



Themenblatt

Strukturerhaltungszone

Kontext und Allgemeines

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden in den Bergregionen zahlreiche Zweitwohnungen und Ferienhäuser an Orten gebaut, die sich nicht immer für eine ganzjährige Wohnnutzung eignen. Sie sind zum Beispiel schlecht mit öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) erschlossen oder befinden sich am Rande von Siedlungsgebieten. Mit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) im Jahr 2012 wurden solche Bauzonen in Frage gestellt, da der Bau neuer Zweitwohnungen nicht mehr möglich ist. Wenn in diesen Gebieten aber neue Erstwohnungen gebaut werden dürften, könnte dies zu zusätzlichen Einschränkungen oder sogar Problemen für eine Gemeinde führen (z. B. Erschliessung Schülertransport). usw.).

Das vorliegende Themenblatt soll diese Problematik erläutern und eine Lösung für den Umgang mit diesen Bauzonen vorschlagen, die für Zweitwohnungen genutzt werden und deren Parzellen grösstenteils bereits bebaut sind.

Rechtlicher Rahmen

Kantonaler Richtplan (kRP)		Kommunale Vorgehensweise
Koordinationsblatt C.1	Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung	Buchstaben b) und c)

Massgebende eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen	
RPG	Art. 15
kRPG	Art. 11 / Art. 21
ZWG	Art. 9 / Art. 11 Abs. 2

Problematik

Wie bereits erwähnt, können überbaute Bauzonen, die hauptsächlich von Zweitwohnungen belegt sind, aus raumplanerischer Sicht schlecht gelegen sein. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt eine Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} und b RPG). Angesichts der ungünstigen Lage dieser Bauzonen für eine ganzjährige Wohnnutzung ist aber eine Verdichtung nach innen durch die Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen oder auch durch den Bau neuer Erstwohnungen in Baulücken nicht wünschenswert. Eine Entwicklung dieser Sektoren für Erstwohnungen ist ebenfalls nur schwer mit den Grundsätzen des RPG vereinbar. Diese Bauzonen befinden sich nämlich in der Regel am Rande des Siedlungsgebietes, weit entfernt von den Wirtschaftszentren und/oder sind oft schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG).

Diese Gebiete können aber dennoch attraktiv für Ferien und Freizeit sein. Obwohl die Bewohnerinnen und Bewohner der vielen bestehenden Gebäude jeweils nur vorübergehend vor Ort sind, unterstützen sie die lokale Wirtschaft (Restaurants, Geschäfte usw.) und sind daher wichtig für die Berggemeinden. Die Bedeutung der

notwendigen Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten für die örtlichen Handwerksbetriebe darf ebenfalls nicht unterschätzt werden. In diesem Sinne dient die Erhaltung dieser überbauten Zonen der Förderung des wirtschaftlichen Lebens und einer angemessenen Dezentralisierung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG).

In Bezug auf die Nutzung handelt es sich um geltende Bauzonen für die Wohnnutzung, in denen die meisten Parzellen bereits überbaut sind. Bestehende und bewilligte Bauten geniessen Besitzstandsgarantie und können langfristig stehen bleiben. Eine Möglichkeit wäre, die gesamte betroffene Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Auf diese Weise würde die Berechnung der Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung nicht mehr negativ beeinflusst. Da es sich aber um bebaute Gebiete handelt, ist dort keine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Baubewilligungen könnten zudem nur im Sinne einer Ausnahme gemäss Artikel 24 ff. RPG erteilt werden. In diesem Fall wäre es auch nicht mehr möglich, Aussenanlagen wie Terrassen, Zäune usw. zu errichten. Auch die Zuweisung zu einer Zone für touristische Aktivitäten ist keine Option. Die überwiegende Nutzung für Zweitwohnungen entspricht nicht dem Zweck einer Zone für touristische Aktivitäten, die der touristischen Beherbergung dient (Art. 24a kRPG / vgl. Themenblatt « [Tourismus](#) »).

