

Der Staatsrat des Kantons Wallis

an den

Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete

Wir haben die Ehre, Ihnen zusammen mit der vorliegenden Botschaft die neue Bauverordnung zu unterbreiten.

1. Einleitung

Am 15. Dezember 2016 verabschiedete der Grosse Rat, in der 2. Lesung, das neue Baugesetz (nachstehend: BauG_{NEU}) sowie das Gesetz für den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (nachstehend: IVHB). Das BauG_{NEU} wurde am 6. Januar 2017 im Amtsblatt veröffentlicht, und die Frist für das fakultative Referendum läuft noch bis zum 6. April 2017.

Der Staatsrat ist beauftragt (Art. 69 BauG_{NEU}), die zum Vollzug des BauG_{NEU} notwendigen Vorschriften zu erlassen. Er tut dies, indem er zuerst eine neue Bauverordnung (BauV_{NEU}) erlässt, die er dann dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreiten (Art. 69 Abs. 1 BauG_{NEU}) wird.

Sowohl den interessierten Kreisen als auch den öffentlichen Gemeinwesen ist es ein Anliegen, dass die neue Baugesetzgebung so schnell wie möglich in Kraft tritt (s. Änderungsvorschläge des Abgeordneten Guex bei der 2. Lesung, die eine Inkraftsetzung per 1. Juli 2017 fordern). Deshalb wird vorgeschlagen, die Bauverordnung dem Grossen Rat in seiner Session vom Juni 2017 zur Genehmigung zu unterbreiten, im Hinblick auf das Inkrafttreten frühestens am 1. Januar 2018.

Hiermit sei daran erinnert, dass der Verordnungstext bereits 2015 unter Mitwirkung einer ausserparlamentarischen Kommission verfasst wurde, die sich aus zwei Vertretern des VWG, den interessierten Kreisen (SIA Wallis, IZW, WIHK, „Bauen Wallis“, WGV, Walliser Handwerkerverband, WBV, WVGB), der KBK sowie den von ihm betroffenen Dienststellen der kantonalen Verwaltung (DRE, DHDA, DIKA, STK) zusammensetzte. Auch mit weiteren kantonalen Stellen trat man bilateral in Kontakt, um einzelne baurechtliche Fragen zu klären, namentlich das Kantonale Amt für Feuerwesen und die DEWK. Die Verordnung ging im Herbst 2015 (vom 26. August bis 20. November) auch in die Vernehmlassung. Ausserdem wurde sie den Abgeordneten des Grossen Rates auch schon zur parlamentarischen Bearbeitung vorgelegt (durch die thematische Kommission in 1. Lesung / der Kommission der 2. Lesung) und wurde bereits nach deren Anliegen/Forderungen in der parlamentarischen Beratung angepasst. Darüber hinaus wurde vom 20. Januar bis 10. Februar 2017 der Verordnungstext dann noch einmal den involvierten kantonalen Stellen und Ämtern, über die Generalsekretäre der Departemente, vorgelegt und es wurden mit den Dienststellen, welche von der Gesetzgebung am meisten betroffen sind, zusätzlich bilaterale Sitzungen abgehalten, um die notwendigen Anpassungen festzusetzen. Auch fanden Diskussionen mit dem Walliser Hotelier-Verein statt, um eine geeigneten Zuschlag zu definieren, um die heutige Privilegierung der Bauten der Hotellerie zu ersetzen. Schlussendlich wurden vom 10. Februar bis zum 3. März 2017 die Texte bei den interessierten Kreisen in Vernehmlassung gegeben (insbesondere bei jenen, welche in der ausserparlamentarischen Kommission mitgewirkt haben).

2. Kommentar

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 1 BauV, wobei Abs. 3 in den Art. 36 des BauG_{NEU} verschoben wurde.

Art. 2 Gemeindebehörde

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Art. 3 BauV und enthält lediglich die Ergänzung, dass die Gemeinden ein interkommunales Bauamt einsetzen können und die nötige fachliche Kompetenz zu gewährleisten haben.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der bisherige Art. 2 aus der BauV gestrichen und in das Baugesetz (Art. 3 BauG_{NEU}) verschoben wurde.

Art. 3 Glossar

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 4 BauV und wurde mit dem Hinweis darauf ergänzt, dass zur besseren Verständlichkeit der Bauvorschriften Skizzen erstellt werden können. Angesichts der Vielzahl begrifflicher Präzisierungen, die sich aus der IVHB ergeben, ist die Notwendigkeit eines Glossars mit zahlreichen Skizzen nicht auszuschliessen.

Art. 4 Erschliessung

Dieser Artikel fasst den Inhalt der bisherigen Art. 9-11 BauV zu einer Bestimmung zusammen.

