homologiert.

Bezüglich einer räumlichen Entwicklungsstrategie für die Gemeinde lassen sich die Inputs aus dem Dorfworkshop aus dem Jahre 2017 als Grundlage heranziehen.

Handlungsansätze
aus Dorfworkshop 2017

An dieser Zukunftswerkstatt wurden Themen zur Belebung des Dorfes besprochen und konkrete Handlungsfelder definiert (bsp. Dorfhof und Thema bewirtschaftetes Kulturland, eigene Schule, sanfter Tourismus).

Des Weiteren ist die Gemeinde Mitglied des Vereins «Lebens- und Erlebnisraum Pfyn-Finges» des Schweizer Naturparks «Pfyn-Finges» und steht hinter dem Engagement einer nachhaltigen Regionalentwicklung.

2.3 Demographie

Bevölkerungsentwicklung und
Altersstruktur

Die Gemeinde Albinen zählt gemäss Gemeindestatistik am 30. Juni 2021 254 Einwohner und Einwohnerinnen. Von 2009 bis 2019 war ein Bevölkerungsrückgang von – 17% zu verzeichnen². Seither steigt die Bevölkerungszahl wieder leicht an. Dank massiven Anstrengungen ist es der Gemeinde im Rahmen einer aussergewöhnlichen Wohnbau- und Familienförderung gelungen, den Bevölkerungsverlust aufzuhalten und den Trend umzukehren. So sind im Rahmen der Wohnbau- und Familienförderung seit März 2018 bis dato 17 Beitragsgesuche bewilligt und Beiträge in der Höhe von rund CHF 700'000.- gesprochen worden. Total kamen 35 Personen, davon 10 Kinder, in den Genuss dieser Unterstützung. Im zweiten Halbjahr 2019 verzeichnete Albinen seit langem wieder vier Geburten im gleichen Jahr auf. Die jüngsten Entwicklungen - ausgelöst auch durch die Coronavirus-Pandemie - zeigen, dass Wohneigentum und Wohnen in einem Bergdorf, das sowohl in Bezug auf die aussichtsreiche Lage als auch bezüglich Sonne und Klima äussert attraktiv ist, wieder vermehrt Zuspruch findet. Dieser Entwicklung muss eine zukunftsorientierte Raumplanung Rechnung tragen.

Des Weiteren weist die Gemeinde, wie so viele Berggemeinden, eine Überalterung der Bevölkerung auf. 2019 betrug der Anteil der über 65-jährigen über 35 % (im Walliser Durchschnitt beträgt der Anteil 20 %).

² Gemeindeportraits BFS 2019: Stand Daten 2019

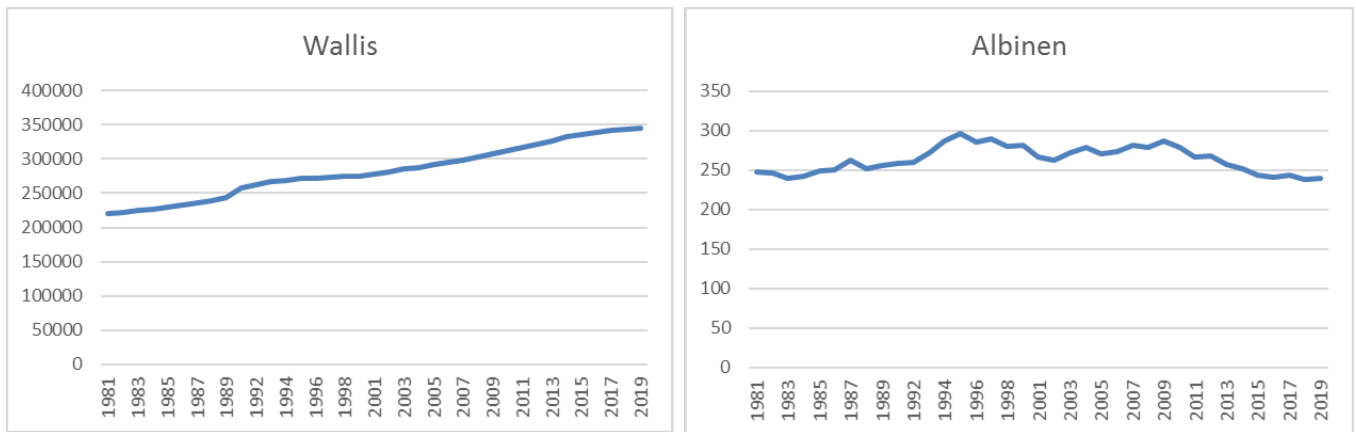


Abb. 3 Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich Wallis und Albinen (Datenquelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP))

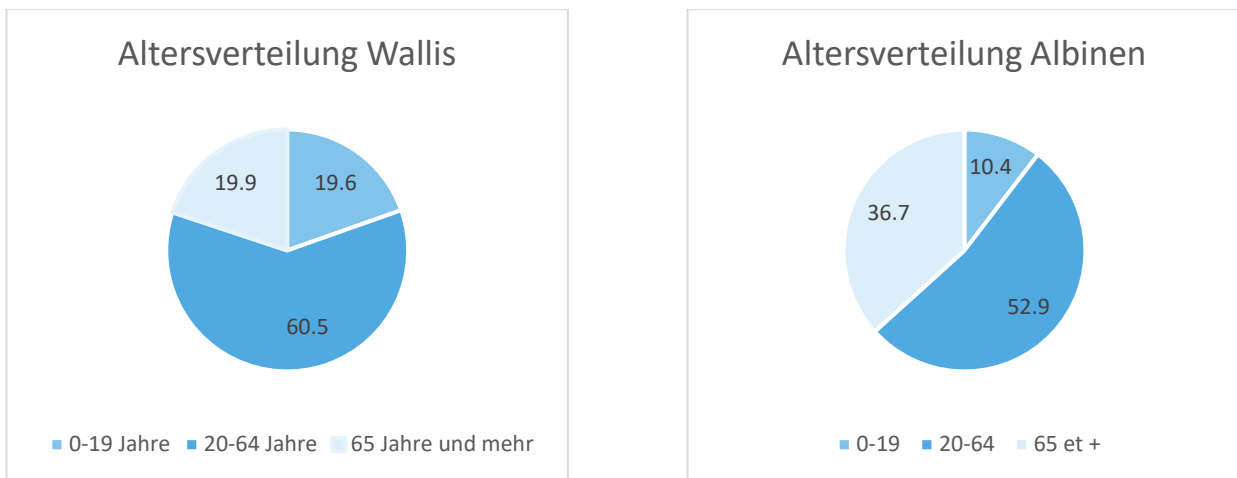


Abb. 4 Statistik der Bevölkerung und der Haushalte Wallis 2018 (STATPOP), Ständige Wohnbevölkerung Altersstatistik (BFS -Gemeindeportrait Stand 2019)

Handlungsansätze aus Analyse
Bevölkerungsentwicklung

Es sind Massnahmen zu prüfen, welche eine Sicherstellung eines attraktiven Wohnumfeldes für alle Altersgruppen fördern. Die Wohnbauförderung ist, wenn möglich fortzuführen.

2.4 Beschäftigung

Arbeitsplatzentwicklung

Die überragende Mehrheit (knapp 73%) der Erwerbstätigen in Albinen sind im tertiären Sektor angesiedelt (Gastgewerbe, Handels- und Sozialwesen), und etwa zu gleichen Teilen im primären (11%) Sektor mit Landwirtschaft, Forst und sekundären (16%) Sektor mit Baugewerbe und der Warenherstellung. Eigene Betriebe in Albinen sind im sekundären Sektor angesiedelt (Bauunternehmen, Schreinerei) sowie einige im 3. Sektor wie Hotels / Restaurant).

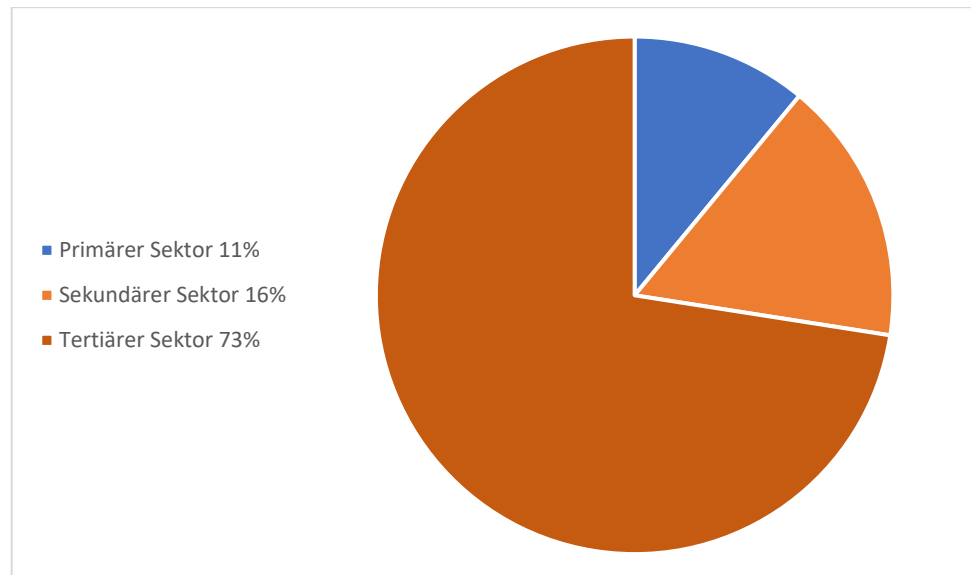


Abb. 5 Beschäftigung nach Sektoren (Datenquelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gemeindeportrait Stand 2018)

Der Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für Berggemeinden zentral. Im Fall von Albinen bestehen bereits gute Rahmenbedingungen für Gewerbe, jedoch sind etliche Arbeitsplätze auch in naher Autodistanz zu erreichen (wie die Tourismusdestination Leukerbad, die Lonza in Visp). Das Dorf bietet sich auch für Homeoffice Arbeiten an durch das vielfältige Freizeit- und Wohnungsangebot.

