

A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Staatsratsentscheid:
Genehmigung durch den Bund:

Interaktion mit anderen Blättern: **A.1, A.8, B.2, C.1, C.3**

Raumentwicklungsstrategie

- 1.1 : Gute Rahmenbedingungen für eine vielfältige und wettbewerbsfähige Landwirtschaft schaffen
- 1.4 : Die Natur- und Kulturlandschaften erhalten
- 2.4 : Innovative Formen in der touristischen Beherbergung stärken
- 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: DHDA, DLW, DUS, DWL, VRDVBU
 - Gemeinde(n): Alle
 - Weitere

Ausgangslage

Der Kanton Wallis zeichnet sich durch eine vielfältige und einmalige Kulturlandschaft aus. Sie hat als identitätsstiftendes Element für die einheimische Bevölkerung und als Anziehungspunkt für den Tourismus eine grosse Bedeutung.

Die Kulturlandschaft mit den Weiden, Mähwiesen, landwirtschaftlichen Bauten, Bewässerungsanlagen, usw. ist direkt mit der traditionellen Berglandwirtschaft verbunden. Diese hat mit dem Aufkommen der Mechanisierung einen grossen Wandel erfahren. Dabei wird insbesondere das Vieh nicht mehr in den verschiedenen Kleinställen untergebracht und das Heu wird in grössere, zentral gelegene Stallungen transportiert, was zu einer Aufgabe der kleinen Stallscheunen führt. Die landwirtschaftlichen Gebäude haben dadurch ihre ursprüngliche Funktion verloren.

Die ursprünglichen landwirtschaftlichen Gebäude sind jedoch wichtige, prägende Elemente der traditionellen Kulturlandschaft. Ihr Zerfall und Verschwinden aus der Kulturlandschaft können das Landschaftsbild stark beeinträchtigen und bedeuten einen grossen Verlust für das Landschaftsbild. Die Herausforderung besteht heute darin, die landschaftsprägenden Gebäude durch eine angepasste und sorgfältige Umnutzung und Änderung zu erhalten sowie die Pflege der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen und so die traditionelle Kulturlandschaft zu erhalten.

Die gültige Gesetzgebung befasst sich verschiedentlich mit den ursprünglichen Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Gesetzgebung erlaubt eine Umnutzung der bestehenden Bauten, namentlich wenn sich diese in bestimmten Zonen befinden, welche im kantonalen Richtplan festgelegt sind:

- a) Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden geschützten Bauten (Art. 32bis Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) und Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV));
- b) Weiler- und Erhaltungszonen zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Art. 33 RPV);
- c) Gebiete mit traditioneller Streubauweise (Art. 39 Abs. 1 RPV). Diese Siedlungsform ist allerdings im Wallis nur in Ausnahmefällen vorhanden, z.B. in der Region des Val d'Illyez.

A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Neben diesen drei Fällen, die eine Behandlung im kantonalen Richtplan erfordern, ist die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen möglich, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 24d Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)). Die Anwendung dieses Artikels bedarf keiner Grundlage im kantonalen Richtplan.

Bei all diesen aufgeführten Fällen handelt es sich um Bauten ausserhalb der Bauzone, in denen die Bewilligungen von Bauvorhaben in den Zuständigkeitsbereich einer kantonalen Behörde fallen (Art. 25 RPG). Der Umgang mit den Bauten ausserhalb der Bauzone hat jedoch auch einen direkten Bezug zur Nutzungsplanung der Gemeinde. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den kantonalen Behörden und den Gemeindebehörden ist daher im Umgang mit Bauten ausserhalb der Bauzone unabdingbar.

Koordination

Grundsätze

1. Erhalten der traditionellen Kulturlandschaft, Entwickeln des extensiven Tourismus und Halten der einheimischen Bevölkerung und der Landwirtschaft in den Berggebieten.
2. Ermöglichen einer angepassten Umnutzung durch die Bestimmung von Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden geschützten Bauten, unter Wahrung der Identität der bestehenden Bauten im Hinblick auf die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft (Art. 39 Abs. 2 RPV).
3. Schützen der bestehenden Kleinsiedlungen mit kulturellem und historischem Wert, deren Zuweisung in eine Bauzone nicht die geeignete Lösung darstellt, durch die Schaffung von Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 33 RPV).
4. Erhalten der Dauerbesiedlung in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, durch die Ermöglichung der Änderung der Nutzung bestehender Bauten (Art. 39 Abs. 1 RPV).

