

Themenblatt 04.3

Neue Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

1. Grundsatz

Innerhalb der Bauzone dürfen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden (Art. 9 Abs. 1 ZWG). Massgebend ist, dass die Baute, die zu einer Zweitwohnung umgebaut werden soll, geschützt oder ortsbildprägend sein muss.

Ortsbildprägende Bauten sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen (Art. 6 ZWV). Es muss sich nicht um geschützte Bauten handeln, aber es kann auch nicht jedes beliebige Gebäude als ortsbildprägend angesehen werden. Zu bedenken gilt, dass nur qualitätsvolle Bauten und Ensembles wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.¹

Die Kantone haben für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten zu sorgen (Art. 6 Abs. 2 ZWV). Gemäss Art. 4 des kantonalen Ausführungsdekrets zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 16. Dezember 2015 ist das Verfahren gemäss Art. 12ff. BauV zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten analog anzuwenden. Ab dem 1. Januar 2018 richtet sich das Verfahren nach den Art. 13ff. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.

2. Wann gilt eine Baute als geschützt oder ortsbildprägend im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG in Verbindung mit Art. 6 ZWV?

Das Zweitwohnungsgesetz bestimmt, dass in geschützten und ortsbildprägenden Bauten innerhalb der Bauzone Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligt werden dürfen, und legt die diesbezüglichen Voraussetzungen fest. Die Zweitwohnungsverordnung definiert zudem, wann eine Baute ortsbildprägend ist (Gebäude, das durch seine Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beiträgt), und überträgt die Kompetenz zur Verfahrensregelung an die Kantone.

¹ Vgl. ARE, Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen, 18. November 2015, S. 7; Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – eine Übersicht, S. 4

2.1 Unter folgenden Bedingungen kann eine Baute als „geschützt“ im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG angesehen werden:

- wenn eine Baute gemäss den einschlägigen Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (Art. 12 Abs. 4 KNHG und Art. 19 KNHV²,) unter Schutz gestellt wurde.
- wenn eine Baute im Rahmen der Zonennutzungsplanung (Verfahren gemäss Art. 33ff. kRPG) als „geschützt“, „schützenswert“ oder „erhaltenswert“ eingestuft wurde und im kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR) angegeben ist, welche Schutzmassnahmen im Fall einer Renovation oder eines Umbaus der betreffenden Baute beachtet werden müssen.
- wenn in Ermangelung einer Unterschutzstellung im Zonennutzungsplan oder in einem Inventar innerhalb der Bauzone eine Baute, die mindestens der Bewertungsstufe 4+ der vom Kanton Wallis festgelegten Bewertungsstufen (siehe nachfolgend) zugeordnet werden kann, mittels Entscheid der Gemeinde unter Schutz gestellt wurde (Art. 18 Abs. 3 BauG; ab dem 1. Januar 2018: Art. 12 Abs. 4 KNHG).

2.2 Unter folgenden Bedingungen kann eine Baute als "ortsbildprägend" im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG in Verbindung mit Art. 6 ZWV angesehen werden:

- wenn eine Baute gemäss den Art. 9 Abs. 3 KNHG und Art. 13 KNHV mindestens in die Bewertungsstufe 4 der vom Kanton Wallis festgelegten Bewertungsstufen (siehe nachfolgend) eingestuft ist.

3. Bewertungsstufen des Kantons Wallis mit allgemeinen Vorschriften

A. Schützenswerte Kulturgüter von nationaler oder kantonaler Bedeutung

1 äusserst bemerkenswert

Denkmal von nationaler Bedeutung, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann sich auch um eine Ansammlung mehrerer Gebäude handeln, die in ihrer Gesamtheit etwas äusserst Bemerkenswertes darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind. Abbruch nicht erlaubt.

Bei Baugesuchen Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen eidgenössischen und kantonalen Dienststellen erforderlich.

² KNHG = kantonales Gesetz über den Natur- und Heimatschutz; KNHV = kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

2 bemerkenswert

Denkmal von kantonaler (regionaler) Bedeutung, von architektonischer Schönheit und Reinheit, welches Zeuge einer Epoche, einer Stilrichtung oder einer künstlerischen Bewegung auf kantonaler Ebene ist. Die Art der Einbindung des Objekts in seine Umgebung kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen. Es kann sich auch um eine Ansammlung mehrerer Gebäude handeln, die in ihrer Gesamtheit etwas Bemerkenswertes darstellen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Konservierung-Restaurierung des Gesamtbaus: Erhaltung der Substanz, des inneren und äusseren Erscheinungsbildes, der Ausstattungen und der Umgebung. Möglichkeit des teilweisen Umbaus für Einrichtungen und Ausstattungen nach modernen Komfortansprüchen, die berechtigt und kompatibel sind. Abbruch nicht erlaubt.

Bei Baugesuchen Genehmigung der für den Schutz von Bauerbe zuständigen kantonalen Dienststellen erforderlich.

B. Schützenswerte Kulturgüter von lokaler Bedeutung**3 interessant**

Objekt von kommunalem (lokalem) oder überkommunalem Interesse mit klaren architektonischen Qualitäten: harmonische Dimensionen und Proportionen usw. Steht für eine Epoche, eine Stilrichtung oder eine künstlerische Bewegung. Die Zugehörigkeit des Objekts zu einem - eventuell verstreuten - Ganzen kann eine wesentliche Rolle bei der Wertbestimmung spielen.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Restaurierung oder des Umbaus bei Erhaltung der Authentizität des Objekts, seiner Identität sowie seines ursprünglichen Charakters. Erhaltung der ursprünglichen Volumetrie, der Struktur und der Typologie des Objekts, Konservierung oder Restaurierung der Hülle und deren Bestandteile sowie der Innensubstanz. Abbruch nicht erlaubt.

