

Botschaft

zum Entwurf zum Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015

Der Staatsrat des Kantons Wallis

an den

Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Damen und Herren Grossräte,

Wir haben die Ehre Ihnen die vorliegende Botschaft zum Entwurf eines Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 zu unterbreiten.

1. Ausgangslage

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat am 20. März 2015 das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) verabschiedet. Gestützt auf dieses Bundesgesetz über Zweitwohnungen beschloss der Bundesrat am 4. Dezember 2015 die Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Sowohl das ZWG als auch die ZWV sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten.

Auf kantonaler Ebene regelte der Grosse Rat die Ausführungsbestimmungen am 16. Dezember 2015 in einem Ausführungsdekret zum ZWG. Dieses Ausführungsdekret zum ZWG ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten.

Das Ausführungsdekret hat eine Gültigkeitsdauer von höchstens 5 Jahren (Art. 42 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Räte und die Beziehungen zwischen den Gewalten vom 28. März 1996; GORBG) und endet somit am 31. Dezember 2020.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des ZWG am 1. Januar 2016 beschloss der Staatsrat, ein Kompetenzzentrum Zweitwohnungen zu bilden, welches die Gemeinden bei der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes unterstützt. Bei diesem Kompetenzzentrum Zweitwohnungen (Centre de compétences résidences secondaires, [nachfolgend: CCR2]) handelt es sich um ein virtuelles Kompetenzzentrum, dem alle kantonalen Dienststellen angeschlossen sind, die durch das Zweitwohnungsgesetz betroffen sind. Das CCR2 behandelt über eine einzige Anlaufstelle sämtliche Fragen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zweitwohnungsgesetzes. Die Dienstchefs der betroffenen Dienststellen bilden eine Kommission, die sich regelmässig zu Koordinationssitzungen trifft.

Der vorliegende Gesetzesentwurf wurde durch die im CCR2 vertretenen Dienststellen ausgearbeitet. Somit waren die durch die Zweitwohnungsgesetzgebung betroffenen Dienststellen im Rahmen der Erarbeitung des Gesetzesentwurfs vertreten. Es handelt sich insbesondere um die zuständigen Dienststellen im Bereich Raumentwicklung, Bau, bauliches Erbe, touristische Beherbergung sowie Grundbuch und Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Drei verschiedene Möglichkeiten für ein Ausführungsgesetz wurden evaluiert: Entweder sind die Ausführungsbestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz ins kantonale Baugesetz oder ins kantonale Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung zu integrieren, oder es ist ein eigenes Ausführungsgesetz zu erlassen.

Da sowohl das kantonale Baugesetz als auch das kantonale Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung kürzlich einer oder mehreren Revisionen unterzogen wurden, erachtet es der Staatsrat als zweckmässig, diese beiden Gesetze nach so kurzer Zeit des Inkrafttretens nicht bereits wieder abzuändern, sondern ein eigenes Ausführungsgesetz zu verfassen. Dies in Anlehnung an die Gesetzesstruktur auf Bundesebene und obwohl in einigen anderen Kantonen die Ausführungsgesetzgebung zum Zweitwohnungsgesetz in die jeweilige kantonale Bau- und/oder Raumplanungsgesetzgebung integriert wurde.

2. Inhalt der Gesetzesvorlage

Das ZWG und die ZWV sind direkt anwendbar. Zuständig für die Anwendung sind die jeweiligen Baubewilligungsbehörden im Baubewilligungsverfahren.

In der vorliegenden Gesetzesvorlage geht es in erster Linie darum, die für die Ausführung des Zweitwohnungsgesetzes absolut notwendigen Normen zu regeln. Für die Ausführung übergeordneten Rechts als unbedingt notwendig gelten die Normen, die im vorgegebenen Rahmen desselben bleiben, die praktischen Anwendungsmodalitäten für seine Anwendung näher umschreiben, die zuständigen Behörden bezeichnen und die Verfahren festlegen (vgl. Art. 40 Abs. 2 des Gesetzüber die Organisation der Räte und die Beziehungen zwischen den Gewalten [GORBG]).

So gilt es insbesondere die einzelnen Bereiche, in denen sich für den Kanton aufgrund des ZWG und der ZWV ein Handlungsbedarf ergibt, eine Regelung zu treffen. Namentlich geht es darum,

- a) die Behörde zu bezeichnen, welche angehört wird, bevor der Bund den Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde festlegt (Art. 5 Abs. 4 ZWG);
- b) die Aufsichtsbehörde zu bezeichnen (Art. 15 ZWG),
- c) den Vollzug der Meldungen der Grundbuchämter bei Handänderungen gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG zu regeln,
- d) und ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten festzulegen (Art. 6 Abs. 2 ZWV).