Bezüglich der Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung wird für Gemeinden, deren effektive Dichte geringer ist als die Mediendichte aller Gemeinden desselben Raumtyps gemäss dem Kantonalen Raumentwicklungskonzept (KREK) anhand der kantonalen Methode ein Innenentwicklungspotenzial in den Bauzonen berechnet, die als überbaut betrachtet werden.¹ Die Bewahrung dieser überbauten Gebiete, die in den allermeisten Fällen nicht das ganze Jahr über bewohnt sind, in der Bauzone für die Wohnnutzung wirkt sich auf die Berechnung der Dimensionierung dieser Zone. Diese ergibt grosse bis sehr grosse theoretische Potenziale für eine Innenentwicklung, die jedoch aus raumplanerischer Sicht nicht realisierbar oder sogar unerwünscht ist. Würden die betroffenen Gemeinden diese überbauten Gebiete in der Bauzone für die Wohnnutzung belassen, müssten sie wahrscheinlich Rückzonungen von Gebieten vornehmen, die für die Entwicklung von Erstwohnungen vorgesehen sind. Folglich würden die Ziele der Verdichtung nach innen und der Eindämmung der Zersiedelung nicht erreicht werden.

Letztlich geht es darum, die richtige Nutzung für diese Bereiche festzulegen, um die Rückzonung von überbauten Flächen zu vermeiden, die Lebensqualität an diesen Orten zu sichern und eine Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung zu ermöglichen.

Vorgeschlagene neue Nutzung

Die vorgeschlagene Lösung besteht darin, diese Bereiche einer neuen Zone zuzuweisen, nämlich einer Strukturierungszone. Diese gilt als Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG, in der aber insbesondere:

- Neubauten nicht erlaubt sind und
- eine Nutzungsänderung von einer Zweit- in eine Erstwohnung nicht erlaubt ist.

Diese Bauzonen werden also gewissermassen « blockiert ». Sie können bestehen bleiben, ohne dass aber neue Wohnungen gebaut werden dürfen. Im Übrigen wird auf diese Weise sichergestellt, dass in diesen Gebieten die Zahl der Personen mit ständigem Wohnsitz nicht zunimmt und es kein Innenentwicklungspotenzial gibt. Anders ausgedrückt wird die Strukturierungszone nicht mehr in die Berechnung der Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung einbezogen.

Hinzu kommt, dass die Erhaltung dieser Bauzonen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Landschaft hat, weil es sich hier um bereits überbaute Gebiete handelt (Art. 3 Abs. 2 RPG).

¹ [Koordinationsblatt C.1 des kRP](#) und Arbeitshilfe « [Entwicklungsabsichten – Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung](#) » (DRE, Mai 2019). Die « als überbaut betrachteten » Flächen entsprechen den Flächen, die gemäss der Puffer-Methode als bebaut gelten und unsicher sind (rote und orange Flächen auf der Karte der Bauzonenreserven). Die Mediendichte von Gemeinden desselben KREK-Raumtyps wird in der oben genannten Arbeitshilfe beschrieben und definiert.

Anforderungen an die kommunale Planung

Planungsvoraussetzungen / Grundlagen

Der Stand der Erschliessung zählt zu den Kriterien, die bei der Begründung des Bedarfs, der Interessenabwägung und der Begründung des Standorts bei der Ausscheidung der Strukturerhaltungszone zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Übersicht über den Stand der Erschliessung² (Art. 31 RPV), die eine Identifizierung von erschlossenen, teilweise erschlossenen und nicht erschlossenen Gebieten in der Bauzone ermöglicht.

Um den Anteil der Zweitwohnungen in den Gebieten zu bestimmen, die potenziell der Strukturerhaltungszone zugewiesen werden sollen, kann sich die Gemeinde auf die ihr vorliegenden Informationen über die Zweitwohnungen zurückgreifen.

