

# A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Staatsratsentscheid: **14.06.2017**  
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, DUW, DWFL, VRDMRU
- Gemeinde(n): Alle
- Weitere

## Ausgangslage

Der Kanton Wallis zeichnet sich durch eine vielfältige und einmalige Kulturlandschaft aus. Diese ist für die lokale Bevölkerung wertvoll als kulturelles Erbgut und identitätsstiftendes Element und weist durch ihre Schönheit, als Anziehungspunkt eine grosse Bedeutung für den Tourismus auf.

Die Kulturlandschaft mit den Weiden, Mähwiesen, Bewässerungsanlagen, Pfaden, Trockensteinmauern, landwirtschaftlichen Bauten und Weilern ist direkt mit der traditionellen Berglandwirtschaft verbunden. Diese hat mit dem Aufkommen der Mechanisierung einen grossen Wandel erfahren, insbesondere durch den Verlust der ursprünglichen Funktion von zahlreichen kleinen landwirtschaftlichen Gebäuden (Scheunen, Ställe, Speicher).

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

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'Illeiz.

## 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 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).
5. Ermöglichen der Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten ausserhalb der Bauzone zur Wohnnutzung gestützt auf eine entsprechende bundesrechtliche Grundlage, unter Einhaltung der übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumplanung. Diese Lösung tritt neben die bereits heute bestehenden Möglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 RPV. Dabei dürfen der öffentlichen Hand keine zusätzlichen Kosten oder Verpflichtungen entstehen.

#### Vorgehen

##### Der Kanton:

- a) prüft, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, 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 und setzt die Vollzugshilfe in Bezug auf die Ausscheidung dieser Zonen und eine fachgerechte Ausführung der Umnutzungen und Änderungen der bestehenden Bauten durch.

## A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

### 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 (GBR) die entsprechenden Bestimmungen fest;
- b) überprüfen die bestehenden Zonen bei der nächsten Revision des ZNP auf die Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Kriterien und Bedingungen und zonen diese Bereiche in die Landwirtschaftszone oder eine andere zweckmässige Zone um, falls diese nicht mehr erfüllt sind; bis zur Überprüfung sind diese Zonen, sofern sie die einzuhaltenden Kriterien und Bedingungen erfüllen, weiterhin gültig;
- 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 zusammenhängende Kulturlandschaft, welche ihren traditionellen Charakter erhalten hat 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 GBR präzisiert die folgenden Bedingungen in Bezug auf die Nutzungsänderung von bestehenden Bauten:

- das Gebäude wird für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt, dessen dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden und die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- 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 möglichst im 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 überwälzt;
- der Nutzungsänderung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

## A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

### 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 50 m;
- 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:

- die Gebäudegruppe besitzt einen kulturellen und historischen Wert und ist in einem Inventarblatt erfasst;
- die Weiler- und Erhaltungszone wird auf das effektiv überbaute Gebiet begrenzt.

Das GBR 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 Veränderungen werden so ausgeführt, dass die Gebäudestruktur und die Qualität des Standortes erhalten und in Wert gesetzt werden;
- die Änderungen der Nutzung landwirtschaftlicher Bauten erfordern keine Ersatzbauten, um die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sicherzustellen;
- Neubauten für nicht landwirtschaftliche Zwecke sind nicht zulässig, ausser sie erlauben den Erhalt oder die Stärkung einer bestehenden Versorgungsinfrastruktur.

### 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 (historische Grundlage) mit Dauersiedlungen aus;
- die Gebäude befinden sich in einem Abstand zu den bestehenden Dörfern;
- die Dauerbesiedelung entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Die Gebiete, welche diese Kriterien erfüllen, müssen in der Richtplankarte eingetragen sein.

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

Das GBR 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 Gewereteil 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;

## A.5 Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

- 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.

### Dokumentation

---

ARE, Weilerzonen – Arbeitshilfe für die Prüfung kantonaler Richtpläne, 2014

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, kantonalen Vollzugshilfe, (in Erarbeitung)