Vorgehen

Der Kanton:

- a) prüft und genehmigt die Ausscheidung von Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden geschützten Bauten, von Weiler- und Erhaltungszonen sowie von Gebieten mit traditioneller Streubauweise aufgrund der festgelegten Kriterien und den diesbezüglichen Bedingungen;
- b) erteilt die entsprechenden Baubewilligungen in Anwendung der festgelegten Grundsätze, Bedingungen und Auflagen und unter Berücksichtigung der Vormeinungen der Heimatschutzkommission und der Gemeinde;
- c) sieht vor, dass bei rechtswidrigen Veränderungen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt und vollzogen wird;
- d) erarbeitet die Vollzugshilfen in Bezug auf die Ausscheidung dieser Zonen und eine fachgerechte Ausführung der Umnutzungen und Änderungen der bestehenden Bauten.

Die Gemeinden:

- a) scheiden in ihrem Zonennutzungsplan (ZNP), unter Berücksichtigung der entsprechenden Kriterien, die Maiensässzonen und die Zonen mit landschaftsprägenden geschützten Bauten, die Weiler- und Erhaltungszonen sowie die Gebiete mit traditioneller Streubauweise aus und legen in ihrem Bau- und Zonenreglement (BZR) die entsprechenden Bestimmungen fest;

A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

- b) überprüfen die bestehenden Zonen bei der nächsten Revision des ZNP auf die Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Kriterien und Bedingungen und zonen diese Bereiche gegebenenfalls in die Landwirtschaftszone um;
- c)informieren die Bevölkerung in Zusammenarbeit mit dem Kanton über die Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der traditionellen Kulturlandschaften und der ursprünglichen, landwirtschaftlichen Bauten.

Einzuhaltende Bedingungen im Umgang mit:

a) Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV)

Die Bezeichnung dieser Zone erfolgt aufgrund der folgenden **Kriterien**:

- es handelt sich um eine grössere zusammenhängende Kulturlandschaft, welche ihren traditionellen Charakter erhalten hat, als besonders schön angesehen wird und deren Kernwerte nachhaltig bewahrt werden können;
- die Flächen werden landwirtschaftlich als Weiden oder Mähwiesen genutzt;
- die bestehenden Gebäude sind typische traditionelle Bauten und ihre ursprüngliche Typologie wird respektiert (basierend auf der „kantonalen Vollzugshilfe“, die namentlich festlegt, dass sich mindestens 2/3 der Gebäude im ursprünglichen Zustand oder in einem veränderten Zustand unter Berücksichtigung der ursprünglichen Typologie befinden müssen);
- Zwischen der Kulturlandschaft und den Gebäuden besteht ein erlebbarer, funktionaler Zusammenhang und der besondere Charakter der Landschaft zeichnet sich durch den Zustand dieser Gebäude aus.

Bei der Ausscheidung dieser Zone müssen folgende **Bedingungen** erfüllt werden:

- die Landschaft und ihre charakteristischen Gebäude, bilden eine schützenswerte landschaftliche Einheit und sind Bestandteil eines, von der Gemeinde erstellten und vom Kanton bewilligten, Inventars;
- die Landschaft und seine landschaftsprägenden Bauten werden im ZNP unter Schutz gestellt.

