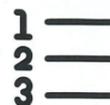


Hilfe bei den Baubewilligungsverfahren im Wallis



t'as où le chalet?

Vorwort



ZWECK DIESER BROSCHÜRE

Ziel dieser Broschüre ist es, Immobilienbesitzer auf spielerische Weise durch den Prozess der Baubewilligungsverfahren (BBV) zu führen. Die behandelten Themen sind allgemein gehalten. Für technischere oder spezifischere Fragen können Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder auf der Website des Kantons (www.vs.ch) informieren.

Diese Broschüre basiert auf dem am 01.01.2018 in Kraft getretenen kantonalen Baugesetz (BauG) und seiner Verordnung (BauV), auf dem am 15.04.2019 revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und seiner Verordnung (RPV), dem am 1. Oktober 2024 revidierten Zweitwohnungsgesetz (ZWG) «LexWeber» und seiner Verordnung (ZWV), dem kantonalen Energiegesetz (kEnG) und seiner Verordnung (kEnV).

Im September 2024 herausgegeben, im Dezember 2024 angepasst – dies nach dem Kenntnisstand über die geltende Gesetzgebung und Rechtsprechung, vorbehaltlich späterer Änderungen.

Zur Vereinfachung der Lektüre kommt in dieser Broschüre ausschliesslich die männliche Schreibform zur Anwendung.

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	02
Glossar	03
RPG	04
ZNP/BZR	06
Bewilligungsantrag und Energieförderbeiträge	08
Planverfasser – Qualität	10
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	12
Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen (OHNE kantonale Vormeinung)	14
Bewilligungspflichtige Objekte (MIT kantonaler Vormeinung)	16
Verpflichtung zur Stromproduktion	18
Standortbeschränkungen	20
Zweitwohnungen	22
Arbeiten bei STWE	24
Fragen und nützliche Links	26
Editorial/Danksagung	28

Glossar



BBV

Abkürzung für den Prozess eines Baubewilligungsverfahrens.

VKF

Abkürzung für die Brandschutzvorschriften laut www.bsvonline.ch/de.

RPG

Bundesgesetz über die Raumplanung.

ZWG/ZWV

Zweitwohnungsgesetz und seine Verordnung.

BAUG/BAUV

Kantonales Walliser Baugesetz und seine Verordnung.

KENG/KENV

Kantonales Energiegesetz und seine Verordnung.

STRG

Kantonales Strassengesetz.

kWaG

Kantonales Gesetz über den Wald.

GNGWB

Kantonales Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau.

BZR

Kommunales Bau- und Zonenreglement.

ZNP

Kommunaler Zonennutzungsplan.

GW

Grundbuchwesen.

GWR

Gewässerraum, der dem Wasser vorbehalten ist und in der Regel nicht bebaubar ist, ausser für den Bau von Mühlen, Brücken oder Kleinstkraftwerken.

KATASTER

Öffentliches Register, in dem alle kartografischen und literarischen Dokumente zur Verankerung und Definition des Grundeigentums zusammengefasst sind.

GIS/GEOPORTAL

Plattform für geolokalisierte Informationen, die Daten und Dienste aus dem Kataster und dem Zonennutzungsplan (ZNP) enthält.

STWE

Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums, bei der mehrere Personen sowohl Eigentümer von privaten Teilen eines Gebäudes als auch von gemeinschaftlichen Teilen sind.

EAB

Amtliches Bulletin, Informationsplattform mit den offiziellen Bekanntmachungen des Staates Wallis und insbesondere den Veröffentlichungen der öffentlichen Auflagen im Zusammenhang mit Baubewilligungsgesuchen.

ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

Ein öffentliches Informationsverfahren, bei dem Bürger, die von einem Projekt betroffen sind, ihre Rechte und Vorbehalte äussern können. Sie werden auf der eAB-Plattform veröffentlicht und können 30 Tage lang eingesehen werden.

KANTONALE VORMEINUNG

In Abhängigkeit von verschiedenen Kriterien erfordern bestimmte Dossiers eine Vormeinung von kantonalen Dienststellen. Diese stellen spezifische Anforderungen und Bedingungen an das eingereichte Projekt.

BAUBEWILLIGUNG

Offizielles Dokument, das die Realisierung einer Konstruktion, eines Baus oder einer Anlage ermöglicht. Es wird im Anschluss an ein Baubewilligungsverfahren ausgestellt und enthält die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auflagen und Bedingungen.

WOHN- UND NUTZUNGSERLAUBNIS

Eine von zuständigen Behörden ausgestellte Urkunde, die besagt, dass die Konstruktion, der Bau oder die Anlage mit der erteilten Baubewilligung und den damit verbundenen Auflagen und Bedingungen übereinstimmt, und die dem Eigentümer die Nutzung seines Eigentums gestattet.

ZUSTÄNDIGES ORGAN

Begriff, der die Behörde bezeichnet, die für die Prüfung und Erteilung einer Baubewilligung zuständig ist. Es wird zwischen Gemeinde und Kanton (KBK) unterschieden. Je nach möglichen Interessenkonflikten oder der Zone, in der sich das Projekt befindet, sind dies: die Gemeinden in der Bauzone und der Kanton ausserhalb der Bauzone.

Raumplanungsgesetz (RPG)



ICH HABE VAGE DAVON GEHÖRT...

WAS IST DAS? Art. 11 RPG

Das Gebiet der Schweiz und des Wallis ist in zwei verschiedene Zonen unterteilt:

1 Die Bauzone

Gebiet, in dem Wohnungen, eine Industriehalle, eine Schule, eine Kirche usw. gebaut werden können, gemäss einem Zonennutzungsplan (ZNP) und dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement (BZR), die beide in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen.

ZNP und BZR definieren die verschiedenen Bauzonen, die Dichte/Indizes, die einzuhaltenden Abstände (zu Grenzen, zwischen Gebäuden, zu Strassen usw.), die Gebäudehöhen und die mögliche Nutzung (siehe Seiten 20-21).

Beispiel: Dorfkernzone, Einfamilienhauszone, Hochhauszone, Zone von allgemeinem Interesse, Industriezone, Mischzone usw. Art. 21 RPG

2 Ausserhalb der Bauzone

Dies sind per Definition nicht bebaubare Gebiete wie z.B. Agrarland, Wald, Weinberge, Seen, Wasserläufe usw., sowie die **Maiensäss Zone** und die **Zone mit aufgeschobener Zweckbestimmung**.

In diesen Gebieten ist der Kanton (KBK) für die Baubewilligungsverfahren zuständig. Art. 22 et 23 RPG

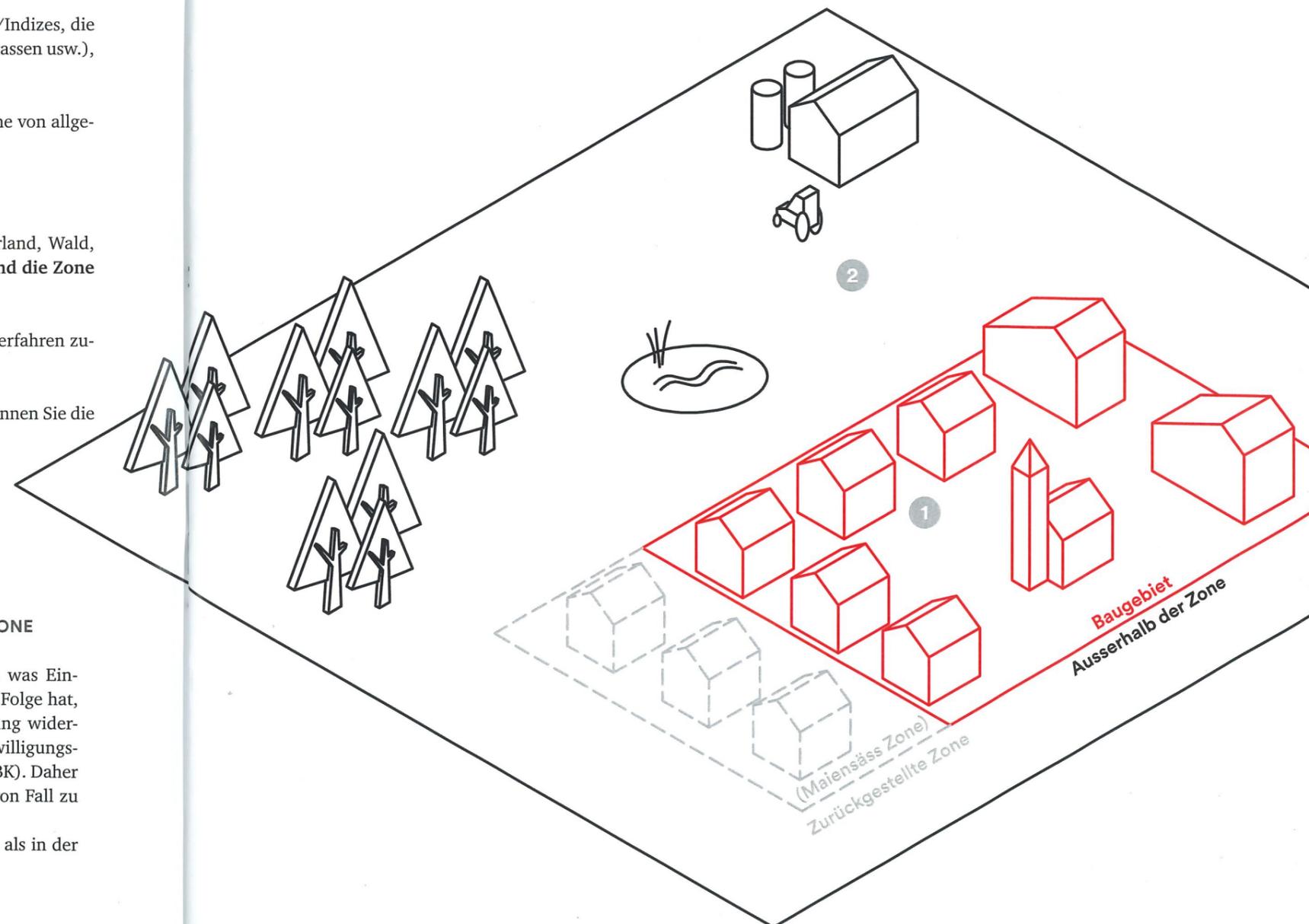
Um herauszufinden, in welcher Zone sich Ihre Parzelle befindet, können Sie die vsgis.ch Ihrer Gemeinde konsultieren (siehe Seite 27).