Über diese Mindestregelung hinaus schlägt der Staatsrat vor, eine gesetzliche Grundlage für die einzelfallweise Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend zu schaffen sowie ein Reporting-System für diejenigen Gemeinden einzuführen, welche einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% aufweisen. Gemäss diesem System haben die zuständigen Baubewilligungsbehörden das Verzeichnis gemäss Art. 24 Abs. 2 des Baugesetzes mit folgenden Informationen zu ergänzen:

- a) die neu bewilligten Wohnungen mit Angabe der bewilligten Nutzung,
- b) die erteilten Bewilligungen für Wohnungserweiterungen oder Wohnungsaufteilungen,
- c) die Entscheide zu Sistierungen von Nutzungsbeschränkungen sowie
- d) die Bestätigungen, wonach die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt und wonach dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen und Entscheide gemäss Art. 10 Abs. 2 ZWV eröffnet wurden.

3. Vernehmlassungsverfahren und Ergebnisse der Vernehmlassung

Im Vorfeld des Vernehmlassungsverfahrens hat der Staatsrat entschieden, die Bearbeitung und Betreuung dieser Gesetzesvorlage neu dem Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt zuzuteilen (bisherige Zuständigkeit: Departement für Volkswirtschaft und Bildung). Zudem hat der Staatsrat entschieden, den Vorstand des Verbandes der Walliser Gemeinden (VWG) vor dem offiziellen Vernehmlassungsverfahren über den Vorentwurf zu informieren und zu konsultieren.

Gestützt auf diese Entscheide des Staatsrates hat eine Delegation des CCR2 am 25. September 2019 den Vorstand des VWG über den Vorentwurf zum Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 erstmals informiert. Anlässlich dieser Informationssitzung erklärte sich der Vorstand des VWG mit dem Vorgehen einverstanden, im Rahmen des offiziellen Vernehmlassungsverfahrens nur den Verband der Walliser Gemeinden, und nicht jede einzelne Gemeinde, zu konsultieren. Darüber hinaus wünschte der Vorstand des VWG aber, gleichzeitig das «Groupement de la Population de Montagne du Valais romand» (GPMVR) sowie das Netzwerk Oberwalliser Berggemeinden (NOB) zu konsultieren. Mit diesem Vorgehen konnte die Interessenwahrung aller Walliser Gemeinden berücksichtigt werden, ohne alle Gemeinden zu konsultieren.

Der Staatsrat hat mit Entscheid vom 9. Oktober 2019 die Eröffnung der Vernehmlassung zum Vorentwurf des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (AGZWG) beschlossen. Das Ende der Vernehmlassungsfrist wurde auf den 30. November 2019 festgelegt. Gleichzeitig hat der Staatsrat das Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt (DMRU), via seinen Verwaltungs- und Rechtsdienst, beauftragt diese Vernehmlassung durchzuführen.

Während der Vernehmlassungsfrist haben Vertreter des CCR2 an folgenden Informationsveranstaltungen zur Präsentation des Vorentwurfs teilgenommen:

6. November 2019: Groupement de la Population de Montagne du Valais Romand (GPMVR);

12. November 2019: Netzwerk Oberwalliser Berggemeinden (NOB).

Alle drei durch das DMRU im Auftrag des Staatsrates konsultierten Verbände (Verband Walliser Gemeinden, Groupement de la Population de Montagne du Valais romand, Netzwerk Oberwalliser Berggemeinden) haben ihre begründeten Stellungnahmen eingereicht.

Alle drei konsultierten Verbände hatten keine Bemerkungen zu den Artikeln 1, 2, 3, 5 und 7 des Vorentwurfs.

Zu Artikel 4 des Vorentwurfs haben sich alle drei Verbände zusammenfassend vernehmen lassen, dass die vorgeschlagene Fassung des Vorentwurfs betreffend positiver Vormeinung der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle dazu führen würde, diese Dienststelle an die Stelle der kommunalen zuständigen Behörde zu setzen. Diese Bemerkungen der konsultierten Verbände hat den Staatsrat veranlasst, die Fassung des Artikels 4 des Entwurfs anzupassen. Die neue Fassung dieses sieht weiterhin die Notwendigkeit vor, gestützt auf die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz eine Vormeinung bei der für das bauliche Erbe zuständigen Dienststelle einzuverlangen. Das Erfordernis des Vorentwurfs, dass die einverlangte Vormeinung positiv sein muss, wurde fallengelassen.