Arbeitsplatzrelevant sind für die Gemeinde Albinen die bereits bestehenden Betriebe:

- Eine Baufirma, die ganzjährig rund 10 Personen beschäftigt;
- Eine Schreinerei und Zimmerei mit rund 6 Beschäftigten;
- die 8 Gastgewerbe-Betriebe im Dorf und im Skigebiet Flaschen – Torrent -. Rinderhütte
- die Verkehrsbetriebe LLB, die 4 in der Gemeinde Albinen wohnhafte Chauffeure beschäftigen;
- der Dorfladen Albinen, der seit 2015 von der Gemeinde betrieben wird, und in Teilzeit 3 Personen beschäftigt;
- die 5 Bauernbetriebe, wobei die drei grössten zwischen 50 und 20 Hektaren bewirtschaften.

Um weitere lokale Arbeitsplätze zu schaffen, sind verschiedene Projekte geplant oder bereits lanciert. Ein wichtiges Vorhaben der Gemeinde ist das NRP-Projekt «ALBIJOU – Ferienwohnen im Dorf mit Hotelservice», das im August 2019 mit 15 Zweitwohnungen im Angebot im Rahmen der eigens gegründeten Betriebsgesellschaft ALBIJOU GmbH den Betrieb aufnahm. Hoffnungen setzt die Gemeinde auch auf das Jungunternehmen ARBIGNON AG, das versucht, im Bereich des Kräuteranbau sowie in der Produktion, Verarbeitung und Vermarktung von lokalen Bio-Produkten nachhaltig Fuss zu fassen.

Aktionärin der Kraftwerk Dala AG, als drittgrösste Aktionärin der regionalen Energieversorgerin RELL AG und als Betreiberin einer eigenen Trinkwasser-Turbinierung im «Buljes» ihre Energiekompetenz mit einem vierten Standbein nachhaltig stärken. Im Rahmen der laufenden interkommunalen Richtplanung ist ein Projekt für einen Mobilhome-Stellplatzes bei der Gondelbahn-Talstation Flaschen auf halbem Weg zwischen Albinen und Leukerbad zu prüfen.

Weitere zukunftssträchtige Entwicklungsmöglichkeiten werden im Rahmen der Gesamtrevision mit der Bevölkerung zu diskutieren sein.

3 Räumliche Analyse

3.1 Historische Entwicklung

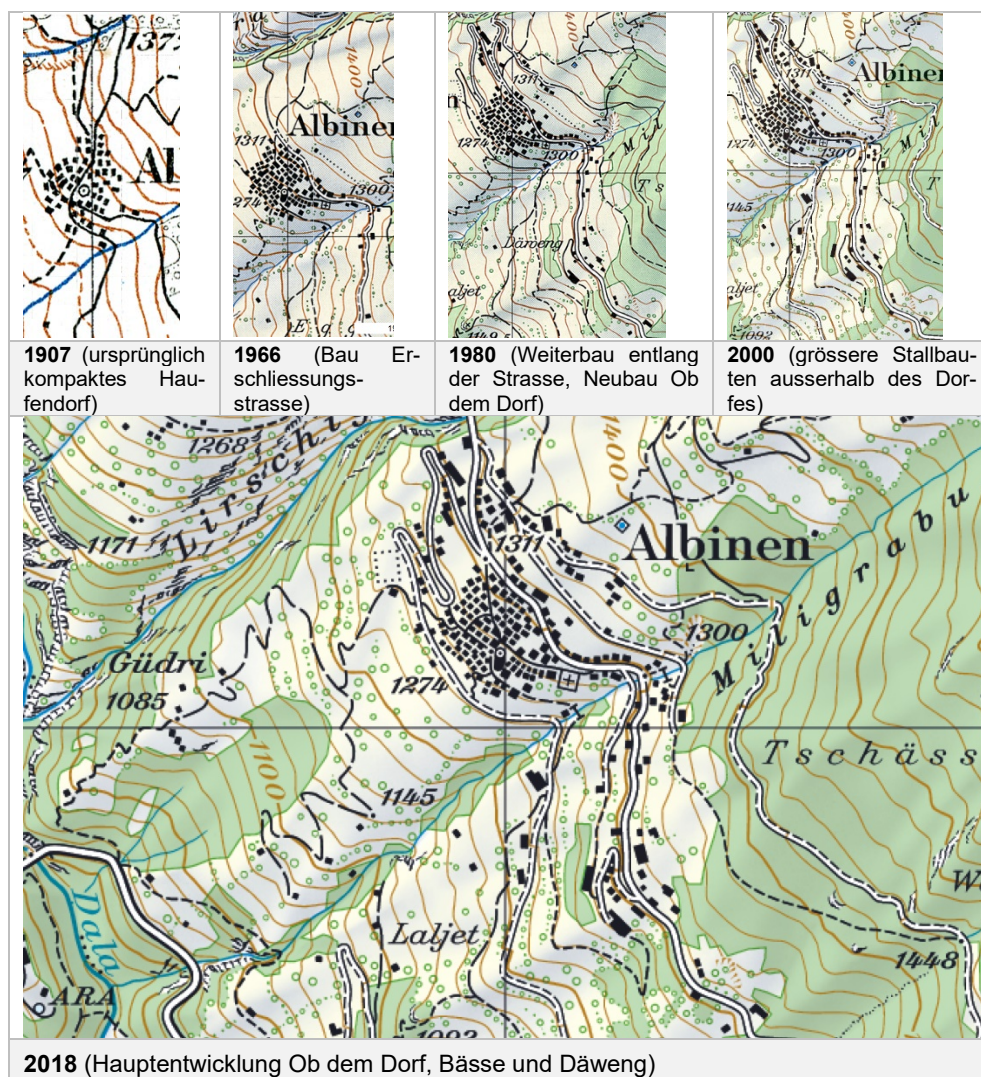
Erste Überlieferungen von Albinen stammen aus dem 11. Jahrhundert. Im 13. Jahrhundert wurde erstmals urkundlich der Namen «Arbignon» - von Wald hergeleitet - festgehalten. Die Hauptentwicklung fand durch die neue Erschliessungsstrasse in den 60er Jahren statt (Datenquelle: Zeitreihe map.geo.admin).

In den letzten 10-20 Jahren hat die Siedlungsentwicklung primär in den Gebieten Däweng, Karu und Bässe stattgefunden.

Tabelle 1: Zeitreihe (map.geo.admin)



Albinen 1882 als Hauptdorf mit diversen Weilern und Alpschaften



3.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Albinen befindet sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (vgl. Abbildung 6). Der Dorfkern besitzt darin die höchste Erhaltungsstufe (Erhalten der Substanz). Es wird unterschieden zwischen dem Gebiet des alten Dorfkerns (1), den Umgebungsrichtungen unterhalb des Dorfes (I) und oberhalb des Dorfes (II), sowie den seitlichen Umgebungs-zonen (III).