 www.hzb-bab.ch/de

MEIN GRUNDSTÜCK WIRD VON EINER BAUZONE IN EINE DIFFERENZIERTE ODER LANDWIRTSCHAFTLICHE ZONE UMGEWANDELT, WAS BEDEUTET DAS? Art. 24c RPG

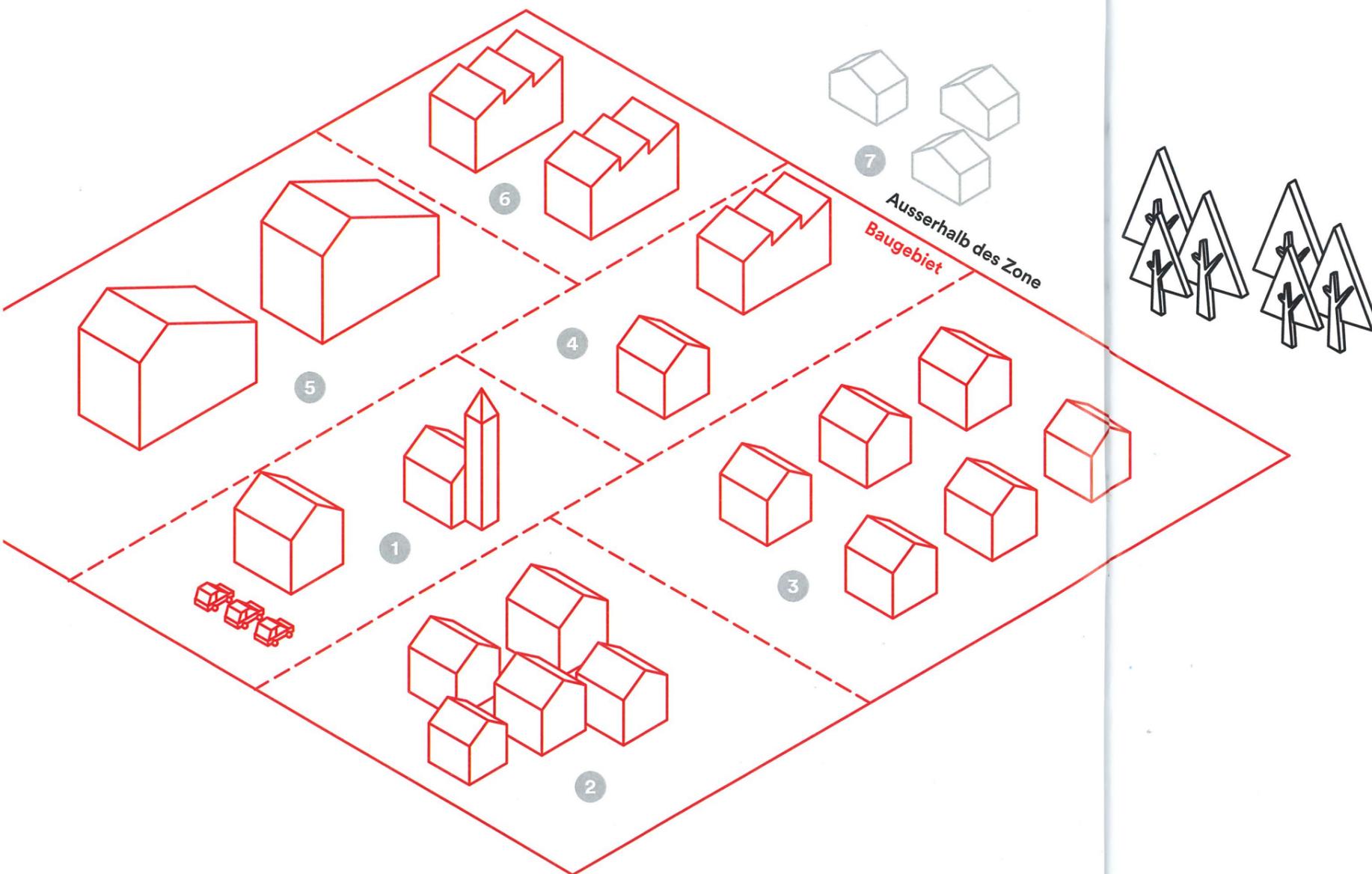
Bestehende Bauten werden künftig Art. 24c RPG unterstellt, was Einschränkungen der Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten zur Folge hat, da die bestehenden Bauten und Anlagen nun der Zonennutzung widersprechen. Damit ändert sich auch die Zuständigkeit für Baubewilligungsanträge von der Gemeinde auf die kantonale Baukommission (KBK). Daher wird jeder Antrag von der kantonalen Baukommission (KBK) von Fall zu Fall geprüft.

Lassen Sie uns klarstellen, dass die Regeln viel restriktiver sind als in der Bauzone.



Kommunales Bau- und Zonenreglement (BZR)

WIR WERDEN DAS NIE VERSTEHEN...



WAS IST DAS? Art. 13 RPG

Die Bauzone ist in verschiedene Zonen unterteilt, für die unterschiedliche Auflagen und Normen gelten. Diese Regeln folgend definiert:

Der Zonennutzungsplan (ZNP)

Dies ist ein von der Gemeinde erstellter Plan, der die Flächen der einzelnen Zonentypen definiert. Dieser Plan kann auf der folgenden Website eingesehen werden: vsgis.ch.

Das Kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR)

Dies ist das Reglement, das mit dem ZNP in Verbindung steht. Es legt detailliert fest, was in jeder Art von Zone möglich ist: Gebäudehöhen, einzuhalten Abstände (zu Grenzen, zwischen Gebäuden, zu Strassen usw.), Verdichtung/Index sowie mögliche Nutzungen (Industrie, Handwerk, Wohnen, Schule, etc.), Bedachungsarten und -neigungen, Fassadenmaterialien, Grösse, Dachfenster usw. Diese Reglemente sind auf der Website Ihrer Gemeinde verfügbar.

BEISPIEL FÜR EINE BAUZONE

- 1 Gebiet von öffentlichem Interesse**
Kirche, Schule, Friedhof, Parkplatz, Beerdigungsinstitut usw.
- 2 Dorfkernzone**
die dazu bestimmt ist, die Identität des Dorfzentrums zu bewahren.
- 3 Einfamilienhauszone**
in der Regel für einzelne Villen und Chalets gedacht.
- 4 Mischzone**
ermöglicht die Realisierung von Wohnraum und/oder Handwerk und Industrie.
- 5 Zonen für die Wohnnutzung**
hauptsächlich für die Errichtung von Mietshäusern bestimmt, manchmal mit Geschäften im Erdgeschoss.
- 6 Industrie- und Handelszonen**
ermöglicht den Bau von Hallen, die für sekundäre berufliche Aktivitäten bestimmt sind.
- 7 Maiensäss und zurückgestellte Zone**
handelt es sich um Gebiete, die als «Ausserhalb der Zone» betrachtet werden.

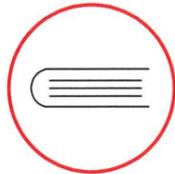
Bewilligungsantrag und...

IST FÜR MEINE ARBEIT EINE BEWILLIGUNG ERFORDERLICH?

Siehe Seiten 12-13, 14-15 und 16-17



WENN JA...



EINREICHUNG EINES ANTRAGS Art. 39 BauG

Vorzugsweise über die Plattform eConstruction durchzuführen. Fügen Sie die geforderten Anlagen bei. Je nach Art der Ausführung darf nur ein qualifizierter Fachmann die Pläne für das Projekt erstellen. Wenn Sie einen Antrag in Papierform stellen, achten Sie darauf, dass Sie das Formular entsprechend der Zone auswählen, in der sich Ihr Grundstück befindet (siehe Seiten 26-27).



TECHNISCHE BEARBEITUNG

VOM ZUSTÄNDIGEN ORGAN Art. 31, 32 und 33 BauV

Materielle und formelle Kontrolle.

- Ausserhalb der Zone durch den Kanton (KBS/KBK).
- In Bauzonen durch die Gemeinde.



ERSCHEINUNG IM DIGITALEN OFFIZIELLEN BULLETIN (EAB)

Art. 42 bis 48 BauG

30 Tage nach der Veröffentlichung für die Einsichtnahme der Bevölkerung in die Akten. Innerhalb dieser Frist können Einsprachen und Rechtsvorbehalte eingereicht werden.



ANTRAG AUF EINE VORMEINUNG Art. 39a BauG und 22 BauV

Bei den kantonalen und kommunalen Stellen, die von der Art und dem Standort des Projekts betroffen sind.



BAUENTSCHEID Art. 50 BauG

Durch den Gemeinderat oder die KBK auf der Grundlage technischer Analyse des Dossiers und der verschiedenen Stellungnahmen wird eine Synthese erstellt.



