



Themenblatt

Bauzonenqualität

Kontext und Allgemeines

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), die im kantonalen Richtplan (kRP) wiedergegeben sind, muss die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden, wobei eine angemessene Wohnqualität zu erhalten und der soziale Zusammenhalt zu fördern ist. Eine zweckmässige Nutzung des Bodens ist zu einem Gebot geworden, das mit einer Verbesserung der Lebensqualität einhergehen muss. Das Wohlbefinden der Bevölkerung hängt stark von der Qualität der Bauzonen ab.

Die Qualität der Bauzonen beruht auf der Vielfalt und Qualität der Gebäude, dem Gleichgewicht zwischen Bebauung und offenen Flächen, dem Gleichgewicht zwischen guter Erschliessung und Schutz vor Immissionen sowie der Qualität der Wege und der Orte der sozialen Interaktion und der Erholung.

Um als Chance wahrgenommen zu werden, erfordert die Entwicklung nach innen also ein verstärktes Nachdenken über «Qualität» im weitesten Sinne. Damit dies gelingt, achten die für die Raumplanung zuständigen Behörden unter anderem darauf, dass:

- Bauten und Anlagen in die Landschaft integriert werden;
- Wohn- und Arbeitsorte angemessen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen werden;
- Velo- und Fusswege erhalten oder geschaffen werden;
- die Siedlungen viele Grünflächen und Bäume aufweisen;
- eine funktionale, soziale und generationsübergreifende Durchmischung gefördert wird.

Rechtlicher Rahmen

Kantonaler Richtplan (kRP)		Kommunale Vorgehensweise
Koordinationsblatt C.2	Bauzonenqualität	Buchstaben b), e) und f)
Koordinationsblatt A.8	Schutz, Pflege und Aufwertung der Landschaft	Buchstabe c)

Massgebende eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen	
RPG	Art. 1 Abs. 2 Bst. a ^{bis} , Bst. f / Art. 3 Abs. 2 Bst. b, Abs. 3 Bst. a, Bst. c, Bst. e
kRPG	Art. 2 Abs. 1 Bst. a, Bst. f / Art. 12 / Art. 12a
BauG	Art. 1 Abs. 1 / Art. 3 / Art. 9 / Art. 25 bis 27 / Art. 29 Abs. 2
BauV	Art. 14 / Art. 15 / Art. 29
kLwG	Art. 50a

Anforderungen an die kommunale Planung

1. Allgemeines Vorgehen

In jedem Planungsprozess legt der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV die strategischen Ziele der Gemeinde für eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung nach innen und die Massnahmen dar, die sie zu deren Sicherstellung ergreifen will. Dabei kann es sich auch um Massnahmen handeln, die nicht direkt mit dem Zonennutzungsplan (ZNP) und dem kommunalen Bau- und Zonenreglement (KBZR) zusammenhängen (z.B. spezifische Regelungen, Neugestaltung von öffentlichen Räumen usw.).

Es wird erwartet, dass der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV die folgenden drei Fragen beantwortet:

1. Was sind die vorhandenen Qualitäten und mögliche qualitative Defizite des Standortes und seines Kontextes?
2. Ermöglicht das Projekt, bestehende Qualitäten zu erhalten oder aufzuwerten und bestimmte Defizite zu beheben?
3. Bietet das Projekt einen qualitativen Mehrwert für den Standort und seinen Kontext?

Zur Beantwortung dieser Fragen muss die Gemeinde mindestens die folgenden Kriterien, die sich aus den Zielen und Grundsätzen des RPG ergeben, analysieren und in der Interessenabwägung berücksichtigen. Es steht der Gemeinde auch frei, weitere Kriterien hinzuzufügen, die sie für ihr Gebiet als relevant erachtet (z.B. bauliches Erbe, vgl. Themenblatt «[Kulturelles Erbe](#)»).

- Einordnung in die (natürliche und bebaute) Landschaft

Um eine echte Baukultur etablieren zu können, muss zunächst der Wert der uns umgebenden Landschaft – sowohl der bebauten als auch der natürlichen – anerkannt werden. Da sich die meisten menschlichen Aktivitäten in der bebauten Landschaft konzentrieren (Wohnen, Arbeit, Freizeit usw.), ist das Wohlbefinden der Bevölkerung stark mit ihr verbunden. Hinzu kommt, dass die Qualität der öffentlichen Räume auch von der Qualität der darin enthaltenen Bauten abhängt, und zwar nicht nur in städtischen Gebieten, sondern an allen Orten, an denen Menschen leben und arbeiten. Eine hohe bauliche Qualität stärkt die Identität und die Attraktivität von Stadt- oder Dorfzentren.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das kantonale Landschaftskonzept, das die landschaftlichen Qualitäten der verschiedenen Landschaftstypen des Kantons identifiziert, auf die Davoser Erklärung 2018, die aufzeigt, wie eine hohe Baukultur verankert werden kann, sowie auf die Webseite densipedia.ch des Schweizer Raumplanungsverbands EspaceSuisse und den Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen», in dem überzeugende Beispiele für die Innenentwicklung präsentiert werden.

- Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Velo- und Fusswege

Um eine nachhaltige Siedlungsverdichtung zu erreichen, muss sie an den richtigen Stellen geplant werden und insbesondere die Qualitäten der Anbindung an den öffentlichen Verkehr berücksichtigen. Der Ausbau des Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln, die Optimierung des Strassennetzes und die Kontrolle der Parkierung ermöglichen es, Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten und so eine Verlagerung des Verkehrs auf öffentliche Verkehrsmittel zu fördern.

Attraktive und sichere Velo- und Fusswege bieten ebenfalls Alternativen zum motorisierten Individualverkehr und unterstützen den Umstieg auf Formen des Langsamverkehrs. Die Planung durchgehender Netzwerke erfordert eine Identifizierung von Hindernissen auf den aktuellen Routen, die Förderung einer grösseren Durchlässigkeit der Bausubstanz sowie die Schaffung neuer Übergänge.

Mit qualitativ hochwertig gestalteten Verbindungen werden der Komfort und die Sicherheit der Nutzer verbessert. Diese Elemente tragen langfristig auch dazu bei, die Treibhausgase, die Luftverschmutzung sowie die Anzahl der Menschen, die über den Grenzwerten liegenden Lärmpegeln ausgesetzt sind, zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf das Themenblatt «[Mobilität und Transportinfrastruktur](#)» sowie die Leitfäden mit Empfehlungen zum Velo- und Fussverkehr des Bundesamtes für Strassen (ASTRA).

- Grünflächen

In bebauten Gebieten trägt die Natur stark zur Qualität der Verdichtung bei. Sie muss deshalb bewahrt und aufgewertet werden. Die Verdichtung darf nicht auf Kosten der grünen Lungen gehen, die in das bebaute Gebiet integriert sind und die eine wichtige Rolle als ökologische Korridore spielen. Die Gemeinde wird ermutigt, die auf regionaler Ebene definierten ökologischen Kontinuitäten zu erhalten und zu stärken (kantonales ökologisches Netzwerk, ökologische Infrastruktur, grüne Wege in der Agglomeration usw.).

Besondere Aufmerksamkeit muss den öffentlichen Räumen und der Umgebungsgestaltung gewidmet werden: Begrünung, Wasser und Bodendurchlässigkeit müssen gefördert werden, um die biologische Vielfalt im Siedlungsgebiet zu erhöhen, Hitzeinseln entgegenzuwirken und das Risiko von Überschwemmungen zu begrenzen.