Das BZR präzisiert die folgenden Bedingungen in Bezug auf die Nutzungsänderung von bestehenden Bauten:

- das Gebäude wird für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt und dessen dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden;
- geringe bauliche Veränderungen sind zugelassen und die verwendeten Materialien und Techniken sind typisch für die ursprüngliche Struktur, die äussere Erscheinung und die bauliche Struktur müssen im Wesentlichen jedoch unverändert bleiben;
- die Gestaltung der Umgebung beeinträchtigt die Schutzwerte des Landschaftsbildes nicht;
- die Umgebung wird in möglichst ursprünglichem Zustand belassen und die landwirtschaftliche Nutzung wird sichergestellt;
- die neue Nutzung darf nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung nach sich ziehen und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, werden auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält;
- der Nutzungsänderung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

b) Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 33 RPV)

Die Bezeichnung dieser Zone im ZNP erfolgt aufgrund der folgenden **Kriterien**:

- es existiert eine historisch gewachsene Siedlung bestehend aus einer Gebäudegruppe von mindestens 5 Wohnbauten, die klar von der nächstgelegenen Bauzone getrennt ist. Die Distanz zwischen den einzelnen Gebäuden beträgt nicht mehr als 30 m;

A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

- die Mehrzahl der Gebäude werden noch ganzjährig bewohnt oder dienen der Landwirtschaft oder einer anderen von den Ortsansässigen ausgeübten wirtschaftlichen Tätigkeit;
- die in dieser Zone erlaubten baulichen Änderungen tragen zur Erhaltung der ständigen Wohnbevölkerung oder der von der einheimischen Bevölkerung ausgeübten wirtschaftlichen Tätigkeiten bei. Eine konsequente Entwicklung der Bevölkerung, der Arbeitsplätze oder Zweitwohnungen ist jedoch nicht vorgesehen;
- die Schaffung einer Weiler- und Erhaltungszone verursacht keine zusätzlichen Erschliessungskosten für die öffentliche Hand.

Bei der Ausscheidung dieser Zone im ZNP müssen folgende **Bedingungen** erfüllt werden:

- in einem Inventar ist die Gebäudegruppe mit den einzelnen Bauten erfasst und der Grad der Schutzwürdigkeit festgehalten;
- die Weiler- und Erhaltungszone wird auf das effektiv überbaute Gebiet begrenzt.

Das BZR präzisiert die folgenden Bedingungen in Bezug auf die Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden:

- für Nutzungsänderungen, Renovationen, teilweise Änderungen, Wiederaufbauten und massvolle Erweiterungen liegt ein ausgewiesener Bedürfnisnachweis vor;
- die baulichen Veränderungen in Berücksichtigung des Inventars werden so ausgeführt, dass der Charakter der Siedlung im Wesentlichen unverändert bleibt;
- die Änderungen der Nutzung landwirtschaftlicher Bauten erfordern keine Ersatzbauten, um die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sicherzustellen;
- Neubauten für nicht landwirtschaftliche Zwecke sind nicht zulässig.

c) Gebiete mit traditioneller Streubauweise (Art. 39, Abs.1 RPV)

Die Bezeichnung dieser Gebiete erfolgt aufgrund der folgenden **Kriterien**:

- das Gebiet zeichnet sich durch eine traditionelle Streubauweise mit Dauersiedlungen aus;
- die Dauerbesiedelung entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Im Wallis ist dieser Siedlungstyp im Val d'Illiez vorhanden. Die Gebiete, welche diese Kriterien erfüllen, sind in der Richtplankarte eingetragen.

Die Gebiete mit traditioneller Streubauweise sind als Perimeter im ZNP detailliert abzugrenzen.

Das BZR präzisiert die **Bedingungen** in Bezug auf die Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden:

- bei der Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, müssen diese nach dem Umbau ganzjährig bewohnt werden;
- bei der Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes, darf der Gewerbeteil in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur müssen im Wesentlichen unverändert bleiben;
- die neue Nutzung darf keine Ersatzbaute zur Folge haben, die nicht notwendig ist;
- die neue Nutzung darf höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung erfordern und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, müssen von der Eigentümerin oder den Eigentümer übernommen werden;
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke muss langfristig gewährleistet sein.

A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Dokumentation

VLP-ASPAN, **Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Baugebietes und Kleinbauzonen**, Raum & Umwelt nr.4/14, 2014

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

CEAT, SEREC, **Von den Maiensässen zur Maiensässzone - Vademecum für die Gemeinden**, DRP, 1993

Aequo, DRE, **kantonale Vollzugshilfe**, (in Erarbeitung)