Begründung des Bedarfs und des Standorts, Interessenabwägung

Der erläuternde Bericht gemäss Artikel 47 RPV zeigt auf der Grundlage einer Interessenabwägung nach Artikel 3 RPV die Vor- und Nachteile einer Zuweisung in eine Bauzone für die « klassische » Wohnnutzung oder die Strukturerhaltungszone auf. Für eine Zuweisung in eine Strukturerhaltungszone müssen die folgenden Kriterien erfüllt sein:

- Es handelt sich um eine Zone für die Wohnnutzung.
- Es handelt sich um ein Gebiet, in dem die meisten Parzellen bereits bebaut sind und das mindestens ein Dutzend bestehende Wohnbauten umfasst.³
- Bei den bestehenden Wohnbauten handelt es sich überwiegend um Zweitwohnungen.
- Das Gebiet ist erschlossen (Zugang, Trinkwasser, Abwasser, Strom).
- Das Gebiet eignet sich nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung (z. B. aufgrund seiner peripheren Lage und/oder einer unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr) oder die Gemeinde möchte es nicht für Erstwohnungen nutzen.

Zonennutzungsplan (ZNP)

Bei der Ausscheidung einer Strukturerhaltungszone auf dem ZNP muss die Gemeinde auf die Einhaltung der folgenden Grundsätze achten:

- Der Strukturerhaltungszone werden nur bebaute Parzellen zugewiesen.
- Parzellen, die an der Peripherie liegen und nicht überbaut sind, werden einer Nichtbauzone zugewiesen, in der Regel der Landwirtschaftszone.
- Eine Gruppe unbebauter Parzellen innerhalb des bebauten Gebiets kann der Freihaltezone zugewiesen werden.
- Eine unüberbaute Parzelle innerhalb des bebauten Gebiets (z. B. vollständig von überbauten Parzellen umgeben, Baulücke) kann der Strukturerhaltungszone zugewiesen werden.

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

In das KBZR ist ein spezieller Artikel für die Strukturerhaltungszone aufzunehmen, der die diesbezüglichen Vorschriften gemäss den folgenden Kommentaren und Informationen festlegt:

- Abs. 1 Zweck:
 - o Buchstabe a) verdeutlicht den Hauptzweck der Zone, der darin besteht, die bestehenden Bauten und Nutzungen zu erhalten.
 - o Buchstabe b): Die kurzfristige Vermietung von bestehenden Wohnungen als Ferienwohnungen hat keinen Einfluss auf die Verdichtung nach innen. Durch die Generierung « warmer » Betten kann sie zudem aus raumplanerischer Sicht wünschenswert sein. Eine Nutzungsänderung von Erst- oder Zweitwohnungen in Wohnungen, die der touristischen Beherbergung dienen (vorbehaltlich der Einhaltung des ZWG), kann daher in dieser Zone erlaubt werden.

² Arbeitshilfe « [Erschliessungsprogramm für die Bauzonen – Wegleitung für die Gemeinden](#) »

³ Wenn der fragliche Bereich weniger als ein Dutzend Wohngebäude umfasst, kann er (nach Rechtsprechung des Bundesgerichts) nicht der Bauzone zugewiesen werden, da die Gefahr gross wäre, dass er als Kleistbauzone betrachtet wird.

