

Baudossiers der Gemeinde Val de Bagnes

Entscheide des Staatsrates basierend auf dem Schlussbericht über die Regularisierung

Medienkonferenz
23. Juni 2022



Einführung

Frédéric Favre

- ▲ Aufgrund seines Ausmasses und seiner Komplexität besonderes Dossier
- ▲ Arbeiten von über 6 Jahren
- ▲ Mehrere Gesetzgebungen betroffen
- ▲ Grosse mediale Beachtung
- ▲ Mitwirkung mehrerer Experten
- ▲ Möglichkeit, heute Bilanz zu ziehen und das 2016 initiierte Verfahren der besonderen Oberaufsicht abzuschliessen



Vorgeschichte zum Dossiers

Frédéric Favre

Rückblick auf die vom Kanton ergriffenen Massnahmen

- ▲ **2016:**
 - Einsetzung einer interdepartementalen Arbeitsgruppe
 - Eröffnung eines Verfahrens der besonderen Oberaufsicht
 - erste Aufforderung vonseiten des Staatsrates, die Gemeinde solle eine gesetzeskonforme Situation wieder herstellen
 - Auftrag an Prof. Nuspliger, die Rolle des Kantons zu evaluieren
- ▲ **2016-2018:**
 - regelmässige Prüfung der von der Gemeinde übermittelten Informationen
 - stichprobenartige Überprüfung der Dossiers
 - Ortsschauen
- ▲ **2018:**
 - 18 vom Staatsrat verlangte Korrekturmassnahmen
 - vorgeschriebene Halbjahresberichte
- ▲ **2018-2020:**
 - Analyse der einzelnen Berichte und präzise Forderungen an die Gemeinde



3

Vorgeschichte zum Dossiers

Frédéric Favre

Rückblick auf die vom Kanton ergriffenen Massnahmen

- ▲ **2019-2020:** Berichte Baechler
- ▲ **Mai 2020:** neue Aufforderung an die Gemeinde, ihre Regularisierung abzuschliessen
- ▲ **April 2021:** Aktualisierung der Fristen in Zusammenhang mit der Aufforderung, nachdem das Bundesgericht die Beschwerde der Gemeinde als unzulässig zurückgewiesen hat
- ▲ **Sep. 2021:** Präsentation des Schlussberichts der Gemeinde zum Regularisierungsverfahren
- ▲ **2021-2022:** Abklärungen, Überprüfungen und neue Kontrollen vor Ort
- ▲ **22. Juni 2022:** abschliessende Entscheide des Staatsrates



4

Arbeiten der Arbeitsgruppe

Adrian Zumstein

Methodologische Herangehensweise

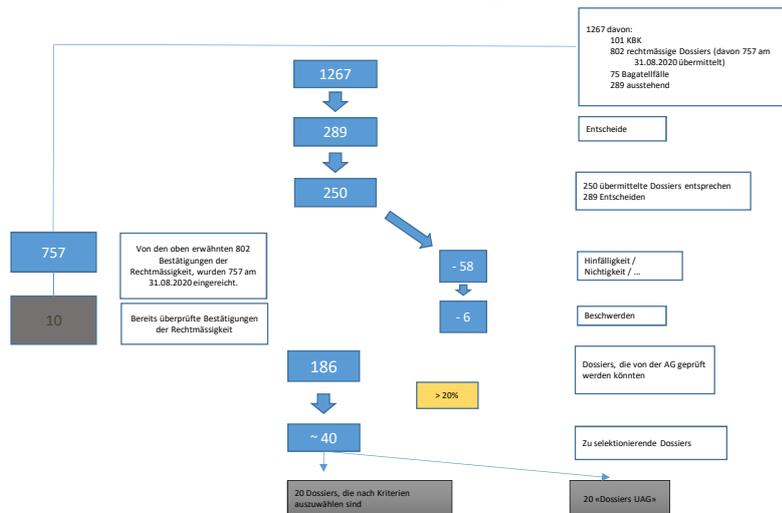
- ▶ Berücksichtigung der organisatorischen Massnahmen, welche die Gemeinde seit 2016 eingeführt hat
- ▶ Beurteilung der Umsetzung der vom Staatsrat 2018 verlangten Korrekturmassnahmen
- ▶ Berücksichtigung der heutigen Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Dienststellen des Staates
- ▶ Überprüfung der Bearbeitung der durch die Gemeinde in Ordnung zu bringenden Dossiers durch die Arbeitsuntergruppe (Stichkontrolle)