4+ gut integriert

Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst. Es handelt sich um ein auf lokaler Ebene interessantes Objekt, welches perfekt mit seiner Umgebung harmonisiert. Der Wert des Objekts ergibt sich aus dem Zusammenhang mit der Umgebung und erschliesst sich bei isolierter Betrachtung nicht sofort. Nicht unbedingt bemerkenswerte Architektur, jedoch keine störenden Mängel.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit der Umnutzung oder des Umbaus bei Erhaltung der Identität und des ursprünglichen Charakters des Objekts. Erhaltung der bestehenden Volumetrie und der Grundstruktur sowie der ursprünglichen Bestandteile. Mit Einrichtung und Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen vereinbar. Abbruch nicht erlaubt.

4 gut integriert

Älteres oder modernes Objekt, das sich gut in die bebaute Umgebung (Strasse, Burg, Dorf, Weiler, Mauern usw.) oder die Landschaft (Landschaftsbild, Wald, Hecke, Fluss, See usw.) einfügt. Das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, ist wichtiger als das Objekt selbst.

Allgemeine Erhaltungsvorschriften:

Möglichkeit von Sanierung-Umbau oder Abbruch-Neubau.

- *Sanierung-Umbau vereinbar mit Ausstattung nach modernen Komfortansprüchen. Einbindung in das Ortsbild und in die unmittelbare bauliche Umgebung.*
- *Abbruch-Neubau (ausschliesslich im Falle einer Erstwohnung) nach bestehenden Formen. Der Abbruch und Wiederaufbau ist nicht zulässig, wenn die neu erstellte Baute als Zweitwohnung genutzt werden soll. Einbindung in das Ortsbild und in die bauliche Umgebung durch seine Volumetrie und seine Architektur.*

C. Andere Kategorien inventarisierter Gebäude von kommunaler Bedeutung**5 Bewertung ausstehend**

Gebäude, das sich nicht durch eine besonders gute Integration hervortut oder das gewisse Mängel hat, jedoch trotzdem von Interesse ist, sei es durch seine Lage, seine Dimensionen oder architektonischen Eigenschaften, die Typologie oder Zugehörigkeit zu einer stilistischen oder künstlerischen Bewegung. Auf den ersten Blick interessantes Objekt, welches aufgrund seines geringen Alters oder wegen mangelnder Kenntnisse noch nicht definitiv bewertet werden kann.

6 nicht interessant

Gebäude oder Objekt ohne besondere Qualitäten, das keinem der Kriterien der anderen Kategorien entspricht, welches jedoch "neutral" ist und die Harmonie des Gesamtbildes nicht stört.

7 störend

Gebäude, das durch geringe Ästhetik, schlechte Proportionen, ungeeignete Materialien, fehlenden Bezug zu seinem Umfeld usw. störend auf die natürliche oder bebaute Umgebung wirkt.

D. Andere Kategorien inventarisierter Gebäude**0 abgebrochen**

abgebrochenes oder abzubrechendes Gebäude

(...) unbestimmt

Bedeutung noch nicht bestimmt (in Abklärung)

A alte Elemente

Falls bestimmte Indizien, mündlich überlieferte Traditionen, ein aussergewöhnlicher Umstand oder vergleichbare Gründe den Schluss zulassen, dass in einem Gebäude schützenswerte Elemente existieren, wird dies im Fall des Umbaus durch die Hinzufügung des Buchstaben "A" angezeigt. Im Fall eines vorgesehenen Abbruchs muss die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie informiert werden. Diese kann weitere Nachforschungen anstellen.

4. Voraussetzungen für eine Umbaubewilligung innerhalb der Bauzone

Wenn eine Baute als geschützt oder ortsbildprägend gilt (siehe Ziff. 2 hiervor), kann eine Umnutzung zu einer Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG nur bewilligt werden, wenn

- a) die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben,
- b) eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann,
Es muss z.B. geprüft werden, ob nicht auch eine Nutzung als Erstwohnung oder im Verbund mit einer Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung möglich wäre; dieser Begriff geht also weiter als die reine Unterhaltspflicht des Eigentümers.³
- c) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Je nach Schutzwert der geschützten oder ortsbildprägenden Baute kann das Erhaltungsinteresse von unterschiedlichem Gewicht sein. Daher kann nicht jedes beliebige Interesse an der Beibehaltung einer Baute als höherrangig als das Verfassungsinteresse an der Limitierung der Zweitwohnungen eingestuft werden; es muss daher in jedem Einzelfall eine Interessenabwägung vorgenommen werden.

5. Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten

Gemäss Art. 4 des kantonalen Ausführungsdekrets zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 16. Dezember 2015 sind die ortsbildprägenden Bauten im Verfahren gemäss den Art. 12ff. der kantonalen Bauverordnung zu bestimmen (ab dem 1. Januar 2018 richtet sich das Verfahren nach den Art. 13ff der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz). Die Gemeinden haben die Bauten zu inventarisieren, die Inventare sodann zusammen mit den dazugehörigen Vorschriften öffentlich aufzulegen (Bewertung als ortsbildprägend), die allenfalls gegen die Klassierung eingereichten Einsprachen zu behandeln (samt eventueller Bereinigung der Bewertung als ortsbildprägend) und schliesslich die bewerteten Inventare dem Staatsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Die Inventarisierung und Bewertung der ortsbildprägenden Bauten erfolgt - wie auch die Bestimmung und Klassierung der zu schützenden Bauten - in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie.

³ Vgl. Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2308

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 9 Neue Wohnungen in geschützten Bauten

¹ In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

³ Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

Version 01 / Dezember 2017

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, 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.