ZUSTELLUNG DES BAUENTSCHEIDS Art. 50 BauG

Wenn alle Bedingungen erfüllt sind, können die Arbeiten zur Umsetzung beginnen. Gegen die Entscheidungen kann beim Staatsrat Beschwerde eingelegt werden. Art. 52 BauG



DURCHFÜHRUNG DER BAUARBEITEN Art. 42, 43 und 44 BauV

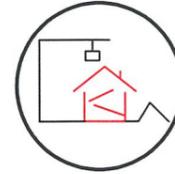
Meldung von Beginn/Ende der Arbeit an die zuständige Stelle.



WOHN- UND NUTZUNGSBEWILLIGUNG Art. 47 BauV

Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, beantragt der Antragsteller bei der zuständigen Stelle einen Kontrollbesuch mit dem Ziel, die Wohn- und Nutzungsbevollmächtigungen zu erhalten.

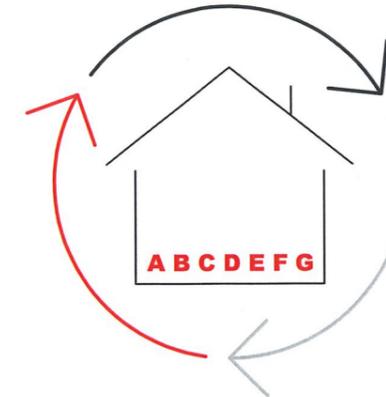
WENN NEIN



REALISIEREN SIE IHRE ARBEITEN !

...Energieförderbeiträge

IST DAS NICHT DAS GLEICHE VERFAHREN?

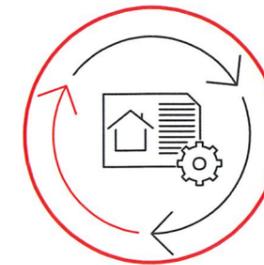


NEIN, DAS SIND 2 VERSCHIEDENE DINGE!

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist eindeutig eine Investition in die Zukunft. Sie führt zu mehr Komfort, Energie- und Kosteneinsparungen sowie einer Verringerung der Co₂-Emissionen.

Beachten Sie, dass für bestimmte energetische Verbesserungen eine Baubewilligung eingereicht werden muss (siehe Skizzen auf den Seiten 12 bis 17). In diesem Fall sollten Sie sich an qualifizierte Fachleute wenden.

Der Kanton und einige Gemeinden bieten Förderprogramme an. Worauf warten Sie also noch?



IN GROBEN ZÜGEN

- Ist für meine Arbeit eine Bewilligung erforderlich?

Überprüfen Sie dies mit den Skizzen auf den Seiten 12 bis 17. Im Zweifelsfall wenden Sie sich an das Bauamt Ihrer Gemeinde.

- Kann ich Förderbeiträge erhalten?

Siehe das Programm für Energieförderbeiträge auf der kantonalen Website <https://www.vs.ch/de/web/energie/finanzhilfe-energiebereich>. Im Zweifelsfall wenden Sie sich an die Dienststelle für Energie und Wasserkraft. Erkundigen Sie sich auch bei Ihrer Gemeinde, ob es Beiträge gibt.

- Wenn ja

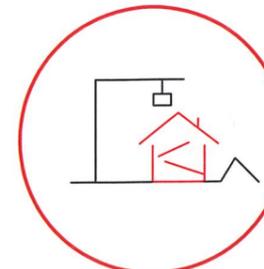
Reichen Sie vor Beginn der Arbeiten und parallel zu einem eventuellen Bauantrag einen Vorantrag auf Beiträge ein;

- Anschliessend

Warten Sie auf die grundsätzliche Bewilligung von Förderbeiträgen und eine eventuelle Baubewilligung, dann können Sie mit dem Bau beginnen;

- Schlussendlich

Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, leiten Sie die Rechnungen an den Kanton/die Gemeinde weiter, um die besagten Subventionen zu erhalten. Melden Sie gleichzeitig der Gemeinde/dem Kanton das Ende der Arbeiten, wenn ein Bewilligungsgesuch erforderlich war. Beachten Sie, dass es sich hierbei um zwei verschiedene Verfahren handelt, die von unterschiedlichen Organen bzw. Dienststellen verwaltet werden.



Beachten Sie auch, dass diese beiden Verfahren eine gewisse Bearbeitungszeit erfordern, denken Sie also daran, den Beginn Ihrer Schritte gut zu planen.

Planverfasser/Qualität



WER DARF WAS ZEICHNEN?

Artikel BauG 40 und BauV 25

Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauten und Anlagen müssen die Pläne für das Projekt von qualifizierten Fachleuten erstellt werden.

UNBEDEUTENDE BAUTEN UND ANLAGEN Art. 25 BauV

Unbedeutende Bauten und Anlagen sind Bauvorhaben, welche keiner besonderen architektonischen, wissenschaftlichen oder technischen Kenntnisse bedürfen und nur einen minimalen Einfluss auf die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur haben; die Kosten des Bauvorhabens können ein Nebenkriterium darstellen.

- a ein alleinstehendes Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 10 Quadratmeter und einer Höhe von maximal 3 Meter.
- b kleine Umgebungsarbeiten ohne wesentliche Veränderung des bestehenden Bodens.
- c ein Schornstein.
- d die Änderung der Farbe eines Baus.
- e ein Dachfenster.
- f die Installation einer Solaranlage, welche dem Meldeverfahren unterliegt.

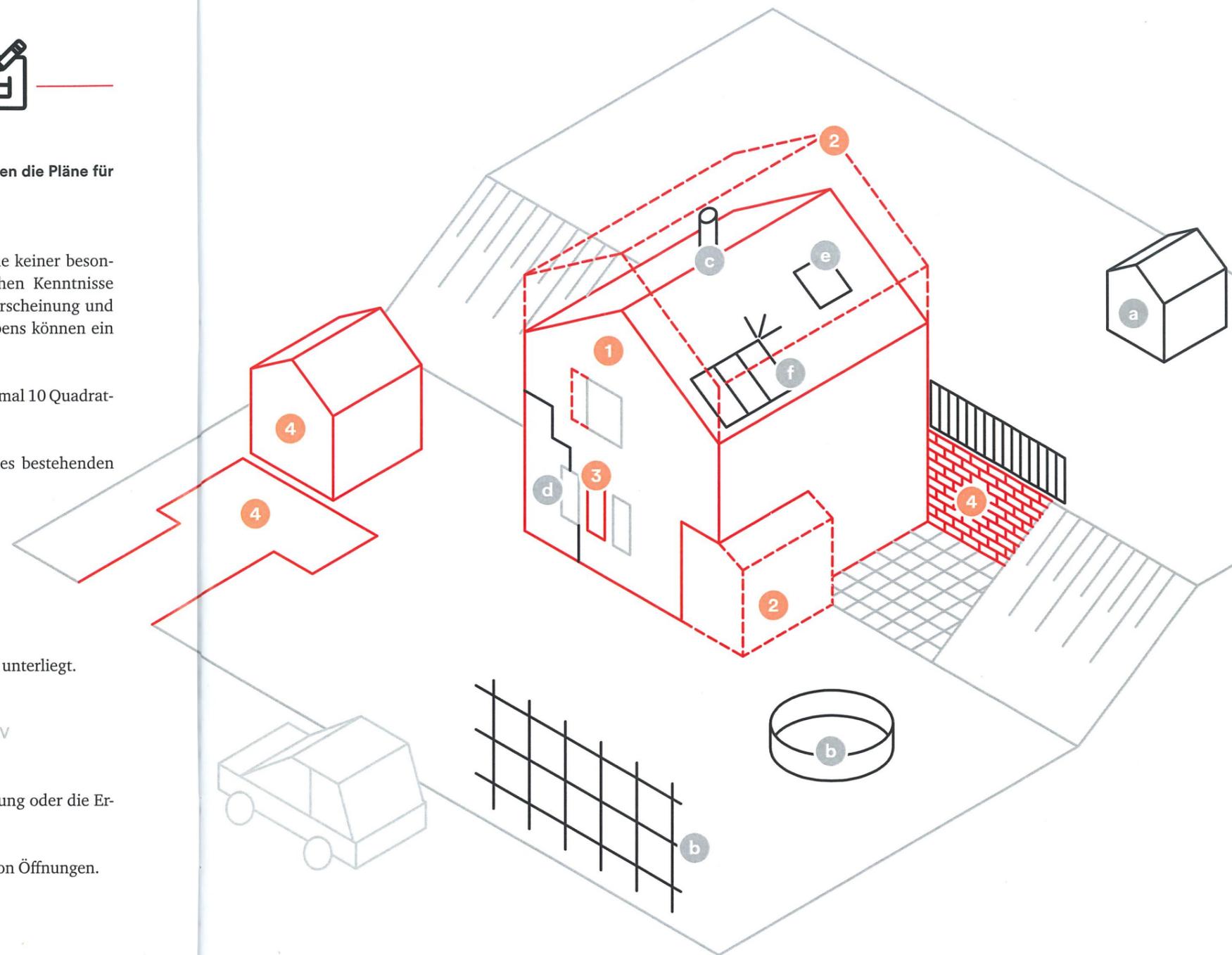
NICHT ALS UNBEDEUTENDE ARBEITEN GELTEN Art. 25 BauV

- 1 die Erstellung eines neuen Gebäudes.
- 2 die Vergrösserung eines Gebäudes, insbesondere die Aufstockung oder die Erweiterung eines Gebäudes sowie die Erstellung eines Anbaus.
- 3 der Umbau eines Gebäudes mit Änderung oder Verschiebung von Öffnungen.
- 4 grosse Umgebungsarbeiten, Zufahrten und Garagen.

