

# A.5b Weilerzonen

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

Staatsratsentscheid  
Beschluss durch den Grossen Rat  
Genehmigung durch den Bund

Gesamtrevision  
-  
-  
-

Teilrevision  
XX. 2025  
XX. 2025  
XX. 2026

Version 1 vom XX.XX.2025

## Raumentwicklungsstrategie

1.4: Die Natur- und Kulturlandschaften schützen

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

3.1: Die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in den Dörfern und Gemeinden erhalten

## Instanzen

**Zuständig:** DRE

**Beteiligte:**

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

## Ausgangslage

Kleinsiedlungen sind ein wichtiger Bestandteil der Walliser Kulturlandschaften. Einige von ihnen, die ganzjährig bewohnt waren, nahmen eine Stützpunktfunktion ein (mit einer Poststelle, einer Bushaltestelle, einem Laden usw.) für ein ländliches Gebiet, in dem überwiegend Landwirtschaft und Kleingewerbe betrieben wurden. Andere waren nur saisonal bewohnt und dienten als Zwischenstation auf dem Weg der Transhumanz zwischen den Dörfern und den Maiensässen.

Gemäss dem kantonalen Landschaftskonzept (kLK) sind Kleinsiedlungen in unterschiedlichen Landschaftstypen zu finden. Sie sind Bestandteile der «Dorf- und Weilerlandschaft», die sowohl in der Talebene als auch an den Talflanken und in den Seitentälern anzutreffen ist, der «Agrarlandschaft» und der «Landschaft von kulturellem Erbe der Maiensässe». Die Funktionsweise der meisten dieser Kleinsiedlungen ist mit den temporären landwirtschaftlichen Einrichtungen der Transhumanz als Zwischenstation vor den Maiensässen verbunden. Ihre Entwicklung erfolgte unterschiedlich und in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit, des Siedlungsdrucks und der Lebhaftigkeit der lokalen Landwirtschaft. Die meisten von ihnen sind in ihrer historischen Substanz erhalten geblieben und von ihren Bewohnern oft verlassen worden.

Infolge des Strukturwandels und der Veränderungen in der Landwirtschaft ist die Bevölkerung in den meisten der ganzjährig bewohnten Kleinsiedlungen allmählich zurückgegangen oder ganz verschwunden, und viele Bauten haben ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion verloren, wodurch diese ländlichen und traditionellen Siedlungsstrukturen nun gefährdet sind.

Gemäss Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, festgelegt werden, um kleine Siedlungen ausserhalb der Bauzonen zu erhalten, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Damit eine Kleinsiedlung als Weilerzone im Sinne von Art. 33 RPV gelten kann, muss sie folgende Bedingungen erfüllen: sie muss aus einer Gruppe von mindestens fünf Gebäuden bestehen, die ursprünglich mindestens fünf Haushalte beherbergten, eine kompakte Einheit bilden und klar von der nächstgelegenen Bauzone getrennt sein. Sie muss ausserdem ausreichend erschlossen sein und mehrheitlich aus Wohnhäusern bestehen, die mit keinem landwirtschaftlichen Betrieb mehr in Verbindung stehen.

## A.5b Weilerzonen

In einer Zone nach Art. 33 RPV ist zudem besonders auf die Koexistenz von landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzung zu achten, denn in dieser Zone sind zwar nichtlandwirtschaftliche Gewerbe erlaubt, diese dürfen aber die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und ausserhalb des Zonenperimeters nicht übermässig stören. Die Bezeichnung einer Zone im Sinne von Art. 33 RPV darf daher nicht die unerwünschte Wirkung haben, dass landwirtschaftliche Betriebe aus ihr vertrieben werden.

Die Weilerzone ist bereits in Art. 27 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) verankert. Sie soll sicherstellen, dass historisch verwurzelte Kleinsiedlungen in ländlichem Gebiet erhalten bleiben, für die eine Einzonung in die Bauzone keine geeignete Lösung darstellt. Sie gilt daher nicht als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, weshalb Baubewilligungen durch die kantonale Behörde für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zu erteilen sind (Art. 25 Abs. 2 RPG).

### Herausforderung

In den bisher genehmigten Zonennutzungsplänen (ZNP) wurden viele Kleinsiedlungen als Weiler- oder Erhaltungszone ausgeschieden. Diese Zonen galten jedoch als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG (einige wurden einer Dorfzone oder Dorfkernzone gleichgestellt) und nicht als besondere Zone im Sinne von Art. 18 RPG und Art. 33 RPV, da der kantonale Richtplan keine Möglichkeit zur Ausscheidung solcher Zonen vorsah. Die Zuweisung einiger dieser Kleinsiedlungen in eine Bauzone kommt der Schaffung von Kleinstbauzonen gleich, die den Zielen und Grundsätzen des RPG widersprechen.

