

### Themenblatt 04.2

# Neue Zweitwohnungen gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan

## 1. Grundsatz

Gemäss Art. 26 ZWG dürfen Wohnungen, die Gegenstand eines projektbezogenen Sondernutzungsplans bilden, ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden. Voraussetzungen sind jedoch, dass dieser Sondernutzungsplan:

- **projektbezogen und mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet ist,**
- **vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt wurde und**
- **die wesentlichen Elemente der Baubewilligung regelt.**

Inhaltlich geht es um Pläne, die genügend detailliert (betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass) ausgestaltet sind, so dass sie den Charakter eines baurechtlichen Vorentscheids haben. Es geht also um solche Pläne, welche die Ausführung eines Bauvorhabens bis in die architektonischen Einzelheiten festlegen, so dass im Baubewilligungsverfahren praktisch kein Spielraum mehr besteht.<sup>1</sup> Art. 26 ZWG dient der Klarstellung, dass gestützt auf solche Pläne, Baubewilligungen für Zweitwohnungen auch noch nach Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes erteilt werden können.

## 2. Voraussetzungen

### 2.1 Der Plan muss projektbezogen und auf die Errichtung von Zweitwohnungen ausgerichtet sein

Der Sondernutzungsplan muss einen Bezug zu einem Projekt haben. Sondernutzungspläne mit schematischen Baubereichen und ohne ersichtlichen Projektbezug werden von Art. 26 ZWG nicht erfasst. Diese Voraussetzung verlangt, dass das Projekt „mindestens zu einem wesentlichen Teil“ auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichtet sein muss. Dies muss aber im Sondernutzungsplan nicht explizit vermerkt sein. Es genügt, wenn die Nutzung der Bauten zu Zweitwohnungszwecken implizit aus der Gesamtheit des Plans, den dazugehörigen Vorschriften und den gesamten rechtlichen und tatsächlichen Umständen ersichtlich ist. Dies ist etwa der Fall, wenn die Anlage angesichts ihrer Lage und ihrer Zweckbestimmung klar auf die touristische Nutzung ausgerichtet ist.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – eine Übersicht, S. 5

<sup>2</sup> Vgl. BGer 1C\_508/2014, E. 3.3

## 2.2 Der Plan muss vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt sein

Art. 26 ZWG setzt die formelle Rechtskraft des Genehmigungsentscheids voraus. Projektbezogene Sondernutzungspläne, die am 11. März 2012 bloss genehmigt und erst nachher in Rechtskraft erwachsen sind, fallen nicht unter Art. 26 ZWG.

In jedem Fall ist zu beurteilen, ob das Vertrauen in den Bestand solcher Pläne noch Schutz verdient. Die Beurteilung im Einzelfall ist vor allem deshalb geboten, weil sich das Gewicht des Vertrauens in den Bestand eines entsprechenden Plans mit zunehmender zeitlicher Distanz zum Zeitpunkt, in dem er rechtskräftig geworden ist, relativiert. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (1C\_42/2014) verdient ein Sondernutzungsplan, der im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bereits 23 Jahre alt war, keinen Vertrauensschutz mehr. Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung ist die Behörde verpflichtet, die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG); die Bauzonen sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen, während darüber hinausgehende Festlegungen zwingend zu überprüfen sind<sup>3</sup>. Von Sondernutzungsplänen, die älter als 15 Jahre sind, dürfte kaum noch eine vertrauensbegründende Wirkung ausgehen.<sup>4</sup>

## 2.3. Der Plan muss Anforderungen an den Detaillierungsgrad erfüllen

Die wesentlichen Elemente der Baubewilligung müssen im Sondernutzungsplan erwähnt sein. Die Botschaft zum ZWG verlangt, dass die Pläne die Ausführung bis in die architektonischen Einzelheiten festlegen und deshalb den Charakter eines baurechtlichen Vorentscheids haben.<sup>5</sup> Nach dem Wortlaut von Art. 26 ZWG müssen mindestens die „wesentlichen“ Elemente der Baubewilligung (betreffend Lage, Stellung, Grösse, Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass) geregelt sein. Dass der Sondernutzungsplan alle Elemente der Baubewilligung regelt, wird gerade nicht verlangt, jedoch ein Plan, der nur schematische Baubereiche für Zweitwohnungen festlegt, ist ungenügend.<sup>6</sup>

## 3. Änderung von projektbezogenen Sondernutzungsplänen

Projektbezogene Sondernutzungspläne dürfen angepasst werden, wenn dadurch eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann, ohne dass dabei die Möglichkeit, gestützt auf diesen Plan Zweitwohnungen bauen zu dürfen, verloren geht. Der Zweitwohnungsanteil und der durch Zweitwohnungen belegte Anteil an den Hauptnutzflächen für das Wohnen darf jedoch nicht erhöht werden.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Vgl. BGer 1C\_42/2014 sowie BGer 1C\_508/2014, E. 2.2

<sup>4</sup> Vgl. BGer 1C\_636/2015 vom 26.5.2016, E. 2.3.2; BR/DC 2/2016, Zweitwohnungsbau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezogenen Sondernutzungsplan beruhen, S. 93.

<sup>5</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, 19. Februar 2014, S. 2315

<sup>6</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, 19. Februar 2014, S. 2315

<sup>7</sup> Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, 19. Februar 2014, S. 2315

## Gesetzliche Grundlagen

### ZWG

#### Art. 26 Projektbezogene Sondernutzungspläne

<sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen Wohnungen, die Gegenstand eines projektbezogenen und mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichteten Sondernutzungsplans bilden, ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn dieser Plan:

- a. vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt wurde; und
- b. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt.

<sup>2</sup> Änderungen von Sondernutzungsplänen nach Absatz 1 sind zulässig, sofern dabei weder der Anteil der Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 noch der Anteil der durch solche Wohnungen belegten Hauptnutzflächen erhöht werden.

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen des Kantons Wallis (CCR2)  
c/o Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten  
Planta 3, 1950 Sitten  
[www.vs.ch](http://www.vs.ch)

Version 02 / August 2018

Beim Inhalt dieses Themenblatts handelt es sich um eine unverbindliche Vollzugshilfe zum ZWG. Das Themenblatt wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es stellt jedoch nicht mehr als die vom CCR2 vertretene Ansicht zum behandelten Thema dar. Vorbehalten bleibt die Einhaltung aller übrigen zivil- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Das Themenblatt wird nach Möglichkeit aktualisiert und vervollständigt.