

# A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

Interaktionen mit anderen Blättern: A.1, A.4, A.7, A.8, A.9, A.14, B.1, B.6, C.3

|                                 | Gesamtrevision | Teilrevision |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Staatsratsentscheid             | -              | 03.09.2025   |
| Beschluss durch den Grossen Rat | -              | 11.03.2026   |
| Genehmigung durch den Bund      | -              | XX.XX.2026   |

Version 1 vom 11.03.2026

## Raumentwicklungsstrategie

- 1.1: Gute Rahmenbedingungen für eine vielfältige und wettbewerbsfähige Landwirtschaft schaffen
- 1.3: Die vielfältigen Lebensräume erhalten und die ökologische Vernetzung stärken
- 1.4: Die Natur- und Kulturlandschaften erhalten
- 2.1: Den Tourismus in einem ganzheitlichen Ansatz weiterentwickeln
- 2.6: Den touristischen Sektor mit einem sich ergänzenden extensiven und intensiven Angebot im ländlichen Raum stärken, indem das Natur-, Landschafts- und Kulturerbe genutzt wird

## Instanzen

- Zuständig:** DRE
- Beteiligte:**
- Bund
  - Kanton: DIB, DLW, DUW, DWNL, KBK, VRDMRU
  - Gemeinde(n): alle
  - Weitere

## Ausgangslage

### Beschreibung der Landschaft von kulturellem Erbe

Der Kanton Wallis zeichnet sich durch eine vielfältige und einmalige Kulturlandschaft aus. Diese Landschaft ist als Kulturerbe von hohem Wert für die Allgemeinheit und stellt mit ihrer Schönheit einen starken Anziehungspunkt für den Tourismus dar.

Gemäss dem kantonalen Landschaftskonzept (kLK) ist die Landschaft von kulturellem Erbe im Zusammenhang mit der Transhumanz mit ihren Weiden, Heuwiesen, Terrassenkulturen, Bewässerungssystemen, Wegen, Trockenmauern, gruppierten oder verstreuten Landwirtschaftsbauten und Weilern ein Vermächtnis der traditionellen Land- und Viehwirtschaft. Sie zeugt vom nomadischen Leben, das die bäuerlichen Gemeinschaften zwischen den verschiedenen Höhenstufen für den Anbau und die Beweidung, zwischen der Talebene und dem Gebirge, führten.

Die Maiensässlandschaft gehört zu dieser Landschaft von kulturellem Erbe. Die Maiensässe stellen für das Grossvieh zweimal im Jahr, im Frühling und Herbst, eine Zwischenstation zwischen Dorf und Alp dar. Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Menschen und Tiere unter einem Dach leben, stehen neben anderen, die man als Zweckbauten bezeichnet, wie z. B. Stallscheunen, in denen Vieh und Heu untergebracht sind, sowie Stadel und Speicher, in denen Lebensmittel, Getreide und Korn gelagert werden. Einzeln oder in Gruppen prägen diese Gebäude die Landschaft der Walliser Alpen.

Die traditionelle Berglandwirtschaft hat sich jedoch stark gewandelt, unter anderem durch die Mechanisierung des Anbaus, vor allem aber durch die veränderte Grössenordnung der Wirtschaftstätigkeit. So verloren viele landwirtschaftliche Bauten ihren betrieblichen Nutzen zugunsten grösserer Einrichtungen. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts kam zur ursprünglichen landwirtschaftlichen Funktion die Nutzung als Ferienort hinzu und ersetzte sie allmählich. Seitdem werden Maiensässe als vorübergehende Aufenthalts- und Erholungsorte genutzt.

## A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

Ausserdem gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzungsaufgabe die Beweidung und das Mähen in schwer zugänglichem oder steilem Gelände immer weiter zurück. Der Wald dringt vor und die Lichtungen schliessen sich. Doch solche offenen Gelände sind von grossem Interesse für die Landschaft und enthalten oft Flächen von hohem ökologischen Wert, wie Trockenwiesen und -weiden (TWW).

