Musterartikel

Übersichtstabelle

**Betroffene Themenblätter**

[Bauzonen für die Wohnnutzung (Dimensionierung und Mobilisierung)](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/C10_BLATT_BZW_Dim_Mobilisierung_DE.pdf)

[Bauzonenqualität](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/C20_BLATT_Bauzonenqualitat_DE.pdf)

**Vorschlag für einen Musterartikel im KBZR**

*(Hervorhebung = von der Gemeinde anzupassen)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ***Redaktionshilfe*** |
| **Anhang 1 Übersichtstabelle** |  |  |  | Gemäss Artikel 13 kRPG bestimmt die Gemeinde in ihrem KBZR die Nutzungen, die innerhalb der verschiedenen Zonen zulässig sind. Zu diesem Zweck wird dringend empfohlen, eine Übersichtstabelle (oder Tabelle der materiellen Vorschriften) **in jedes KBZR** aufzunehmen. Diese Tabelle kann ein eigenständiger Artikel sein oder dem KBZR beigefügt werden (Anhang als integraler Bestandteil des KBZR).Die Organisation der Vorschriften in der Tabelle ist frei wählbar (Gruppierung der Begriffe in Unterkapiteln usw.). **Es müssen aber alle Wohnzonen, Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, eingeschränkten Bauzonen, Tourismus- und Freizeitzonen in der Übersichtstabelle aufgeführt werden.**  |
| Im Falle von Widersprüchen gehen die in *(Nummer des Kapitels, in dem die Zonendefinition enthalten ist, bzw. den entsprechenden Titel angeben)* beschriebenen Vorschriften vor. |
|  |  | **Zone A**  | **usw.** |  | **Kommentare** | **Rechtsgrund­lagen** |
| **Allgemeines** | **Bezeichnung***(Farbe / Zonennummer / Abkürzung)* |  |  |  | Die Bezeichnung muss genau mit derjenigen auf den Plänen und im Titel des Artikels zur entsprechenden Zone übereinstimmen. Optional kann die Gemeinde auch die Farbe, die Zonennummer, ein Kürzel oder andere Informationen angeben, die sie für notwendig erachtet.  |  |
| **Art. KBZR** |  |  |  | Die Nummer des KBZR-Artikels zur betreffenden Zone muss angegeben werden. |  |
| **~~Zweck~~** | ~~Zulässige Nutzungen (Wohnen / Handel / Büros / Hotels / Restaurants / Gewerbe / Landwirtschaft / Anderes)~~ |  |  |  | Diese Zeile ist in vielen KBZR enthalten. Um zahlreiche Anmerkungen am Ende der Tabelle zu vermeiden, sollte sie aber nicht mehr im KBZR erscheinen. Hingegen müssen alle (zulässigen und/oder nicht zulässigen) Nutzungen im Artikel zur entsprechenden Zone genau und klar definiert sein. |  |
| **Bodennutzung**  | **Nutzungsziffern** |  |  |  | Die Gemeinden können eine oder mehrere Nutzungsziffern einfügen und für jede ihrer Bauzonen den Höchstwert der Nutzungsziffern festlegen. Sie können unter Berücksichtigung der zu erreichenden Ziele im Bereich der Verdichtung für Neubauten in jeder ihrer Bauzonen eine minimale Nutzungsziffer vorgeben. Falls sie ganz oder teilweise auf die Definition einer oder mehrerer Nutzungsziffern verzichten, müssen sie andere Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen. | [Art. 19 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
|  | * **Geschossflächenziffer (GFZ)** Max. / Min.
* **Überbauungsziffer (ÜZ)** Max. / Min.
* **Baumassenziffer (BMZ)** Max. / Min.
 |  |  |  | Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).  | [Art. 18 Abs. 1 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. A1-8.2 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101)[Art. 18 Abs. 2 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. A1-8.4 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101)[Art. 18 Abs. 3 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. A1-8.3 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| * **Grünflächenziffer (GZ)** Max. / Min.
 |  |  |  | Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. | [Art. 18 Abs. 4 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. A1-8.5 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| **Zuschläge auf Nutzungsziffern und spezielle Bedingungen** |  |  |  |  | [Art. 21 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. 14 Abs. 1 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100) |
| * **Sondernutzungspläne (DNP/QP)**

Nutzungsziffer min. / max. Zuschlag |  |  |  | Die Gemeinden können in ihrem KBZR vorsehen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bietet, ein angemessener Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird (Art. 14 Abs. 1 BauV, vgl. auch Musterartikel zum DNP und SNP sowie Arbeitshilfe zu den Sondernutzungsplänen [in Erarbeitung]). Dabei legt die Gemeinde einerseits fest, ob die Erhöhung nur für einen QP, nur für einen DNP oder für beide Instrumente gilt. Falls eine Zone eine minimale und eine maximale Nutzungsziffer vorsieht, ohne dass dies näher erläutert wird, wird der Zuschlag auf die minimale und die maximale Nutzungsziffer angewendet. |
| * **Andere Option für SNP**