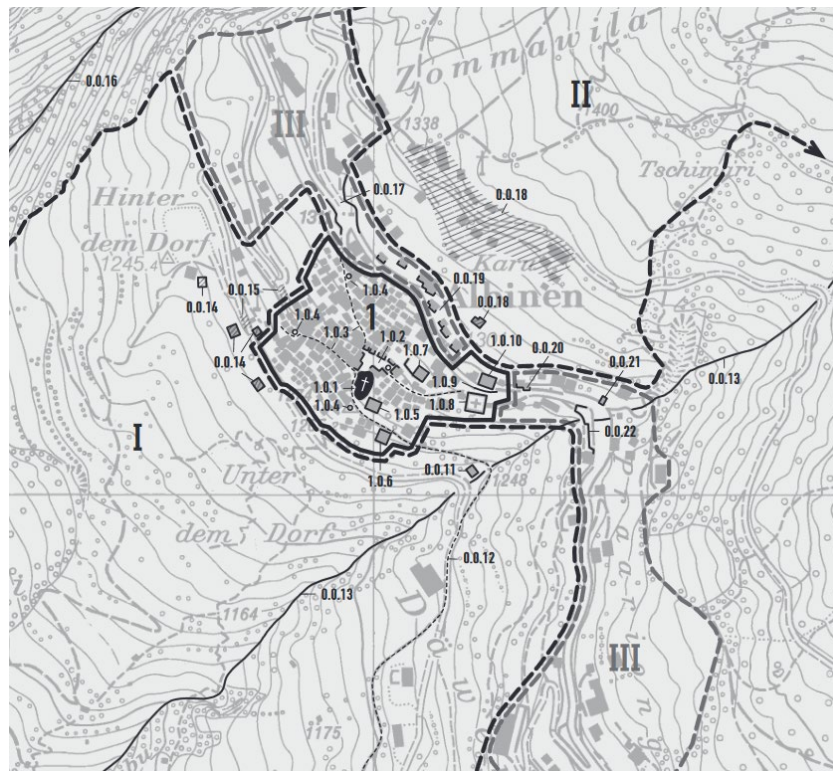


Abb. 6 Auszug ISOS (2004)

Für die Bereiche I und II gilt das Erhaltungsziel a, mit folgenden Bestimmungen:

- Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche
- Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren
- Störende Veränderungen beseitigen.

Für das Erhaltungsziel a bestehen folgende zusätzlichen Erhaltungshinweise:

- Kein Baugebiet
- Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten
- Spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten

Die abschliessenden Empfehlungen des ISOS für Albinen lauten:

- Der reiche Bestand an hölzernen Wohn- und Nutzbauten verlangt nach einem detaillierten Einzelbauinventar.
- Dem Schutz des äusseren Ortsbildes gebührt absolute Priorität, eine Zersiedlung der alten Dorfränder muss unbedingt vermieden werden.
- Die Neubautätigkeit ist auf die Bereiche beidseits des Ortskerns zu beschränken (III).
- Bei den terrassierten Gärten unterhalb und seitlich des alten Dorfes würde sich eine intensivere Pflege lohnen.
- Die hässlichen Begleiterscheinungen des Strassenbaus, wie Stützmauern und Garagen, sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren

Als erste Oberwalliser Gemeinde verfügt Albinen seit 2021 über ein vollständiges Inventar der sogenannten ortsbildprägenden Bauten im ISOS-Perimeter der Ortskernzone. Rund 220 Haus- und Ökonomiegebäude sind mit detaillierten Beschreib-

ungen auf elektronischen Objektblättern erfasst und in den verschiedenen Bewertungsstufen klassiert worden. Dieses Inventar ermöglicht im Sinne von Art. 9 des Zweitwohnungsgesetzes, den Erhalt der Ortsbildprägenden Bauten durch entsprechende Umnutzungen zu Wohnzwecken.

Ergänzung zum ISOS

Da die Aufnahmen und Empfehlungen des ISOS aus den 70er Jahre stammen und seither mehrere Neubautätigkeiten im Gebiet *Ob dum Dorf* stattfanden, hat sich die Ausgangslage verändert. Der als «durch Ferienchalets gestörter Ortsbildhintergrund» (Bereich 0.0.18 / Bereich *Ob dum Dorf*) bezeichnete Perimeter ist zwischenzeitlich als Dorferweiterung vermehrt mit dem Dorfkern verschmolzen und bildet einen mehrheitlich zusammenhängenden Siedlungskörper. In der nachstehenden Abbildung wird dieser Verbund durch die rote Linie dargestellt. Blau stellt den noch verbleibenden Wiesenhang dar.



Abb. 7 Foto vom 23.07.2020: Wahrnehmbares Siedlungsgebiet (rot), erhaltener Wiesenhang (blau)

Der Dorfkern ist durch die Bestimmungen der Dorfkernzone, und dem Gebäudeinventar in seiner Substanz geschützt. Es ist zu prüfen, ob mittels eines Grüngürtels um den Dorfkern das äussere Ortsbild bewahrt werden kann. Verdichtungsgebiete mit grossem Veränderungspotenzial sind nach Möglichkeit ausserhalb der Gebiete mit dem Erhaltungsziel A festzulegen.

Handlungsansätze aus Analyse
historische Entwicklung und ISOS

Zusätzliche Bauvorschriften können im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung noch überprüft werden.

Inventar historischer Verkehrs-
wege Schweiz IVS

3.1.2 Denkmäler

Als weitere Denkmäler (nebst dem ISOS) befinden sich in Albinen vereinzelt inventarisierte historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz und viel Substanz. Diese IVS Verkehrswege befinden sich teilweise in der Talsohle entlang der Dala sowie lokale Routen, welche durch den Dorfkern führen.

Archäologisches Schutzgebiet

Ein Teil der bestehenden Siedlung (Richtung Bässe) befindet sich zudem in einer archäologischen Schutzzone (337A).

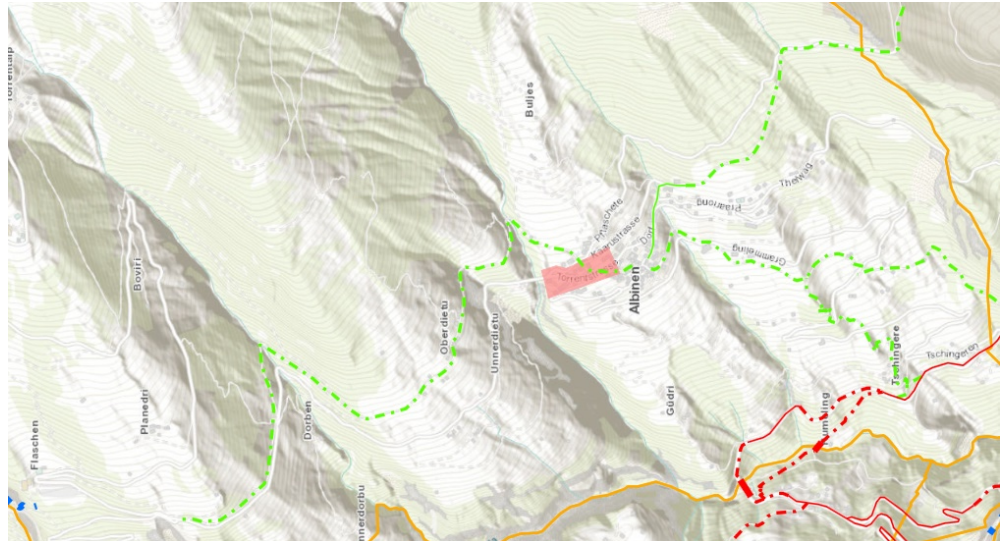


Abb. 8 Auszug archäologische Zone Albinen (Interaktive Karten (sitonline.ch) [Stand 29.10.2020])

3.2 Ortsbauliche Analyse

Morphologie

Nebst dem Hauptsiedlungskern, welcher sich an die Topografie des Hanges angepasst hat, liegen fünf Weiler (Dorbu, Torrentalp, Tschärmilonga, Planedri und Boviri) auf höher gelegenen Terrassen sowie ein Weiler (Tschingere) näher am Talboden.

Der Hauptsiedlungskern erstreckt sich vorwiegend entlang der Haupteerschliessungsachse (Kantonsstrasse), wobei sich die Hauptsiedlung durch den Miligrabu in zwei Gebiete teilt.

Bebauungsstruktur

Dem ursprünglichen Haufendorf mit einer höchst kompakten und homogenen Baustruktur folgte eine strassenorientierte Bebauung, teilweise in geschlossener, teilweise in offener Bauweise. Eine eher lockere Bebauung im Chaletstil findet sich *Ob dum Dorf*, in *Däweng* und in den *Wärschen* (vgl. Abbildung 9). Die südlichen Dorfteile *Tschangaladonga*, *Praariong* und *Däweng* befinden sich klar abgetrennt vom Hauptsiedlungskörper und sind von einem heterogenen Bautypus geprägt.