Die Bedeutung von Grünflächen als Lunge für umliegende Bebauungen, als Ort der Begegnung und als Faktor der Klimaqualität und der Biodiversität muss anerkannt und ausgeschöpft werden. Es gilt, die qualitative Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen in Synergie mit den biologischen Korridoren zu fördern (kantonales ökologisches Netzwerk, ökologische Infrastruktur, Projekte für ökologische Qualität).

Hierzu verweisen wir auf die BAFU-Publikation «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet», die Empfehlungen zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs enthält, sowie auf die Praxishilfe «Natur in Stadt und Dorf» der Dienststelle für Raumentwicklung und der Dienststelle für Wald, Natur und Landschaft des Kantons Wallis, die Anregungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet gibt.

- Durchmischung

Die bisherige Entwicklung begünstigte häufig eine Trennung der Funktionen und der verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Heute fordern die Grundsätze der Raumplanung die Gemeinwesen dazu auf, im Sinne sowohl einer funktionalen Vielfalt als auch einer sozialen und generationenübergreifenden Durchmischung zu denken, indem sie die Bereiche Wohnen, Arbeiten und öffentliche Räume miteinander verbinden und unterschiedliche Wohnungen und Dienstleistungen anbieten.

Zu diesem Thema verweisen wir auf den Bericht des Bundes «Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit», der Antworten in Bezug auf die soziale Durchmischung bietet.

Bei der Entwicklung eines Projekts gilt es, diese Kriterien zu gewichten, um sie entsprechend den Einschränkungen und Gegebenheiten eines Standorts bestmöglich zu erfüllen. Jeder Standort hat seine eigenen Qualitäten und Merkmale, die sich auf seine Nutzung, Identität und Grösse beziehen, und ist somit mit unterschiedlichen Fragen und Herausforderungen konfrontiert.

Um ihre strategischen Ziele erreichen zu können, legt die Gemeinde insbesondere in ihren Planungsinstrumenten angemessene städtebauliche und architektonische Vorschriften fest. Dieses Themenblatt behandelt eine nicht erschöpfende Liste von Raumplanungsinstrumenten, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, um eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, und umfasst eine Liste der Räume, in denen diese Instrumente vorrangig angewendet werden sollten.

2. Räume mit Herausforderungen

Die Qualitätskriterien müssen zwar auf das gesamte Gebiet angewendet werden, aber es wurden bestimmte Räume identifiziert, die speziell herausgefordert sind und besondere Aufmerksamkeit erfordern.¹

2.1 Zentren

Die Zentren sind die Herzen der Orte und oft auch ihre wirtschaftlichen Motoren. Ein Zentrum zeichnet sich durch seine bauliche Dichte, seine funktionale Vielfalt und das Erlebnis aus, das es Fussgängern bietet, die sich in diesen Bereichen sicher und bequem bewegen und aufhalten können. Im Kontext der Innenentwicklung erfordern sie besondere Beachtung, um das richtige Gleichgewicht zwischen Voll und Leer, zwischen Bebauung und offenen Räumen, zwischen mineralischen und pflanzlichen Elementen zu finden. Im Rahmen der Entwicklung nach innen können auch andere Zentren erkennbar werden, die Geschäfte und Dienstleistungen für den Nahbereich sowie öffentliche Einrichtungen aufnehmen können. Es müssen neue Begegnungsräume geschaffen werden, um das Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Probleme im Zusammenhang mit der Lebendigkeit städtischer oder dörflicher Zentren sind auf die Entwicklung von Einfamilienhausquartieren und peripheren Gewerbegebieten zurückzuführen, die eine Nutzung von Autos erfordern. Ohne eine Vision, wie die Zentren lebendiger gestaltet und der Bedarf an motorisiertem Individualverkehr vermindert werden kann, können die öffentlichen Behörden häufig nur reagieren, statt proaktiv handeln.

Hinzu kommt der Klimawandel, der in diesen dicht bebauten Gebieten bereits spürbar ist. Der städtische Wärmeinseleffekt ist innerhalb dicht bebauter Gebiete aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit, der fehlenden Vegetation und der mangelnden Luftzirkulation grösser. Eine Neuüberprüfung der Zentren und ihrer Veränderung sowie die Entwicklung neuer Zentren wird es ermöglichen, die notwendigen Entscheidungen zu treffen, um Platz für alle Nutzer, aber auch für die Vegetation, das Wasser, die Luft und naturbelassene Flächen zu definieren und so die Bedingungen zu schaffen, die das Leben erfordert.

Eine durchdachte Programmierung der Nutzungen in den Zentren, beispielsweise durch die Bevorzugung öffentlich zugänglicher Aktivitäten in den Erdgeschoss, trägt dazu bei, die Zentren belebter und dynamischer zu erhalten. Oft wird auch auf eine «Revitalisierung» der Dorfkerns verwiesen. Dies darf nicht als Rückkehr zu den Funktionen früherer Zeiten verstanden werden. Neue Funktionen, die einem Zentrum wieder die erforderliche Dynamik und Intensität verleihen können, sind durchaus vorstellbar. Denkbar sind etwa neue Nutzungen, mit denen die Erdgeschosse und damit die Zentren neu belebt werden (Vereine, verkaufsähnliche Aktivitäten, Showrooms, Produktion, Versand, Kunsthandwerk im hinteren Teil mit Schaufenstern vorne, Kombination von Arbeitsplatz und Verkaufsbereich). Je nach Gebäudestruktur und Konfiguration des öffentlichen Raums kann auch eine Umnutzung in Wohnungen eine Option sein.

Durch die Bereitstellung kleinerer Flächen oder eine Kombination mit Wohnraum oder anderen Aktivitäten, die nicht gewerblicher Natur sind, werden diese Flächen finanziell erschwinglicher und erhöhen so die Vielfalt und vermindern Leerstände. Eine grössere Nutzungsmischung erweitert das Angebot und trägt zur Belebung und Attraktivität der Zentren bei. Eine stärkere funktionale, aber auch generationenübergreifende Durchmischung der Zentren ist einer der Schlüssel, um bestehende Zentren lebendig zu halten oder neue zu schaffen, und zwar nicht nur an den Wochenenden oder zu den Öffnungszeiten der Geschäfte, sondern den ganzen Tag und an allen Tagen des Jahres.

2.2 Strassenraum

Der Strassenraum entspricht dem Raum zwischen den Gebäudefassaden auf beiden Seiten der Strasse. Er kann private Grundstücke betreffen, aber seine Gestaltung hat einen starken Einfluss auf die Identität der Strasse. Der Strassenraum kann somit gestaltet werden, um die bestehende Identität einer Strasse zu stärken oder um einer Strasse eine eigene Identität zu verleihen. Eine Behandlung des öffentlichen Raums von Fassade zu Fassade fördert die städtische Qualität.

¹ Die Kapitel 2.1 und 2.2 stützen sich auf die Überlegungen des Büros Urbaplan im Rahmen des Mandats «RCCZ-Type», 2022.

Die Lebensqualität in bebauten Gebieten, unabhängig davon, ob diese dem Wohnen, dem Gewerbe oder gemischten Nutzungen dienen, hängt von der Qualität der öffentlichen Räume und davon ab, ob diese die Dichte der Bebauung positiv beeinflussen können. Die Gestaltung des Strassenraums hat einen starken Einfluss auf die Atmosphäre der Strasse, sowohl für die dortige Bevölkerung als auch für Besucher. Die Strasse ist oft der einzige verfügbare öffentliche Raum, der sowohl Treffpunkt als auch Ort der Fortbewegung ist. Heute wird der Strassenraum aber massiv vom motorisierten Verkehr dominiert und wird weitgehend für Parkplätze, Zufahrten und Fahrbahnen genutzt.

