

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 30 (2017)
Heft: 4

Artikel: 2134 Hektar zu viel
Autor: Maurer, Philipp
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-730931>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

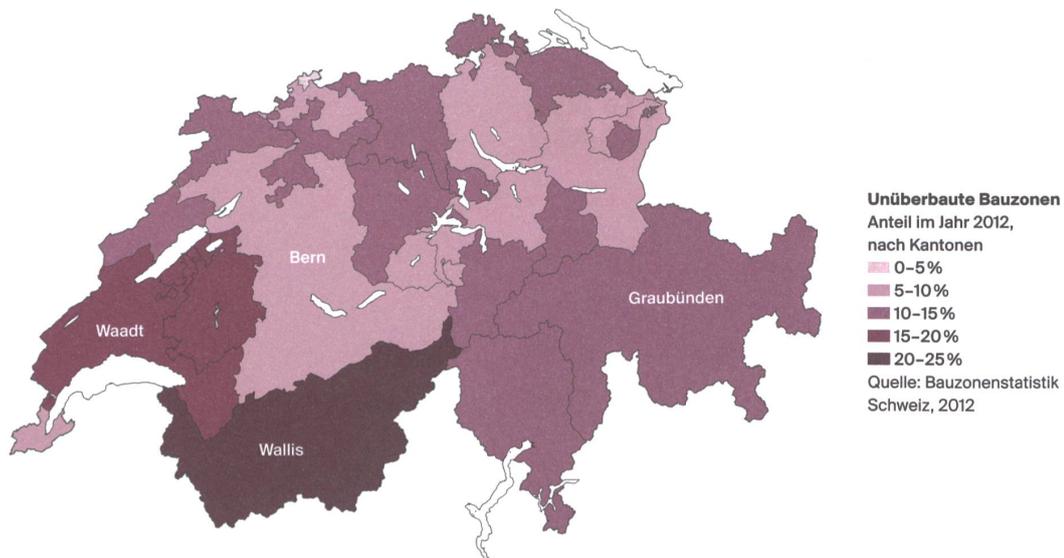
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



2134 Hektar zu viel

Jahrzehntlang thronte das Wallis auf Riesenbauzonen. Entsprechend schwer fällt es nun, sie zu verkleinern und das verschärfte Raumplanungsgesetz umzusetzen.

Text:
Philipp Maurer

Mit 62,9 Prozent nahm die Schweiz am 3. März 2013 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) an. Alle Kantone standen mit mindestens 55 Prozent Ja-Stimmen dahinter. Alle? Nein. Es gab eine Ausnahme: Das Wallis spülte die Vorlage mit schier unglaublichen 80,4 Prozent Nein-Stimmen die Rhone hinunter. Nach dem Warum muss man nicht lange suchen. Das Wallis ist auch einsamer Spitzenreiter in der Rangliste der überdimensionierten Bauzonen. Selbst bei einem optimistisch eingeschätzten Wachstum bestehen mehr als viermal so viele Reserven wie bis 2030 benötigt. Solche Reserven wären laut dem RPG bereits seit 1980 verboten gewesen. Doch schmerzvolle Auszonungsprozesse, die andernorts in den Neunzigerjahren manche Dorfgemeinschaft auseinanderzureissen drohten, wollten im Wallis weder die kleinen und grossen Baulandkönige noch der Kanton angehen. Auch der Bund liess die heisse Kartoffel liegen. Die erschwerte Ausgangslage sei, vermutet Kantonsplaner Damian Jerjen, unter anderem auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Grundeigentümer an der Bevölkerung zurückzuführen, verursacht durch die Realteilung von Grundstücken über Generationen. In die Bauzonenfrage seien einfach nahezu alle involviert. Und auch wenn viele Baulandmillionen nur in den Köpfen existieren und mit dem tatsächlichen Wert oft wenig zu tun haben, machen Rentner Schlagzeilen, die die Altersvorsorge in ihrem Bauland wännen und bedroht sehen.

Das ist eine zähe Ausgangslage für die Revision des Richtplans, die das revidierte RPG auch vom Wallis fordert. Für das prognostizierte Bevölkerungswachstum von 330 000 auf 390 000 Einwohner bis 2030 beträgt der Baulandbedarf laut Kanton 1532 Hektar. Damit besteht

ein Überschuss von 2134 Hektar. Wobei die Prognose der Walliser hoch greift: Eine Studie des Bundesamts für Raumentwicklung setzt den Bedarf bei weniger als tausend Hektar an. So oder so sind massive Auszonungen unumgänglich. Das erfordert zunächst Fakten. Kantonsplaner Jerjen und seine Mitarbeitenden nahmen den Kanton unter die Lupe und schieden sechs Gemeindetypen aus. Aus Zahlen zu Bevölkerungswachstum oder -schrumpfung, zu Pendlerbewegungen oder zur wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung leiteten sie deren Zukunft ab und rechneten sie differenziert in Baulandbedarf um.