PLANVERFASSER – QUALITÄT Art. 40 BauG

- von einem Inhaber eines Bachelor- oder Masterabschlusses im Bauwesen, insbesondere einer Eidgenössischen Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule.
- von einem Inhaber eines Diploms einer Höheren Fachschule für Technik (HF) im Bereich des Bauwesens.
- von einem Inhaber eines eidgenössischen Meisterdiploms oder eines eidgenössischen Fachausweises, der im Bereich des Bauwesens tätig ist.
- von einer im Berufsregister REG A, B oder C eingetragenen Person.

Eine Kopie der Diplome muss dem Antrag auf Baugenehmigung beigelegt werden.



Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Artikel 17 Bauverordnung (BauV) VS



- 1 GEWÖHNLICHE WARTUNGSARBEITEN AN GEBÄUDEN UND ANLAGEN** Art. 17, Abs. 1a BauV

 - Identischer Ersatz von Elementen wie Terrassenbelägen, Fassaden, Dächern (Ziegel, Stein, Blech usw.) und ohne Hinzufügen von Isolierung.
 - Anbringen von Jalousien (ohne Pfosten).
 - Ersetzen bestehender Fenster (ohne Vergrößerung der Öffnungen).

Prüfen Sie im BZR Ihrer Gemeinde, ob weitere Anforderungen gelten.
- 2 ÄNDERUNGEN IM INNEREN** Art. 17 Abs. 1b BauV

Alle Innenarbeiten, die die Nutzung der Räume nicht verändern und keine Isolierung erfordern, z. B.: Austausch von Küchenmöbeln, Renovierung von Badezimmer, Austausch von Boden- und Wandbelägen wie wie Parkett, Fliesen, Farbe usw. (siehe Punkt 2 auf Seite 14).
- 3 KLEINBAUTEN UND ANHÄNGIGE PRIVATE EINRICHTUNGEN (IN BETRIEBSGEBIETEN)** Art. 17 Abs. 1c Ziff. 1 BauV

Private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere. Wenn Sie einen grossen Zwinger oder einen grossen Hühnerstall haben, wenden Sie sich an den Veterinärdienst des Kantons und reichen Sie einen Antrag Baubewilligung ein.
- 4 ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN VON PRIVATGÄRTEN (IN BETRIEBSZONEN)** Art. 17, Abs. 1c, Ziff. 2 BauV

Pfad, Brunnen, Teich, Skulptur, Zaun (max. Höhe 1.5 m), Mauer, Bollwerk

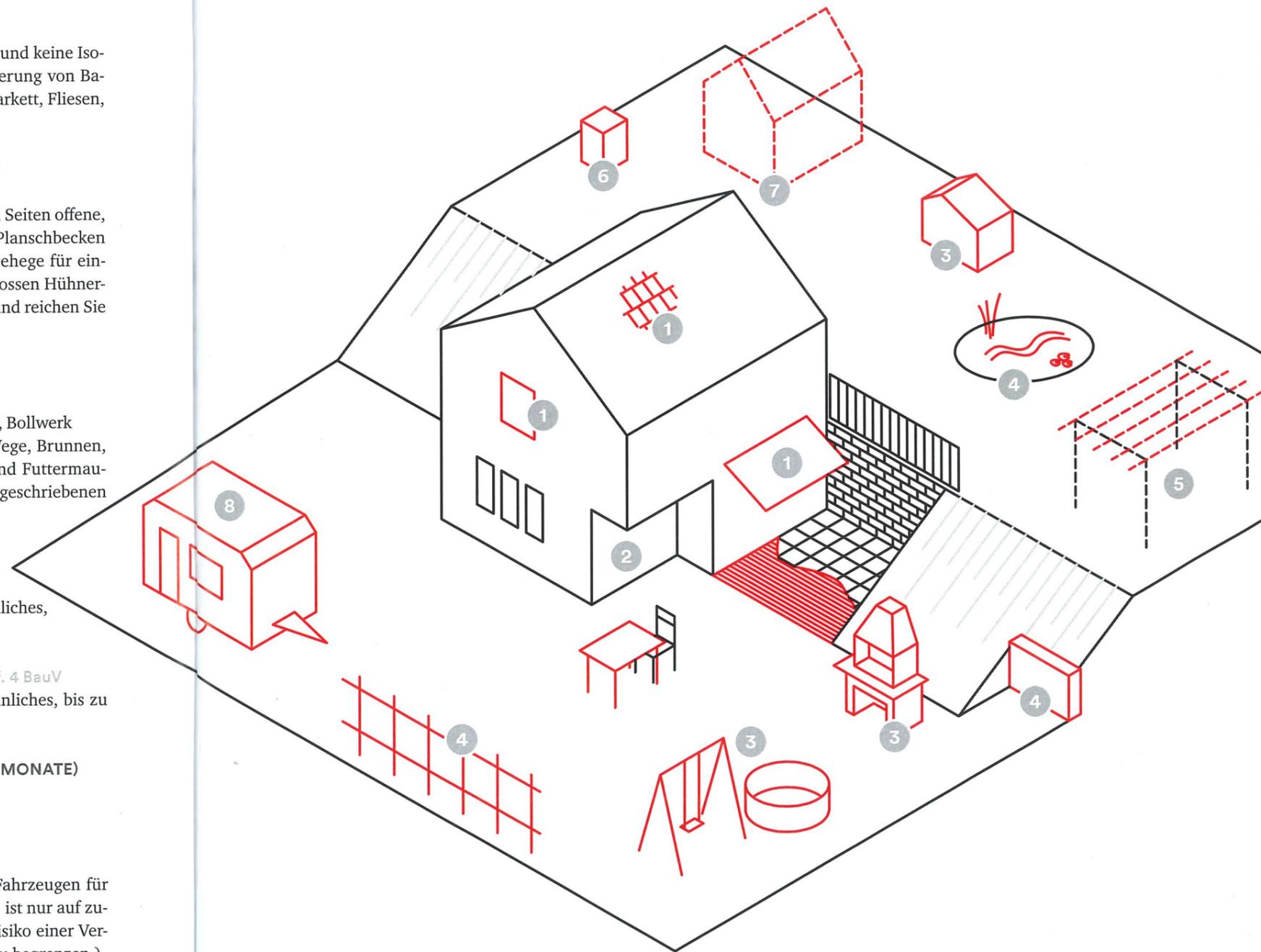
Private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.5 Meter Höhe oder bis zu einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe (siehe Seiten 20-21).
- 5 MOBILBAUTEN (FÜR EINE DAUER VON MAX. 3 MONATEN)** Art. 17, Abs. 1c, Ziff. 4 BauV

Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 Kubikmeter Inhalt.
- 6 AUTOMATEN UND BEHÄLTER (MAX. 3 m³)** Art. 17, Abs. 1c, Ziff. 4 BauV

Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 Kubikmeter Inhalt.
- 7 MOBILE EINRICHTUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT (MAX. 6 MONATE)** Art. 17, Abs. 1d BauV

Beispiel: Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen.
- 8 PARKEN VON FAHRZEUGEN** Art. 16, Abs. 2, Bst. a BauV

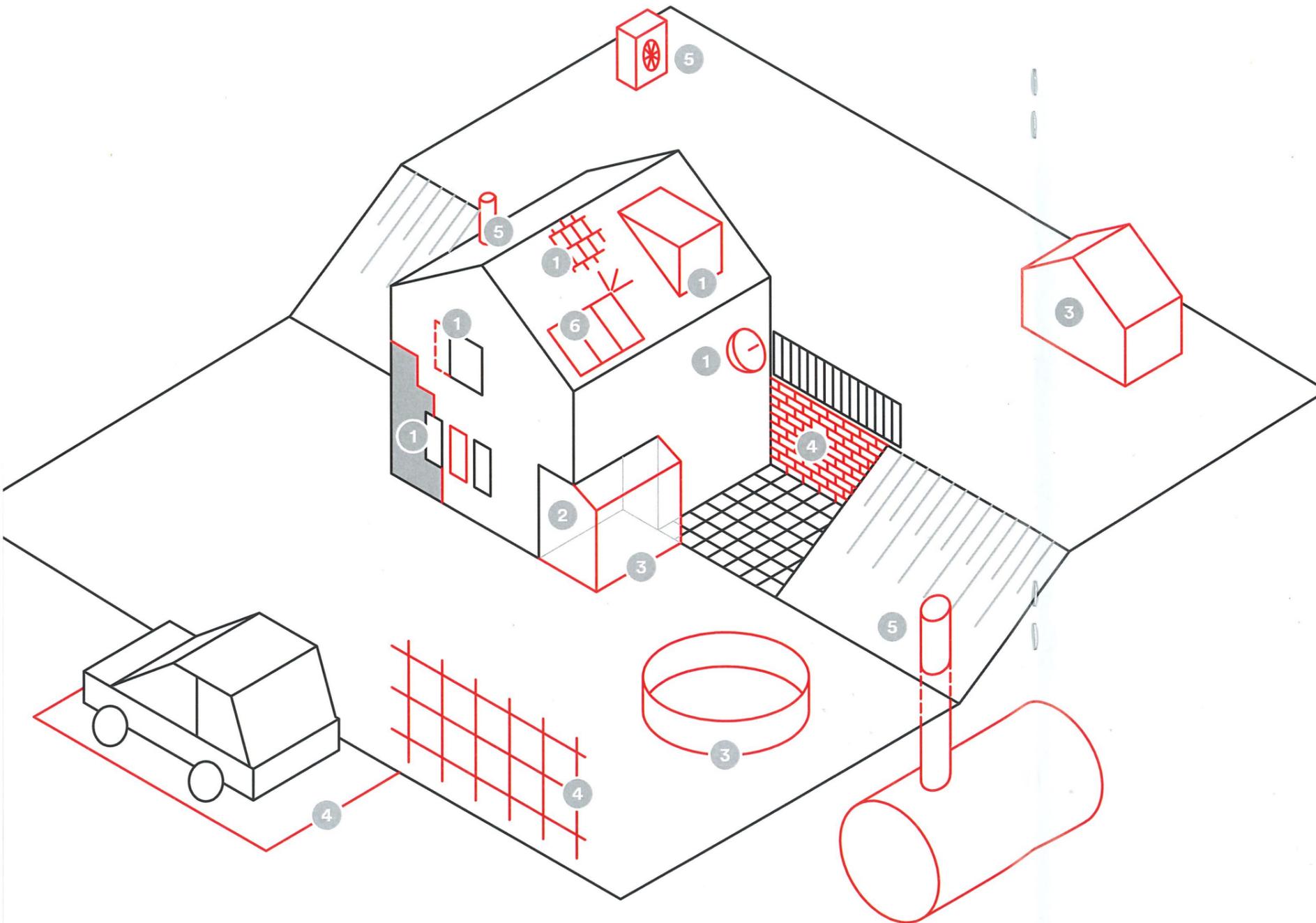
 - Das Abstellen von Fahrzeugen wie Anhängern und leichten Fahrzeugen für den privaten Gebrauch (Auto, Roller, Motorrad, Fahrrad usw.) ist nur auf zuvor genehmigten und angelegten Flächen möglich (um das Risiko einer Verschmutzung des Geländes durch Öle und Kohlenwasserstoffe zu begrenzen.).
 - Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeinde, ob spezielle Parkbedingungen für Wohnwagen und Wohnmobile gelten.



Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

OHNE KANTONALE VORMEINUNG

Art. 16 und 18 BauV



1 WESENTLICHE ÄNDERUNGEN AN BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 18, Abs. 2, Bst. a BauV

Die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsarbeiten.

2 INNERE ÄNDERUNGEN Art. 18 Abs. 2 Bst. b BauV

Mit Nutzungsänderung (z. B. die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen) wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt.

Beispiel: Eine Wohnung, die in ein beruflich genutztes Büro, eine Arztpraxis, einen Coiffeursalon, ein Verkaufsgeschäft oder einen öffentlichen Ort wie eine Bar, einen Tea-Room oder ein Restaurant usw. umgewandelt wird. (Einige grössere Veränderungen können einen Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen, Schutzräumen und/oder Anpassungen der VKF-Feuerschutznormen mit sich bringen und somit eine Konsultation der kantonalen Stellen erfordern.)

3 KLEINBAUTEN Art. 16 Abs. 1 Bst. a BauV

Gartenhaus, Pergola, Klimamarkise, Veranda, Garage, Carport, Swimmingpool (unbeheizt), Hundezwinger, Hühnerstall etc. Die Tierhaltung unterliegt den Richtlinien des kantonalen Veterinäramts.

- siehe die Website des Veterinäramts: www.vs.ch/de/web/scav/veterinaerwesen
- Für Hundezwinger siehe die Website des Verbands des Chasseurs à l'arrêt (ACAV) www.acav.ch

4 AUSSENANLAGEN UND -GESTALTUNGEN Art. 16 Abs. 1 Bst. c) 5 BauV

Zaun oder Palisade (über 1,5 m hoch), Stützmauer und Verkleidung über 1,5 Höhe, Parkplatzgestaltung, Schaffung einer Zufahrtsstrasse, Asphaltierung. Bau einer Terrasse mit Struktur (privat oder öffentlich, z. B. für Restaurants), Plattform für Parkplätze (siehe Seiten 20-21, Standortbeschränkungen).

5 EINRICHTUNGEN UND ÄNDERUNGEN VON FEUERUNGSANLAGEN

Art. 16, Abs. 1, c 3.1 BauV

Wärmepumpe (WP), Tank*, Rauchgaskanal (der identische Ersatz einer Anlage muss 30 Tage vor Beginn der Arbeiten gemeldet werden Art. 20 BauV).

* Für den Ersatz einer Gas- oder Ölheizung, siehe neue Richtlinien auf Seite 16

6 SOLARANLAGEN Art. 19 BauV

Erfordert die Einreichung eines Meldeformulars 30 Tage vor Beginn der Arbeiten: «Anmeldung einer Solaranlage», siehe das entsprechende Formular und die zu übermittelnden Beilagen unter:

www.vs.ch/de/web/energie/meldung-bau-solaranlage

Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

MIT KANTONALER VORMEINUNG

ART. 16, 18 BAUV/ART. 39A BAUG



- 1 BAU UND ABRISS EINES GEBÄUDES** Art. 16 Abs. 1 BauV
Jeder Neubau (Villa, Chalet, Mehrfamilienhaus, Industriehalle usw.). Der Abriss eines bestehenden Gebäudes (Haus, Scheune, Stall, Garage, Überdachung usw.). Beim Abriss, Umbau oder der Renovierung von Objekten, die vor 1991 gebaut wurden, müssen Analysen auf Schadstoffe wie Asbest, PCB, PAK und das Vorhandensein von Blei durchgeführt werden.
- 2 VERGRÖSSERUNG VON GEBÄUDEN** Art. 16 Abs. 1 BauV
Jede Art von bewohnbarer und/oder isolierter Vergrößerung mit einer Vergrößerung der Fläche, wie z. B. eine teilweise oder vollständige Erhöhung des Daches und/oder die Schaffung eines bewohnbaren Nebengebäudes.
- 3 KLEINE GEBÄUDE** Art. 39a, Abs. 2 BauG
Eingrabener und beheizter Pool (mit Bodenisolierung), Garagenrampe und Zugang, der auf eine Kantonsstrasse führt.
- 4 EINRICHTUNGEN UND AUSSENGESTALTUNGEN** Art. 39a, Abs. 2 BauG
Alle Bauten, die sich am Rande von Gebieten befinden, für die der Kanton zuständig ist, wie Wälder, Kantonsstrassen, Wasserläufe, Naturgefahrenzonen, usw., müssen von der zuständigen Behörde genehmigt werden.
Auch für Stützmauern, Hecken und Zäune gelten bestimmte Vorschriften. Die Höhe und die Grösse der Gebäude können je nach Standort variieren. Ob privat, oder am Rande einer Gemeinde- oder Kantonsstrasse
- 5 SYSTEMINSTALLATIONEN UND -ÄNDERUNGEN**
Art. 16, Abs. 1, Bst. c) 3.1/GSchG, GSchV, BauV
Installation eines geothermischen Heizsystems (mit Bohrungen).