Zu Artikel 6 des Vorentwurfs haben sich alle drei Verbände zusammengefasst vernehmen lassen, dass:

- die Gemeinden nicht verpflichtet werden sollen, einen neuen jährlichen Bericht zu verfassen, da der Aufwand dafür zu gross und keine entsprechende gesetzliche Grundlage auf Bundesebene existiere;
- die allfälligen notwendigen Zusatzinformationen im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu integrieren seien;
- der zusätzlich geforderte jährliche Bericht allenfalls nur für Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von +/- 20% Sinn mache und
- die Aufsichtsbehörde im konkreten Fall bei der entsprechenden Gemeinde einen Bericht einholen könne.

Aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses hat der Staatsrat die Fassung des Artikels 6 des Entwurfs dahingehend abgeändert, dass die Gemeinden neu nicht mehr einen separaten Bericht zu erstellen haben, sondern das bereits durch Artikel 24 Absatz 2 des Baugesetzes zu führende Verzeichnis mit folgenden Informationen zu ergänzen haben:

- a) die neu bewilligten Wohnungen mit Angabe der bewilligten Nutzung;
- b) die erteilten Bewilligungen für Wohnungserweiterungen oder Wohnungsaufteilungen;
- c) die Entscheide zu Sistierungen von Nutzungsbeschränkungen sowie
- d) die Bestätigungen, wonach die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt und wonach dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen und Entscheide gemäss Art. 10 Abs. 2 ZWV eröffnet wurden.

Mit dieser Vorgehensweise soll ein bereits bestehendes, gesetzlich vorgesehenes Instrument genutzt und somit verhindert werden, dass die Gemeinden einen unnötigen zusätzlichen administrativen Aufwand zu betreiben haben.

Im Rahmen der Vernehmlassung wurde von allen drei konsultierten Verbänden beantragt, die verlangten Informationen in das bestehende Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu integrieren. Das Bundesstatistikgesetz vom 9. Oktober 1992 bildet den rechtlichen Rahmen für die Existenz des GWR und die Führung des Registers durch das Bundesamt für Statistik (BFS). Sein Artikel 10 Absatz 3bis lautet:

«^{3bis} Das Bundesamt führt in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Zugriff auf das Register für Zwecke der Statistik, Forschung und Planung sowie zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben haben der Bund sowie jeder Kanton und jede Gemeinde auf diejenigen Daten, die sein beziehungsweise ihr Gebiet betreffen. Der Bundesrat regelt die Führung des Registers und erlässt nähere Bestimmungen über den Datenschutz. Soweit es sich um keine personenbezogenen Angaben handelt, kann der Bundesrat die Daten des Registers öffentlich zugänglich machen».

Da es sich bei der Führung des GWR um eine Bundesaufgabe handelt, kann seitens des Kantons in der verbleibenden Zeit bis zum Ablauf der Gültigkeitsdauer des heutigen Ausführungsdekrets zum Bundesgesetz über die Zweitwohnungen nicht gewährleistet werden, ob und in welcher Form die zu erfassenden Daten des GWR abgeändert werden können. Aus diesem Grund schlägt der Staatsrat aufgrund der Vernehmlassungsergebnisses vor, das in der heutigen Baugesetzgebung bestehende Instrument der Führung eines Registers durch die Gemeinden auszubauen und mit den zusätzlichen Angaben zu versehen.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Art. 1 Feststellung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde

Jede Gemeinde, und zwar unabhängig davon, ob sie den Zweitwohnungsanteil von 20% überschreitet oder nicht, hat jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen, in welchem mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Erstwohnungen aufgeführt sind. Die Gemeinde kann zudem die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert aufführen und diese Wohnungskategorie den Erstwohnungen zurechnen. Jede Gemeinde hat diese Daten bis zum 31. Dezember im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nachzuführen. Zudem haben sie jährlich die notwendigen Daten dem Bundesamt für Statistik (BFS) mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens zum 31. Januar des Folgejahres zu liefern.

Auf der Grundlage der Gemeindedaten im GWR stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis zum 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20% beträgt oder nicht. Bei dieser Feststellungsentscheid handelt es sich um eine anfechtbare Verfügung. Legt eine Gemeinde das Wohnungsinventar nicht fristgerecht vor, so wird für die betreffende Gemeinde ein Zweitwohnungsanteil von über 20% angenommen. Bevor das ARE seinen Feststellungsentscheid trifft, hat es den Kanton, in dem die Gemeinde liegt, anzuhören (Art. 5 Abs. 4 ZWG).

