CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Arbeitshilfe

Kommunales Bau- und Zonenreglement (KBZR)

Allgemeine Hinweise und redaktionelle Grundsätze

April 2025

DIENSTSTELLE FÜR RAUMENTWICKLUNG

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung **5**
1. Zweck der Arbeitshilfe 5
2. Zielpublikum 5
3. Inhalt 5

II. Inhalt und redaktionelle Grundsätze **5**
1. Minimaler Inhalt 5
2. Redaktionelle Grundsätze 6

III. Themenblätter und Musterartikel **7**
1. Themenblätter 7
2. Musterartikel 7

IV. Anhang **9**
1. Inhaltsverzeichnis eines Musterartikels des KBZR 9

Versionen

Versionen	Änderungen
April 2025	Ursprüngliche Version

I. Einleitung

1. Zweck der Arbeitshilfe

Mit Inkrafttreten des kantonalen Richtplans (kRP) am 1. Mai 2019 wurden die Gemeinden aufgefordert, ihre Zonennutzungspläne (ZNP) sowie ihre Kommunale Bau- und Zonenreglemente (KBZR) zu überarbeiten. Um den Gemeinden die Erarbeitung des Kapitels «Raumplanung» ihres KBZR zu erleichtern, hat die Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) beschlossen, ihnen die vorliegende Arbeitshilfe sowie Vorschläge für Musterartikel zur Aufnahme in das KBZR zur Verfügung zu stellen.

Diese Arbeitshilfe präzisiert den Inhalt und die redaktionellen Grundsätze eines KBZR und hebt die wichtigsten Änderungen im Vergleich zu den Musterartikeln vor, die 2021 erstmals veröffentlicht wurden.

2. Zielpublikum

Diese Arbeitshilfe richtet sich an die kommunalen Behörden und ihre Auftragnehmer.

3. Inhalt

Die Arbeitshilfe ist in drei Teile gegliedert:

> Der erste Teil legt den erwarteten minimalen Inhalt eines KBZR und die redaktionellen Grundsätze fest (Kapitel I).
> Der zweite Teil stellt die Verbindung zu den Themenblättern her und präsentiert die Musterartikel (Kapitel II).
> Der dritte Teil listet die wichtigsten Änderungen im Vergleich zu den Musterartikeln auf, die 2021 erstmals veröffentlicht wurden (Kapitel III).
> Im Anhang wird schliesslich ein Inhaltsverzeichnis eines KBZR vorgeschlagen (Kapitel IV).

II. Inhalt und redaktionelle Grundsätze

1. Minimaler Inhalt

Das **Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG)** legt in Artikel 13 fest:

[1] Die Gemeinden bestimmen in einem Zonen- und Baureglement die innerhalb der verschiedenen Zonen zulässigen Nutzungen.

[2] Das Reglement bestimmt namentlich:

a) Art und Ausmass der baulichen Nutzung;
b) Bauabstände und Möglichkeit der geschlossenen Bauweise;
c) Erschliessung (Art. 19 RPG);
d) Gestalt und Form der Bauten;
e) Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Bepflanzung, Spielplätze, Radfahrwege, Fusswege, Bodenbelag, Verkehrs- und Parkierungsflächen);
f) Landschaft-, Ortsbild- und Objektschutz;
g) Ersatzleistungen;
h) Gebühren.

Das **Baugesetz (BauG)** definiert ebenfalls, welche Anforderungen das KBZR erfüllen muss (Art. 3 Abs. 1 BauG).

Art. 3 Kommunale Reglementierung

[1] Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (nachstehend: KBZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen fest, insbesondere betreffend die Dimensionierung der Bauten und Anlagen (namentlich Abstände, Höhen und Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise, dies unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere, was die Definition materieller Vorschriften betrifft.

Das Inhaltsverzeichnis des BZR im Anhang präzisiert den erwarteten Inhalt des Kapitels zu den «Bauvorschriften». Das neue BauG, das vom Grossrat im Februar 2025 verabschiedet wurde (das Inkrafttreten ist noch festzulegen), und die Bauverordnung (BauV), die noch revidiert werden muss, könnten während des Homologationsprozesses des KBZR mögliche Anpassungen erfordern.

Da das neue BauG derzeit überarbeitet wird, sind während der Genehmigung des KBZR gewisse Anpassungen möglich.

Die im BZR enthaltenen Bestimmungen müssen in jedem Fall den geltenden gesetzlichen Grundlagen entsprechen, insbesondere dem kRPG, dem BauG, der BauV und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

2. Redaktionelle Grundsätze

Neu ist die Erarbeitung des BZR von der Philosophie geleitet, dass diese Reglemente zu harmonisieren und zu vereinfachen sind, indem nur die notwendigen und unverzichtbaren Regeln aufgenommen werden und eine Vielzahl von Bestimmungen vermieden wird. Die nachstehend zusammengefassten redaktionellen Grundsätze sind in diesem Sinne anzuwenden.