Die spezifischen Merkmale der einzelnen Dorfteile sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst:

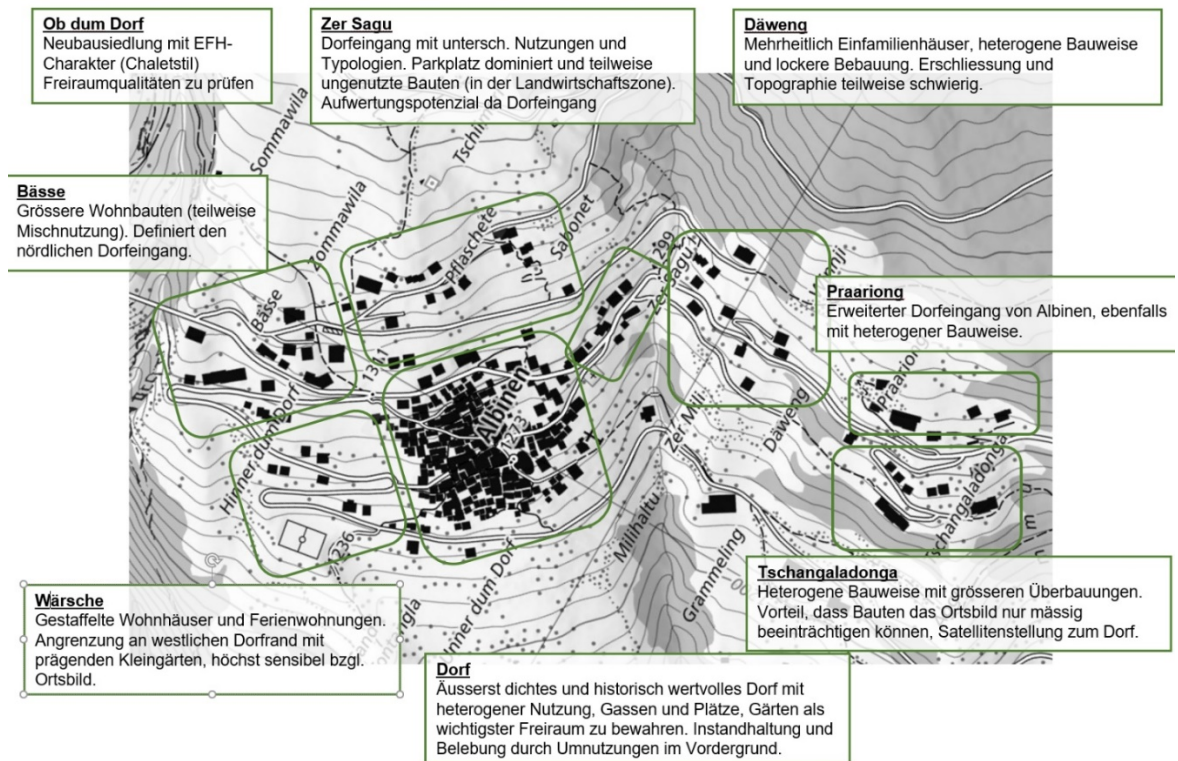


Abb. 9 Ortsbauliche Beschreibung der einzelnen Dorfteile

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder sind stark vom Gelände abhängig (vgl. Abbildung 10). Im Westen (hangabwärts) sind diese klar definiert. Durch den alten Ortskern wird dabei eine klare Linie vorgegeben. In Richtung Norden wird das Siedlungsgebiet durch den Liirschigrabu begrenzt. Den Miligrabu im Süden trennt den nördlichen vom südlichen Siedlungskörper, wodurch die Gebiete *Zer Sagu* und *Tschangaladonga* weniger gefasst wirken.

Siedlungseingänge

Der Hauptzugang zum Dorf erfolgt von Süden via Torrentstrasse und eröffnet den Blick auf das Dorf mit dem kompakten Dorfkern inmitten einer Kulturlandschaft mit beginnender Einwaldung. Der alte Zugang via *Tschingere* wird im Winter nicht unterhalten und dient lediglich der Land- und Forstwirtschaft.

Die Siedlungseingänge spielen eine wichtige Rolle für die Dorfidentität. Die Ankunftssituation am Dorfeingang Süd besitzt noch Verbesserungspotenzial (grosse Parkfläche und unübersichtliche Situation unmittelbar vor dem Dorfladen).

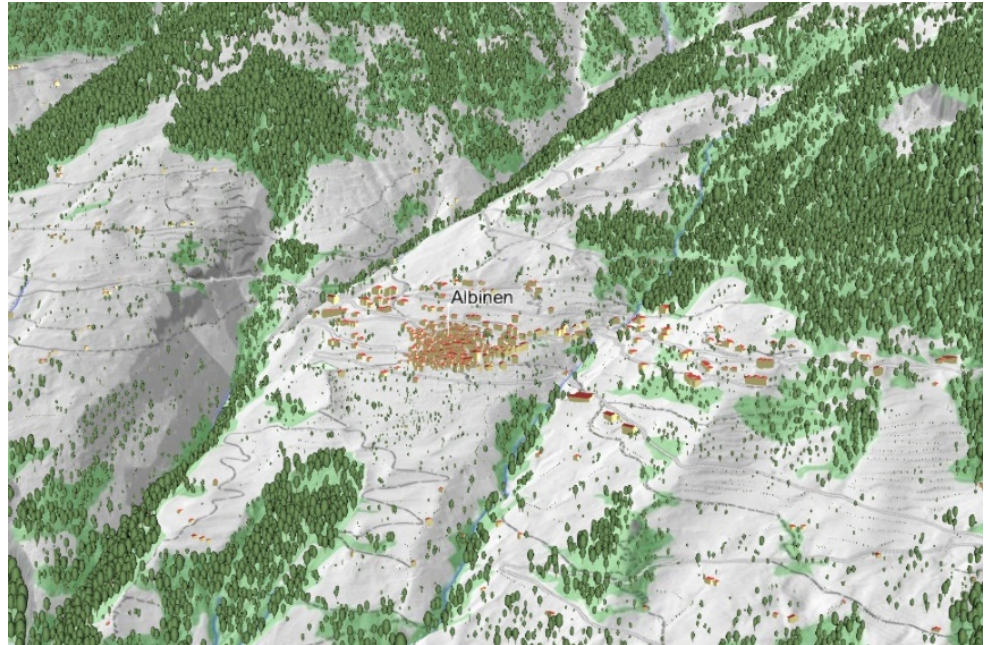


Abb. 10 Ausschnitt 3D-Geländemodell Richtung Nordosten (map.geo.admin.ch [Stand 21.10.20])

Handlungsansätze aus
ortsbaulicher Analyse

Ein gut gestalteter Siedlungseingang wirkt sich positiv auf die Aufmerksamkeit und das Tempo des Autofahrers sowie auf andere Benutzer aus. Mit dem Projekt der neuen Bushaltestelle kann die bestehende Lage verbessert werden.

Wo es die Topografie nicht vorgibt, ist auf die Schaffung klarer Siedlungsränder zu achten (mittels Innenentwicklung, Baulückenschliessung).

Der unverwechselbare Charakter des Dorfkerns ist zwingend zu erhalten.

Es ist auf eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung der Gebiete oberhalb des Dorfes / Karo sowie Wärsche zu achten.

3.3 Nutzungen

Nutzungsstruktur

Vom gesamten Gemeindegebiet (1'556 ha) macht der Wald oder bestockte Fläche mehr als ein Drittel aus. Ca. 3% (51 ha) gelten als produktives Siedlungsgebiet, der Rest stellt unproduktives Land dar (Quelle BFS, Gemeindeporträts 2009).

Innerhalb des aktuellen Siedlungsgebiets der Gemeinde Albinen finden hauptsächlich Wohnnutzungen statt (vgl. Abbildung 11). Für den Wohnungsbau stehen aktuell 15.8 ha zur Verfügung. Eine Gewerbezone ist aktuell nicht vorhanden.



Abb. 11 Zone für die Wohnnutzung (hell lila), Zone für öffentliche Bauten (lila), Stallbauzone (grün)

Wohnraumangebot - Leerstände

Gemäss Bundesamt für Statistik beträgt der Anteil an Leerwohnungen in Albinen im Jahr 2020 3.38% am Gesamtwohnungsbestand und liegt daher höher als im kantonalen Schnitt (2.4%). Mit 67% Zweitwohnungsanteil unterliegt Albinen klar dem Zweitwohnungsgesetz (kantonaler Schnitt 41%).

Grundversorgung

Es existiert ein Dorfladen «Prima», welcher seit 2015 von der Gemeinde in eigener Regie betrieben wird und täglich geöffnet ist. Der Dorfladen erreichte 2020 einen neuen Rekordumsatz von rund CHF 600'000.- und bewährte sich speziell während Corona-Pandemie als kundennaher Hauslieferant. Es besteht weder ein Kinderbetreuungsangebot noch eine Schule direkt in der Gemeinde, was als grösstes Entwicklungs-Handicap angesehen werden muss. Der Kindergarten, die Primarschule und die Orientierungsschule befinden sich in Leukerbad. Die Schule Leukerbad verfügt seit 2020 über eine Tagesstruktur mit Mittagstisch und Betreuungsangeboten am Morgen, am Mittag und am Abend.

Derzeit sind in Albinen konkrete Bestrebungen im Gange, ab dem Schuljahr 2022 / 23 zumindest für die Stufen 1H - 4H wieder eine Schule im Dorf zu eröffnen.

Bezüglich Pflege- und Altersheimplätzen ist die Gemeinde gut abgedeckt. Die Gemeinde ist unter anderem als Co-Trägerin an der Alterswohnung in Leukerbad und am Alters- und Pflegeheim St. Josef in Susten beteiligt.