Die Übergänge zwischen verschiedenen Quartieren oder Nutzungszonen werden in der Regel durch den Strassenraum gewährleistet, der eine Grenze zwischen bebauten Räumen mit unterschiedlichen Merkmalen verkörpert. Er hat somit einen grossen Einfluss darauf, wie diese Übergänge (öffentlich-privat, bebaut-unbebaut, zwischen Quartieren ...) bewältigt werden.

Ausserhalb der Zentren wirken sich die Beziehung der Gebäude zum öffentlichen Raum und ihre Gestaltung auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und damit auf seine Fähigkeit aus, Bewohner aus der Peripherie in die Zentren zurückzuholen. Ein einfacher und angenehmer Zugang ist von entscheidender Bedeutung, um die erforderlichen Aktivitäten wieder in die Zentren zu lenken und sie wieder lebendiger zu machen.

Die Beziehungen der Gebäude zur Strasse sind je nach dem Charakter, den man bewahren oder der Strasse verleihen möchte, zu unterscheiden. In einem ersten Schritt sollte dieser Charakter bestimmt werden. Wir schlagen beispielsweise die folgenden Typologien vor:

- Strassenraum in Zentren

In Stadt- oder Dorfzentren sollte der Strassenraum so gestaltet werden, dass er einen bequemen und sicheren Fussgängerverkehr fördert. Die Beziehung zu den Gebäuden verbessert die Erfahrung der Fussgänger, insbesondere das Programm der Erdgeschosse.

Eine Bevorzugung von öffentlich zugänglichen Aktivitäten im Erdgeschoss trägt zur Bewahrung belebter und dynamischer Zentren bei. Eine Unterteilung der Flächen macht es möglich, die Mietkosten zu senken und andere Aktivitäten als die üblichen grossen Akteure des Handels oder des Dienstleistungssektors anzusiedeln, so dass Leerstände begrenzt werden.

Die Diversifizierung der Aktivitäten, die zur Belegung der Zentren beitragen können, erfolgt auch über die vorgeschlagenen Typologien, die mit der Strasse interagieren. Eine Verbindung der Flächen im Erdgeschoss mit dem darüber liegenden Geschoss eröffnet weitere Möglichkeiten. So können etwa Aktivitäten und Wohnen (Künstlerateliers) oder auch Handwerk, Vereine und Verwaltung miteinander kombiniert werden.

- Strassenraum in Wohnquartieren mit hoher/mittlerer Dichte

In dichten Wohngebieten ist die Beziehung zur Strasse weniger unmittelbar als in zentral gelegenen Räumen. Eine Belegung der Erdgeschosse mit öffentlich zugänglichen Aktivitäten ist hier nicht immer wünschenswert oder einfach. Allerdings können der Schutz vor Lärmbelästigung und die Gefahren des Strassenverkehrs ein Grund sein, um zwischen dem Verkehrsraum und den Gebäuden Räume für Begegnungen, Spiele und/oder für die biologische Vielfalt anzubieten.

Zwar sollten Geschäfte, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen in diesen Quartieren angesiedelt werden können, aber diese stehen nicht unbedingt in einer direkten Beziehung zum Strassenraum und dienen der Deckung des Bedarfs im Quartier (z.B. Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Schule oder medizinisches Zentrum).

- Strassenraum in Wohnquartieren mit geringer Dichte

Quartiere mit geringer Dichte sind meist gekennzeichnet durch eine Mobilität, die auf die Nutzung des eigenen Autos ausgerichtet ist, und durch eine Investition in den privaten Raum in Form von Gärten, deren Grenzen zum öffentlichen oder kollektiven Raum durch blickdichte Zäune markiert sind. Durch die Gestaltung des Strassenraums kann die Fussgängermobilität verbessert und die Artenvielfalt erhöht werden. Auf diese Weise können Durchgänge für den Langsamverkehr sowie landschaftliche und natürliche Kontinuitäten gestärkt oder geschaffen werden. Die Qualität des öffentlichen Raums ist in einem hohen Masse von der Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Bereich (Zusammenlegung von Zufahrten, Parkplätzen, Hecken usw.), aber auch in einem weiteren Umkreis (Umgebungsgestaltung von Gebäuden) abhängig.

Die Qualität der öffentlichen Räume und ihre Fähigkeit, einen sicheren und angenehmen Weg vom Einfamilienhausquartier zum Stadt- oder Dorfzentrum zu bieten, trägt zweifellos zur Stärkung, Erhaltung oder Wiedererlangung der Lebendigkeit dieser Zentren bei.

Zu diesem Thema verweisen wir auf die Webseite «MetamorphHouse: Kompetenzen für die qualitative Innenentwicklung von EFH-Siedlungen».

- Strassenraum in Industriezonen

Industriezonen sind meist durch grosse Ansiedlungen von Gebäuden mit niedriger Höhe und grossen Verkehrs- und Parkflächen gekennzeichnet. Der Strassenraum in der Umgebung von Industriegebäuden sollte so gestaltet werden, dass die versiegelte Fläche begrenzt, die Vegetation gestärkt und die Wege für Fussgänger und Velofahrer sicherer gemacht werden.

Die Bereitstellung von komfortablen und sicheren Verkehrsflächen für Fussgänger, Velofahrer und den öffentlichen Verkehr sowie von Veloabstellplätzen und Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe von Industriegebäuden ermöglicht Alternativen zum motorisierten Individualverkehr für den Arbeitsweg.

Durch das Vorschreiben von Pufferzonen für lebende Hecken, extensive Wiesen oder auch Baumreihen kann die Biodiversität erhöht und der Effekt der städtischen Wärmeinseln, die häufig in traditionellen Industriegebieten auftreten, verringert werden. Zudem verbessern diese Gestaltungen die Erfahrung sowohl der Mitarbeitenden als auch der Besucher.

2.3 Ränder/Übergänge²

Der Begriff des Randes/Überganges wurde im kantonalen Landschaftskonzept (kLK) eingeführt. Ränder sind Orte des Übergangs zwischen der Siedlungslandschaft und den offenen (landwirtschaftlichen oder natürlichen) Landschaften. Sie ermöglichen eine gute Abgrenzung der verschiedenen Bodennutzungen (Siedlung-Landwirtschaft) und schaffen gleichzeitig weiche Übergänge, die für die verschiedenen Nutzungsgruppen von Vorteil sind. Aufgrund ihres multifunktionalen Charakters können sie vielfältige Landschaftsleistungen erbringen: biologische Verbindungen, Langsamverkehrsverbindungen, Schutz vor Pflanzenschutzmitteln, aber auch Frischeinseln und Elemente einer hochwertigen Landschaft.

Derzeit sind diese Übergangsräume in den Zonennutzungsplänen oder -reglementen nicht oder nur unzureichend abgegrenzt. Ziel ist es, geeignete Konzepte in die Raumplanungsinstrumente zu integrieren, damit diese Räume geplant werden können. In seiner Eigenschaft als Übergangsraum ist der Randbereich sowohl für Bauzonen als auch Landwirtschaftszonen oder Schutzzonen relevant. Es geht darum, einen Raum beiderseits der Zonengrenzen zu konkretisieren, die manchmal scharf, manchmal diffus begrenzt und bisweilen durch Zufahrtswege markiert sind. In diesem Raum muss die für die angestrebten Ziele (Schutz, Biodiversität, Mobilität, Produktion usw.) erforderliche Gestaltung gewährleistet werden.