2. Kapitel: Vorschriften über die Bodennutzung - Allgemeine Bemerkungen

Wie es dem BauG_{NEU} entnommen werden kann, können die Gemeinden auf die Festsetzung von Abständen (Art. 8 Abs. 2 BauG_{NEU}) oder Nutzungsziffern (Art. 19 Abs. 2 BauG_{NEU}) verzichten, dies unter der Voraussetzung, dass durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt wird. In diesem Zusammenhang wird daran erinnert, dass in diesem Fall die Gemeinden Bestimmungen erlassen müssen, welche es erlauben, das maximale Bauvolumen und die Art der Bodennutzung zu definieren, entweder durch den Erlass von Bauvorschriften wie Abstände, Baulinien und Höhen oder durch den Erlass von Sondernutzungsplänen (siehe auch die Botschaft zum Baugesetz zu Art. 8 und 19 BauG_{NEU}).

Art. 5 Vorspringende Gebäudeteile

Abs. 1 stimmt mit der Definition für vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4 IVHB überein. Er setzt die zulässige Tiefe auf maximal 1.5 Meter fest, was dem bisherigen Art. 22 Abs. 2 BauG entspricht und begrenzt die Gesamtlänge im Verhältnis zur Fassade auf ein Drittel.

Abs. 2 sieht eine Sonderregelung für Balkone vor (nur für nichtisolierte, offene Balkone, nicht für geschlossene Veranden), indem er für diese keinen maximalen Anteil an der Fassade festlegt.

Art. 6 Unterirdische Bauten

Die Definition entspricht der Ziff. 2.4 IVHB und übernimmt das bisher in Art. 22 Abs. 4 BauG verankerte Prinzip. Die Bauten müssen vollständig unterirdisch und mit Ausnahme der Zufahrt und der Geländer und Brüstungen unsichtbar sein (IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013). Nur teilweise unterirdische Bauten hingegen müssen ausnahmslos die ordentlichen Bauabstände einhalten und profitieren von keinerlei Erleichterungen.

Art. 7 Anbauten und Kleinbauten

Diese Bestimmung entspricht den Ziff. 2.2 und 2.3 IVHB und übernimmt das bis anhin unter Art. 22 Abs. 3 BauG geltende Prinzip, ausser dass die Gesamthöhe von 3.5 Meter auf 3 Meter herabgesetzt wurde, unabhängig davon, ob es sich um ein Sattel- oder Flachdachgebäude handelt.

Da Anbauten und Kleinbauten keine Wohnfläche enthalten dürfen, erscheint eine Höhe von 3 Metern allerdings als absolut ausreichend.

Zur Präzisierung von Art. 8 BauG_{NEU} ist anzufügen, dass die Möglichkeit, auf die Festlegung von Mindestabständen (Art. 8 Abs. 2 BauG_{NEU}) zu verzichten oder, gestützt auf einen Sondernutzungsplan, von diesen abzuweichen (Art. 8 Abs. 3 BauG_{NEU}), auch für die verminderten Abstände für An- und Kleinbauten besteht (vgl. hierzu Art. 8 Abs. 4 BauG_{NEU}, wo nicht zwischen Bauabständen unterschieden wird).

Art. 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe (zur begrifflichen Bestimmung s. Ziff. 5.2 IVHB zur Fassadenhöhe sowie 5.1 zur Gesamthöhe) nicht dazu gezählt. Grundsätzlich darf die Höhe einer Dachaufbaute nicht mehr als 1.5 m betragen und keinerlei Nutzfläche bieten. Ausnahmsweise darf eine Dachaufbaute die 1.5 m überschreiten, sofern es für ihren Standort auf dem Dach und ihre Höhenüberschreitung erwiesenermassen zwingende technische und objektive Gründe gibt. Daher kann im Einzelfall ein Kaminschacht oder eine Antenne über 1.5 m aus (sicherheits-) technischen Gründen zulässig sein.

Art. 9 Aushubhöhe

In Anwendung von Art. 12 BauG_{NEU} ist festzuhalten, dass, wenn sich der tiefste Punkt des gestalteten Bodens nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe befindet, die Aushubhöhe ab dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens zu messen ist. Folglich kann es bei einem Gebäude mit Giebeldach, dessen Firstlinie parallel zu den Höhenkurven verläuft (sprich bei einem Gebäude ohne talseitige Giebelfassade) sein, dass sich der tiefste Punkt des gestalteten Bodens nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion, sondern auf der talseitigen Fassadenlinie befindet.

Art. 10 Kumulierte Höhe mit Aushub

Zur Präzisierung von Art. 14 BauG_{NEU} sei daran erinnert, dass, wenn das massgebende Terrain tiefer als der gestaltete Boden liegt, dieser ausschlaggebend ist (s. dazu auch Art. 11 Abs. 2 des bish. BauG).

Art. 11 Energiesparmassnahmen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 6 Abs. 2 BauV.

Art. 12 Geschosse – Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss

Abs. 1 definiert den Begriff «Untergeschoss» gemäss Ziff. 6.3 IVHB und führt aus, dass ein Untergeschoss (d.h. dessen Oberkante des fertigen Bodens) im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1 Meter über der Fassadenlinie sichtbar sein darf. So kann ein Geschoss mit einer Höhe von 3 Metern bei einem mittleren Gefälle des Terrains entlang der Seitenfassaden, das bergseitig vollständig und talseitig bis auf 1 Meter unterirdisch ist, als Untergeschoss gelten, welches nicht als Vollgeschoss zählt, da es die sichtbare Höhe im Mittel auf den vier Fassaden nicht um mehr als 1 Meter übersteigt. Diese maximale Höhe von 1 Meter entspricht der festgesetzten Höhe anderer Beitrittskantone der IHVB und auch der bisherigen Regelung in Art. 12 Abs. 1 BauG.