### Gesetzliche Bestimmungen

Es gibt mehrere gesetzliche Bestimmungen über traditionelle, landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Bauten ausserhalb der Bauzone, die unter Wahrung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet anwendbar sein können. Dazu gehört Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), der für schützenswerte Einzelobjekte gilt. Doch wie im kLK hervorgehoben wird, führt die Anwendung dieser Rechtsgrundlage auf Maiensässe zu einer Umwandlung der Maiensässe ohne wirkliche Gesamtübersicht, da jedes Bauwerk als Einzelobjekt analysiert wird. Dabei ist es aber die Gesamtheit, die diese Gebäude mit ihren Weiden bilden, die den landschaftlichen Wert ausmacht.

Derweil ist Art. 39 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV), in Verbindung mit Art. 39 Abs. 3 bis 5 und 43a RPV, auf bestehende, als landschaftsprägend geschützte Bauten anwendbar. Er erlaubt die Umnutzung bestehender Bauten unter strengen Voraussetzungen, sofern die Kriterien für die Beurteilung (Art. 39 Abs. 2 Bst. d RPV) der Schutzwürdigkeit von Landschaften und Bauten im kantonalen Richtplan festgelegt sind. Die Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten sind bereits in Art. 32a des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) vorgesehen. Neben Maiensässen können diese Zonen auch andere bebaute Landschaften, wie z. B. Alpbetriebe, beinhalten.

Darüber hinaus wird die Frage der geschützten Gebäude ausserhalb der Bauzone im Zusammenhang mit der Kontingentierung des Zweitwohnungsanteil in Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) behandelt. Dieser Artikel schafft die Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnungen ausserhalb der Bauzone ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG.

### Herausforderung

Im kLK wird darauf hingewiesen, dass die Maiensässe heute oft bereits um- und/oder neugebaut sind und teilweise die Kriterien der entsprechenden Zone (Art. 39 Abs. 2 und Art. 43a RPV) nicht mehr erfüllen. In Bezug auf die Landschaft gilt es daher zu beurteilen, ob ihr Wert als Ganzes trotz der einzelnen Schädigungen erhalten geblieben ist oder ob die Schädigungen rückgängig gemacht werden können und ob noch ein Potenzial als bauliches Erbe vorhanden ist.

Die Herausforderung besteht in der Identifizierung, Erhaltung und Aufwertung der Landschaft von kulturellem Erbe im Zusammenhang mit der Transhumanz (Ziel 4.C. der kLK), die sich in Interaktion mit bebauten Landschaften und Agrarlandschaften befindet und sich von den Weilern bis zu den Alpbetrieben erstreckt. Tatsächlich stellt diese Landschaft eine im Wallis einzigartige kulturelle, ökologische und wirtschaftliche Schatzkammer dar. Die Wiederbewaldung und das Verschwinden von traditionellen Landwirtschaftsbauten, die von einer jahrtausendealten Landwirtschaftspraxis und Baukunst zeugen, schaden der Walliser Landschaft und ihrer Vielfalt.

Zu diesem Zweck gilt es unter anderem:

- die Bewirtschaftung und Pflege der Weide- und/oder Mähflächen zu gewährleisten;
- diese landschaftsprägenden Bauten zu erhalten und, wenn ihre landwirtschaftliche Funktion nicht mehr gewährleistet werden kann, ihre Umnutzung und ihren Umbau vorbehaltlich strenger Bedingungen und Kriterien zuzulassen.

Die Bewilligung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone fällt in die Zuständigkeit der kantonalen Behörde (Art. 25 Abs.2 RPG).