Spezialzone mit Zuckerli

Statt zu vernebeln, sprach der Staatsrat in der Folge Klartext. In einem offensiven Akt lieferte er im Richtplan jeder Gemeinde die konkreten Angaben, um wie viele Hektar die Bauzonen zu verkleinern seien. Nendaz führt die Liste an, sagenhaften 211 Hektar unüberbauter Bauzone steht dort ein Bedarf von 4 Hektar entgegen. Bereits hat die Gemeinde eine Reduktion von 140 Hektar beschlossen und den neuen Zonenplan dem Staatsrat zur Genehmigung vorgelegt. Das ist nun der Prüfstein. Die Planung ist erst RPG-konform, wenn weitere 60 Hektar ausgezont oder in die «Zone mit späterer Nutzungszulassung» gewiesen werden. Diese Spezialzone haben die findigen Walliser ausgeheckt, um den drohenden Ärger mit den Baulandbesitzern abzumildern. Denn sie ist nichts anderes als das vage Versprechen, das ausgezonte Gebiet später wieder zur Bauzone zu machen. Versüsst werden soll die «Zone mit späterer Nutzungszulassung» im kantonalen Ausführungsgesetz zum RPG, indem der Kanton auf einen Mehrwertausgleich verzichtet, wenn die Parzelle innerhalb von dreissig Jahren wieder zu Bauland wird. Allerdings dürften solche Wiedereinzonungen die Ausnahme bleiben – dazu müsste ja ein tatsächlicher Bedarf bestehen.

Am 21. Mai 2017 stimmt das Walliser Stimmvolk über das kantonale Ausführungsgesetz zum RPG ab. Die ursprüngliche Vorlage liess aufhorchen: Staatsrat und vorbereitende Kommission wollten einen Mehrwertausgleich von bemerkenswerten vierzig Prozent. Doch das Kantonsparlament hat diesen Zahn gezogen: Nun bleibt der Ausgleich mit zwanzig Prozent auf dem Minimum des Bundes und reiht sich im kantonalen Vergleich unter die Mitläufer ein. Immerhin können die Gemeinden Mehrwerte durch Umzonungen ausgleichen, was nicht alle Kantone erlauben. Doch Tessin und Jura gehen mit ihrem Satz von dreissig Prozent weiter als das Wallis. Hingegen haben griffige Massnahmen für zentral gelegenes Bauland die parlamentarische Debatte überlebt: Zum einen dürfen Gemeinden wichtige Areale als Entwicklungsgebiete kennzeichnen und bei Bedarf enteignen. Zum anderen können sie Bauzonen kaufen, sind diese nach einer Frist von zehn Jahren noch immer nicht überbaut.

Nichts tun kostet 1,3 Milliarden

Gut verankert sind die Gesetzesneuerungen in der CVP mit ihrem verantwortlichen Staatsrat Jean-Michel Cina. Die FDP signalisiert Unterstützung. Die SP Oberwallis dagegen argumentiert, Baulandeigentümer könnten durch das Auszonen ihre Altersvorsorge verlieren, und bringt eine Alternative ein: Statt Einzelne zu Gewinnern oder Verlierern zu machen, soll alles Bauland in einen Topf geworfen und anteilmässig zugeteilt werden. Das würde vermutlich für mehr Gerechtigkeit bei Ein- und Auszonungen sorgen, mutet aber ein wenig sozialutopisch an. Wohl überschätzt die SP auch den Wert nicht erschlossenen Baulands, für das gar keine Entschädigungen fällig sind. Die Walliser Umweltorganisationen geben sich in der Baulandfrage zurückhaltend: Lieber das Gesetz so durchgehen lassen, als schlafende Bernhardiner zu wecken.

Was aber passiert, wenn der kantonale Richtplan nicht genehmigt und das Gesetz nicht angenommen wird? Dazu hat der Kanton zwei Studien in Auftrag gegeben. Die Vereinigung für Landesplanung einerseits prognostiziert ein Einzonungsverbot und Planungsunsicherheit. Aus der Untersuchung von Ernst Basler Partner andererseits geht hervor, dass der Kanton volkswirtschaftliche Kosten von mindestens 1,3 Milliarden Franken zu gewärtigen hätte, setzte er das revidierte RPG nicht um, denn langfristig gefährdete dies Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und Wohlstand. Für die stimmberechtigten Walliserinnen und Walliser lautet deshalb die Frage am 21. Mai, ob das Gemeinwohl im Vordergrund steht oder der Glaube an den vermeintlich - hohen Wert des eigenen Baulands. ●

Die Siedlungen wachsen weiter

Nur neun Kantone haben es in jüngster Zeit geschafft, die Siedlungsfläche pro Person und Arbeitsplatz zu verkleinern, wie Zahlen des Bundesamts für Raumentwicklung zeigen. Spürbar gelang es Zug, gefolgt von Genf, zaghaft auch Zürich, Schwyz, Nidwalden, Freiburg, Aargau, Tessin, Waadt. In allen anderen Kantonen wächst die Siedlungsfläche noch immer, in Uri und Appenzell Ausserrhodens sogar beschleunigt. In Appenzell Innerrhodens, Thurgau, Wallis oder Neuenburg ist das Wachstum dagegen deutlich zurückgegangen. Generell wächst in ländlich geprägten Gebieten die Siedlungsfläche pro Person weiter, in den Agglomerationen nimmt sie ab. Zu Ersteren gehört das Oberwallis, zu Letzteren das Unterwallis.

EINFACH NÄHER



Carlo Steiner
Verkaufsingenieur

Aufzüge sind mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie Ihren Lift planen. Schnelligkeit und Spezialanlagen-Kompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.



AS Aufzüge