Abs. 2 definiert den Begriff «Dachgeschoss» gemäss Ziff. 6.3 IVHB und präzisiert, dass die Kniestockhöhe nicht über 1.5 Meter betragen darf (für bebilderte Beispiele, s. die Skizzen zu Ziff. 6.3 IVHB). Auch wenn diese Regelung nicht auf Anheb einleuchten mag, gerade wenn man bedenkt, dass auch sehr steile Dächer vorstellbar sind, kann hier Missbräuchen durch andere Bestimmungen (zur Gesamthöhe, Maximalneigung, usw.) vorgebeugt werden. Wenn sie will, kann die Gemeinde ausserdem bei Pult- und asymmetrischen Giebeldächern kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnen und es hindert sie auch nichts daran, die Neigung von Giebel- und Pultdächern in ihren allgemeinen Regeln für ein an den Standort angepasstes Erscheinungsbild vorzuschreiben. Folglich erfährt die heutige Berechnungsweise (2/3 der Bruttogeschossfläche der darunterliegenden Vollgeschossfläche) eine deutliche Änderung.

Abs. 3 definiert das «Attikageschoss» gemäss Ziff. 6.4 IVHB, entspricht jedoch nicht dem bisherigen Art. 12 Abs. 2 BauG (Bruttogeschossfläche von maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses). Gemäss der neuen Definition gilt als einzige Minimalvorschrift, dass ein Rücksprung von mindestens 2.5 Metern einer Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss vorgesehen werden muss. Diese Regelung ist grosszügiger und weniger bindend als der bisherige Art. 12 Abs. 2 BauG, denn die Gemeinden sind berechtigt, zusätzliche Anforderungen aufzustellen, wie der Rücksprung aller vier Fassaden oder die Festlegung einer Maximalfläche in Abhängigkeit zum darunter liegenden Geschoss (vgl. IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013 zu Ziff. 6.4).

Art. 13 Nutzungsübertragung

Da es künftig keine Voraussetzung mehr ist, dass die Parzellen aneinander grenzen (s. Art. 13 Abs. 3 BauG), aber nach wie vor sicherzustellen ist, dass die Übertragung keine Zweckentfremdung oder Zonenwidrigkeit (s. Art. 20 Abs. 2 BauG^{NEU}) zur Folge hat, ist es wichtig, dass die Gemeinde dies überprüft, bevor die Nutzungsübertragung in das Grundbuch eingetragen wird.

Art. 14 Nutzungsziffern – Zuschläge und Übertragung

Abs. 1 entspricht dem bisherigen Art. 5 Abs. 5 BauV.

Abs. 2 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 6 Abs. 1 BauV, sieht aber zusätzlich vor, dass dieser Zuschlag direkt anwendbar ist, auch wenn die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich in ihr BZR aufgenommen hat.

Art. 3 basiert auf der in Art. 22 Abs. 4 des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vorgesehenen Privilegierung. Hier wurde ein angemessener Zuschlag festgesetzt, der den zusätzlichen Anforderungen an die Gebäude, die dieser Gesetzgebung unterliegen, Rechnung trägt.

Abs. 4 entspricht teilweise der Forderung der Motion Nr. 5.0097 vom 11.09.2014 (Dany Rossier, CVP); der Absatz sieht nämlich eine Privilegierung für Gebäude mit Geschäftslokalen im Erdgeschoss an Strassenfronten vor. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die neuen Nutzungsziffern keinen Unterschied mehr zwischen bewohnbaren und nicht bewohnbaren Gebäudeteilen machen (vgl. obige Motion betreffend Regelung, dass Freizeiträume in Ein- oder Mehrfamilienhäusern nicht mehr zur BGF zählen sollen).