Soziale Angebote

Auf die 254 Einwohner*Innen kommen (in alphabetischer Reihenfolge) mit dem Damen-Turnverein, dem Jugendverein, dem Kirchenchor, dem Kultur- und Förderverein AA+, der Musikgesellschaft «Alpenrose» und dem Ski-Club Torrent sechs aktive Vereine (hohe Vereinsdichte) zu stehen, welche unter anderem auch verschiedene kulturelle Anlässe organisieren. Zudem gibt es östlich des Dorfes einen Fitnessparcours und am westlichen Dorfrand einen Sportplatz, einen Kinderspielplatz und neuerdings zusätzlich einen direkt angegliederten Freizeit-, Grill- und Wildbeobachtungsplatz.

Handlungsansätze aus
Analyse Nutzungsstruktur

*Eine besondere Herausforderung ist die Frage, was getan werden kann und muss, damit die älteren Bürger*innen, die hauptsächlich noch im alten Dorf wohnen, so lange wie möglich dort verbleiben können. Aufgrund der steilen Wege und Gassen sowie den fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten ergeben sich viele schwierige Situationen, besonders im Winter, wenn die Wohnungen auch noch mit Holz geheizt werden müssen. Der Aufbau einer entsprechenden, bedürfnisgerechten Unterstützung und Betreuung im nachbarschaftlichen und benevolmässigen Rahmen drängt sich jedenfalls auf.*

Es sind Massnahmen und Infrastrukturen zu prüfen, welche den längeren Verbleib im Ort fördern und unterstützen (bsp. Thema altersgerechte Bedingungen im Dorf).

Um den kalten Betten der Zweit- und Ferienwohnungen entgegenzuwirken, wurde das Projekt Albijou lanciert, welches unter anderem die Bewirtschaftung und Vermietung solcher Liegenschaften während der ungenutzten Zeit anbietet.

3.4 Bauzonen und Nutzungsreserven

Kantonale Bauzonenstatistik

Gemäss der Dienststelle für Raumentwicklung des Kantons Wallis weist Albinen 4.5 ha an nicht überbauten Bauzonen auf. Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 6 % in den nächsten 15 Jahren resultiert daraus ein theoretischer Überschuss nicht überbauter Bauzonen von 3.8 ha.

Bauzonenüberschuss allgemein	
Aktuelle demografische Situation	253 EA
Demografische Prognosen	+ 6% EA
Dichte	447 (m2/EA)
Überbaute Zonen	11.3 ha
Nichtüberbaute Zonen	4.5 ha
Theoretischer Bedarf	0.7 ha
Theoretischer Überschuss	3.8 ha

Quelle: Dienststelle für Raumentwicklung des Kantons Wallis «Entwicklungsabsichten Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung», Mai 2017

Die Bauzonenstatistik des Kantons (DRE, 2017) stellt das aktuelle Siedlungsgebiet dar und unterscheidet zwischen bebauten und freien Bauzonen, bzw. Innenreserven durch unbebaute Bauzonen.

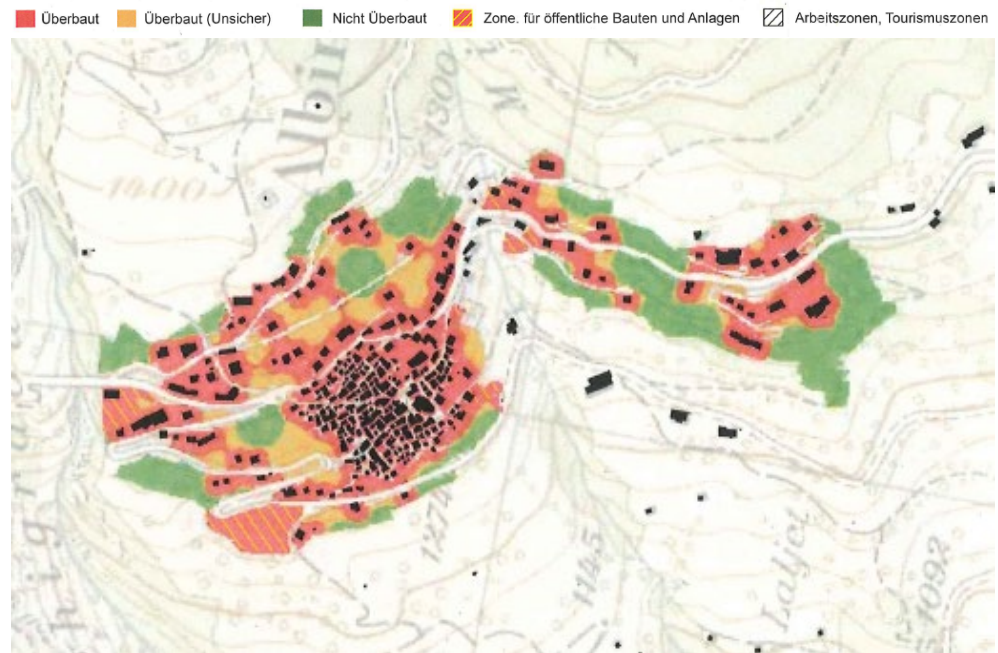


Abb. 12 Auszug Bauzonenstatistik DRE (2017)

Damit befindet sich die Gemeinde in der Kategorie C mit der Hauptstrategie «Regulierung» zum Umgang mit den Bauzonenreserven, was bedeutet, dass die Bauzonen grösser sind als für die Siedlung benötigt. Die roten Flächen auf der Karte der Bauzonenstatistik (Abb. 12) beschreiben das bebaute Gebiet, die orangenen Flächen kennzeichnen die voraussichtlichen Innenreserven und die grünen Flächen die nicht überbauten Bauzonenflächen, welche bei der Bauzonendimensionierung und der Festlegung des Siedlungsgebiets besonders zu prüfen sind.

Klar festzustellen ist, dass in Albinen trotz den etwas zu grossen Bauzonen weder eine Zersiedlung noch kostspielige Erschliessungen drohen, da die Bauzonen allesamt weitgehend erschlossen sind. Bei den Aussenreserven handelt es sich lediglich um eine Festlegung des Siedlungsrandes. Da sich dort grössere Bauparzellen befinden, eignen diese sich für eine zusammenhängende und grössere Überbauungen, als dies im und um den Dorfkern der Fall ist.

Gemäss dem Koordinationsblatt C.1 «Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung» soll das Siedlungsgebiet anhand der **folgenden Aspekte** überprüft werden:

- Naturgefahren
- Hanglagen
- Bundesinventare (BLN, TWW, ISOS etc.)
- Erschliessung (und ÖV-Gütekategorie)
- Lage (zentral, Aussicht)

Für die Gemeinde Albinen führen diese Aspekte zu nicht hinreichend differenzierten Ergebnissen, mit Ausnahme der ISOS Bestimmungen.

Die Beurteilungskriterien werden daher ortsspezifisch verfeinert (vgl. Anhang «Ortsanalyse») und gegebenenfalls durch weitere Kriterien ergänzt.

Innenentwicklungspotenzial

Eine qualitative Untersuchung zeigt, dass folgende Gebiete das grösste Innenentwicklungspotenzial aufweisen: Ob dum Dorf / Däweng und Bässe.

Zudem befinden sich grössere **äussere** Baulandreserven in Tschangaladonga und Hinner dum Dorf.

Handlungsansätze aus
Bauzonenanalyse

Die Innenentwicklungspotenziale müssen anhand der qualitativen Beurteilungskriterien und der Entwicklungsabsichten der Gemeinde überprüft und beurteilt werden (vgl. Entwicklungsabsichten der Gemeinde – separates Dokument). Mit zu berücksichtigen sind ebenfalls die Ergebnisse aus der ETH-Zürich Studie «Raum Plus».