- Buchstabe c): Im diesbezüglichen Artikel des KBZR ist zu erwähnen, dass Neubauten nicht erlaubt sind.
- Buchstabe d): Gemäss Artikel 11 Absatz 2 ZWG (5. Kapitel, 1. Abschnitt: Altrechtliche Wohnungen) gilt « Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden. ».
Generell gelten die Bestimmungen dieses Artikels 11 Absatz 2 ZWG in der Strukturierungszone, mit Ausnahme des Baus zusätzlicher Gebäude. Die Zulassung neuer Gebäude würde nämlich dem Zweck dieser Zone zuwiderlaufen, der darin besteht, die bestehenden Gebäude zu erhalten und nicht zu verdichten. Die Gemeinde muss diese Einschränkung deshalb gemäss den ihr in Artikel 11 Absatz 1 ZWG zugewiesenen Kompetenzen in den Artikel « Strukturierungszone » ihres KBZR (siehe Musterartikel) aufnehmen.
Neue Wohnungen könnten allerdings gemäss Artikel 2 ZWG zugelassen werden. Wenn die Gemeinde dies wünscht, kann sie den Bau neuer Wohnungen auch verbieten (Art. 11 Abs. 1 ZWG). In diesem Fall ergänzt sie den Artikel « Strukturierungszone » in diesem Sinne.
- Buchstabe e): Im Artikel des KBZR ist zu erwähnen, dass die Umnutzung bestehender Gebäude in Erstwohnungen nicht erlaubt ist.
- Nach Artikel 9 ZWG dürfen in *Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent [...] innerhalb der Bauzonen in geschützten oder Ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 [ZWG] bewilligt werden*, sofern gewisse Bedingungen erfüllt sind. Die Gemeinde kann aber auch restriktiver sein und gemäss den Kompetenzen, die den Kantonen in Artikel 3 Absatz 2 ZWG eingeräumt werden (und die auch für Gemeinden gelten), den Bau neuer Wohnungen verbieten, die den Kriterien von Artikel 9 ZWG entsprechen. Falls sie sich dazu entschliesst, gibt sie dies im entsprechenden Artikel des KBZR an.
- Absatz 2 « Qualität und Integration » und Absatz 3 « Umgebungsgestaltung »: Um ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten (Art. 26 BauG), sieht die Gemeinde im KBZR Vorschriften bezüglich der Materialien (Dach, Fassade ...) und der Gestaltung der Aussenräume vor (vgl. Themenblatt « [Bauzonenqualität](#) »). Diese Regeln werden vorrangig in der Übersichtstabelle aufgeführt (siehe entsprechender Musterartikel).
- Absatz 5 « Parkieren »: Angesichts des Zwecks der Zone (Erhaltung der bestehenden Bebauung und keine Verdichtung) sollten keine neuen Parkplätze zugelassen werden. Der Bedarf an neuen Parkplätzen könnte jedoch in bestimmten Fällen anerkannt werden, beispielsweise bei einer Nutzungsänderung von Gebäuden für die touristische Beherbergung oder auch der Schaffung von neuen Wohnungen und Gebäuden im Sinne von Artikel 11 Absatz 2 ZWG. Die Gemeinde legt die mit dem Parkieren verbundenen Regeln im Artikel « Strukturierungszone » fest, der in das KBZR aufzunehmen ist (vgl. Themenblatt « [Mobilität und Transportinfrastruktur](#) »).

Musterartikel « Übersichtstabelle » (siehe entsprechender Musterartikel):

- Die Bauvorschriften werden in der Übersichtstabelle aufgeführt (vgl. entsprechenden Musterartikel).
- Vorschriften zur Bodennutzung: Grundsätzlich wird empfohlen, eine Nutzungsziffer (z. B. GFZ) im KBZR (Übersichtstabelle) festzulegen. Falls die Gemeinde ganz oder teilweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet, muss sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen (Art. 19 Abs. 2 BauG).
- Gemäss Artikel 15 des Baugesetzes (BauG) legt die Gemeinde eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe fest.
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES): In der Übersichtstabelle wird angegeben, dass die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II ist.

Baubewilligungen

Die zuständige Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde ist in Artikel 2 BauG geregelt.

Musterartikel

[Strukturerhaltungszone](#)

[Übersichtstabelle](#)

Verweise und Links

Arbeitshilfe «[Erschliessungsprogramm für die Bauzonen – Wegleitung für die Gemeinden](#)»

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



Musterartikel

Strukturerhaltungszone

Betroffenes Themenblatt

[Strukturerhaltungszone](#)

Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR

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

Art. **xx** Strukturerhaltungszone

- 1 Zweck
 - a. Diese Zone ist für die Erhaltung der bestehenden Bauten bestimmt, insbesondere der bestehenden Zweitwohnungen und der bestehenden Unterkünfte, die der touristischen Beherbergung dienen.
 - b. Bestehende Bauten können für die touristische Beherbergung genutzt werden.
 - c. Neubauten sind nicht erlaubt.
 - d. Zusätzliche Gebäude im Sinne von Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes über Zweitwohnungen dürfen nicht erstellt werden.
 - e. Die Umnutzung bestehender Wohnungen und Gebäude in Erstwohnungen ist nicht erlaubt.
- 2 Qualität und Einordnung:
...
- 3 Umgebungsgestaltung:
...
- 4 Andere Vorschriften:
...
- 5 Parkieren:
...

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
Mai 2025	1.1	Korrektur eines Fehlers in Absatz 1 Buchstabe d (Gebäude statt Wohnungen)