Das BZR muss gesetzliche Bestimmungen umfassen:

- die ausschliesslich in die gesetzgeberische Kompetenz der Gemeinde fallen;
- die der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und dem verfassungsmässigen Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen;
- die auf einer formellen Rechtsgrundlage und einem öffentlichen Interesse beruhen.

Nicht enthalten sein im BZR dürfen hingegen:

- Erklärungen, die ihren Platz im erläuternden Bericht gemäss Artikel 47 RPV haben;
- Bestimmungen, die aus anderen Gesetzen übernommen wurden (Verfahren, Ausnahmen, Rechtsmittel, Instrumente usw.), sowie Wiederholungen des übergeordneten Rechts. Dadurch können insbesondere fehlerhafte Verweise in den kommunalen Instrumenten aufgrund einer Änderung des übergeordneten Rechts vermieden werden. Gegebenenfalls sollten Verweise ohne Angabe einer spezifischen Rechtsgrundlage und/oder Anhänge vorgesehen werden;
- Bestimmungen, die nicht in ein BZR gehören, da sie nicht direkt die Raumplanung oder das Bauwesen betreffen (z. B. das Thema Gülle), sondern eher in einem anderen kommunalen Reglement (Polizeireglement, Betriebsreglement usw.) sinnvoll sind.

Wenn die Gemeinde es für angemessen hält, kann sie für jeden Artikel des KBZR, Kommentare oder Verweise auf höherrangige gesetzliche Bestimmungen anfügen, wobei sie darauf hinweist, dass diese Elemente nicht der Urversammlung unterbreitet werden und somit nicht Gegenstand des Genehmigungsantrags sind und daher nicht von den kantonalen Dienststellen überprüft werden.

III. Themenblätter und Musterartikel

1. Themenblätter

1.1. Ausgangslage

Die Gemeinden müssen sicherstellen, dass ihre Vorlagen zur Gesamt- oder Teilrevision des ZNP/BZR oder von Sondernutzungsplänen (SNP) den gesetzlichen Anforderungen des kantonalen Richtplans (kRP) entsprechen. Um die Gemeinden bei dieser Aufgabe zu unterstützen, wurden Themenblätter zu den verschiedenen Bereichen des kRP erarbeitet. Diese definieren den rechtlichen Rahmen der einzelnen Themen und legen die Anforderungen für die kommunale Planung fest. Dazu zählen:

- mögliche Planungsvoraussetzungen und/oder Grundlagen;
- die erforderlichen Elemente zur Begründung des Bedarfs und des Standorts sowie die Interessenabwägung;
- die Erwartungen auf der Ebene des ZNP und des KBZR;
- die Liste der verfügbaren Musterartikel in Verbindung mit dem betreffenden Themenblatt;
- nützliche Verweise und Links zur Vertiefung des Themas sowie die verantwortlichen Dienststellen.

1.2. Kapitel « Kommunale Bau- und Zonenreglement (KBZR)»

Im Kapitel «Kommunale Bau- und Zonenreglement (KBZR)» der Themenblätter wird präzisiert, was im BZR zu jedem Thema erwartet wird, und/oder angegeben, ob den vorgeschlagenen Musterartikeln zusätzliche Informationen beizufügen sind. Je nachdem enthält dieses Kapitel auch Hinweise auf wichtige Punkte sowie Denkanstösse, die der Gemeinde bei der Erarbeitung ihres Reglementss helfen sollen.

2. Musterartikel

Die vorgeschlagenen Musterartikel können von den Gemeinden und ihren Auftragnehmern unverändert übernommen oder bei Bedarf an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Bei Anpassungen sind die in Kapitel II beschriebenen redaktionellen Grundsätze zu beachten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bauvorschriften nicht Gegenstand von Musterartikeln sind. Die Gemeinde muss sich bei der Aufnahme der Vollzugsbestimmungen in ihr KBZR auf die materiellen Vorschriften und das Verfahren stützen, die in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt sind.

2.1. Wichtigste Änderungen im Vergleich zu den bestehenden Musterartikeln

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Änderungen im Vergleich zur ersten Version der Musterartikel beschrieben, die 2021 auf der Webseite der DRE veröffentlicht wurden. Diese Änderungen ergeben sich insbesondere aus der Erarbeitung der Themenblätter und der oben erläuterten neuen Philosophie bezüglich des KBZR.

2.1.1. Streichung des einleitenden Kapitels

Die jeweiligen Einleitungen der im Jahr 2021 veröffentlichten Musterartikel – «Ausgangslage, Zielsetzungen», «Beschreibung» und «Begründung des Bedarfs und des Standorts» – wurden in die Themenblätter übernommen und aus den Musterartikeln gestrichen. Die Musterartikel umfassen nun nur noch einen Vorschlag für einen Artikel, der in das KBZR aufgenommen werden kann.

2.1.2. Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) der Bauzonen ist in der Übersichtstabelle des KBZR festgelegt. Für die anderen Zonen ist ein spezieller Absatz im betreffenden Artikel vorzusehen: «Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe xx (ES xx) gemäss der geltenden Lärmschutzgesetzgebung.»