3.4.1 Siedlungsinterne und -nahe Freiräume

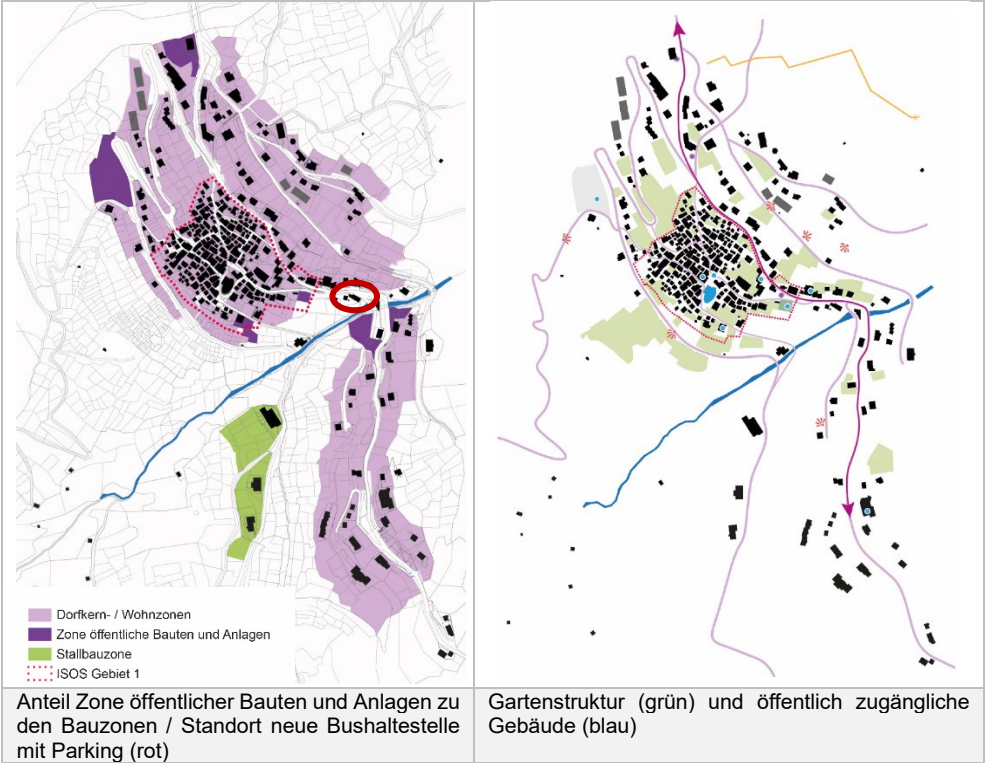
Öffentliche Räume

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden sich in Albinen ein Sportplatz, Gemeindegebäude (Burgerhaus), Mehrzweckhalle mit Werkhof und Feuerwehrlokal sowie ein Friedhof. Zudem ist südlich des Milibachs eine weitere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden, jedoch ohne effektive Nutzung (verbuschter Bereich). Weitere wichtige öffentliche Freiräume (Orte der Begegnung) stellen die, durch das Hauptdorf hindurchführende Kantonsstrasse, sowie die Gassen und Plätze innerhalb alten Dorfkerns dar. Das eng verschachtelte alte Dorf bietet mit seinen zahlreichen verwinkelten Gassen und versteckten Plätzen besonders reizvolle Frei- und Begegnungsräume für Dorfbewohner, Feriengäste und Kulturschaffende.

Handlungsansätze aus
Analyse d. öffentlichen
Freiräume

Die Perimeter der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind insgesamt zu überprüfen (bsp. Aufnahme Kirche und Dorfplatz, Überprüfung Perimeter südlich Milibach).

Tabelle 2: Planausschnitte bezüglich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, sowie der prägenden Grünflächen



Grünräume

Die Grünflächenverteilung stellt ein prägendes Element der Gemeinde Albinen dar. Sie tritt vermehrt rund um den Dorfkern, wie auch im nordöstlichen Teil der Gemeinde auf, der eine lockere Baustruktur vorweist. Der Dorfkern selbst weist kaum Grünflächen auf, wird am seitlichen und unteren Rand jedoch von Gärten und Wiesen gesäumt. Im südwestlichen Teil wird die Siedlung sehr abrupt von einer grossen Grünfläche abgelöst. Dieser Übergang deckt sich mit dem Siedlungsrand. Für das Dorfbild besonders prägende Grünflächen befinden sich beispielsweise im Westen des Dorfkerns zwischen *Dorf* und *Bässe*, sowie der gesamte Grüngürtel unterhalb des unteren Siedlungsrandes zwischen den Gebieten Bättilschnittu und bim Gmeihüs.

Handlungsansätze
aus Analyse Grünräume

Bewirtschaftete Grünflächen innerhalb und entlang des Siedlungskörpers sollten dringend erhalten werden (Grünzone infolge der ISOS Erhaltungsziele). Die Sicherstellung einer künftigen Bewirtschaftung dieser Gartenparzellen sollte mit entsprechenden Massnahmen gefördert werden (Schutz der Gärten und deren Kräuter im Themenweg «Egguwäg» bereits verankert).

3.4.2 Verkehr

Erschliessung

Der Hauptzugang zum Dorf erfolgt von Süden via Thelweg (von Leuk). Der historische Dorfteil ist durch die zwei Strassen um den Dorfkern herum erschlossen. In das Dorf selbst führt lediglich eine Strasse (Dorfplatzstrasse bis zum ehemaligen Schulhaus). Im kompakten Dorfkern erfolgt die Erschliessung grösstenteils über steile Gassen, die nur zu Fuss beschreitbar sind. Die Dorferweiterungen im Norden, Osten und Westen sind indes allesamt für den MIV erschlossen.

Da der Dorfkern praktisch unbefahrbar ist, befindet sich am Dorfeingang und an den Dorfeingängen Parkplätze, über den man in der Folge (meist zu Fuss) ins Dorf gelangt.

Motorisierter Individualverkehr

Anfang war Albinen über einen Fahrweg via Rumeling / Tschingere erschlossen. Seit den 50er Jahren erfolgt die Hupterschliessung via Thel. 1978 wurde auch eine Strassenverbindung von Albinen nach Leukerbad erstellt. Die neue Zufahrtsstrasse wurde für die Erschliessung mit dem öffentlichen Busbetrieb erstellt, als Nachfolge der früheren Zahnradbahn. Die interne Erschliessung der neueren Dorfquartiere erfolgte in den 80er Jahren.

Öffentlicher Verkehr

Von 1925 bis 1967 existierte eine Zahnradbahn zwischen Leuk und Leukerbad. Mit einer Zwischenstation «Albiner Gare» im Weiler Tschingere war Albinen über einen einstündigen Marschweg «erschlossen». Der anschliessende Busbetrieb hat das Dorf direkt an den ÖV angeschlossen. Für das Dorf bestehen nun sechs Bushaltestellen mit Verbindungen nach Leukerbad und Leuk (mehrmals täglich). In Leuk Bahnhof besteht die Anbindung an das Schienennetz der SBB.

Torrent-Bahnen Leukerbad-Albinen

Mittels der Busverbindung Richtung Leukerbad besteht ebenfalls eine Anbindung an die Torrentbahnen mit der Luftseilbahn Leukerbad-Rinderhütte und der Gondelbahn Flaschen-Torrentalp-Rinderhütte.

Fuss- und Veloverkehr

Albinen ist an das schweizerische Wanderweg- und Mountainbikenetz angeschlossen und mittels Torrentbahnen auch an die alpinen Wanderwege, bzw. Mountainbiketrails. Wegen der Topografie und der Wegbeschaffenheit ist die interne Erschliessung über das Velo nicht von Bedeutung und überdies nur in den schneefreien Monaten möglich. Der heutige Übergang zwischen Bushaltestelle, den Parkplätzen und dem Konsum stellt eine Gefahrensituation für den Langsamverkehr dar und sollte mit dem Projekt neue Bushaltestelle künftig behoben werden.

Insgesamt kann das Angebot entsprechend der Nachfrage als angemessen beurteilt werden. Eine Verbesserung durch die bessere Abstimmung der einzelnen Verkehrsträger wurde mit dem angepassten Fahrplan mit Anbindung an den Bahnhof Leuk Ende 2020 bereits geschaffen. Mit dem neuen Busbahnhof kann diese Umsteigesituation von ÖV, Auto und Langsamverkehr verbessert werden und zeitgleich die Sicherheit erhöht werden.

Handlungsansätze aus
Analyse Erschliessungssituation

Es besteht ein Taxiangebot nach Leukerbad, welches beibehalten werden soll. Zudem ist der Bedarf für die Erstellung eines offiziellen Standorts für mögliche Fahrgemeinschaften ab Bushaltestelle Dorf zu prüfen.

3.4.3 Wirtschaft und Tourismus

Albinen ist mit 11 weiteren Gemeinden dem regionalen Naturpark «Pfyn-Finges» unter dem Dachverband «Schweizer Pärke» angeschlossen.

Seitens Tourismusstrategie der Gemeinde gilt ein Schwerpunkt auf die Vermarktung des historischen Ortsbildes und der umliegenden Kulturlandschaft, sowie der erschlossenen Berglandschaft mit dem Skigebiet und dem Wanderweg- und Mountainbikenetz und einem intakten Alpdorf Torrent und Tschärmilonga.

Handlungsansätze aus Analyse
Wirtschaft und Tourismus

Das Steckepferd der Gemeinde bildet der sanfte Tourismus und die Vermarktung des einzigartigen Dorfkerns. Durch die Aufnahme im Verein «die schönsten Schweizer Dörfer» wird der Schutz der Dorfbildes als aktives Ziel erfolgt. Durch Programme wie «Albi-jou» werden Entwicklungspotenziale gezielt gefördert wie beispielsweise der Bewirtschaftung kalter Betten oder dem Ausbau und Vermarkten kultureller Anlässe. Für die Belebung des Ortes wurde eine aktive Familienförderung geschaffen. Für eine nachhaltige Wirtschaft ist die interkommunale Zusammenarbeit wichtig > Interkommunaler Richtplan Pfyn-Finges.