## A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

### Koordination

#### Grundsätze

1. Erhalten und Aufwerten der Landschaft von kulturellem Erbe im Zusammenhang mit der Transhumanz als sinnbildlicher Zeuge einer Landwirtschaftspraxis und Baukunst im Wallis.
2. Zulassen der Erhaltung, Aufwertung und Umnutzung von landschaftsprägenden Bauten ausserhalb der Bauzone unter bestimmten Bedingungen.
3. Erhalten und Aufwerten der Landwirtschaft in den Berggebieten, insbesondere der Bewirtschaftung von Weide- und Mähflächen.
4. Aufwerten von Flächen mit grosser Biodiversität, die mit der Erhaltung offener, landwirtschaftlich gepflegter Lichtungen und strukturgebender Elemente (Trockenmauern, Waldstreifen, Suonen, usw.) verbunden sind.
5. Fördern des extensiven Tourismus (temporärer Aufenthaltsort, Wandern auf den Wegen der Transhumanz, usw.) in den Landschaften von kulturellem Erbe.

#### Vorgehen

##### Der Kanton:

- a) identifiziert die Gebiete, welche potenzielle Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten umfassen können gemäss den nachfolgenden Identifikationskriterien;
- b) bezeichnet die von der vorliegenden Thematik betroffenen Gebiete mithilfe des Instruments des kantonalen Nutzungsplans (KNP) in Anwendung der im kRPG festgelegten entsprechenden Bestimmungen und stellt sie unter Schutz, d.h.:
  - beurteilt den Gesamtwert der potenziellen Standorte auf der Grundlage eines Kriterienrasters für die Landschaft, der die Auswahl der schützenswerten Landschaften ermöglicht;
  - schliesst die Gebiete aus, die zu stark durch Anlagen verändert wurden, die der mit der Transhumanz verbundenen Kulturlandschaft fremd sind;
  - scheidet die Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten für die ausgewählten Standorte aus (siehe Ausscheidungskriterien unten);
  - legt verbindliche Regeln fest, um den Schutz der Bauten und der Landschaft zu gewährleisten;
  - setzt die Bestimmungen des kNHG in Bezug auf die Unterschutzstellung von Bauten ausserhalb der Bauzone um;
- c) überprüft und passt den KNP an, wenn die Umstände dies erfordern;
- d) erteilt die Baubewilligungen durch die für das eingereichte Vorhaben zuständige Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Vormeinungen der kantonalen Organe und der Gemeinde;
- e) kontrolliert durch die für das Bauen ausserhalb der Bauzone zuständige Behörde die Rechtmässigkeit der ausgeführten Bauarbeiten sowie die gesetzeskonforme Umsetzung der Bedingungen der Baubewilligung;
- f) informiert die Bevölkerung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden über den Sinn und Zweck der Erhaltung und Entwicklung der Landschaften von kulturellem Erbe im Zusammenhang mit der Transhumanz.

##### Die Gemeinden:

- a) tragen ihre Vorschläge oder Bemerkungen im Rahmen der Ausarbeitung oder Anpassung des kantonalen Nutzungsplans (KNP) vor;
- b) berücksichtigen den KNP im Rahmen ihrer Planung (z.B. Zonennutzungsplan (ZNP));

## A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

- c) überwachen und setzen die Zonenvorschriften sowie die Bedingungen der Baubewilligung für die Aspekte der kommunalen Zuständigkeiten durch;
- d) übertragen in ihren ZNP die Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten (überlagernde Zonen mit hinweisendem Charakter), welche im KNP festgelegt wurden;
- e) geben unter Berücksichtigung des KNP Vormeinungen zu Baugesuchen ab.

### **Ausscheidung der Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV)**

**Identifikationskriterien für Gebiete, welche potentiell als Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten geeignet sind.**

#### Grundlegende Kriterien

- Sie umfassen Landwirtschaftszonen 2, geschützte Landwirtschaftszonen und ehemalige Maiensässzonen, sowie das darin enthaltene Waldareal und die Waldränder.
- Sie befinden sich in der Regel oberhalb der Bergdörfer und unterhalb von 2500 m Höhe.
- Sie zeichnen sich durch das Vorhandensein von landwirtschaftlichen und traditionellen Bauten (Gebäude mit gemischter Nutzung, Stallscheunen, Stadel oder Speicher und seltener Wohnhäuser) in gruppierter oder verstreuter Anordnung aus.