Abs. 5 übernimmt den Grundsatz der Privilegierung von Gebäuden der Hotellerie, der bereits in Art. 5 Abs. 2 2. Satz der bisherigen BauV enthalten ist. Zur Erinnerung: der Begriff der Hotellerie ist in einem weiten Sinne zu verstehen. Die von der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) festgelegte Definition des Begriffs „Beherbergungsbetrieb“ bildet eine generelle Grundlage. Dazu gehören Hotels, Gasthöfe, Motels und Beherbergungsbetriebe der Parahotellerie, sofern diese gewisse Voraussetzungen erfüllen, namentlich auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet sind und andere hotelmässige Leistungen anbieten. Diese Definition wird jedoch angesichts der fortlaufenden Entwicklung im Hotellerie-Sektor nicht als fixer und definitiver Rahmen anwendbar sein. Es wird der zuständigen Behörde vorbehalten sein, im Einzelfall genauer zu prüfen, ob ein hotelartiges Leistungsangebot vorhanden ist. Strukturelle Anpassungen in der Hotellerie sind zu fördern, denn die Gäste verlangen heute einen beträchtlichen Ausbau der Räumlichkeiten für Wellness und Sport sowie der Kulturräume und Kongresssäle. Diese Entwicklung des Komfort-Standards ist im Übrigen auch in anderen Reiseländern anzutreffen. Überdies verlangt das Bundesgesetz über die Raumplanung die Ergreifung von Massnahmen zur Förderung der Hotellerie (Art. 8a Abs. 3 Bst. b Raumplanungsgesetz). Während bisher Art. 5 Abs. 2 der BauV vorsah, die Räume, die nicht den gewerblichen Grundtätigkeiten der Hotellerie dienen, nicht zur BGF hinzuzurechnen (Räume, die dem Sport, der Gesundheit und der Wellness vorbehalten sind, namentlich Saunas, Hammams, Pools, Fitness- oder Erholungsräume sowie Seminar- und Räume für kulturelle Zwecke), gilt es nun, unter Berücksichtigung der neu gemäss IVHB zu verwendenden Bauziffern, einen angemessenen Zuschlag zugunsten von Hotelleriegebäuden vorzusehen. Ohne Zuschlag ist die Anpassung der Hotels an die heutige Nachfrage sowie die Innovation nicht mehr möglich. Das führt dazu, dass die Hotelbetriebe im Wallis gegenüber der Konkurrenz im europäischen Alpenraum noch mehr nachhinken, welche schon heute von viel besseren Rahmenbedingungen profitiert als unsere Hotellerie (Frankenstärke, überhöhte Preise, schwierige Finanzierung usw.). Dieser Zuschlag bietet der Hotellerie die Möglichkeit, ihre Strukturen und ihr Dienstleistungsangebot anzupassen mit der Schaffung von zusätzlichen Bereichen für Sport, Gesundheit, Wellness, Kongress oder Kultur, ausgerichtet an die schwankende Nachfrage eines sich ständig entwickelnden Marktes.

Ausserdem verweist das Dokument «Tourismuspolitik des Kantons Wallis» auf eine Verdichtung und strukturelle Anpassung in der touristischen Beherbergung (Seiten 20-21) und strebt ausserdem die Verbesserung der Produktivität an. Unter Punkt 4.1. ist ebenfalls vorgesehen, dass die Bedürfnisse des Bergtourismus durch flexiblere Regulierungen im Raumplanungs- und Baurecht berücksichtigt werden. Der kantonale Richtplan bestimmt im Koordinationsblatt B2 identische Anforderungen. Aus diesen Gründen und um all diese Anforderungen, basierend auf verschiedenen Fallbeispielen, zu erfüllen, erweist sich ein Zuschlag von 45% der Geschossflächenziffer als wichtig. Die Gemeinden bestimmen für die anderen Ziffern einen angepassten Zuschlag. Abschliessend ist es wichtig zu erwähnen, dass dieser Zuschlag auf einer zukünftigen kommunalen Geschossflächenziffer mit 133% höher liegt als bei der aktuellen Ausnutzungsziffer.

Abs. 6 sieht einen Zuschlag auf die GFZ für unterirdische Parkanlagen vor. In diesem Zusammenhang wird noch einmal daran erinnert, dass bei der Berechnung der GFZ sämtliche bebauten Flächen eingerechnet werden, einschliesslich der Parkhallen in Untergeschossen. Damit die Erstellung von Einstellhallen im Untergeschoss und damit der Erhalt von Grünflächen um das Gebäude herum gefördert werden kann, scheint es angemessen, die Erstellung unterirdischer Parkmöglichkeiten zu privilegieren. Der Zuschlag sieht eine maximale Schwelle vor, welche im BZR der Gemeinden vorgesehen werden kann.

Abs. 7 legt die Grundsätze für die Berechnung der Zuschläge bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen vor. Die Berechnungsgrundlage stellt immer die Nutzungsziffer aus dem BZR dar, oder falls vorliegend, aus dem Sondernutzungsplan; für jeden Zuschlag bildet diese Nutzungsziffer des BZR die Ausgangslage. Darüber hinaus kann ein Zuschlag, welcher für eine bestimmte Nutzung erteilt wurde, nicht für eine andere Nutzung gebraucht werden; so kann der Zuschlag, welcher erteilt wurde, damit unterirdische Parkplätze erstellt werden können, nur für diesen Zweck verwendet werden und kann nicht dazu dienen, zusätzlichen Wohnraum zu bauen. Schliesslich kann der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

Abs. 8 entspricht dem bisherigen Art. 5 Abs. 4 BauV.

Art. 15 Stützmauern und gestalteter Boden

Diese Bestimmung gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für Stützmauern eine maximale Höhe und für den gestalteten Boden ein maximales Gefälle festzulegen. Dieser Artikel konkretisiert die Vorschriften über Einordnung und Erscheinungsbild, die in den Art. 25 und 27 BauG_{NEU} enthalten sind.