Die touristische Infrastruktur zwischen Flaschen / Rinderhütte / Torrenthorn ist qualitativ, mit Blick auf ein ganzjähriges Angebot, weiterzuentwickeln und interkommunal abzustimmen. Das Potenzial für alternative Beherbergungsformen (bsp. Camping) ist zu prüfen. Die Ausscheidung von Weiler- und Maiensässzonen gemäss kantonalem Richtplan (Kordinationsblatt A.5)³ ist ebenfalls zu prüfen.

³ Vorläufig vom Bund noch nicht genehmigt

3.4.4 Landwirtschaft

Das Hafendorf wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der haushälterische Umgang mit dem Kulturland in siedlungsnähe hat massgeblich zur dichten Bebauung beigetragen.

Die Landschaftspflege und die Förderung traditioneller Bewirtschaftungsformen ist wichtig, jedoch muss auch eine zeitgemässe Weiterentwicklung ermöglicht werden. Zur gezielten Förderung der Landwirtschaft lässt die Gemeinde derzeit erstmals ein Projekt für die landwirtschaftliche Bewässerung erarbeiten. Zudem ist ein Projekt zur dringenden periodischen Wiederinstandstellung (PWI) der diversen Flurstrassen in Vorbereitung. Dies kann nur unter Einbezug der Betroffenen und Interessierten ermöglicht werden. Die Pflege von schützenswerten Ökonomiegebäuden wird durch das Gebäudeinventar sichergestellt.

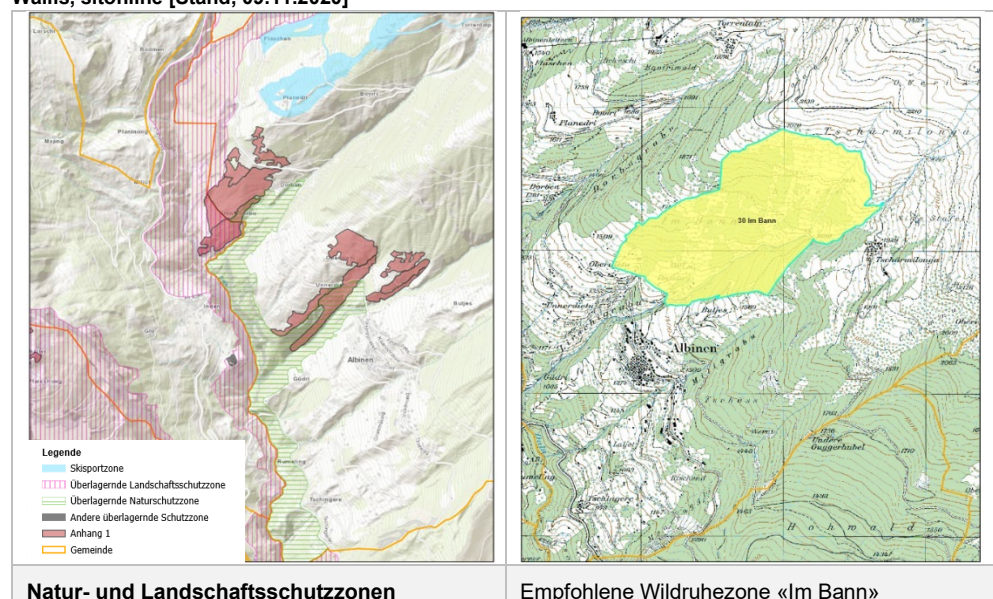
Handlungsansätze aus
Analyse Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der zahlreichen, zum Teil schon brachliegenden Gärten und Hochstamm-Baumkulturen im Umfeld des Dorfes soll mit gezielten Massnahmen der gemeinschaftlichen Produktion und deren Verarbeitung und Vermarktung gefördert werden. Zu diesem Zwecke hat die Gemeinden 2019/2020 massgeblich ein Mandat des Naturparks Pfyn-Finges für die Arbignon AG mit dem Titel «Sensibilisierung für natürlich vorkommenden Ressourcen» mitfinanziert. Ziel war und ist es, auszuloten, inwieweit Albinen die Rolle eines regionalen Kompetenzzentrum für die Verarbeitung und Vermarktung von Kleinproduktionen aus Gärten übernehmen könnte und welche Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssten.

3.4.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Albinen liegt auf 1'300 m ü. M. und lässt sich der montanen Vegetationsstufe zuordnen. Auf dem Gemeindegebiet befinden sich national geschützte Trockenweide und -wiesen Inventare (TWW 7380, 7476) und eine Natur- und Landschaftsschutzzone von kommunaler Bedeutung. Es befinden sich keine weiteren Inventare oder kantonalen Schutzgebiete auf dem Gemeindeterritorium. Im südlichen Waldareal «Im Bann» besteht eine empfohlene Wildruhezone.

Tabelle 3: Kartenausschnitte Natur- und Landschaftsschutz, sowie Jagdbanngebiete (Quelle: Kanton Wallis, sitonline [Stand, 09.11.2020])



Das Ortsbild ist geprägt durch den abrupten Übergang zwischen Siedlung und Grünraum. Durch die Geländetopografie ist diese Siedlungsabgrenzung gut einsehbar. In den Neubaugebieten lässt sich dieser Übergang weniger scharf abzeichnen und die öffentlichen und privaten Räume sind durch grössere Zwischenräume besetzt.

Die Waldfeststellung in der Gemeinde Albinen erfolgte im Jahr 2010. Es sind mehrere Baugebiete unmittelbar von Wald begrenzt. Durch die nachlassende Bewirtschaftung von Kulturland nimmt die sichtbare Einwaldung im und um das Dorf zu.

Das Siedlungsgebiet Albinen wird im Norden und im Süden von zwei Bächen umfasst (Miligrabu und Liirschigrabu). Weiter südlich befindet sich der Wernibach. Im Hochwasserschutzkonzept wurden die Gefahrenpotenziale festgehalten und entsprechende Schutzmassnahmen definiert und bereits durchgeführt.

Der Gewässerraum ist vom Staatsrat genehmigt und die Grundwasserschutzzonen homologiert.

Im Rahmen des Vernetzungsprojekts «Vernetzung Inden-Albinen-Leukerbad» des Vereins Agro-Espace Leuk-Raron (Projekt zur regionalen Entwicklung) wurde das Ziel verfolgt, die biologische Vielfalt zu erhalten mittels Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Populationen von besonders seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Das Projekt gilt als abgeschlossen.⁴

Im Bereich der hydrologischen Gefahren ist bereits ein Gefahrenkonzept mit den entsprechenden Massnahmen durchgeführt worden. Des Weiteren bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes zwei kleine Flächen mit einer mittleren Lawinengefährdung, im Bereich oberhalb der Strasse wurde ein Gleitschneeschutz angebracht.

Die Gefahrenkarten der geologischen Gefahren werden zurzeit aktualisiert.

In Albinen sind vier belastete Standorte ausgewiesen; drei Abfallablagerungen und ein Schiessstandort (D-6102-502-00, E-6102-004-00, D-6102-276-00, D-6102-563-00). Bei allen, bis auf den Standort «Trittji», werden weder schädliche noch lästige Einwirkungen erwartet. Das «Trittji» gilt aber als nicht überwachungs- und sanierungsbedürftig.

*Handlungsansätze aus Analyse
Natur, Landschaft, Umwelt*

Das Siedlungsgebiet wird durch keine Elemente von Natur und Umwelt massgeblich beeinflusst, bzw. bedarf keiner Anpassung. Die wertvollen Natur- und Landschaftselemente sind zu bewahren.

⁴ <https://agro-espace.ch/teilprojekte> [Stand 22.10.20]

4 Fazit der räumlichen Analyse

Zusammenfassend lassen sich aus der durchgeführten Analyse folgende Stärken, Schwächen und Handlungsmöglichkeiten ableiten:

Siedlung

Stärken	Schwächen
– Kompakter Ortskern / Historisches Bauerbe – Mehrheitlich intaktes, äusseres ursprüngliches Ortsbild im Westen und Norden – Grosse Naherholungsqualität – Geringe Miets- und Immobilienkosten – Gassen und Plätze als attraktive Begegnungsräume	– Mässige Qualität der Dorfeingänge – räumliche Trennwirkung durch Milibach / Anbindung Gebiete Tschangaladonga, Praariong, Däweng an Hauptdorf – Geringe Anzahl an Einrichtungen zur Grundversorgung – Keine Gewerbeflächen

Handlungsmöglichkeiten

- Ortskern und historische Baugruppen erhalten und stärken (sowie alte Gassen)
- Entwicklungspotenzial an Aussengebieten prüfen (Abgleich ISOS) / Erhalt der intakten Siedlungsränder
- Siedlungseingänge stärker definieren
- Aufwertungspotenzial des Dorfeingangs mit der projektierten neuen Bushaltestelle

Verkehr

Stärken	Schwächen
– Relativ gute Anbindung an regionales ÖV-Netz – Taxi-Dienst nach Leukerbad	– Parkplatzlösung dorfeingangs – Anbindung nördlicher und östlicher Dorfteile an Buswendeplatz