Um Verwirrungen bezüglich der Bezeichnung «Weilerzone» zu vermeiden, können künftig nur noch Kleinsiedlungen, die die Bedingungen von Art. 33 RPV erfüllen, einer solchen Zone zugewiesen werden, sofern die Gemeinde den Bedarf dafür nachweist. Die in den Zonenplänen ausgeschiedenen Weilerzonen müssen daher überprüft werden, um gegebenenfalls ihre Zuweisung anzupassen. Je nach ihrer Zusammensetzung (Anzahl der Wohnhäuser und Landwirtschaftsbetriebe), ihrer Grösse und den Raumplanungszielen (Siedlungsentwicklung, Erschliessung usw.) können Kleinsiedlungen entweder der Bauzone, der Weilerzone im Sinne von Art. 33 RPV und 27 kRPG oder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden:

- Bauzone: Die Einheit umfasst in der Regel mehr als fünfzehn Wohngebäude und besteht überwiegend aus Wohnhäusern, die nicht mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit verbunden sind. Die Gemeinde möchte die Möglichkeit haben, Neubauten im Zentrum oder an dessen Rand zu bewilligen. Die Einheit muss im Sinne von Art. 8a und 15 RPG der Bauzone zugewiesen oder in dieser belassen werden, sofern die in diesen Artikeln festgelegten Bedingungen, sowie die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG erfüllt sind;
- Weilerzone: Die Einheit entspricht den Identifizierungskriterien dieses Koordinationsblatts und hat unter anderem zum Ziel, eine Bewohnerschaft aufrechtzuerhalten und die Umnutzung und die Erhaltung der historischen Bausubstanz zu ermöglichen;
- Landwirtschaftszone: Sofern die Einheit weder der Bauzone, noch der Weilerzone zugewiesen werden kann, ist eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone a priori angemessen.

Es ist zu beachten, dass sich manche Kleinsiedlungen derzeit in der Landwirtschaftszone befinden. Sie können ebenfalls einer Weilerzone zugewiesen werden, sofern sie die Kriterien dieser Zone erfüllen und der Bedarf für die Ausscheidung einer solchen Zone erwiesen ist.

Darüber hinaus können kleine Siedlungen, die zwar erhaltenswert sind, aber nicht den Kriterien des vorliegenden Koordinationsblatts entsprechen im Rahmen des Koordinationsblatts A.5a «Zonen für landschaftsprägend geschützte Bauten» untersucht werden.

## Koordination

### Grundsätze

1. Sicherstellen der Erhaltung ausserhalb der Bauzone liegender Kleinsiedlungen mit historischen, ländlichen Wurzeln.

## A.5b Weilerzonen

2. Beleben ländlicher Gebiete durch die Aufrechterhaltung oder Ansiedlung der ständigen Wohnbevölkerung, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche, sowie kleiner Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3. Erhalten der Dorf- und Weilerlandschaft.
4. Ermöglichen der Umnutzung von Gebäuden, die ihre ursprüngliche Funktion verloren haben, unter Beachtung des baulichen Erbes und dessen Umgebung.
5. Fördern der Entwicklung von Erwerbszweigen in Ergänzung zur Landwirtschaft (ländlicher Tourismus, Energiegewinnung aus Biomasse, usw.).
6. Fördern des extensiven Tourismus (kleine Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, Wanderungen auf den Wegen der Transhumanz, usw.).

---

### Vorgehen

#### Der Kanton:

- a) überprüft die Ausscheidung der Weilerzonen in den Zonennutzungsplänen (ZNP) und den dazugehörigen Reglementen (BZR) auf der Grundlage der festgelegten Kriterien und der sich auf diese beziehenden Bedingungen (siehe unten);
- b) übermittelt dem Bund die von den Gemeinden identifizierten Zonen zur Genehmigung, bevor der ZNP homologiert wird;
- c) erteilt die entsprechenden Baubewilligungen, gestützt auf die festgelegten Grundsätze, Bedingungen und Pflichten, insbesondere die Einhaltung der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen und unter Berücksichtigung der Vormeinungen der kantonalen Organe und der Gemeinde.