Art. 16-18 Baubewilligungspflicht / bewilligungsfreie Bauten / Änderung

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen den bisherigen Art. 19, 20 und 21 BauV. Der neue Artikel 16 Abs.1 Buchstabe c) der BauV, in Zusammenhang mit dem neuen Artikel 20, erlaubt es, die Gesetzgebung der Tatsache anzupassen, dass in Zukunft die Gebäude nicht nur Wärme produzieren, sondern auch Elektrizität (Fotovoltaikpanels, Brennstoffzellen, ...). Zudem wird ein Anstieg der Kälteanlagen erwartet, welche betreffend visueller und energetischer Auswirkung der Anlagen bewältigt werden muss.

Schliesslich wird in Art. 16 Abs. 2 lit. e vorgesehen, die Entfernung von Baumgruppen, Gehölzen und Gebüsch aus der Liste der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben zu streichen, da die Spezialgesetzgebung hierzu bereits ein besonderes Vorgehen vorsieht; dies heisst jedoch nicht, dass die Entfernung von Baumgruppen, Gehölzen und Gebüsch von gewisser Tragweite, nicht der Bewilligungspflicht unterliegt.

Art. 19 Solaranlagen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 20^{bis} BauV. Es kann hier daran erinnert werden, dass die Typen der Zone oder der Quartiere und Sektoren im Rahmen des BZR festzusetzen sind (Abs. 1 bis 3).

In Abs. 2 wurde ein Satz hinzugefügt der darauf hinweist, dass Solaranlage auf Flachdächern, die perfekt ins Dach integriert sind, nicht der Bewilligungspflicht unterliegen.

Art. 20 Erneuerung und Ersatz einer Verbrennungsanlage

Artikel 20 erlaubt ein Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, falls es sich nur um einen einfachen Wechsel einer Anlage handelt, bei gleichzeitiger Einhaltung der energetischen, feuerungstechnischen und umweltrelevanten Vorschriften.

Art. 21 Kantonale Baukommission

Diese Bestimmung bezieht sich auf die bisherigen Art. 25, 26, 27 und 29 BauV und enthält folgende Neuerungen:

- Die Kantonale Baukommission (KBK) besteht künftig nur noch aus 6 Mitgliedern (3 externen und 3 internen). Die für den Landschaftsschutz zuständige Dienststelle ist nicht mehr in der KBK vertreten, da sie von den meisten Projekten nicht tangiert wird. Deren Begutachtung kann künftig in Form einer Vormeinung oder im Einzelfall durch das Aufbieten eines Dienststellenvertreters angefordert werden.
- Angesichts der geraden Mitgliederzahl hat der Präsident bei Stimmgleichheit den Stichentscheid.
- Um beschlussfähig zu sein, müssen 4 Mitglieder anwesend sein, womit auch gewährleistet ist, dass immer mindesten 1 externer bzw. interner Vertreter anwesend ist.
- Um die Dossierbehandlung zu beschleunigen, darf der Präsident (oder in dessen Abwesenheit einer der Vize-Präsidenten) in Angelegenheiten von untergeordneter Wichtigkeit (z.B. über Wohnbewilligungen, bestimmte Bohrungen, den Einbau von Dachfenstern oder vorübergehende Massnahmen wie Baueinstellungsverfügungen) allein entscheiden. Diese Funktionsweise existierte bereits in Form der sog. «Delegationssitzungen», aber alle dabei getroffenen Entscheide mussten dann formell noch von der KBK-Vollversammlung bestätigt werden.
- Die KBK übernimmt die Aufgabe der Kommission für Architektur (s. bisherigen Art. 29 BauV), welche nie wirklich existiert und gültig funktioniert hat. Es wird präzisiert, dass diese sowohl Vormeinungen zur Architektur als auch zur landschaftlichen Integration erstellt.
- Letztlich ist die KBK auch befugt, Richtlinien zur Erläuterung von Bauvorschriften und Verfahrensregeln im Baurecht herauszugeben.

Art. 22 Kantonales Bausekretariat

Dieser Artikel entspricht dem bish. Art. 28 BauV. Hierzu sei daran erinnert, dass das Kantonale Bausekretariat und Baupolizei (KBS) für Dossiers in kommunaler Kompetenz weiterhin die Anhörung der kantonalen Dienststellen durchführt und deren Ergebnis der Gemeinde in einem Synthesebericht mitteilt. Dem kantonalen statistischen Amt werden keine Kopien der Entscheide mehr geschickt.

Art. 23 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

Dieser Artikel enthält die Bestimmungen der bish. Art. 30 und 50 BauV (s. auch Art. 37-38 BauG_{NEU}).

Art. 24 Baugesuch – Form

Dieser Artikel übernimmt im Wesentlichen inhaltlich den bish. Art. 31 BauV. Er fügt ihm die Einführung einer Informatikplattform zur Bearbeitung von Baugesuchen in elektronischer Form hinzu. Darüber hinaus müssen der Bewilligungsbehörde sieben Exemplare (bisher fünf) eingereicht werden, damit eine möglichst rasche Vernehmlassung der kantonalen Dienststellen sichergestellt werden kann und ein Exemplar für den Sicherheitsverantwortlichen vorliegt.