Handlungsmöglichkeiten

- Aufwertung Parkplatzsituation (insbesondere Dorfeingangs)
- Abstimmung Modalsplit (MIV, ÖV, LV)
- Geeignete Parkplatzstandorte definieren
- Carsharing-Systeme / Mitnahme Plattform diskutieren

Wirtschaft / Tourismus / Soziales

Stärken	Schwächen
– Hohe Vereinstätigkeit – Diverse Förderprogramme der Gemeinde – Albijou zur Förderung der Bewirtschaftung ungenutzter Zweitwohnungen	– Zunahme nicht erwerbstätiger Bevölkerung (Demographie) – Thema Abwanderung (fehlender Nachwuchs) – Keine Betreuungsangebote – Demographische Überalterung

Handlungsmöglichkeiten

- Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor fördern um auf Überalterung zu reagieren
- Beibehalt der aktiven Wohnbau- und Familienförderung
- Landwirtschaft unterstützen
- Kinderbetreuung und Altenbetreuung-/ wohnen anbieten (überkommunal)
- Attraktivitätssteigerung für den Erhalt junger Leute/Familien

Natur, Landschaft, Umwelt

Stärken	Schwächen
_ Kulturlandpflege durch landwirtschaftl. Nutzung _ Grünräume um den Dorfkern in Form von Gärten (teilweise geschützt) _ Interessante Situationen durch die verwinkelten Gassen, Dorfplatz als zentraler öffentlicher Raum _ Mitgliedschaft Schweizer Park «Pfyn-Finges»	_ Abgrenzung zu historischem Dorfkern ob dem Dorf nicht mehr gegeben (eher Siedlung) _ Thema Einwaldung / rückläufige Landwirtschaft _ Dorfplatz mit mässiger Aufenthaltsqualität
Handlungsmöglichkeiten	
_ Parkplatzsituation und Aufenthaltsqualität auf Dorfplatz lösen _ Landschaftspflege als gemeinschaftliche Arbeit angehen (bsp. Erhalt der Gärten um den Dorfkern) via Verein / Arbignon. Unterstützung auf Grundlage der schützenswerten Gärten (ICOMOS) _ Punktuelle Aufwertungspotenziale (bsp. Bei Dorfbrunnen oder dem Einkaufsgeschäft)	

5 Raumkonzept

Basierend auf den Erkenntnissen der durchgeführten Ortsanalyse wird in Zusammenarbeit, mit der vom Gemeinderat einberufenen Ortsplanungskommission, das räumliche Entwicklungsleitbild erarbeitet. Dieses stellt die Vision und Zielsetzungen für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde dar. Mit der Definition von Strategien und Massnahmen wird aufgezeigt, wie in den einzelnen Themenbereichen die angestrebten Zustände erreicht werden sollen.

Siehe dazu Dokument «Räumliches Entwicklungsleitbild Gemeinde Albinen: Vision, Strategien, Massnahmen»

6 Verfahren

Bisherige Arbeiten

Der vorliegende Bericht zur Ortsanalyse sowie das darauf basierende Räumliche Entwicklungsleitbild wurde im Zeitraum 2020 – 2021 in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission, bestehend aus VertreterInnen des Gemeinderats und der Bevölkerung erarbeitet.

Der Bericht zur Ortsanalyse wurde bereits im März 2021 als Beilage für den Erlass der Planungszonen öffentlich aufgelegt.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild und die Massnahme bzgl. Siedlungsabgrenzung werden nun der Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) zur Vormeinung eingereicht.

Weiteres Verfahren

Nach Rückmeldung der kantonalen Dienststelle zum Entwurf des räumlichen Entwicklungsleitbilds und der Siedlungsabgrenzung werden der Zonennutzungsplan und das kommunale Bau- und Zonenreglement entsprechend überarbeitet (Verfahren gemäss Art. 33 ff kRPG).

Anträge und Stellungnahme der Bevölkerung werden nach Ablauf der Mitwirkung im Anhang 2 ergänzt.

Anhang 1

Ortsbauliche Analyse

Ortsbauliche Analyse

Ziel: - Gebiete mit Entwicklungspotenzial aus ortsbaulicher Sicht eruieren
- Defizite der einzelnen Gebiete eruieren

Stand: 28.09.20



Thema	Kriterium	Gewichtung		Indikatoren	Gebiet							
					1 Tschangaladong a	2 Praariong	3 Däweng	4 Zer Sagu	5 Dorf	6 Ob dum Dorf	7 Bässe	8 Wärsche
Freie Bauzonen	Anteil unüberbaute Bauzonen im Gebiet gemäss Kanton	2	2: 1: 0:	Einige unüberbaute BZ vorhanden einzelne unüberbaute BZ vorhanden keine unüberbaute BZ	2	0	2	0	0	1	2	1
	Nachverdichtung (Baulücken)	3	2: 1: 0:	mehrere Baulücken / Grosse unüberbaute Flächen vereinzelt Baulücken wenig Baulücken	1	1	1	1	0	2	1	1
Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden BZ					7	3	7	3	0	8	7	5
Lage im Ort	Durchschnittliche Geländetopographie	1	2: 1: 0:	geringe Hanglage mittlere Hanglage starke Hanglage	0	1	1	1	1	1	1	1
	Naturgefahren	2	2: 1: 0:	keine Gefährung mittlere Gefährung (blaue Gefahrenstufe), Einwaldung hohe Gefährdung (rote Gefahrenstufe), Waldfeststellung	1	1	1	1	2	2	2	2
	Bedeutung der Lage (Repräsentation, Ausstrahlung)	1	2: 1: 0:	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung grosse Bedeutung	1	2	1	1	0	1	2	1
	Sensibilität der Lage (Einsehbarkeit, Landschaftlich wertvoll)	1	2: 1: 0:	wenig sensibel etwas sensibel stark sensibel	1	1	1	2	0	1	1	0
	Wohnqualität (Lärm)	1	2: 1: 0:	ruhig durchschnittlich lärmintensiv	1	1	1	1	2	1	1	2
	Ortsbildschutz (Sensibilität des Ortsbildes gemäss ISOS national/ regional/ lokal)	2	2: 1: 0:	wenig sensibel etwas sensibel stark sensibel	2	2	2	1	0	1	1	0
Entwicklungspotenzial aufgrund Empfindlichkeit der Lage					9	11	10	9	7	10	11	8
Mobilisierungsmögl ichkeit	Umnutzungspotenzial (Verbesserte Ausnützung z.b. durch Gebäudeinventar oder unternutzter AZ)	1	1: 0:	AZ nicht ausgeschöpft, Umnutzung möglich AZ ausgelastet, kaum Umnutzungen möglich	0	0	1	0	1	0	0	1
	Feinerschliessung / Zersiedelung (Wasser, Strom, Kanalisation)	1	2: 1: 0:	feinerschliessung vorhanden, verbessert die Siedlungsabgrenzung teilweise keine Feinerschliessung Mehrheitlich keine Feinerschliessung, fördert Zerziedelung	1	1	1	2	2	1	1	1
	Parzellenstruktur	1	2: 1: 0:	Einige grossteilige Parzellenstrukturen ausgeglichen Einige Kleinteilige Parzellenstrukturen	2	2	1	1	0	1	1	0
	Nachfrage (Bauvorhaben der letzten 15 Jahren)	1	2: 1: 0:	konkrete Bauvorhaben bestehend (Um-Neubau, Renovation) keine Bautätigket in den letzten 15 Jahren keine Bautätigket in den letzten 30 Jahren	2	2	2	2	2	2	2	2
	Verfügugbarkeit	1	2: 1: 0:	Bauland käuflich Verfügbarkeit Bauland zu verhandeln blockiert	2	1	2	2	1	1	2	0
Entwicklungspotenzial aufgrund der Mobilisierungsmöglichkeit					7	6	7	7	6	5	6	4
Lage zu Infrastruktur	Nähe zu Lebensmitteleinkauf / Zentrum von Albinen	1	2: 1: 0:	< 200 m 200 - 400 m > 400 m	1	1	2	2	2	1	1	1
	Nähe zu öffentlichen Räumen (Spiel-, Sportplatz, öffentliche Räume)	1	2: 1: 0:	mehrere Infrastruktren erreichbar < 500m einzelne Infrastrukturen erreichbar < 500m keine Infrastruktur erreichbar < 500m	1	1	1	2	2	2	1	2
	Nähe zu Bushaltestelle	1	1: 0:	Haltestellen in Perimeter vorhanden Haltestelle > 300m	1	1	1	1	1	1	1	1
			Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage		3	3	4	5	5	4	3	4
Total Entwicklungspotenzial					26	23	28	24	18	27	27	21

Gewichtung 3: sehr wichtig
2: mässig wichtig
1: weniger wichtig

geringes	Potenzial	Defizit	Total Potenzial
mässiges	Potenzial	Defizit	Total Potenzial
hohes	Potenzial	Defizit	Total Potenzial

Anhang 2

Synthese Mitwirkung (folgt noch)

www.plan-andenmatten.ch
www.gruner.ch (neu)