#### Die Gemeinden:

- a) weisen den Bedarf zur Schaffung einer Weilerzone nach;
- b) scheiden die Weilerzonen in ihren ZNP aus und legen in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) die entsprechenden Vorschriften fest, wobei sie die in diesem Koordinationsblatt festgelegten Kriterien und einzuhaltenden Bedingungen berücksichtigen;
- c) überprüfen bei jeder Gesamtrevision ihrer ZNP und BZR, ob die bestehenden Weilerzonen mit den einzuhaltenden Kriterien und Bedingungen übereinstimmen, und weisen sie andernfalls einer geeigneten Zone zu;
- d) informieren die Bevölkerung in Zusammenarbeit mit dem Kanton über Sinn und Zweck der Erhaltung und Entwicklung der Landschaft von kulturellem Erbe und der alten Landwirtschaftsbauten.

---

### Ausscheidung von Weilerzonen (Art. 33 RPV)

Die **Kriterien für die Identifizierung und Ausscheidung von Weilerzonen** sind die folgenden:

- Es gibt eine Gruppe von mindestens fünf Gebäuden, die ursprünglich mindestens fünf Haushalte beherbergten und im ländlichen Gebiet historisch verwurzelt sind.
- Die Siedlung besteht überwiegend aus Gebäuden, die nicht mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit verbunden sind.
- Die Siedlung bildet ein zusammenhängendes Ganzes, wobei der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden in der Regel weniger als 50 m beträgt.

## A.5b Weilerzonen

- Die Siedlung ist klar von der nächstgelegenen Bauzone getrennt (in der Regel Mindestabstand von mehr als 200 Metern). Die Geländeform und die Topografie haben Vorrang vor dem Mindestabstand.
- Die Erschliessung ist grundsätzlich ausreichend. Höchstens eine leichte Erweiterung der bestehenden Erschliessung ist notwendig und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, werden auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält.
- Die in dieser Zone bewilligten Umbauten dienen hauptsächlich dem Zweck, zum Erhalt der ganzjährigen Wohnbevölkerung oder des von der lokalen Bevölkerung ausgeübten Gewerbes beizutragen. Eine erhebliche Zunahme der Wohnbevölkerung, der Arbeitsplätze oder der Zweitwohnungen ist daher nicht vorgesehen.
- Die Zone ist auf den bereits bebauten Perimeter beschränkt. Wenn ein Interesse daran besteht, die Umgebung der Gebäude zu erhalten (z. B. Gärten, Obstgärten), kann der Perimeter auf die betroffenen Parzellen ausgedehnt werden.

Die **Bedingungen in Bezug auf die Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen sowie auf Neubauten werden in das BZR integriert**. Es handelt sich insbesondere um die folgenden Bedingungen:

- Teilweise oder vollständige Umnutzungen, Erneuerungen, massvolle Erweiterungen und Wiederaufbauten sind erlaubt.
- Umnutzungen landwirtschaftlicher Bauten führen nicht zum Bau landwirtschaftlicher Ersatzbauten.
- Neue Bauten und Anlagen sind verboten, es sei denn:
  - o sie sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform oder standortgebunden;
  - o es handelt sich um Nebengebäude von Hauptgebäuden (Remise, Holzschuppen, usw.), wenn diese nicht in bestehenden Gebäudevolumen untergebracht werden können und sich gut in die bebaute Umgebung einfügen;
  - o sie werden zur Belebung des Weilers benötigt (z.B. Gemeinschaftsgebäude, Handwerksbetrieb usw.). Das heisst sie entsprechen einem nachgewiesenen lokalen Bedarf, den ein bestehendes Gebäude aufgrund handfester Mängel nicht erfüllen kann (z. B. unzureichender Lichteinfall oder eine Anordnung der Innenräume, die schlecht zur vorgesehenen Funktion passt). Ferner enthalten sie keine Wohnungen.
- Die geplanten Neubauten und Umbauten fügen sich in die ursprüngliche Struktur des Weilers ein (Abmessungen, Volumen, Baustoffe, Farben) und wahren dessen allgemeinen Charakter (Gesamteindruck, Qualität des Ortsbilds).
- Die für den Weiler charakteristischen Elemente oder Aussenräume werden bewahrt (Gärten, Höfe, Trockenmauern, Bäume, Obstgärten usw.) und sind Gegenstand von Vorschriften, um ihren Schutz zu gewährleisten. Neue Aussenanlagen werden eingeschränkt oder verboten.

## Dokumentation

EspaceSuisse, **Bauen ausserhalb der Bauzonen - Begriffe von A - Z**, Raum & Umwelt, Nr. 3/20 2020

ARE, **Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonalen Richtpläne**, 2014

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