Art. 25 Baugesuch – Planverfasser

Art. 40 BauG_{NEU} bestimmt, dass für unbedeutende Bauten die besonderen Anforderungen an eine anerkannte Ausbildung nicht gelten. Folglich gilt es, diesen Begriff der «unbedeutenden Bauten» auf Verordnungsebene zu definieren (wie dies Abs. 2 von Art. 40 BauG_{NEU} ausdrücklich vorsieht). Die Begriffsdefinition orientiert sich an der Rechtsprechung anderer Kantone, insbesondere der Kantone Waadt und Freiburg. Damit sind Bauarbeiten gemeint, die keine besonderen architektonischen, wissenschaftlichen oder technischen Kenntnisse erfordern und nur einen minimalen Einfluss auf die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur haben; die Kosten des Bauvorhabens können ein Nebenkriterium darstellen (vgl. Dazu Art. 106 Waadtländer Raumplanungs- und Baugesetzes, oder auch die Art. 5-7 des Freiburger Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz). Keine unbedeutenden Bauten in diesem Sinne sind Umbauten an bestehenden Gebäuden (insb. mit Änderungen an dessen Öffnungen oder Erscheinungsbild) für einen Betrag von mehreren zehntausend Franken, oder etwa die Errichtung einer Garage (auf Grund der hierbei bestehenden Problematik der Zufahrt, Sicherheit und Einordnung). Im Gegenteil sind an Neubauten und umfangreiche Umbauten sowie an deren Umgebungsarbeiten und Zufahrten sogar besondere Anforderungen zu stellen. Die Bestimmung zeigt Beispiele auf, bei welchen die Arbeiten als unbedeutend gewertet werden können oder nicht. Die Liste ist jedoch nicht abschliessend.

Art. 26 Baugesuch – Inhalt

Dieser Artikel übernimmt inhaltlich den bish. Art. 32 BauV, mit zwei Formanpassungen: Art der Nutzungsziffern (bish. Bst. k) und ein genereller Verweis auf die Bestimmungen über geschützte Objekte (bish. Art. 32 Abs. 2 BauV).

Art. 27 Situationsplan – Form

Dieser Artikel entspricht dem bish. Art. 33 BauV, mit einer einzigen Änderung betreffend die Bezeichnung «im eidgenössischen Register eingetragener» Geometer, wobei es sich um eine Anpassung an die exakte und heute gültige Terminologie handelt.

Art. 28 Situationsplan – Inhalt

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 34 BauV und präzisiert in lit. k lediglich die Bestimmung der Erschliessung.

Art. 29 Projektpläne

Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 35 BauV. Es wurde lediglich die Terminologie angepasst; so wurde der „natürlich gewachsene Boden“ und der „fertige Boden“ durch das „massgebende Terrain“ und den „gestalteten Boden“ ersetzt, dies um der neuen Terminologie im Gesetz Rechnung zu tragen.

Art. 30 Besondere Unterlagen

Dieser Artikel entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 36 BauV, wobei zwei Anpassungen vorgesehen sind:

- Damit Asbest präventiv, und zwar so früh wie möglich, nachgewiesen werden kann, ist vorzuschreiben, dass das Baugesuch für den betreffenden Gebäudeteil eine Asbestdiagnose enthalten muss. Diese Pflicht gilt für alle vor 1991 errichteten Bauten. Diese neue Bestimmung kommt insbesondere der Forderung der Motion Nr. 2.253 vom 15.11.2011 «Asbestproblematik im Wallis» (Kommission GSI, durch Gilbert Monney) nach.
- In der Praxis stellt die Pflicht zur Erstellung der besonderen Unterlagen (Erdbebenbericht, Energiebericht, usw.) für den Gesuchsteller einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand dar, selbst wenn er im Nachhinein sein Gesuch zurückziehen sollte. Es ist deshalb vorgesehen, dass die besonderen Unterlagen im Sinne dieses Artikels auch noch nach Ablauf der öffentlichen Auflage (innert 60 Tagen) eingereicht werden können, damit der Gesuchsteller die Möglichkeit erhält zu entscheiden, ob er an seiner Baueingabe festhalten bzw. die Kosten für die Erstellung der

besonderen Unterlagen auf sich nehmen will oder nicht. Aber Unterlagen, die für das Verständnis des Vorhabens unerlässlich sind, wie die Umweltschutzunterlagen (Umweltnotiz oder Umweltverträglichkeitsprüfung) müssen zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden; auch müssen die Unterlagen betreffend Brandschutz vorliegen, wenn die Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden und wenn Kompensationsmassnahmen getroffen werden.

Art. 31 Formelle Prüfung

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 39 BauV.

Art. 32 Offenkundige materielle Mängel

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 40 BauV.