Zu präzisierender Zuschlag |  |  |  | Wenn die Gemeinde nur den Wert des Zuschlags angeben will (z. B. + 0.2), dann muss sie präzisieren, ob dieser Zuschlag für die minimale Nutzungsziffer gilt, falls eine solche festgelegt wurde. |
| * **Mindestfläche des SNP (m2)**
 |  |  |  | Die Gemeinde kann beschliessen, dass der SNP eine bestimmte Fläche (= Mindestfläche) aufweisen muss, damit ein Zuschlag möglich ist (dies kann ein Kriterium für den «Vorteil einer Gesamtlösung» sein). Anstelle einer vorgeschriebenen Mindestfläche (oder ergänzend dazu) kann die Gemeinde den Schwerpunkt (z. B. in den KBZR-Artikeln zum QP oder zum DNP) auch auf die Kohärenz des Perimeters des SNP legen. |
| * **Gewerbeflächen**
 |  |  |  | Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes darf die Gemeinde in ihrem KBZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Die Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen (Art. 14 Abs. 4 BauV). |  |
| * **Hotelleriegebäude** *(ausser GFZ)*
 |  |  |  | Für Hotelleriegebäude kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren. Für die anderen Nutzungsziffern können die Gemeinden in ihrem KBZR einen angemessenen Zuschlag vorsehen.  | [Art. 14 Abs. 5 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100) |
| * **Parkplätze** *(zwischen 0–30 % GFZ)*
 |  |  |  | Um den Erhalt von Grünflächen zu fördern, können die Gemeinden in ihrem KBZR und für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes einen Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die Geschossflächenziffer vorsehen, wenn die notwendigen Parkplätze unterirdisch erstellt werden. | [Art. 14 Abs. 6 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100) |
| **Siedlungstyp / Anzahl Wohnungen** |  |  |  | Nach den im Artikel des KBZR definierten Typen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gruppiert usw.).Vgl. Themenblatt «[Bauzonen für die Wohnnutzung (Dimensionierung und Mobilisierung)](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/C10_BLATT_BZW_Dim_Mobilisierung_DE.pdf) ». |  |
| **Maximale Länge und Breite** |  |  |  | Länge und Breite sind keine Begriffe, die im kantonalen Recht festgelegt sind; sie sind aber in der IVHB enthalten. Es kann eine maximale Gebäudelänge vorgegeben werden, insbesondere bei Gruppensiedlungen oder um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen. | [Art. A1-4 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| **Höhe*** **Gesamthöhe**
* **Aushubhöhe**
* **Gesamthöhe mit Aushub**
* **Kumulierte Höhe mit Aushub**
 |  |  |  | Die Gemeinde ist verpflichtet, für jeden Bauzonentyp eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe festzulegen. Sie kann auch eine Gesamthöhe mit Aushub und eine kumulierte Höhe mit Aushub festlegen. Die Messung der Gesamthöhe mit Aushub kann im Übrigen kleiner sein als die mathematische Summe der Messung der Höhe und der Aushubhöhe. Neben den vorgenannten Höhenarten kann auch eine Fassadenhöhe, eine Kniestockhöhe oder auch eine lichte Höhe festgelegt werden. Diese Begriffe sind im kantonalen Recht zwar nicht definiert, in der IVHB jedoch schon. | [Art. 11 bis 15 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. 8 bis 11 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100)[Art. A1-5 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101)Anhänge IVHB ([Anhang 1 Begriffe](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) / [Anhang 2 Skizzen](https://lex.vs.ch/frontend/annex_document_dictionaries/11) |
| **Abstände*** **Grenzabstand**
* **Gebäudeabstand**
 |  |  |  | Die Gemeinden können grundsätzlich einen Grenz- und Gebäudeabstand für jeden Zonentyp ihres Zonennutzungsplans festlegen. Sie können darauf verzichten, für jeden Zonentyp ihres Zonennutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen, sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist. | [Art. 7 und 8 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. A1-7.1 und A1-7.2 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| * **Anbauten und Kleinbauten**
 |  |  |  | Die Gemeinden bestimmen grundsätzlich einen reduzierten Gebäudeabstand für Anbauten und Kleinbauten.  | [Art. 8 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) /[Art. 7 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100)[Art. A1-2.2 und A1-2.3 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| * **An der Strasse**
 |  |  |  | Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente festgelegt. Grundsätzlich werden diese Abstände durch Baulinien geregelt. Fehlen solche Baulinien, kann der Abstand gegenüber der Strasse allgemein im entsprechenden KBZR-Artikel festgelegt werden. Die Gemeinde kann zudem Abstände gegenüber der Strasse je nach Quartier oder Zone definieren. In diesem Fall wird die vorliegende Übersichtstabelle durch eine Zeile «Abstände gegenüber der Strasse» ergänzt. |  |
| * **Andere Abstände**
 |  |  |  | Wenn die Gemeinde andere Abstände (normale Abstände, Abstände der Hauptfassade, andere usw.) festlegen will, wird diese Art von Abstand in einem Artikel des KBZR klar definiert. |  |