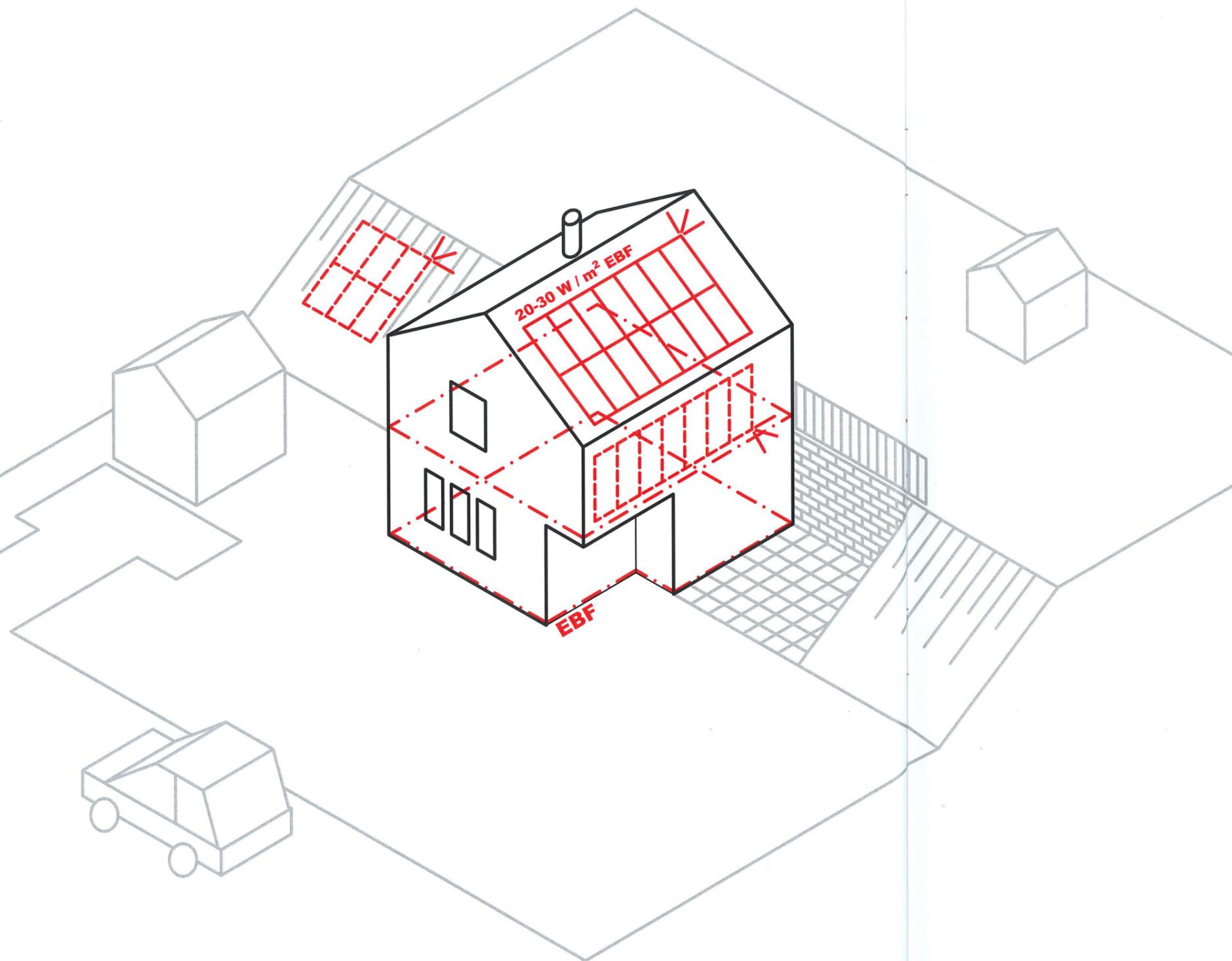
ENERGIEGESETZ kEnG

Ab dem 1. Januar 2025 muss für alle Baugesuche, die in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen und die Erneuerung oder Installation eines Systems zur Wärmeerzeugung oder Warmwasserbereitung auf der Grundlage fossiler Ressourcen (Gas, Heizöl) beinhalten, eine Vormeinung der kantonalen Dienststelle für Energie und Wasserkraft (DEWK) eingeholt werden.



Verpflichtung zur Installation einer Solaranlage

WIR WERTEN
DIE WALLISER SONNE AUF



2025 VERPFLICHTUNG ZUR STROMERZEUGUNG BEISPIEL MIT DEM ANBRINGEN VON PHOTOVOLTAIK PANELS

Art. 33, 34 und 43 EnG

Ab dem 1. Januar 2025 müssen Neubauten, Erweiterungen von mehr als 50 m² (EBF) sowie Dachsanierungen (Entfernen der Dacheindeckung) einen Teil des für den Eigenverbrauch bestimmten Stroms selbst erzeugen. Diese Verpflichtung gilt auch für Gebäude, die mit Kühl- und/oder Befeuchtungs- und Entfeuchtungsanlagen ausgestattet sind.

Diese Verpflichtung wird hier durch die Installation einer Photovoltaikanlage (PV) veranschaulicht.

Es ist möglich, sich finanziell an der Errichtung einer Anlage an einem anderen Standort zu beteiligen, sofern die DEWK der zuständigen Behörde eine Vormeinung abgibt.

Die Ausnahmen werden in den Artikeln 33 und 43 EnG näher erläutert.

EBF (Energiebezugsfläche)

Dies ist die Summe der Flächen der Geschosdecken innerhalb der thermischen Hülle, also die Flächen der beheizten Räume.

ZU INSTALLIERENDE LEISTUNG

Die Anlage sollte zwischen 20 W und 30 W pro m² /EBF produzieren.

BEISPIEL:

Eine Villa/Chalet mit einer EBF von 150 m² muss 8 Solarpanels installieren.
(das entspricht einer Fläche von 13.6 m² Solarpaneelen)

$$150 \text{ m}^2 \times 20 \text{ W/m}^2 = 3'000 \text{ W}$$

$$3'000 \text{ W} / 400 \text{ W (Leistung eines Panels)} = 8 \text{ Panels}$$

Für dieses Beispiel werden Standard-Photovoltaik-Solarmodule mit einer Grösse von 1,00 m x 1,70 m und einer Leistung von 400 W berücksichtigt.

SUBVENTIONEN UND CONTRACTING

Einige Unternehmen bieten Contracting-Lösungen für die Installation von Solaranlagen an und können über die Pronovo AG die Beantragung von Bundeszuschüssen abwickeln; erkundigen Sie sich danach.

Standortbeschränkungen



ICH BIN BEI MIR ICH MACHE, WAS ICH WILL!

NICHT WIRKLICH 2.2 BauV Vorschriften über die Bodennutzung

Die Errichtung eines Gebäudes, eines Wohnhauses, einer Villa, eines Chalets, einer Halle, eines Schuppens, einer Sauna, einer Überdachung usw. unterliegt verschiedenen Einschränkungen hinsichtlich der Lage und der Ästhetik. Diese Auflagen erfüllen verschiedene Schutzzwecke, wie vor Feuer, Überschwemmungen, Steinschlag, umstürzenden Bäumen, Sichtbarkeit im Strassenverkehr oder die Erhaltung von Pflegezonen. Sie sind in verschiedenen Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen festgelegt, hier einige Beispiele:

- **BZR:** Höhen, Grenzabstände, **a** Dichte/BGNI, **b** architektonische Option, Art und Form des Daches, Grad der Dachneigung, Materialart, Ausrichtung, Farben, Längen von Dachgauben oder Balkonen, aufgelockerte Bauordnung, Doppelhaushälfte, Band, mit oder ohne Absatz, Grünfläche, **c** Nutzung/Bestimmung der Zone Wohnen, Industrie, Geschäft, Schule usw., Erstellung eines Stadtteilplans;
- **VKF:** Brandschutzabstände zwischen Gebäuden. Sie variieren je nach Art des Objekts (bewohnbar oder Anbau) sowie nach den verwendeten Fassadenmaterialien (brennbar oder nicht brennbar);
- **StrG:** Abstände zu öffentlichen Strassen. Sie sind nicht bebaubar, um eine mögliche zukünftige Verbreiterung der Strassen oder die Schaffung von Gehwegen zu ermöglichen;
- **kWaG:** Entfernung zum Wald, um diesen zu erhalten, mögliche Schäden durch Bäume zu vermeiden und auch zur Brandverhütung;
- **GWR:** nicht bebaubare Zone entlang von Wasserläufen, um den Wasserläufen genügend Raum zu geben, damit sie ihre verschiedenen Funktionen erfüllen können;
- **Mehrere Zonen und mehrere Gefahren:** Hochwasser, Lawinen, Wasserschutzgebiete (AU, SI, SII, SIII), diese Zonen sind auf Gefahrenkarten verzeichnet. In diesen Zonen müssen angepasste bauliche Massnahmen durchgeführt werden. Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau (GNGW)

WELCHE ABSTÄNDE? StrG/kWaG/

Gesetz über die Naturgefahren und den Wasserbau

Ausrichtungen haben Vorrang vor Entfernungen.

- Am Rande einer Gemeindestrasse gilt der geltende Ausrichtungsplan (in der Regel muss ein Mindestabstand von 6 m von der Fahrbahnachse und mindestens 2 m vom Fahrbahnrand eingehalten werden). Art. 203 StrG
- Am Rande einer Kantonsstrasse muss je nach Klassifizierung der Strasse ein Abstand von 6 bis 20 m von der Fahrbahnachse eingehalten werden. Art. 200 StrG
- Im ERE-Raum (siehe Gefahrenkarten) dürfen entlang von Wasserläufen keine Erschliessungen oder Bauten vorgenommen werden.
- Am Rande des Waldgebiets beträgt der Abstand, der für Errichtung eines Objekts eingehalten werden muss, 10 m (siehe Art. 23 kGWNg).

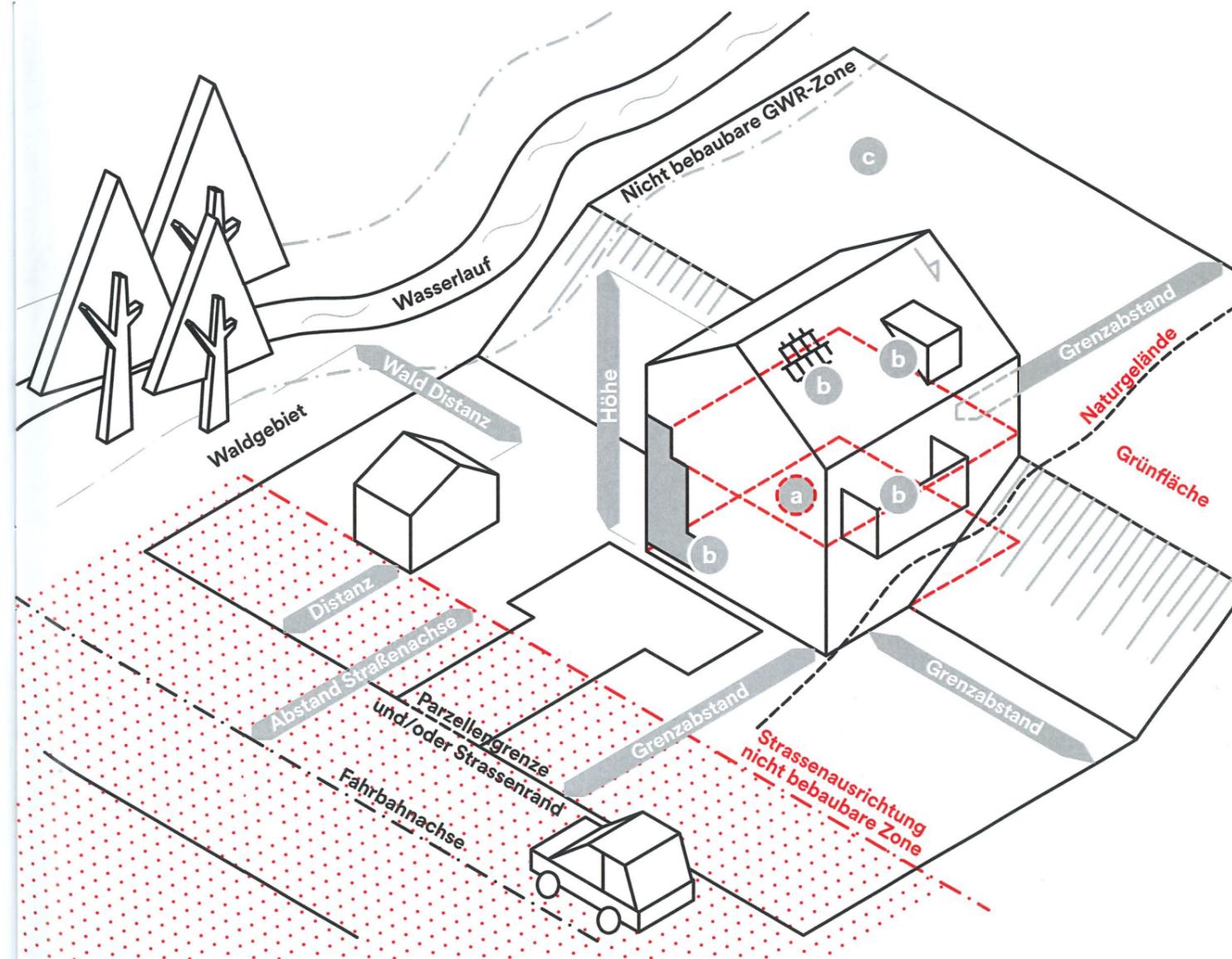
IVHB Art. 4 BauG

Es handelt sich um eine Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.