Zwecks Präzisierung der Möglichkeiten und Modalitäten für die Umsetzung der Randbereiche wurde ein Modellvorhaben Landschaft ausgearbeitet. Sein Ziel ist es, den Gemeinden eine Toolbox zur Verfügung zu stellen, die ihnen bei der Integration von Randbereichen in ihre Raumplanungsinstrumente (Zonennutzungsplan (ZNP) und kommunales Bau- und Zonenreglement [KBZR]) hilft.

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (kLwG) wurde eine Koordination mit der Dienststelle für Landwirtschaft durchgeführt. Der neue Artikel 50a schlägt vor, die Schnittstelle zwischen der Bauzone und der Landwirtschaftszone auf beide Zonen auszurichten, wobei die Modalitäten in den Durchführungsbestimmungen festzulegen sind. Das Ziel dieser Baulinie ist es, die landwirtschaftlichen Aktivitäten von den Bauzonen zu distanzieren, wodurch Nutzungskonflikte gemindert werden sollen. Der nicht bebaubare Raum zwischen den Baulinien stellt eine Chance für die Gestaltung der Randbereiche dar.

Es steht den Gemeinden frei, bis zum Erlass der Durchführungsbestimmungen das Konzept der Ränder in ihre Raumplanungsinstrumente aufzunehmen.

² Dieses Kapitel stammt aus dem Katalog «[Massnahmen zu den Randbereichen zwischen der bebauten und der Rebberglandschaft](#)», HEPIA - AZUR - Canton du Valais», HEPIA - AZUR - Canton du Valais, 2024

Es werden zur Integration des Randkonzeptes in die ZNP und KBZR vier Varianten vorgeschlagen:

- Variante 1: Im ZNP eine Baulinie einführen, so dass ein Raum für die Gestaltung der Randbereiche ausgeschieden wird;
- Variante 2: Eine überlagernde Zone einführen, welche im ZNP den Schutz- und Intensivierungsraum der Randbereiche abgrenzt;
- Variante 3: Aufnahme von Bestimmungen zu den zu gestaltenden Perimetern in die Pflichtenhefte, damit die kurzfristige Entwicklung der Randbereiche begünstigt wird;
- Variante 4 (nicht empfohlen): Einführung einer Freihaltezone in der Bauzone und einer Baulinie in der Landwirtschafts-/Rebbauzone, wo Raum für die Gestaltung der Randbereiche entstehen kann einer Freihaltezone in der Bauzone und einer Baulinie in der Landwirtschafts-/Rebbauzone, um dort Raum für die Gestaltung der Ränder zu schaffen.

Für jede Variante werden Reglementsbestimmungen vorgeschlagen, welche auf Wunsch der Gemeinden mit zusätzlichen Bestimmungen ergänzt werden können (vgl. Katalog «Massnahmen zu den Randbereichen zwischen der bebauten und der Rebberglandschaft», HEPIA - AZUR - Canton du Valais, HEPIA - AZUR - Canton du Valais, 2024, S. 36 ff.).

3. Instrumente der Raumplanung

3.1 Kommunale strategische Instrumente

Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen gewinnen die kommunalen strategischen Instrumente (kommunale Entwicklungsabsichten, Raumkonzept und kommunaler Richtplan) immer mehr an Bedeutung. Sie ermöglichen es, frühzeitig eine breit angelegte Diskussion über die räumliche Entwicklung einer Gemeinde zu führen und ihre Absichten für die Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Territoriums zu bündeln. Sie dienen als Grundlage für die Erarbeitung von Umsetzungsinstrumenten (ZNP/KBZR, SNP usw.). Indem sie Qualitätskriterien einbeziehen, fördern sie eine qualitätsorientierte Entscheidungsfindung.

Beispielsweise bietet die Erstellung eines kommunalen Richtplans, der alle Freiräume und Grünflächen ausserhalb und innerhalb von Bauzonen umfasst, der Gemeinde die Möglichkeit, eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächen vorzunehmen, mögliche Defizite zu identifizieren, Flächen mit hohem Potenzial aufzuzeigen und letztlich Massnahmen zu ergreifen.

Diese Instrumente werden vom Gemeinderat genehmigt und sind gemäss den Bestimmungen des kRPG nur für die betreffenden öffentlichen Behörden, nicht aber für Einzelpersonen verbindlich.

3.2 Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Um die Qualität der Siedlungsentwicklung sicherzustellen und ein angenehmes Lebensumfeld für die Bevölkerung zu gewährleisten, können die Gemeinden Bestimmungen direkt in den Artikeln des KBZR zu den Bauzonen oder in der Übersichtstabelle des KBZR verankern (vgl. entsprechende Musterartikel).

- Bodennutzung:
Die Gemeinde kann in ihrem KBZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Die Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen (Art. 14 Abs. 4 BauV).
- Qualität und Einordnung:
Gemäss Artikel 25 BauG müssen sich Bauten und Anlagen namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Sie sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten. Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen (Art. 26 BauG).

Dabei ist es Sache der Gemeinde, die diesbezüglichen Vorschriften zu definieren, die insbesondere Materialien, Farben, Fassaden, Ausrichtung, Form, Neigung und Deckungsart der Dächer, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachluken und Dachflächenfenster, Antennen, Wintergärten usw. betreffen können. Wenn verlangt wird, dass sich Neubauten harmonisch in bestehende und traditionelle Bauten einfügen, können diese Bestimmungen beispielsweise die Freiheit der architektonischen Gestaltung einschränken.

Gemäss Artikel 3 Absatz 2 BauG können die Gemeinden abweichende Vorschriften nur erlassen, wenn die Baugesetzgebung dies ausdrücklich vorsieht.

- Umgebungsgestaltungen:

Gemäss Artikel 25 BauG sind Aussenanlagen so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

In diesem Sinne kann die Gemeinde für jeden Bauzonentyp vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen festlegen, um Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens so gering wie möglich zu halten (Art. 27 BauG). Sie kann zudem für jeden Bauzonentyp in ihrem ZNP, unter Berücksichtigung der Geländeform im jeweiligen Sektor, eine maximale Höhe für Stützmauern und ein maximales Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden festlegen (Art. 15 BauV). Solche Regeln werden idealerweise in der Übersichtstabelle angegeben.

Das KBZR kann auch vorschreiben, dass der Bauherr beim Bau von mehreren Wohneinheiten ausreichend Spielplätze für Kinder schaffen muss (Art. 29 BauG).

Die Baubewilligungsunterlagen müssen alle Dokumente enthalten, die für das Verständnis des Projekts notwendig sind, also auch zur Umgebungsgestaltung (Art. 29 Abs. 1 Bst. d BauV).

- Parkieren:

vgl. Themenblatt «[Mobilität und Transportinfrastruktur](#)»

Die Gemeinden können auch verlangen, dass die Parkplätze unterirdisch erstellt werden, um den Erhalt von Grünflächen zu fördern. In diesem Fall kann im KBZR ein Zuschlag von maximal 30 Prozent der Geschossflächenziffer vorgesehen werden (Art. 14 Abs. 6 BauV).

3.3 Bereiche mit Planungspflicht

Bereiche mit Planungspflicht sind Bereiche, die besondere Planungen oder Entwicklungsmassnahmen erfordern, bevor sie überbaut werden können (QP, DNP, Baulandumlegungen, Erschliessungsplan, Vorstudien usw.). Sie ermöglichen eine qualitativ hochwertige Entwicklung und eine optimale Nutzung des Bodens für strategische Bereiche (Entwicklungsreserven innerhalb der Bauzone, ISOS-Gebiete, Ränder usw.). Sie können auch ausserhalb von Bauzonen definiert werden (Bereiche für Deponien, Materialabbau und -verarbeitung, Schutzzonen usw.), aber in diesem Fall können sie nicht einem QP unterworfen werden.