| **Gestaltungsbaulinien** |  |  |  | Eine Begrenzung der Bebauung durch die Festlegung von Baulinien und vor allem Gestaltungsbaulinien ist ein interessanter Hebel, um eine gute Einordnung der Bauten in das bestehende oder zu entwickelnde Siedlungsgebiet zu gewährleisten (vgl. Themenblatt [«Bauzonenqualität»](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/C20_BLATT_Bauzonenqualitat_DE.pdf)). | [Artikel 9 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Artikel A1-7.3 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101) |
| **Anzahl Geschosse** Min. / Max.  |  |  |  | Die Gemeinden können für jeden Zonentyp eine minimale oder maximale Anzahl Vollgeschosse festlegen. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Bauteile separat gezählt.  | [Art. 16 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1)[Art. 12 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100)[Art. A1-6 IVHB](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.101)Anhang IVHB ([Merkblatt «Geschosse»](https://www.vs.ch/documents/20075911/20076327/Merkblatt%2BGeschosse.pdf/d51a1042-d9f3-4ef0-af1a-17475153a394?t=1554199108324)) |
| **Bauweise** |  |  |  | In der Übersichtstabelle kann angegeben werden, ob die Bauweise geschlossen oder nicht geschlossen (Streubauweise) ist.Wenn beides erlaubt ist, ist diese Vorschrift nicht erforderlich  | [Art. 22 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
| **Qualität und Einordnung** | * **Umrisse**
* **Dach** (Typ, Neigung, Bedachung)
* **Bauliche Optionen**
 |  |  |  | Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Sie sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.  | [Art. 25 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
|  | * **Material- und Farbwahl**
 |  |  |  | Materialien und Farben von Fassaden und Dächern haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.  | [Art. 26 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
| **Umgebungsgestaltungen** | * **Stützmauer**
 |  |  |  | Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp eine maximale Höhe für Stützmauern festlegen. | [Art. 15 Abs. 1 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100) |
| * **Gelände**
 |  |  |  | Sie können zudem in ihrem Zonennutzungsplan für jeden Zonentyp, unter Berücksichtigung der Geländeform im jeweiligen Sektor, ein maximales Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden festlegen. | [Art. 15 Abs. 2 BauV](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.100) |
| * **Aufschüttungen** (max. Höhe)
* **Abgrabungen** (max. Höhe)
 |  |  |  | Die Gemeinde kann für jeden Bauzonentyp vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen festlegen, um Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens so gering wie möglich zu halten.  | [Art. 27 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
| * **Spielplätze und Aussenbereiche**
 |  |  |  | Das KBZR kann auch vorschreiben, dass der Bauherr beim Bau von mehreren Wohneinheiten ausreichend Spielplätze für Kinder schaffen muss. | [Art. 29 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
| * **Anpflanzung, Bodenbelag**
 |  |  |  | Die Gemeinde kann auch andere Vorschriften festlegen (Begrünung, Durchlässigkeit usw.). Bei Bedarf muss sichergestellt werden, dass diese Vorschriften in einem Artikel im KBZR genau erläutert werden. | [Art. 13 kRPG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/701.1) |
| **Parkieren** |  |  |  |  | Die Gemeinden können in ihrem KBZR eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder. Sie können ebenfalls vorschreiben, dass die Parkplätze für bestimmte Typen von Bauten und Anlagen unterirdisch erstellt werden müssen. Vgl. Themenblatt [«Mobilität und Transportinfrastruktur».](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/D10_BLATT_Mobilitat_%20Transport_DE.pdf) | [Art. 30 BauG](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/705.1) |
| **Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)** |  |  |  |  | Für jede Zone muss eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Artikel 43 LSV festgelegt werden.Vgl. Themenblatt [«Umwelt»](https://www.vs.ch/documents/23442489/37197488/F10_BLATT_Umwelt_DE.pdf). | [Art. 43 LSV](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de) |
| **Andere Vorschriften** |  |  |  |  |  |  |

**Verantwortliche Dienststelle(n)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dienststelle(n)** | **Kontaktdaten** |
| Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) | Avenue du Midi 18Postfach 6701951 Sitten027 606 32 50sdt-dre@admin.vs.ch[https://www.vs.ch/de/web/sdt](https://www.vs.ch/web/sdt/)  |

**Validierung und Versionen**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Datum** | **Version** | **Validierung und Änderungen** |
| August 2021 | 1.0 | Erste Version |
| 18. März 2025 | 2.0 | Validierung durch die verantwortliche(n) Dienststelle(n) |
| April 2025 | 2.0 | Aktualisierung 2025 |