Art. 33 Dossiers in kantonaler Zuständigkeit

Da künftig Verfahren für Bauvorhaben in kantonaler Zuständigkeit vom Kantonalen Bausekretariat eingeleitet werden, ist es notwendig, diesbezüglich eine besondere Regelung festzulegen.

Abs. 1 sieht vor, dass das Gesuchsdossier vor Beginn der öffentlichen Auflage durch die KBK an die Gemeinde weitergeleitet wird, um so zu gewährleisten, dass die Bürger Einsicht in die Baugesuchsunterlagen nehmen können. Ein zweites Exemplar wird zur Überprüfung durch den Sicherheitsbeauftragten zugestellt.

Abs. 2 schreibt vor, dass die Gemeinde das Dossier inkl. ihrer Vormeinung spätestens 30 Tage nach Ablauf der öffentlichen Auflage zurückschicken muss.

Art. 34 Profilierung

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 38 BauV.

Art. 35 Prüfung von Amtes wegen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 41 BauV.

Art. 36 Anhörung der kantonale Organe durch die Gemeinden

Diese Bestimmung übernimmt den Wortlaut des jetzigen Art. 42 BauV. Abs. 2 wurde jedoch ein wenig präzisiert. Es wird daran erinnert, dass sich die Pflicht zur Vernehmlassung der kantonalen Dienststellen aus der Spezialgesetzgebung und nicht direkt aus der vorliegenden Bestimmung ergibt und es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine beispielhafte Aufzählung handelt.

Art. 37 Baubewilligung oder Bauabschlag

Die Bestimmung stimmt im Wesentlichen mit dem bish. Art. 44 BauV überein, allerdings mit einigen Anpassungen. Abs. 1 enthält keine direkten Artikelverweise mehr, erinnert aber immer noch an die Pflicht zur Einhaltung des Koordinationsprinzips und zur Abwägung der Vormeinungen der Dienststellen. Abs. 2 entspricht dem bish. Abs. 3. Der bish. Abs. 2 wurde gestrichen, da künftig eine detaillierte Regelung in Art. 50 Abs. 2 BauG_{NEU} enthalten sein wird.

Art. 38 Bauentscheid

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 45 BauG mit zwei Präzisierungen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Entscheid über die Einsprachen auch im Dispositiv aufzunehmen ist und dass allfällige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Dispositiv aufgeführt werden müssen.

Art. 39 Eröffnung

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bish. Art. 51 BauV, ausser in zwei Punkten. Zum einen wurde Abs. 2 dahingehend präzisiert, dass er für alle von der KBK gefällten Entscheide gilt und nicht nur für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Zum anderen wurde die Frist für die Behandlung von Dossiers durch die KBK neu in Abs. 3 aufgenommen, da der bisherige Art. 49 völlig überarbeitet wurde; hierzu ist zu bemerken, dass, da künftig die kantonale Behörde für die Entgegennahme und öffentliche Auflage der Dossiers sorgt, die Behandlungsfrist für die KBS ab Eingang der Vormeinung der Gemeinde auf 2 Monate festgesetzt wird, dies unter Vorbehalt der nachträglichen Einreichung der besonderen Unterlagen.

Art. 40 Sachliche und persönliche Geltung

Die Bestimmung entspricht dem bish. Art. 52 BauV, abgesehen von der Formulierungsweise in Abs. 3 (Aktualisierung der Zonen-Begriffe und der abweichenden Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone).

Art. 41 Anschlag der Bescheinigung der Baubewilligung

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 52^{bis} BauV.

Art. 42 Baubeginn

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 54 BauV.

Art. 43 Vorzeitiger Baubeginn

Diese Bestimmung entspricht dem bish. Art. 55 BauG, wobei Abs. 2 gestrichen wurde. Künftig soll ein vorzeitiger Baubeginn auch für Projekte möglich sein, die ausserhalb der Bauzone liegen, eine Spezialbewilligung benötigen oder ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändern. Es ist nämlich nicht notwendig, den vorzeitigen Baubeginn in solchen Fällen auszuschliessen, denn die Baubewilligungsbehörde entscheidet ja sowieso im Einzelfall über den vorzeitigen Baubeginn und sie kann sich dazu bei den spezialisierten Dienststellen über allfällige Gefahren des Projektes absichern. Ausserdem wird der vorzeitige Baubeginn auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers bewilligt (d.h. dieser trägt das Risiko eines Bauabschlages und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes).

Art. 44 Beendigung der Bauarbeiten

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 56 BauG.

Art. 45 Projektänderungen ohne öffentliche Auflage

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 57 BauG.

Art. 46 Pflichten und Aufgaben

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Art. 58 BauV, ausser dass Abs. 1 die Baupolizeibehörden neu zur Durchführung von Kontrollen ermächtigt, sie aber nicht mehr dazu verpflichtet (wie bish. Art. 58 Abs. 2 BauV).