Arbeiten der Arbeitsgruppe

Adrian Zumstein

Übersicht über die Auswahl der Dossiers



Feststellungen der Arbeitsgruppe

Adrian Zumstein

Aktuelle Situation

- ▲ Die vom Staatsrat 2018 festgelegten Anforderungen (18 Massnahmen) werden insgesamt erfüllt.
- ▲ Es wurden zahlreiche organisatorische Massnahmen ergriffen, um die Arbeitsweise der kommunalen Stellen und die Verfahren zu verbessern.
- ▲ Die Zusammenarbeit mit den Dienststellen des Staates zeigt, dass die Gemeinde professionelle Arbeit leistet.
- ▲ Die Gemeinde Val de Bagnes hat Massnahmen eingeführt, die es ihr erlauben, langfristig eine strikte Einhaltung des Baurechts gewährleisten zu können.
- ▲ Aus diesen Feststellungen lässt sich schliessen, dass sich die Gemeinde aktuell ans geltende Baurecht hält.



7

Feststellungen der Arbeitsgruppe

Adrian Zumstein

Regularisierung der problematischen Dossiers

- ▲ Alle Dossiers wurden einzeln geprüft und gemäss den Empfehlungen des Staatsrates wurde ein Entscheid herausgegeben.
- ▲ Vom Standpunkt des Baurechts her
 - Von nun an korrekte Verbuchung von Flächen wie Sauna, Fitnessraum, Home Cinema
 - rechtliche Einstufung gewisser Flächen kritisierbar, aber nicht eindeutig
 - Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben widerspricht bei Entscheiden über Widerrufe den anerkannten Rechtsgrundsätzen
 - sehr strenge Voraussetzungen für einen Widerruf



8

Feststellungen der Arbeitsgruppe

Adrian Zumstein

- Im Rahmen der Interessenabwägung (öffentliches Interesse an einer Einhaltung des Gesetzes <> Verhältnismässigkeit / allgemeine Rechtsgrundsätze / Natur der Sache) gibt es verschiedene Argumente die gegen eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechen:
 - Tatsache dass die Gemeindebehörden als Ganzes – und nicht Einzelpersonen – für ein fehlerhaftes System verantwortlich sind;
 - Tatsache, dass diese Praxis über mehrere Jahre und in der gesamten Station Verbier allgemein so gehandhabt wurde;
 - Tatsache, dass keine Polizeigüter oder öffentliche Interessen von Verfassungsrang auf dem Spiel stehen
 - Fehlen von privaten Interessen von besonders stark betroffenen Nachbarn
 - neues kantonales Baugesetz bietet einen noch grösseren Handlungsspielraum



Externes Gutachten

Kurt Nuspliger

Zusammenfassung der Gesetzesgrundlagen

- Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde (Art. 54 Abs. 1 BauG, SR 705.1).
- Der Baupolizeibehörde obliegt ebenfalls die Entscheidung über die mögliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 55 Abs. 1 Bst. a BauG).
- Der Staatsrat übt die Oberaufsicht in diesem Bereich aus. Aufgaben der Baupolizei hat er jedoch nur in einer Ausnahmekonstellation zu übernehmen, nämlich dann, wenn die normalerweise zuständigen Baupolizeibehörden ihre baupolizeilichen Pflichten vernachlässigen oder nicht in der Lage sind, ihre Pflichten wahrzunehmen und dadurch öffentliche Interessen gefährdet sind (Art. 48 BauV, SR 705.100).

Wiederholung der anwendbaren Grundsätze

- Aktuell sind die Behörden der Gemeinde Val de Bagnes in der Lage, ihren Pflichten nachzukommen.
- In der Folge kann der Staatsrat nicht länger baupolizeilichen Massnahmen gemäss der Bauverordnung ergreifen. Der Staatsrat kann entsprechend nicht selbst in einzelne Dossiers eingreifen.
- Er ist somit nur mehr im Rahmen der «normalen» Oberaufsicht nach dem Baugesetz und im Rahmen der Aufsicht nach dem Gemeindegesetz tätig.
- Bei dieser Aufsicht hat der Staatsrat primär sicherzustellen, dass die Gemeinde selbst aktiv wird, um die noch offenen Fragen zu klären und allfällige Fehler zu korrigieren.

