Musterartikel

Zone für touristische Aktivitäten

Dezember 2022 (version 1.1)

**Kontext und Zweck**

Der Tourismus ist im Kanton Wallis ein wichtiger Wirtschaftszweig. Deshalb sollten ihm die gleichen Rahmenbedingungen wie den anderen wirtschaftlichen Tätigkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Festlegung von Zonen in den Zonennutzungsplänen (ZNP) und den Bau- und Zonenreglementen (BZR), welche ausschliesslich den touristischen Aktivitäten zur Verfügung stehen, sowohl für die Beherbergung als auch für touristische Infrastrukturanlagen, erlaubt es, dieser Anforderung gerecht zu werden.

Im Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) wurde mit dem neuen Artikel 24a eine gesetzliche Grundlage für die Zonen für touristische Aktivitäten (ZTA) auf kantonaler Ebene geschaffen. Die Thematik der touristischen Beherbergung wird im kantonalen Richtplan (kRP) im Koordinationsblatt B.2 "Touristische Beherbergung" behandelt.

**Beschreibung**

Die ZTA müssen den Bedürfnissen der touristischen Destinationen entsprechen, sowohl in Bezug auf die Beherbergung als auch auf die Infrastrukturen. Die Vorgaben der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen sind auf jeden Fall einzuhalten.

Das Bedürfnis für solche Zonen ist in den kommunalen Entwicklungsabsichten nachzuweisen, in Übereinstimmung mit dem regionalen Tourismuskonzept. Diese neuen Zonen für touristische Aktivitäten werden auch mit den Leitlinien der örtlichen Tourismuspolitik (Art. 7, Gesetz über den Tourismus) koordiniert und abgestimmt.

In den ZTA ist die ständige Wohnnutzung nicht zulässig, mit Ausnahme der Wohnungen, die direkt mit dem Betrieb zusammenhängen (Art. 24a Abs. 2 kRPG). Die ZTA werden bei der Berechnung des Bedarfs an Bauzonen für die Wohnnutzung nicht mitberücksichtigt. ZTA können nicht in der gleichen Weise quantifiziert werden wie die Bauzonen für die Wohnnutzung. Jedoch ist ihr Bedarf auf regionaler Ebene abzustimmen und die Verpflichtung für eine haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG) bleibt. Die generellen Regeln für die Dimensionierung der Bauzonen sind auch bei ZTA gemäss Artikel 15 RPG anzuwenden (siehe Genehmigungsentscheid Bundesrat vom 1. Mai 2019 zum kantonalen Richtplan, Punkt 5e).

Es gibt zwei verschiedene Arten von Zonen für touristische Aktivitäten:

* Zonen für touristische Aktivitäten gemäss Artikel 15 RPG :

Es handelt sich um Bauzonen im Sinne von Artikel 15 RPG, welche sich innerhalb des Siedlungsgebiets befinden und einem Bedürfnis der touristischen Destination entsprechen, sowohl in Bezug auf die touristische Beherbergung als auch in Bezug auf die touristischen Infrastrukturen. Vergnügungsparks sind ebenfalls dieser Zone zuzuweisen. Die Bewilligungskompetenz liegt beim Gemeinderat. Sofern sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet (gemäss Art. 2 Abs. 3 BauG), ist die Kantonale Baukommission (KBK) zuständig.

* Zonen für touristische Aktivitäten gemäss Artikel 18 RPG :

Es handelt sich um eine weitere Nutzungszone, welche das kantonale Recht gemäss Artikel 18 Absatz 1 RPG vorsehen kann. Diese Zonen befinden sich nicht im Siedlungsgebiet und beinhalten innovative und alternative Beherbergungsformen, welche zur touristischen Attraktivität einer Region beitragen. Es handelt sich um Sonderzonen. Die Bewilligungskompetenz liegt bei der Kantonalen Baukommission (KBK).

**Bedürfnisnachweis und Lokalisierung**

Im erläuternden Bericht zur Nutzungsplanung gemäss Artikel 47 RPV ist nachzuweisen, dass der Bedarf vorhanden und der Standort angemessen ist, insbesondere durch das Aufzeigen der gewünschten touristischen Entwicklung. Dazu sind die Aspekte des intensiven und des extensiven Tourismus, der Zusammenhang zum Siedlungsgebiet, zum Verkehr und zu den touristischen Infrastrukturen, die Beherbergungsform sowie die Zugänglichkeit zu behandeln. Der Zusammenhang und die Synergienutzung zwischen den Beherbergungsanlagen und den touristischen Installationen (z.B. Bergbahn) ist aufzuzeigen, auch wenn diese geografisch mehr oder weniger weit voneinander entfernt sein können.

Die folgenden Kriterien sind zu berücksichtigen bei der Ausscheidung von Zonen für touristische Aktivitäten:

* Kommunale Entwicklungsabsichten (die Tourismusstrategie der Destination muss darin enthalten sein;
* Verfügbarkeit der Parzellen, welche durch eine aktive Bodenpolitik gewährleistet ist;
* Anschluss an den öffentlichen Verkehr;
* Optimierte Nutzung des Bodens (z.B. durch die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer);
* Hohe architektonische Qualität und gute Integration in die Umgebung;
* Synergienutzung mit bestehenden und geplanten touristischen Infrastrukturen;
* Interkommunale Koordination;
* Potentielle Konflikte mit der Raumplanung, der Landwirtschaft, dem Wald, der Umwelt, dem Natur- und Landschaftsschutz, dem Gewässerraum, den Anlagen Dritter oder den Naturgefahren.