2.1.3. Neue Tabelle «Verantwortliche Dienststelle(n)»

Am Ende jedes Musterartikels wurde eine Tabelle mit der oder den verantwortlichen Dienststelle(n) für allfällige Fragen hinzugefügt. Die einzelnen Musterartikel wurden von der oder den in dieser Tabelle genannten Dienststelle(n) validiert.

2.1.4. Aufhebung mehrerer Musterartikel

Schliesslich wurden mehrere Artikel aus der Liste der Musterartikel gestrichen, da sie spezifische Bereiche betrafen, die durch andere besondere Rechtsgrundlagen erschöpfend geregelt werden. Konkret betrifft dies die Artikel:

- Naturgefahrenzonen;
- Waldareal;
- Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereiche.

Der Musterartikel «Entwicklungsperimeter» wurde ebenfalls gestrichen, da er sich inhaltlich auf die Übernahme von Artikel 12 kRPG beschränkte.

IV. Anhang

1. Inhaltsverzeichnis eines Musterartikels des KBZR

Kommunales Bau-und Zonenreglement (KBZR)

Vorlage Inhaltsverzeichnis

(Vorschlag für die Gemeinden)

Titel 1	**Allgemeine Bestimmungen**	*Kommentare*
	Zweck und Inhalt	*zwingend*
	Anwendungsbereich	*zwingend*
	Rechtliche Grundlagen	
	Kompetenzen	
Titel 2	**Raumplanung**	
Kapitel 1	Allgemeines	
Abschnitt 1	Kommunale Raumplanungsinstrumente	
Kapitel 2	Inhalt der Zonennutzungspläne	
Abschnitt 1	Lokale Planung	
	Bereiche mit Planungspflicht	
	Bereiche mit Planungsplicht (Art. 33ff kRPG)	
	Bereich zweite Erschliessungsetappe	
	Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne	
	Quartierplan (QP)	
	Sondernutzungsplan (SNP)	
Abschnitt 2	Zonenreglement	*zwingend*
	Liste der Zonen und Bereiche	
	Bauzonen	
	Landwirtschaftszonen	
	Schutzzonen	
	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone	
	Überlagernde Zonen	
Abschnitt 3	Andere Zonen und Bereiche mit hinweisendem Charakter	*zwingend*
	Gewässerraum	
	Archäologische Schutzbereiche	
Kapitel 3	Schutz des kulturellen Erbes	
	Architekturkommission	
	Schutzobjekte von nationaler, regionaler/kantonaler und lokaler/kommunaler Bedeutung	*zwingend*
	Historische Verkehrswege	

Kapitel 4	**Baulinien, Baulandumlegung und Grenzänderungen**	
	Strassenbaulinien	
	Gestaltungsbaulinien	
	Bauline der Ränder/Übergänge	
Kapitel 5	**Aktive Bodenpolitik und Verfügbarkeit des Bodens**	
	Aktive Bodenpolitik	
Kapitel 6	**Erhebung der Mehrwertabgabe**	*zwingend*
	Ausgleich von Vorteilen aufgrund einer Raumplanungsmassnahme	*zwingend*
	Kommunaler Ausgleichsfonds	
Titel 3	**Bauvorschriften**	
Kapitel 1	**Allgemeines**	*zwingend*
	Anwendung des kantonalen Rechts und kommunale Vorschriften	*zwingend*
	Bestandesschutz	
	Ausnahmen	
	Baunormen im Energiebereich	
Kapitel 2	**Materielle Vorschriften**	*zwingend*
Abschnitt 1	Art und Ausmass der baulichen Nutzung des Bodens	
	Allgemeines	*Die Erstellung einer Übersichtstabelle, die die Bauvorschriften enthält, wird dringend empfohlen.*
	Baulinien und Grenz- und Gebäudeabstände	
	Höhen	
	Geschosse	
	Bauziffern	
Abschnitt 2	Weitere Vorschriften	
	Schutz der Standorte und Esthetik Protection des sites et esthétique	
	Sicherheit, Hygiene und Sauberkeit	
Abschnitt 3	Umgebungsgestaltung	
Abschnitt 4	Parkierung	*zwingend*
Kapitel 3	**Baubewilligung**	
	Allgemeines	
	Benützung des öffentlichen Raumes	
	Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels im Gewässerschutzbereich Au	
Kapitel 4	**Baupolizei**	
	Allgemeines	

Kapitel 5	Strafrechtliche Bestimmungen	
	Allgemeines	
Kapitel 6	Kosten und Parteientschädigung	*zwingend*
	Kosten und Parteientschädigung bezüglich Baubewilligungen	
	Kosten und Parteientschädigung bezüglich Baupolizeiverfahren	
Titel 4	**Schlussbestimmung**	
	Inkrafttreten	*zwingend*
Anhänge		
Anhang 1	Übersichtstabelle	
Anhang 2	Pflichtenheft der Bereiche mit Planungspflicht	*zwingend*
Anhang 3	Usw. (z.B. : Etc. (par ex. : Vorschriften Gewässerraum, SNP in Kraft, usw.)	