#### Ausschlusskriterien

Die folgenden Gebiete kommen nicht in Betracht:

- Sie befinden sich in einer roten Zone der Klimaeignungskarte (Zonen für bevorzugte oder begünstigte Spezialkulturen).
- Sie werden als Weinberge oder Obstkulturen genutzt.

#### Kantonaler Nutzungsplan (KNP)

##### **Kriterien für die Ausscheidung der Zone**

Innerhalb der Gebiete, die sich aus den oben genannten Identifikationskriterien ergeben, legt der KNP die Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten fest auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

#### Ausschlusskriterien

Gebiete, die eines der folgenden Merkmale aufweisen, können nicht in Betracht gezogen werden:

- Vorhandensein eines zu grossen Strassennetzes, das in keinem Zusammenhang mit den Bedürfnissen der landwirtschaftlichen Nutzung steht.
- Dominante Präsenz von Bauten oder Anlagen, die mit der Landschaft von kulturellem Erbe im Zusammenhang mit der Transhumanz nichts zu tun haben, wie z. B. schwere Infrastrukturanlagen des Tourismus oder der Energieübertragung.

#### Kriterien für schützenswerte Agrarlandschaften

Die Prüfung erfolgt anhand eines Kriterienrasters für die Landschaft. Die wichtigsten zu berücksichtigenden Merkmale sind die folgenden:

- Es handelt sich um relativ grosse landwirtschaftliche und offene (oder von Vergandung betroffen) Landschaften, die als homogenes Ganzes wahrgenommen werden oder deren Grenzen erkennbar sind und die, im Falle der Maiensässe, Lichtungen im Waldhang bilden. Sie stehen sinnbildlich für ein traditionelles Fachwissen, das für die Geschichte der Transhumanz repräsentativ ist.
- Die Flächen werden von der Landwirtschaft als Weiden oder Heuwiesen genutzt, manchmal auch als Ackerland.
- Die strukturgebenden Landschaftselemente (Trockensteinmauern, Suonen, Terrassenkulturen, Wege der Transhumanz usw.) sind erhalten geblieben.

## A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

- Die Landschaften und ihre prägenden Eigenschaften können dauerhaft erhalten werden.
- Die bestehenden Gebäude sind in ihrer überwiegenden Mehrheit (in der Regel mindestens zu 3/4) landschaftsprägende Bauten (vgl. Kriterien für landschaftsprägende Bauten unten).
- Die funktionale Beziehung zwischen der Landschaft und den Gebäuden ist noch erkennbar. Das Landschaftsbild hängt von der Erhaltung dieser Bauten und dem Fortbestand der Landwirtschaft ab.

### Kriterien für landschaftsprägende Bauten

Die Prüfung erfolgt anhand eines Kriterienrasters für das bauliche Erbe. Die wichtigsten zu berücksichtigenden Merkmale sind die folgenden:

- Es handelt sich um landwirtschaftliche, für die Region typische Bauten, die Zeugen einer traditionellen Wirtschaftsweise und Baukunst sind und deren ursprüngliche Substanz weitgehend intakt ist.
- Die Bauten stellen in ihrer Gesamtheit einen untrennbaren Bestandteil der Landschaft dar; ihr Verfall oder ihr Verschwinden würde das Landschaftsbild beeinträchtigen und zu einer Abwertung der Landschaft führen.
- Die historische Anordnung der Bauten (gruppiert oder verstreut), die Homogenität des Ortsbildes und dessen Qualität (Anordnung, Volumetrie, Baustoffe, Farben usw.) werden bewahrt.
- Die Aussenanlagen (Umgebung der Baute) verfälschen den Charakter des Landschaftsbildes nicht und ermöglichen den Erhalt des traditionellen Landwirtschaftsraums.