Die Abgrenzung von Bereichen, die eine Sonderplanung erfordern, bietet zudem die Möglichkeit, den öffentlichen Raum durch bestimmte Vorgaben und Mittel zu gestalten (Gestaltungsbaulinien, Abtretung an die öffentliche Hand, Zweckbestimmungen, Wege für den Langsamverkehr usw.) und den betroffenen Grundeigentümern im Gegenzug bauliche Vorteile zu bieten (Erhöhung der Dichte, der Umrisse usw.).

Bereiche mit Planungspflicht können auch verwendet werden, um Baugebiete einzufrieren, die den Bedarf der nächsten 15 Jahre übersteigen, aber im Siedlungsgebiet liegen. Diesbezüglich verweisen wir auf Kapitel b.ii des Themenblatts «[Bauzonen für die Wohnnutzung](#)».

Der Bedarf und der Standort sind im erläuternden Bericht gemäss Artikel 47 RPV für alle auf dem ZNP abgegrenzten Bereiche mit Planungspflicht zu begründen.

Zonennutzungsplan (ZNP)

Die Bereiche mit Planungspflicht sind auf dem PAZ abgegrenzt. Es wird erwartet, dass sie nummeriert sind, wenn ihnen ein Pflichtenheft beigelegt ist.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Idealerweise werden die im ZNP definierten Bereiche mit Planungspflicht von Pflichtenheften begleitet, die dem KBZR beigelegt sind. Die Pflichtenhefte müssen entsprechend der Nummerierung auf dem ZNP nummeriert werden und angegeben, ob die erlassenen Regeln zwingend oder dispositiv sind (Regeln, die im Grundsatz, aber nicht im Detail eingehalten werden müssen).

Die Struktur des Pflichtenheftes kann dem folgenden Vorschlag folgen:

A. Beschreibung [Baulücke, Brache usw.]

A1 Bereich [Beschreibung des Bereichs im ZNP, der betroffenen Umgebung usw.]

A2 Rechtsstatus gemäss dem geltenden ZNP [genehmigte Nutzungszone]

A3 Merkmale des Ortes

- › Standort [Landschaft, Ansichten, Topographie, Vegetation, unmittelbare Umgebung, Einschränkungen usw.]
- › Bestehende Bauten [Gebäude, die erhalten bzw. rückgebaut werden müssen, vorhandene oder geplante Infrastrukturen usw.]
- › Zugang [Fahrzeuge und Fussgänger, öffentliche Durchlässigkeit usw.]
- › Erschliessung

B. Raumplanerische Massnahmen

B1 Allgemeines Planungsziel [Aufwertung, Verdichtung, öffentliche Räume, Durchlässigkeit für den Fussverkehr usw.]

B2 Voraussetzungen für die Planung [Sonderplanung, Baulandumlegungen] und Vorstudien [Landschaft und Umwelt, Mobilität, Energie usw.]

B3 Übergangsmassnahmen [z. B. darf vor der Genehmigung des SNP durch die zuständige Behörde keine Baute bewilligt werden]

B4 Raumplanerische Massnahmen

- › Städtebau und Architektur [Konzept der Interventionen, städtische Form, Einordnung, architektonische Besonderheiten usw.]
- › Natur, Landschaft und Vegetation [Verhältnis zum Bestehendem, Umgebungsgestaltung, Anteil naturbelassener Flächen, Ränder usw.]
- › Mobilität [Anbindung an den öffentlichen, den privaten und den Langsamverkehr, private und öffentliche Zugänge, Parkieren, Verkehrsstudie usw.]
- › Auswirkungen auf die Umwelt [zu behandelnde Themen, Lärm, Luft, Wasser usw.]
- › Parzellen und Eigentümer
- › Erschliessung und technische Infrastruktur [Stand der Erschliessung, Beitrag zu den Erschliessungskosten, Wasseraufbereitung usw.]

B5 Bebauungsschema [das die oben erarbeiteten Schlüsselemente wieder aufnimmt]

B6 Weiteres Vorgehen [Zusammenarbeit, Verfahren usw.]

3.4 Sondernutzungspläne (SNP)

SNP sind Instrumente, mit denen die Vorschriften des ZNP und des KBZR ergänzt werden können, um eine qualitativ hochwertige Entwicklung, eine bessere Raumnutzung und die Berücksichtigung eines erweiterten Kontextes zu gewährleisten. Die Ausarbeitung eines SNP bietet der Gemeinde eine Möglichkeit, die Entwicklung zu begleiten und auf die selbst gesteckten Ziele auszurichten.

SNP fördern globale und kohärente Überlegungen zu den Grundsätzen der Flächennutzung, der Nutzungsaufteilung oder auch der Erschliessung auf der Ebene des betreffenden Gebietes. Durch die detaillierte Definition der verschiedenen Bodennutzungen erlaubt es der SNP insbesondere, den Langsamverkehr zu fördern und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen im Perimeter erwarteten Funktionen zu organisieren. Ein Ausgleich der projektbedingten Auswirkungen oder die Aufwertung der angrenzenden Gebiete können in die Planung einbezogen und mit dem betreffenden Vorhaben verknüpft werden.

Die Wahl der Art des Sondernutzungsplans ist entscheidend. Die gewählte Detailplanung muss die geplante Entwicklung in Übereinstimmung mit dem spezifischen Kontext des Vorhabens ermöglichen.

- Quartierplan (QP)

Gemäss Artikel 12 Absatz 3 kRPG regelt der QP die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzonen. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

Der QP ist das am besten geeignete Instrument in Bauzonen. Sein hoher Detaillierungsgrad gewährleistet die Qualität des Vorhabens und die Integration der neuen Bauten.

- Detailnutzungsplan (DNP)

Gemäss Artikel 12 Absatz 2 kRPG bezeichnet der DNP für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen.

Er ist das am besten geeignete Instrument ausserhalb der Bauzone oder innerhalb, wenn hauptsächlich die Erschliessung oder die Bodennutzung geregelt werden sollen (z.B. Grünflächen oder nicht bebaubare Flächen). Zudem eignet er sich für eine Planung, die mehrere Gemeinden betrifft (z.B. Skigebiete, vgl. Themenblatt «[Skigebiete](#)»).

SNP können durch die Ausscheidung eines Bereichs mit Planungspflicht im ZNP und die Ergänzung des KBZR mit einem Pflichtenheft verlangt werden (vgl. Kapitel 3.3). Sie können aber auch direkt von Einzelpersonen für die Entwicklung ihrer Grundstücke vorgeschlagen werden. In diesem Fall wird von den Gesuchstellern eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele.

Die SNP zählen zu den Instrumenten, die eine kohärente Ortsplanung gewährleisten, wie sie vom kantonalen Baugesetz im Falle eines Verzichts auf die Festlegung einer oder mehrerer Nutzungsziffern verlangt wird (Art. 19 Abs. 2 BauG).

Eine Arbeitshilfe zu Sondernutzungsplänen wird derzeit von der DRE erarbeitet.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Im KBZR ist ein allgemeiner Artikel für DNP und QP vorzusehen.

Zudem können die Gemeinden in ihrem BRZ festlegen, dass das Vergrössern, der Wiederaufbau und die Nutzungsänderung bestehender, nach altem Recht rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplans möglich sind (Art. 5 BauG).