Sie legt fest, wie die im BZR beschriebenen Standortbeschränkungen anzuwenden sind.

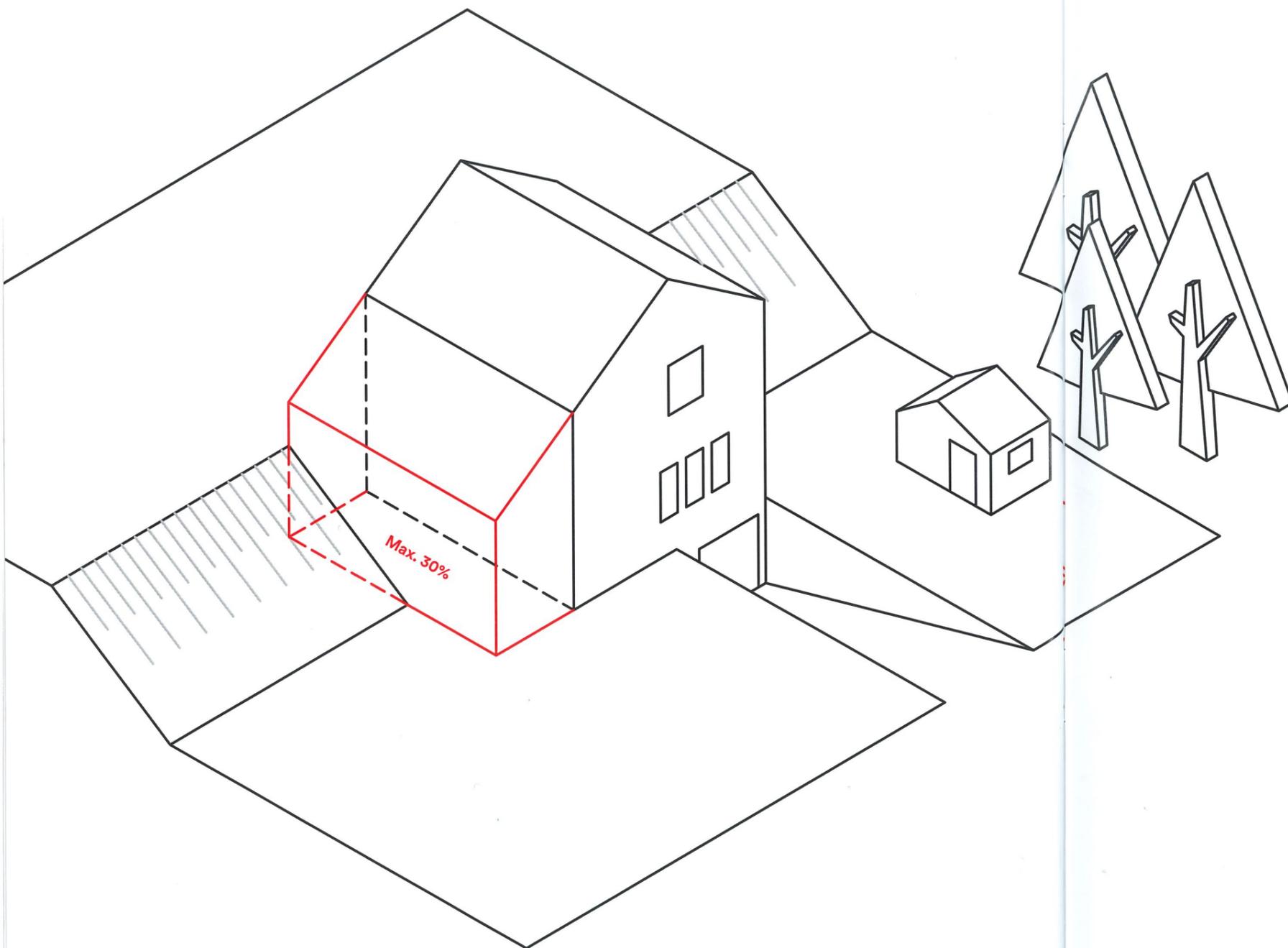
Diese Harmonisierung der Praktiken hat den Vorteil, dass sie einen klaren und einheitlichen Rahmen für die Kantone bietet, die ihr beigetreten sind, wie z. B. das Wallis seit dem 1. Januar 2018.

www.vs.ch/de/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions



Zweitwohnungen

EINIGE KLARSTELLUNGEN



WAS IST DAS? Art. 2 ZWG

Eine punktuell bewohnte Wohnung, in der Person bei der Gemeinde als Hauptwohnsitz gemeldet ist (Einwohnermeldeamt).

WO? Art. 5 ZWG

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) gilt für Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20%.

Um zu überprüfen, ob Ihre Gemeinde dem ZWG unterliegt, können Sie die folgende Website des Bundes besuchen: www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l-amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html.

SEIT WANN? Art. 10 ZWG

Alle Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 genehmigt wurden, können von der freien Wahl der Belegung profitieren, entweder als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnsitz. Heute dürfen in den Gemeinden, die dem ZWG unterstehen, nur Wohnungen genehmigt und gebaut werden, die für den Hauptwohnsitz bestimmt oder diesem gleichgestellt sind (siehe Art. 2 Abs. 3 ZWG), sowie Wohnungen, die der Beherbergung von Touristen dienen. Art. 7 ZWG

Um die Nutzungsbeschränkung zeitlich abzusichern, werden Bewilligungen an die Eintragung einer Dienstbarkeit beim Grundbuchamt gebunden. Art. 3 ZWV

DARF ICH MEINEN ZWEITWOHNSITZ VERGRÖSSERN? Art. 11 ZWG

Ja, in der Bauzone ist eine Erhöhung von max. 30% des am 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzgebietes (HNG) möglich (d.h. die Nettoflächen ohne Wände, die für Wohnzwecke bestimmt sind).

Darüber hinaus ist nach der Revision des ZWG, die am 1. Oktober 2024 in Kraft trat, die Vergrößerung eines abgerissenen und wiederaufgebauten Gebäudes um 30% sowie die Schaffung von neuem Wohnraum zulässig.

Bei einer Erhöhung um mehr als 30% muss die Wohnung ihren «Status» ändern und im Grundbuch als Hauptwohnsitz eingetragen und als solcher genutzt werden.

Für die Erweiterung einer «zonenfremden» Zweitwohnung legt die kantonale Baukommission (KBK) das Erweiterungspotenzial von Fall zu Fall fest.