Bundesgerichtsentscheid

Im Rahmen seines Entscheids 1C-545/2020 hält das Bundesgericht fest, dass es der Gemeinde Val de Bagnes frei steht:

«die Vorrechte auszuüben, die sich aus ihrer kommunalen Selbstverwaltung ergeben. In diesem Zusammenhang ist es ihr insbesondere möglich, auf den Widerruf der fraglichen Bewilligungen zu verzichten, wenn sie gestützt auf Art. 32 Abs. 1 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SR/VS 172.6) zum Schluss kommt, dass «besondere Vorschriften, die Natur der Sache, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze [...] entgegenstehen».

Beurteilung der Schlussfolgerungen der Arbeitsgruppe

- Die Schlussfolgerungen der Arbeitsgruppe sind vertretbar.
- Aus den Berichten der Gemeinde und den Schlussfolgerungen der Arbeitsgruppe kann man vom ausgehen, dass die Gemeinde Val de Bagnes die offenen Fragen klären und alle noch pendenten baurechtlichen Verfahren in korrekter Weise zu Ende führen kann.
- Damit kann das vorliegende aufsichtsrechtliche Verfahren abgeschlossen werden.

Stellungnahme des Staatsrates

Frédéric Favre

▲ Der Staatsrat des Kantons Wallis hält wie folgt fest:

- Die Gemeinde Val de Bagnes hat der Aufforderung von 2016 entsprochen und wirksame organisatorische Massnahmen ergriffen, die es ihr erlauben, eine strikte Anwendung des Baurechts sicherzustellen.
- Aus diesen Feststellungen lässt sich schliessen, dass sich die Gemeinde aktuell ans geltende Baurecht hält und ihren Pflichten entsprechend handelt.
- Die der Gemeinde 2018 auferlegten Massnahmen wurden weitgehendst umgesetzt.
- Die Zusammenarbeit mit den Dienststellen des Staates ist zufriedenstellend.
- Was die alten Dossiers anbelangt, hat die Gemeinde alle neu überprüft und neue Entscheide gefällt.



15

Stellungnahme des Staatsrates

Frédéric Favre

▲ Der Staatsrat hält fest, dass die Arbeitsgruppe eine Reihe von Bemerkungen vorgebracht hat:

- Die Auslegung des Grundsatzes von Treu und Glauben entgegen den anerkannten Grundsätzen ist problematisch.
- Berücksichtigt werden müssen überdies die Grundsätze des überwiegenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit.
- Die Voraussetzungen für einen Widerruf sind sehr streng.
- Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann nur dann angeordnet werden, wenn ein besonders überwiegendes öffentliches Interesse vorhanden ist und dies zudem für die Betroffenen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit zumutbar ist.
- Vom Standpunkt der Zweitwohnungsgesetzgebung her verursachen zwei Dossiers erhebliche Probleme. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, diesbezüglich Massnahmen zu ergreifen.



16

Entscheide des Staatsrates

Frédéric Favre

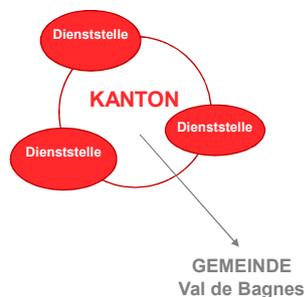
- ▲ Gestützt auf die Analysen und Beobachtungen der Arbeitsgruppe und der Unterarbeitsgruppe sowie auf das Gutachten von Prof. Nuspliger hat der Staatsrat entschieden:
 - das 2016 initiierte besondere Oberaufsichtsverfahren zu beenden;
 - in der Folge die zu diesem Zweck gebildeten Arbeitsgruppe und Unterarbeitsgruppe aufzulösen;
 - die Gemeinde daran zu erinnern, dass es ihre Aufgabe sei, die nötigen Massnahmen zu ergreifen hinsichtlich der Entscheide, welche nicht der Gesetzgebung über den Zweitwohnungsbau entsprechen.