Ebenso können sie in ihrem KBZR einen angemessenen Zuschlag auf die den für SNP anwendbare Nutzungsziffer festlegen (Art. 14 BauV). Die möglichen Zuschläge auf die Nutzungsziffer müssen für jede Zone in der Übersichtstabelle im Anhang zum KBZR angegeben werden. Dabei ist auch anzugeben, ob diese Elemente nur für einen QP, nur für einen DNP oder für beide Instrumente anwendbar sind.

Die Gemeinden können unter speziellen Bedingungen durch einen Sondernutzungsplan auch Abweichungen von ihren im KBZR festgelegten Gebäudeabständen zulassen (Art. 8 Abs. 3 BauG), ohne dass diese Abweichungen im KBZR ausdrücklich vorgesehen sind. In diesem Fall muss der Gesuchsteller nachweisen, dass durch andere Massnahmen für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

Vorgehen

Sofern die Sondernutzungspläne die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und die im Reglement festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar (Art. 12 Abs. 4 kRPG). Der SNP fällt in diesem Fall in die Zuständigkeit der Gemeinde oder der kantonalen Baukommission, wenn sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet (Art. 2 Abs. 3 BauG) oder wenn es sich um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone handelt (nur DNP).

Wenn der SNP nicht mit dem kommunalen Reglement übereinstimmt, gilt das Verfahren nach Artikel 33 ff. kRPG und der SNP fällt in die Zuständigkeit des Staatsrats.

Die Frage der Konformität betrifft auch die Einhaltung des dem KBZR beigefügten Pflichtenhefts für die im ZNP abgegrenzten Bereiche mit Planungspflicht (vgl. Kapitel 3.3 Bereiche mit Planungspflicht).

Die verschiedenen für die Umsetzung des Bauprojekts erforderlichen Verfahren und Studien (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodung, Baulinie, Baulandumlegung, Genehmigung der Strassenpläne usw.) müssen koordiniert werden.

3.5 Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne

Im Rahmen einer Gesamtrevision des ZNP/KBZR sind die rechtskräftigen SNP im erläuternden Bericht gemäss Artikel 47 RPV aufzulisten. Ihre Beibehaltung oder Aufhebung muss gestützt auf dem Schema im Anhang erwähnt und begründet werden.

Zonennutzungsplan (ZNP)

Die Perimeter von gültigen Sondernutzungsplänen, die die Gemeinde beibehalten möchte, werden unabhängig von der zuständigen Entscheidungsbehörde auf den ZNP übertragen.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Der Artikel im KBZR zu den Schlussbestimmungen muss die rechtskräftigen SNP nennen, die beibehalten werden.

3.6 Freihaltezone

Freihaltezonen sind Bereiche innerhalb der Bauzone, die frei von baulichen Eingriffen bleiben müssen. Sie können öffentlich oder privat sein und bestehende oder zu gestaltende Grünräume umfassen. Sie tragen zur Siedlungsqualität bei, indem sie ökologische, landschaftliche, historische, soziale oder Erholungsfunktionen erfüllen.

- Ökologische und landschaftliche Funktionen: Grüne Inseln für den Erhalt, den Schutz und die Regeneration von natürlichen Lebensräumen, Wiesen, Baumalleen, grünen Rand- oder Übergangsbereichen zwischen zwei Gebieten, deren Zwecke schwer vereinbar sind (Strassenböschungen, Umgebung von Industriegebieten usw.), oder allenfalls Waldrändern.
- Kulturelle, soziale und Freizeitfunktionen: Offene Räume zur Freihaltung von Aussichtslagen und/oder wichtigen Ortsansichten oder Kulturgütern, zum Umgebungsschutz von Denkmälern, zur Erholung, für kleine Parkanlagen, Gemüsegärten, bestehende Familien- oder Gemeinschaftsgärten, Obstgärten oder Weinberge in der bebauten Umgebung.

Freihaltezonen unterscheiden sich insofern von Schutzzonen, als sie nicht zwingend Gebiete oder Objekte von besonderer Bedeutung umfassen, die in den Inventaren von kantonalen und eidgenössischen Gesetzen (NHG, WaG) enthalten sind.

Zonennutzungsplan (ZNP)

Freihaltezonen gelten als Bauzonen und werden auf dem ZNP abgegrenzt. Die Gemeinden können verschiedene Typen von Freihaltezonen festlegen.

Die Zuweisung einer Parzelle in die Freihaltezone muss einem echten öffentlichen Interesse entsprechen und einem besonderen Ziel dienen, wobei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt werden muss. Zu beachten ist, dass Grünflächen, die öffentlichen Parks gleichgestellt werden, der ZöBA zugewiesen werden (vgl. Themenblatt «[Öffentliche und militärische Anlagen](#)»).

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Für jede Art der auf dem ZNP abgegrenzten Freihaltezonen ist ein Artikel vorzusehen.

Die Vorschriften des KBZR werden entsprechend dem angestrebten Ziel angepasst. Artikel 43 Absatz 1 LSV ist in dieser Zone direkt anwendbar, ohne dass eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) definiert werden muss. Die Struktur des Artikels kann dem folgenden Vorschlag folgen:

a. Zweck:

Freihaltezonen können beispielsweise Gärten im Dorfkern, grüne Rand- oder Übergangsbereiche oder auch ein Netzwerk von Grünräumen betreffen.

b. Andere Vorschriften:

Generell empfiehlt es sich, naturbelassene Flächen oder stark durchlässige Böden, eine ökologische und gezielte Pflege, eine differenzierte Wasserbewirtschaftung, eine Bepflanzung mit einheimischen Pflanzenarten und eine nuancierte Beleuchtung zur Begrenzung der Lichtverschmutzung oder jede andere Vorgabe zu fördern, die dem Schutz und der Stärkung der Biodiversität dient.

Die bestehende oder geplante Vegetation umfasst einheimische Pflanzenarten und wird extensiv gepflegt. Die Gärten müssen in ihrer jetzigen Form bewahrt und gepflegt werden, um den Erhalt des typischen Ortscharakters zu gewährleisten. Sie werden extensiv und umweltschonend gepflegt und angebaut (natürliche landwirtschaftliche Betriebsmittel usw.).

Die Stärkung oder Schaffung von grünen Wänden wird gefördert, um die Übergangsfunktion zu erfüllen. Sie können durch die Pflanzung von Strauch- oder Baumreihen realisiert werden. Eine ausreichende Deckkraft sollte in jeder Jahreszeit gewährleistet sein.

c. Bauten, Anlagen oder Eingriffe:

Im Allgemeinen sind in diesem Zonentyp keine Bauten zulässig. Aufschüttungen, Lagerung von Material oder Parkieren sind streng verboten. Zulässig sind ausschliesslich Arbeiten, Bauten oder Anlagen, die mit dem Unterhalt, dem Charakter und dem Zweck der Zone vereinbar sind. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Einordnung der Bauten in das Gelände zu legen, beispielsweise in Bezug auf die Grösse, Lage, Form und Materialwahl.

3.7 Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien ermöglichen auf den verschiedenen Planungsebenen, den bebauten Raum festzulegen und freizuhaltende Flächen wie etwa öffentliche Räume oder Grünflächen zu bewahren. Es müssen zwei Arten von Baulinien unterschieden werden:

- obligatorische Baulinien, bei denen die Gebäudeflucht zwingend auf der Baulinie zu liegen kommt;
- fakultative Baulinien, die lediglich die äusserste Baulinie festlegen, die nicht überschritten werden darf, ohne den Bau auf der Baulinie vorzugeben.