Arbeiten bei STWE



ZU DEN BAUVORSCHRIFTEN KOMMT DAS STWE HINZU

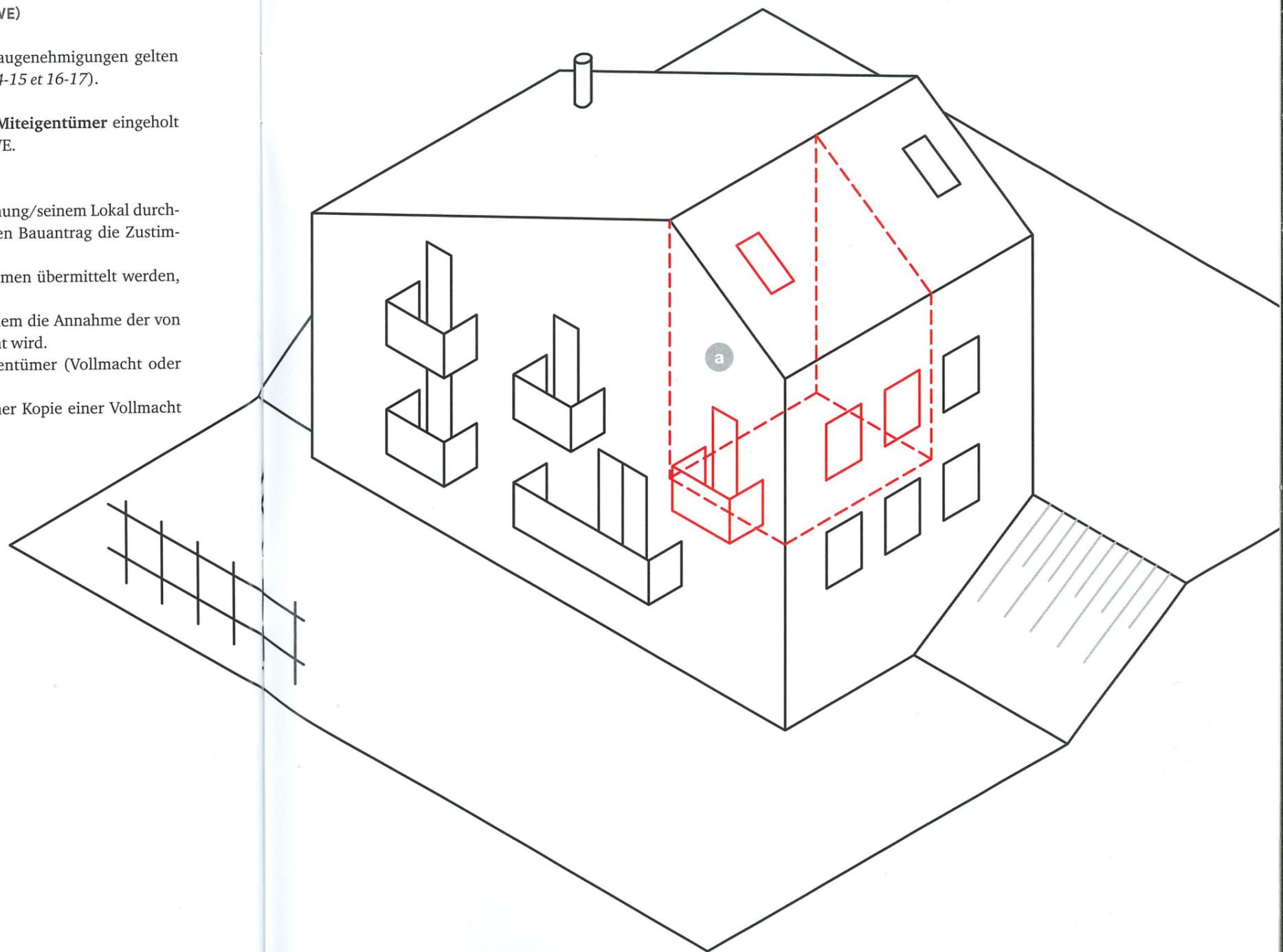
a ICH BIN EIGENTÜMERIN IN STWE UND MÖCHTE ARBEITEN DURCHFÜHREN! (UMWANDLUNG EINES EINZELNEN LOSSES IN STWE)

- 1 Die gleichen Regeln für die Beantragung von Baugenehmigungen gelten auch für Arbeiten bei STWE (siehe Seiten 12-13, 14-15 et 16-17).
- 2 Ausserdem muss **die Zustimmung aller STWE-Miteigentümer** eingeholt werden, gemäss den geltenden Regeln dieses STWE.

So muss ein Eigentümer, der Arbeiten in seiner Wohnung/seinem Lokal durchführen möchte, zusätzlich zu den Unterlagen für den Bauantrag die Zustimmung aller Miteigentümer vorlegen.

Diese Vereinbarungen können in verschiedenen Formen übermittelt werden, entweder:

- das Protokoll der ordentlichen STWE-Sitzung, in dem die Annahme der von einem Miteigentümer beantragten Arbeiten erwähnt wird.
- die Übermittlung der Unterschriften aller Miteigentümer (Vollmacht oder Anhang a1 des Bauantragsformulars).
- die Unterschrift des Verwalters des STWE mit einer Kopie einer Vollmacht oder eines Mandatsvertrags.



Fragen und nützliche Links



WER KANN EIN BAUBEWILLIGUNG BEANTRAGEN? Art. 40 BauG UND IN WELCHER FORM? Art. 2a BauG

Jedermann kann das, aber... Die Pläne müssen von zugelassenen Planverfassern erstellt werden, mit Ausnahme von geringfügigen Objekten wie Gartenlauben, Austausch von Fassaden- oder Dachmaterialien und bestimmten Aussenanlagen (siehe «Planverfasser – Qualität» auf den Seiten 10-11). Wir empfehlen Ihnen, Ihre Anträge über die Plattform eConstruction einzureichen, auch wenn es weiterhin möglich ist, diese in Papierform zu erledigen.

HABE ICH ANSPRUCH AUF EINE AUSNAHMEGENEHMIGUNG? Art. 6 BauG

Ausnahmen von BZR/BauG/BauV können vom zuständigen Organ (ohne jegliche Verpflichtung) bewilligt werden sofern die Rechte Dritter nicht verletzt werden und die Brandschutznormen (VKF) eingehalten werden. Wenn eine Ausnahmegenehmigung eine Einschränkung der Rechte Ihres Nachbarn bedeutet, ist dessen Zustimmung erforderlich.

Anträge auf Ausnahmegenehmigungen werden von Fall zu Fall geprüft. Wenn eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, ist diese in der Regel an Bedingungen und an Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch gebunden.

Beachten Sie, dass das zuständige Organ oder der Dritte (Nachbar) einen Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung ablehnen können, und zwar ohne jegliche Begründung. Ausnahmegenehmigungen sind Privilegien und keine Rechte. Ausserdem müssen sie ausdrücklich beantragt und begründet werden. Beispiel: Ich möchte eine Abweichung vom Grenzabstand für den Bau meiner Garage. Dies erfordert **zwingend** die vorherige Zustimmung meines Nachbarn und je nach Fall die Eintragung einer Dienstbarkeit auf seiner Parzelle im Grundbuch, um die Abstände zwischen den Gebäuden auf Dauer zu gewährleisten (sofern die Mindestabstände der VKF-Brandschutznormen eingehalten werden).

WELCHE DOKUMENTE MÜSSEN BEIGEFÜGT WERDEN? Art. 24 BauV

Die obligatorischen Dokumente für einen Antrag auf Baubewilligungen sind: ein öffentlicher Auszug aus dem Grundbuch, der nicht älter als drei Monate ist; ein Lageplan, der von einem Geometer mit Brevet erstellt wurde; Pläne, Schnitte und Ansichten, die für das Verständnis des Projekts notwendig sind (bei Akten im Papierformat müssen Sie ausserdem Folgendes einreichen: das offizielle Formular für den Antrag auf Baubewilligung und einen Auszug aus der topografischen Karte 1:25 000).

Je nach Art der Arbeiten können weitere Dokumente verlangt werden, wie z. B.: eine Qualitätssicherung für Feuer; eine Flächen- und Kubus-Berechnung; eine EN-VS-Energiebilanz; ein Erdbebengutachten; ein Schadstoffbericht (Asbest, PCB) und der Abfallentsorgungsplan; eine Kopie früherer Bewilligungen; eine Fotodokumentation; die STWE-Vereinbarung; das Formular für Gefahrenzonen; Überschwemmungen; usw.

STEHT MEIN GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ?

Art. 18 Abs. 2 Bst. c BauV

Kommunale Inventare werden von den Gemeinden erstellt und in der Regel auf ihrer Website veröffentlicht.

Wenn ein Gebäude mit einer Bewertung zwischen 1 und 3 unter Schutz steht, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (BBV) die kantonale Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe (DIB) konsultiert werden. Die Erhaltungsmassnahmen werden von Fall zu Fall festgelegt.

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die Sektion Bauliches Erbe: www.vs.ch/web/sip/patrimoine-bati

IN WELCHER ZONE BEFINDET SICH MEINE PARZELLE?

Geben Sie die Nr. Ihrer Parzelle im «Geoportal» Ihrer Gemeinde ein, aktivieren Sie dann den Zonenplan und schauen Sie, ob Ihre Parzelle in der Bauzone oder ausserhalb der Bauzone liegt. Sie können sich auch an das Katasteramt Ihrer Gemeinde wenden.

WAS IST EINE QUALITÄTSSICHERUNG QS?

Ein Brandschutzdokument, das sich auf ein Gebäude bezieht und zu den obligatorischen Anlagen eines Baubewilligungsantrags gehört.

Dieses Dokument legt die Brandschutzmassnahmen fest, die bei der Realisierung eines Gebäudes zu treffen sind. Es wird bei jeder neuen Änderung oder Umgestaltung während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes aktualisiert.

Je nach Art des Objekts gibt es verschiedene Stufen der Qualitätssicherung, Q1, Q2 usw. (siehe VKF-Vorschriften).



KBK UND KBS

- Kantonale Baukommission
www.vs.ch/de/web/sajmte/competence-cantonale
- Kantonales Bausekretariat und Baupolizei
www.vs.ch/de/web/sajmte/uber

VKF

- Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen:
www.bsvonline.ch/de

GEOPORTAL

- Pro Gemeinde auf der kantonalen Plattform: www.vsgis.ch.
- Beim Katasteramt Ihrer Gemeinde

IVHB Art. 4 BauG

- Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe.
- Beitrittsgesetz im Wallis seit dem 1. Januar 2018
www.vs.ch/de/web/sajmte/nouvelle-legislation-sur-les-constructions

ANTRAGSFOMULAR FÜR EINE BAUBEWILLIGUNG (BBV)

Bei der Nutzung der eConstruction-Plattform wird die Zuständigkeit durch den Fragebogen definiert.

Achtung: Bei Dossiers in Papierform müssen Sie je nach zuständigem Organ das richtige Formular auswählen und auch das eConstruction beilegen, das auf der Website des Kantons Wallis verfügbar ist.

www.vs.ch/de/web/sajmte/formulaires-et-documents

FORMULAR ENERGIEBELEGE (EN-VS)

Es handelt sich dabei um eine Reihe von Formularen zum Nachweis der Energieeffizienz, die von einem spezialisierten Büro ausgefüllt werden müssen.