Zusätzlich zu den vorgenannten Punkten sind bei den Zonen für touristische Aktivitäten gemäss Artikel 18 RPG die folgenden Kriterien zu berücksichtigen (siehe auch Koordinationsblatt B.2 "Touristische Beherbergung" des kantonalen Richtplans):

* das Projekt ist aufgrund seiner Lage gegeben und/oder erlaubt die Wiederinstandstellung oder die Inwertsetzung einer bestehenden Einrichtung oder resultiert aus einem Variantenstudium;
* das alternative Angebot ist für einen wettbewerbsfähigen Nischenmarkt bestimmt und trägt zur touristischen Attraktivität der Region bei;
* die Einzonung erfolgt projetbezogen mittels eines Sondernutzungsplans. Falls das Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist nicht realisiert wird, werden die betroffenen Flächen automatisch wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt;
* der vollständige Rückbau der Anlagen und der Einrichtungen nach Beendigung des Betriebs ist sichergestellt.

Die Bedingung des Rückbaus nach Beendigung des Betriebs ist in die Baubewilligung zu integrieren (Art. 16b Abs. 2 RPG).

Da die Gemeinden und ihre touristischen Angebote sehr unterschiedlich sind, soll die Bestimmung der Zone so flexibel wie möglich sein, um den identifizierten touristischen Bedürfnissen bestmöglich gerecht zu werden. Die Gemeinden präzisieren die Bestimmung der entsprechenden ZTA in einem entsprechenden Artikel im BZR (Beherbergung, Bergbahnen, Restaurants, Parking, Kultur, innovative und alternative Beherbergungsformen, …). Ein bestimmter Zonentyp in einer Gemeinde kann somit für einen Einzelfall oder für mehrere Zonen gelten, die Beherbergung erlauben und / oder touristische Infrastrukturen zulassen. Auch die Anforderungen und Arten von Zonen können je nach den Eigenschaften des jeweiligen Standorts variieren.

Wenn es in einer Gemeinde mehrere ZTA gibt mit unterschiedlichen Nutzungen und Bedürfnissen, so können die spezifischen Vorschriften für jede Zone auch in Pflichtenheften festgelegt werden, welche im Anhang des BZR aufgeführt sind. Mit dieser Vorgehensweise kann vermieden werden, dass es im BZR eine Vielzahl verschiedener Artikel für die ZTA gibt.

**Vorschlag für einen Musterartikel (Aufbau) im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Zone für touristische Aktivitäten gemäss Artikel 15 RPG

1. Zweck:

Diese Zone umfasst die touristische Beherbergung, in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen und/oder die touristischen Infrastrukturen, welche im Zusammenhang mit der touristischen Beherbergung stehen oder Synergien mit der touristischen Beherbergung anbieten (die genaue Nutzung ist durch die Gemeinde zu präzisieren).

Nicht zulässig sind ganzjährige Wohnnutzungen, mit Ausnahme von betriebsbedingten Wohnungen. Es handelt sich nicht um eine Bauzone für die Wohnnutzung.

1. Vorschriften:

Bauweise: durch die Gemeinde zu definieren (offen oder geschlossen)

Nutzungsziffer: durch die Gemeinde zu definieren

Grenzabstand: durch die Gemeinde zu definieren

Gebäudeabstand: durch die Gemeinde zu definieren

Gebäudelänge: durch die Gemeinde zu definieren

Gebäudehöhe: durch die Gemeinde zu definieren

Geschosszahl: durch die Gemeinde zu definieren

*Alternative Vorschriften:*

*Die Vorschriften werden in Pflichtenheften festgelegt, welche dem BZR im Anhang beigelegt sind.*

1. Qualität und Integration:

Durch die Gemeinde zu definieren.

1. Andere Vorschriften:

Ein Sondernutzungsplan (SNP) ist erforderlich für Projekte mit einem Flächenbedarf von mehr als 10'000m2 oder für Projekte, die einen Umweltverträglichkeitsbericht gemäss UVPV erfordern.

1. Bewilligungskompetenz:

Die Bewilligungskompetenz ist im Art. 2 Baugesetz geregelt.

1. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES):

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV ist III (ES III)

Art. xx Zone für touristische Aktivitäten gemäss Artikel 18 RPG für das Projekt [Name Projekt]

1. Zweck:

In dieser Zone ist das Projekt [Name Projekt] (innovatives und alternatives Beherbergungsprojekt) vorgesehen, in Übereinstimmung mit der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen (die genaue Nutzung ist durch die Gemeinde zu präzisieren).

Seuls Nicht zulässig sind ganzjährige Wohnnutzungen, mit Ausnahme von betriebsbedingten Wohnungen.

1. Vorschriften:

Die Anordnung der Bauten und Installationen wird in einem Sondernutzungsplan (SNP) geregelt, dessen Perimeter auf dem Zonennutzungsplan (ZNPL) eingezeichnet ist.

Das SNP-Reglement legt die Erschliessung, die Organisation, sowie die Gebäudeflächen und –höhen fest.

1. Qualität und Integration:

Durch die Gemeinde zu definieren

1. Andere Vorschriften:

Falls das Bauprojekt nicht innert einer Frist von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids des Sondernutzungsplans ausgeführt wird, werden die betroffenen Flächen ohne weiteres Verfahren wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt (Art. 16a kRPG) und das Gelände und die Gebäude sind wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Der Staatsrat kann diese Frist aus wichtigen Gründen verlängern.

1. Bewilligungskompetenz:

Die zuständige Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde ist die Kantonale Baukommission (KBK) gemäss Art. 2 Abs. 3 BauG.

1. Lärmempfindlichkeitsstufe (LS):

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV ist III (ES III).

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021  Dezember 2022 | Ausgangsversion  Redaktionelle Korrektur |