Gestaltungsbaulinien tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei, vor allem im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen. Sie schlagen eine Planung ausgehend von freizuhaltenden Flächen vor, indem sie die Räume festlegen, die nicht überbaut werden dürfen. Als Ergänzung zu Baulinien entlang von Verkehrsanlagen ermöglichen es Gestaltungsbaulinien somit, Siedlungsformen zu definieren und unbebaute Räume oder Grünflächen zu bewahren (öffentliche Räume, Strassen, Innenhöfe, naturbelassene Flächen usw.).

Im Gegensatz zu den Baulinien entlang von Verkehrsanlagen werden die Gestaltungsbaulinien im Rahmen eines Planungsverfahrens festgelegt (Zonennutzungsplan oder Detailplanung, Art. 9 Abs. 3 BauG).

Zonennutzungsplan (ZNP)

Gestaltungsbaulinien sind auf dem ZNP oder noch besser auf einem Sondernutzungsplan (SNP) einzutragen. Die Legende gibt Auskunft darüber, ob die Baulinie obligatorisch oder fakultativ ist.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Für jede Art von Gestaltungsbaulinie, die auf dem Plan (ZNP oder SNP) definiert ist, muss ein Artikel im KBZR oder im Reglement des SNP vorgesehen werden, wobei ihre Merkmale anzugeben sind:

- erlaubte Rücksprünge für fakultative Gestaltungsbaulinien;
- gültig für unterirdische und nicht unterirdische Bauten;
- gültig für vorspringende Gebäudeteile oder nicht;
- mögliche zulässige Ausnahmen. Idealerweise sollten Ausnahmen auf der Ebene eines SNP präzisiert werden, die am besten dafür geeignet ist.

3.8 Baukommission

Diese Kommission im Sinne des Gemeindegesetzes (GemG) muss aus mindestens einem Mitglied des Gemeinderats bestehen. Sie kann aus Fachpersonen wie Architekten, Landschaftsarchitekten oder Stadtplanern zusammengesetzt sein, die idealerweise nicht in der betreffenden Gemeinde tätig sind, sowie aus Vertretern der kommunalen Bauämter. Sie ermöglicht es, die Qualität und Komplementarität der Projekte, die auf dem Gemeindegebiet Platz finden sollen, zu gewährleisten. Die Vormeinung dieser Kommission ist für den Gemeinderat nicht bindend. Eine Gemeinde, die keine Baukommission hat, kann von Fall zu Fall Experten hinzuziehen, ohne dass dies im KBZR vorgesehen ist.

Die Gemeinde kann den Gesuchstellern empfehlen, vor dem Einreichen eines Baugesuchs ein Gesuch um Auskunft (Art. 37 BauG) oder ein Gesuch um Vorentscheid (Art. 38 BauG) einzureichen, um zu prüfen, ob alle wichtigen Aspekte eines Bauvorhabens identifiziert wurden, und um sicherzustellen, dass die Qualität des Vorhabens den kommunalen Erwartungen entspricht. Auf diese Weise kann ein Dialog zwischen Gesuchsteller und Gemeinde eingeleitet werden. Letztere kann den Prozess begleiten, um Änderungen zu vermeiden, wenn dieser bereits zu weit fortgeschritten ist.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Die Gemeinde kann einen Artikel zu diesem Thema in das KBZR aufnehmen. In diesem Fall legt das Reglement fest, in welchen Fällen die Baukommission konsultiert wird.

3.9 Grünflächenziffer (GZ)

Gemäss Artikel 12 Absatz 2 BauG und der IVHB können die Gemeinden eine Grünflächenziffer festlegen. Diese kann verwendet werden, um eine Mindestfläche mit natürlichem Charakter zu erhalten und sicherzustellen, dass ein Teil des Bodens durchlässig bleibt, vor allem im Hinblick auf einen langsamen Wasserabfluss. Diese Überlegungen gelten sowohl in dichten städtischen Gebieten als auch in Wohngebieten mit ländlicherem Charakter in der Peripherie.

Die GZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer muss sich strikt an die Definition im BauG halten.

Zu beachten ist, dass die Gemeinden gemäss Artikel 3 Absatz 1 BauG auch neue Bauziffern schaffen können, sofern diese nicht bereits durch übergeordnetes Recht definiert sind und nicht das Ziel oder die Folge haben, eine bereits durch übergeordnetes Recht definierte Bauziffer zu umgehen.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Die Grünflächenziffer ist in der Übersichtstabelle des KBZR zu erwähnen.

Musterartikel

[Detailnutzungsplan \(DNP\)](#)

[Quartierplan \(QP\)](#)

[Bereiche mit Planungspflicht & Pflichtenheft](#)

[Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne](#)

[Freihaltezone](#)

[Gestaltungsbaulinien](#)

[Übersichtstabelle](#)

Verweise und Links

[Kantonales Landschaftskonzept \(kLK\), Kanton Wallis, 2022](#)

[Erklärung von Davos 2018](#)

<https://www.densipedia.ch>

[Siedlungsentwicklung nach innen, Freiburg – Neuchâtel – Wallis, 2016](#)

[Vollzugshilfen Veloverkehr, ASTRA](#)

[Vollzugshilfen Fussverkehr, ASTRA](#)

[Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet, BAFU, 2023](#)

[Praxishilfe «Natur in Stadt und Dorf», DER – DWNL, 2022](#)

[Bericht «Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit», ARE, 2011](#)

<https://www.metamorphouse.ch/de/>

[Katalog «Massnahmen zu den Randbereichen zwischen der bebauten und der Rebberglandschaft»,](#)

[HEPIA – AZUR – Kanton Wallis, 2024](#)

Arbeitshilfe «Sondernutzungspläne», DRE, (in Arbeit)

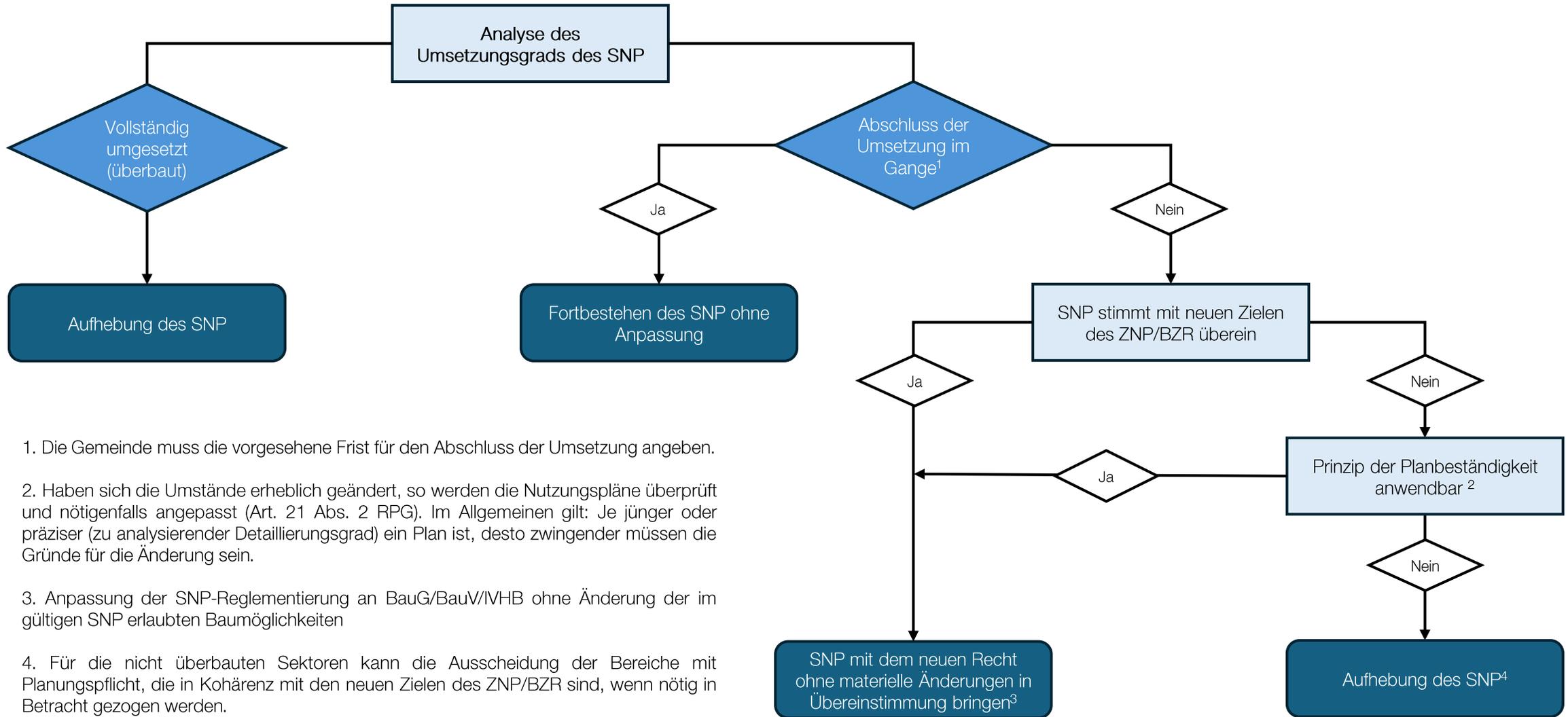
Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
18. März 2025	1.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	1.0	Erste Version