### **Umsetzung der Zone**

Im KNP und seinem Reglement sind die Vorschriften für die Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten enthalten, insbesondere:

- Die Zone für landschaftsprägende geschützte Bauten stellt eine die Landwirtschaftszone überlagernde Schutzzone dar. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen muss darin gewährleistet sein, um die Landschaft offen zu halten. Eine Pflicht zur Landschaftspflege (durch die Eigentümer oder Dritte) wird in das Reglement aufgenommen, das auch die Modalitäten dazu präzisiert.
- Schützenswerte strukturgebende Landschaftselemente, wie Suonen, Trockensteinmauern oder Holzzäune, werden erhalten.
- Die für die Landschaft charakteristischen Bauten bleiben erhalten: Sie dürfen weder abgerissen noch beschädigt werden, und es muss eine Unterhaltspflicht formuliert werden.
- Neue Bauten und Infrastrukturen sind verboten, es sei denn, sie tragen zur landwirtschaftlichen Nutzung bei und schmälern die Schutzwerte des Landschaftsbildes nicht (Art. 16 RPG).
- Bauten, die nicht der ursprünglichen Gebäudetypologie entsprechen, dürfen umgebaut werden (Restaurierungs-/Reparaturpotenzial), wenn dadurch ihre Einpassung in die Landschaft verbessert wird und sie zur Qualität der Landschaft beitragen.
- Umnutzungen von Bauten sind unter den Bedingungen, die in den diesbezüglichen Artikeln der RPV (Art. 39 Abs. 2 und 43a) festgelegt sind, zulässig.
- Die historische Bausubstanz muss im Wesentlichen erhalten werden und die verwendeten Baustoffe und -techniken müssen für die ursprüngliche Struktur charakteristisch sein, wobei die äussere Erscheinung, die Struktur und Form der Gebäude im Wesentlichen unverändert bleiben müssen (Art. 39 Abs. 3 RPV).
- Für die Erhaltung von traditionellen Landwirtschaftsbauten kann deren Abbruch und Wiederaufbau notwendig sein (z.B. Auswechslung einer Holzbohle). Dies ist nur zulässig, wenn die Bausubstanz grösstenteils erhalten bleibt und das Bauprojekt die Qualität des Landschaftsbildes verbessert. In jedem Fall müssen das Profil und die Geometrie des ursprünglichen Gebäudes sowohl im Grundriss als auch im Schnitt erhalten bleiben.

## A.5a Zonen für landschaftsprägende geschützte Bauten

- Die Umgebung der Gebäude wird weitestgehend in einem Zustand belassen, der dem natürlichen Profil des Geländes entspricht. Demnach sind neue Aussenanlagen grundsätzlich verboten. Dies gilt insbesondere für bedeutende Geländeänderungen, Einzäunungen, Anpflanzungen, Zufahrten und feste Freizeitanlagen.
- Die Ausstattung ist ausreichend. Kann in Ausnahmefällen eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Ausstattung bewilligt werden, so gehen alle durch die bewilligte Nutzung entstehenden zusätzlichen Infrastrukturkosten zu Lasten des Eigentümers oder der Eigentümerin (Art. 43a Bst. c RPV).
- Die Baubewilligungen werden gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG von der für Bauten ausserhalb der Bauzonen zuständigen Behörde erteilt.

### Dokumentation

---

Équipe A(l)titude - Priod Dayer, Paysagegestion, CSD, Grenat, Agridea, Areaplan, **Kantonales Landschaftskonzept – kLK**, DRE, DWNL, 2022

Patrick Giromini, **Transformations silencieuses : étude sur l'architecture alpine**, (Thèse de doctorat), EPFL, 2021 (*nur auf Französisch*)

Nicola Braghieri, Patrick Giromini, **Raccards, greniers et granges-écuries – Réflexions sur le bâti rural valaisan**, EPFL, 2017 (*nur auf Französisch*)

Regula Marbach (FUS), Philipp Maurer (SHS), Willi Meyer (BUWAL), Raimund Rodewald (SL), **Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV**, 2007