Art. 47 Wohn- und Nutzungsbewilligung

Dieser Artikel entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 59 BauV, allerdings mit zwei Anpassungen. Zum einen wird der Begriff „Betriebsbewilligung“ durch den Begriff „Nutzungsbewilligung“ ersetzt, um eine Verwechslung mit anderen behördlichen Bewilligungen, vor allem im Bereich der Beherbergung, der Gastronomie und des Detailhandels für alkoholische Getränke, zu verhindern. Zum anderen wurde Abs. 2 neu formuliert, damit deutlich wird, dass der Gesuchsteller eine Bewilligung einholen muss, bevor er das Gebäude bewohnen oder nutzen kann.

Art. 48 Aufsichtsbehörde

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 60 BauV.

Art. 49 Beratung

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 61 BauV.

Art. 50 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Abs. 1 entspricht den Übergangsbestimmungen des Baugesetzes. Weiter erinnert er an den Grundsatz, dass die erstinstanzliche Entscheidbehörde immer das geltende Recht im Zeitpunkt der Entscheidung anwendet. Darüber hinaus wird präzisiert, dass bei Beschwerden gegen eine Baubewilligung das Recht anwendbar ist, welches von der ersten Instanz angewendet wurde.

Abs. 2 enthält Präzisierungen zur Streichung des bisherigen Kapitels 2 der Bauverordnung (Art. 12 ff. BauV). Dieses Kapitel trägt fälschlicherweise den Titel „Verfahren für die Erstellung der kommunalen Inventare besonders schutzwürdiger Objekte“, wobei eigentlich in diesem Kapitel das Klassierungsverfahren und das Unterschutzstellungsverfahren von kommunalen Schutzobjekten geregelt werden. So wird in den Artikeln 12 bis 18 BauV das Verfahren zur Klassierung und Unterschutzstellung schutzwürdiger kommunaler Objekte umrissen. Um eine Einheit in die Verfahren betreffend das bauliche Erbe des Wallis zu bringen, wird vorgeschlagen, diese Kapitel zu streichen und die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz entsprechend zu ändern. Damit wird das ganze Verfahren (für kommunale und kantonale Schutzobjekte) in einem Gesetz (und der dazugehörigen Verordnung) geregelt. Darüber hinaus kann damit die falsche Terminologie, wie sie im bisherigen Baugesetz verwendet wird, angepasst werden. Es erscheint wichtig hervorzuheben, dass die zuständige Dienststelle im Rahmen ihrer Zusammenarbeit mit der Gemeinde vor der öffentlichen Auflage eine Vormeinung zu Handen der Gemeinde abgibt.

Art. 51 Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Baugesetzes.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die neue Baugesetzgebung wird finanzielle und personelle Auswirkungen auf die Kantonsverwaltung haben. An dieser Stelle kann für die Details auf die diesbezüglichen Erläuterungen in der Botschaft zum Entwurf des Baugesetzes verwiesen werden. Zur Erinnerung, die finanziellen und personellen Auswirkungen:

- Verstärkung des Personals des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des DVBU (VRDVBU/KBS) und Neuverteilung der Aufgaben (Publikation im AmtsBl, Behandlung der Dossiers, usw.), ein zusätzlicher Posten pro Kreis was 3 VZA entspricht (technische Mitarbeiter und Inspektoren) aber auch ein Posten für die administrative Koordination der Sektion (spezialisierte Mitarbeiter, 1 VZA);
 - Total 4 VZA
- Reorganisation der Infrastruktur und Arbeitsplatz für die Erstellung eines Schalters, einer Rezeption, eines Sitzungsraums (Vertraulichkeit) und zusätzlicher Arbeitsplätze;
 - Schätzung CHF – Miete der Büros 8'000.- /Jahr, Anpassung der Arbeitsplätze 160 m² (1'250.-/1'550.-/m²) ca. 200'000.- bis 250'000.- (Büros, Empfang, Schalter, Mobiliar, Informatikbedarf usw.)
- Anpassung der Informatik-Tools (administrativ und technisch) für die komplette Behandlung der Baudossiers.
 - Schätzung CHF – Kleine Änderungen für die Publikation der Dossiers im AmtsBl und die Überwachung der öffentlichen Auflage ca. 50'000.-

- ⇒ In einer zweiten Etappe ist eine Untersuchung für die komplette elektronische Behandlung der Baudossier notwendig (Bürger - Gemeinde - Kanton - Bund usw.). Diesbezüglich wird auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission vom September 2012 verwiesen. Sobald der Gesetzgeber den Entwurf der Verordnung genehmigt hat, hat eine Arbeitsgruppe die Analyse des Projektes wiederaufzunehmen (inklusive der Kosten). Sobald diese detaillierte Analyse abgeschlossen ist, ist der notwendige Verpflichtungskredit der zuständigen Behörde zu unterbreiten.

* * *

In der Hoffnung, dass der Entwurf, den wir Ihnen mit der vorliegenden erläuternden Botschaft unterbreiten, Ihre Zustimmung finden wird, entbieten wir Ihnen, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung und empfehlen Sie, samt uns, dem Machtschutze Gottes.

Sitten, den 22. März 2017

Die Präsidentin des Staatsrates: **Esther Waeber-Kalbermatten**
Der Staatskanzler: **Philipp Spörri**