Schema rechtsgültiger SNP



1. Die Gemeinde muss die vorgesehene Frist für den Abschluss der Umsetzung angeben.

2. Haben sich die Umstände erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Im Allgemeinen gilt: Je jünger oder präziser (zu analysierender Detaillierungsgrad) ein Plan ist, desto zwingender müssen die Gründe für die Änderung sein.

3. Anpassung der SNP-Reglementierung an BauG/BauV/IVHB ohne Änderung der im gültigen SNP erlaubten Baumöglichkeiten

4. Für die nicht überbauten Sektoren kann die Ausscheidung der Bereiche mit Planungspflicht, die in Kohärenz mit den neuen Zielen des ZNP/BZR sind, wenn nötig in Betracht gezogen werden.



Musterartikel

Detailnutzungsplan (DNP)

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(Hervorhebung = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Detailnutzungsplan

- 1 Die Gebiete, die einen DNP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden in einem dem KBZR beigefügten Pflichtenheft erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines DNP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.
- 2 Einzelpersonen können ebenfalls einen DNP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des DNP.
- 3 Ein DNP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.
 - a. Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:
 1. der betroffene Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
 2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
 3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
 4. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).
 - b. Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:
 1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
 2. die Erschliessung;
 3. die Etappen der Realisierung;
 4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
 5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.
 - c. Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV begründet für einen DNP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:
 1. die Übereinstimmung des DNP mit dem ZNP und dem KBZR;
 2. die geplanten Massnahmen;
 3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.
- 4 Das Verfahren wird durch das kantonale Recht festgelegt.

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025



Musterartikel

Quartierplan (QP)

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(Hervorhebung = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Quartierplan

- 1 Die Gebiete, die einen QP erfordern, sind im ZNP definiert und die Ziele werden in einem dem KBZR beigefügten Pflichtenheft erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines QP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.
- 2 Einzelpersonen können ebenfalls einen QP ausarbeiten. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungspereimeter des QP.
- 3 Ein QP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.
 - a. Im Plan ist insbesondere Folgendes anzugeben:
 1. der betroffene Planungspereimeter und seine Ausgangslage;
 2. die Parzellierung einschliesslich Parzellennummern und Angabe der Eigentümer;
 3. die verschiedenen Gebiete und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen usw.);
 4. die Umrissse der zu bauenden Volumen;
 5. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topografie, Durchlässigkeiten usw.).
 - b. Das Reglement regelt insbesondere die folgenden Elemente:
 1. die Nutzungsvorschriften, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Umgebungsgestaltungen usw.);
 2. die Erschliessung;
 3. die Etappen der Realisierung;
 4. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
 5. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten.
 - c. Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 R PV begründet für einen QP in der kommunalen Zuständigkeit unter anderem:
 1. die Übereinstimmung des QP mit dem ZNP und dem KBZR;
 2. die geplanten Massnahmen;
 3. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.
- 4 Das Verfahren wird durch das kantonale Recht festgelegt.

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025



Musterartikel

Bereiche mit Planungspflicht & Pflichtenheft

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(**Hervorhebung** = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Bereiche mit Planungspflicht

- 1 Die im Zonennutzungsplan definierten Bereiche mit Planungspflicht sind für die Bebauung bestimmt, erfordern jedoch zuvor eine Sondernutzungsplanung oder Planungsmassnahmen.
- 2 Die Zielsetzungen, Grundsätze und Vorschriften der Planung sind in den Pflichtenheften im Anhang dieses Reglements festgelegt.
- 3 Vor Inkrafttreten des Sondernutzungsplans oder der Durchführung der Planungsmassnahmen wird keine Baute oder Anlage bewilligt. In der Zwischenzeit können Umbau, Renovation, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen unter sinngemässer Anwendung der abweichenden bundesrechtlichen Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden.

Pflichtenheft

A. Beschreibung

- A1 Perimeter
- A2 Rechtsstatus gemäss dem geltenden ZNP
- A3 Merkmale des Ortes

B. Raumplanerische Massnahmen

- B1 Allgemeines Planungsziel
- B2 Voraussetzungen für die Planung
- B3 Übergangsmassnahmen
- B4 Raumplanerische Massnahmen
- B5 Bebauungsschema
- B6 Weiteres Vorgehen

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025



Musterartikel

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(Hervorhebung = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne

¹ In diesen Bereichen müssen Vorhaben für Bauten oder Anlagen dem rechtsverbindlichen Sondernutzungsplan und seinen Vorschriften entsprechen.

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025



Musterartikel

Freihaltezone

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(**Hervorhebung** = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Freihaltezone

- 1 Zweck
...
- 2 Andere Vorschriften
...
- 3 Bauten, Anlagen oder Eingriffe
...

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025



Musterartikel

Gestaltungsbaulinien

Betroffenes Themenblatt

[Bauzonenqualität](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

(**Hervorhebung** = von der Gemeinde anzupassen)

Art. **xx** Gestaltungsbaulinien

- 1 Der verbindliche Charakter der Baulinie ist im Plan (Zonennutzungsplan oder Sondernutzungsplan) festgelegt.
- 2 Rücksprünge von **x** Metern zu den fakultativen Gestaltungsbaulinien sind erlaubt.
- 3 **Gestaltungsbaulinien gelten auch für unterirdische Bauten.**
- 4 Vorspringende Gebäudeteile an den Gestaltungsbaulinien sind zulässig, solange die Länge und Tiefe jedes Elements nicht mehr als **x** bzw. **x** Meter beträgt.

Verantwortliche Dienststelle(n)

Dienststelle(n)	Kontaktdaten
Dienststelle für Raumentwicklung (DRE)	Avenue du Midi 18 Postfach 670 1951 Sitten 027 606 32 50 sdt-dre@admin.vs.ch https://www.vs.ch/de/web/sdt

Validierung und Versionen

Datum	Version	Validierung und Änderungen
August 2021	1.0	Erste Version
18. März 2025	2.0	Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n)
April 2025	2.0	Aktualisierung 2025