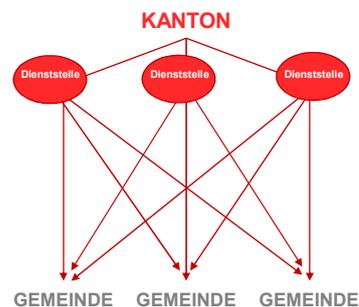
17

Oberaufsicht und Aufsicht des Kantons über die Gemeinden

«**Besondere**» Oberaufsicht des Kantons über Val de Bagnes



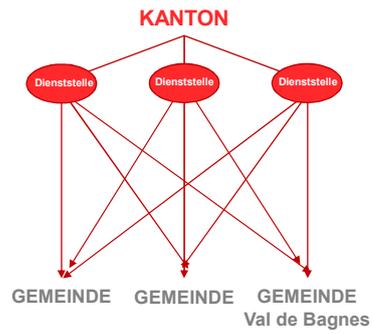
«**Normale**» Aufsicht des Kantons über die Gemeinden



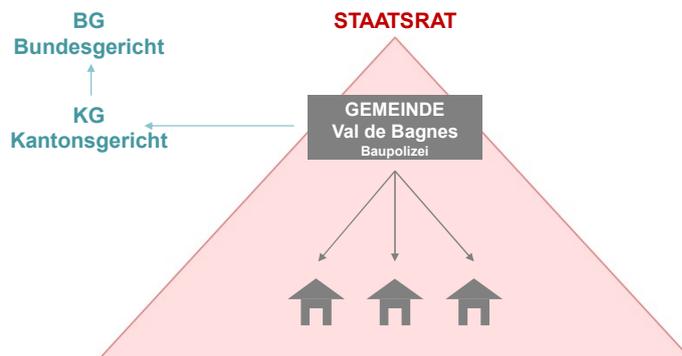
18

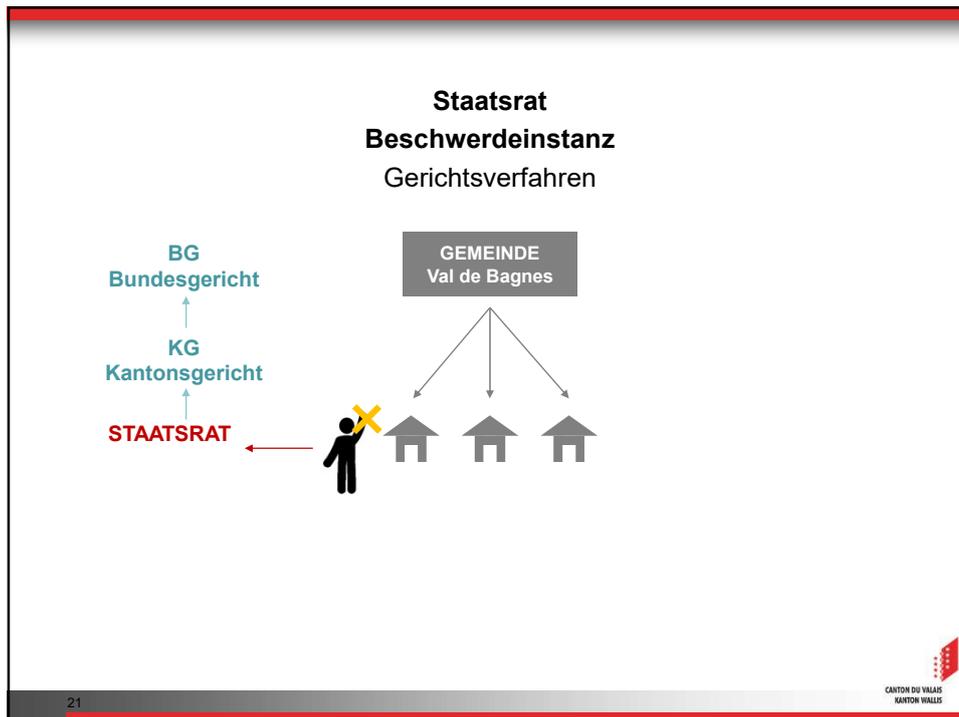
**Ende der «besonderen»
Oberaufsicht über Val de Bagnes**

**«Normale» Aufsicht
des Kantons über die Gemeinden**



**Staatsrat
Oberaufsichtsbehörde**





Schlussfolgerung

Frédéric Favre

- ▲ Vonseiten des Kantons ist das Verfahren abgeschlossen.
- ▲ Die Aufsicht und die Oberaufsicht gehen weiter, allerdings im normalen Rahmen.
- ▲ Aus der Angelegenheit wurden Lehren gezogen, namentlich dank der Empfehlungen der beauftragten Experten.
- ▲ In Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wird die Dienststelle für Grundbuchwesen im Rahmen ihrer ordentlichen Verwaltungstätigkeit auch weiterhin die Behandlung der Dossiers verfolgen.

CANTON DU VALAIS
KANTON VALAIS

22