Art. 1 des Ausführungsgesetzes regelt die Umsetzung dieses Art. 5 Abs. 4 ZWG indem es die Behörde nennt, die vom ARE angehört werden soll. Im bisher geltenden Ausführungsdekret ist einzig die Dienststelle für Raumentwicklung als anzuhörende Behörde auf kantonaler Ebene bestimmt, was wenig sinnvoll ist, da auch andere kantonale Dienststellen interessiert sind, über die Festlegung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde informiert zu sein oder sich dazu äussern zu dürfen. Aus diesem Grund wird in Art. 1 vorgeschlagen, den Staatsrat als anzuhörende Behörde im Sinn von Art. 5 Abs. 4 ZWG zu bezeichnen. Er handelt durch das für das Bauwesen zuständige Departement, welches die verwaltungsinterne Information und Koordination im Zusammenhang mit der Festlegung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde vornimmt. Eine allfällige Stellungnahme seitens des Kantons an das ARE im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemäss Art. 5 Abs. 4 ZWG soll inskünftig durch den Staatsrat als koordinierte Stellungnahme erfolgen.

Art. 2 Aufsichtsbehörde

Gemäss Art. 15 ZWG hat jeder Kanton eine Behörde zu bestimmen, die den Vollzug des Zweitwohnungsgesetzes beaufsichtigt.

Im Entwurf des Ausführungsgesetzes wird der Staatsrat als Aufsichtsbehörde bezeichnet. Er handelt durch das für das Bauwesen zuständige Departement.

Das bisherige Dekret legt fest, dass der Staatsrat durch das jeweils zuständige Departement handelt. Da der Vollzug des ZWG hauptsächlich die Neuerstellung von Wohnungen, den Umbau bestehender Wohnungen, die konkrete Nutzung von Wohnungen und die Nutzungskontrolle betrifft, sieht der Entwurf vor, dass der Staatsrat die Aufsicht durch das für das Bauwesen zuständige Departement wahrnehmen wird.

Art. 3 Meldepflicht (Art. 16 Abs. 2 ZWG)

Gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG hat das Grundbuchamt der zuständigen Baubewilligungsbehörde einer Gemeinde, welche einen Anteil von über 20% an Zweitwohnungen verfügt, jeden Eigentumsübergang einer Wohnung mit einer im Grundbuch eingetragenen Nutzungsbeschränkung zu melden. In Art. 3 des Ausführungsgesetzes wird der Vollzug dieser Meldepflicht geregelt.

Die Baubewilligungsbehörde hat sicherzustellen, ob und dass bei einem Eigentumswechsel die bewilligte und im Grundbuch eingetragene Nutzungsbeschränkung durch den Erwerber eingehalten wird. Zu diesem Zweck muss die Baubewilligungsbehörde Informationen darüber haben, welche Wohnung Gegenstand des Eigentumswechsels ist, wer der neue Eigentümer ist und welches die Eigentumsform und das Erwerbsdatum ist. Dies sind die Informationen, welche im Hauptbuch des Grundbuchs enthalten sind. Es genügt daher, diesbezüglich auf Art. 970 Abs. 2 ZGB zu verweisen.

Die Meldung des Grundbuchamtes gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG hat die Daten des Erwerbers nach Art. 970 Abs. 2 ZGB zu enthalten, d.h. die Bezeichnung des Grundstücks respektive der Wohnung, den Namen und die Identifikation des Eigentümers, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum.

Art. 4 Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG)

Gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden, wenn:

- die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. a),
- eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b) und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. c).

Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung (Art. 9 Abs. 2 ZWG).

Der Vorentwurf erachtete es im Interesse einer einheitlichen Umsetzung dieser Bestimmung auf dem gesamten Kantonsgebiet als notwendig, dass die für das bauliche Erbe zuständige kantonale Dienststelle die Projekte, die gestützt auf Art. 9 ZWG erfolgen, prüft, und dass diese Projekte nur bewilligt werden dürfen, wenn eine positive Vormeinung der für das bauliche Erbe zuständigen kantonale Dienststelle vorliegt. Diese Vormeinung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen und hat einzig den in Art. 9 Abs. 1 lit. a ZWG erwähnten Aspekt zu beurteilen, nämlich, ob die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben.

Der Staatsrat hat Verständnis für die seitens der drei konsultierten Verbände vorgebrachten Bedenken betreffend Obligatorium zur Einholung einer positiven Vormeinung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde bei der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle. Aus diesem Grund hat der Staatsrat die Formulierung des Artikels 4 des Entwurfs abgeändert. Für Projekte, welche sich auf Art. 9 ZWG stützen, verlangen die Gemeinden nunmehr *«eine Vormeinung der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle ein»*, und dies gestützt auf das kantonale Baugesetz und das kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz.

Die Bewilligungen von neuen Wohnungen gestützt auf Art. 9 ZWG sind von der zuständigen Baubewilligungsbehörde dem ARE zu eröffnen (Art. 10 Abs. 2 ZWV).

Aufgrund dieser bundesrechtlich vorgesehenen Verpflichtung der Gemeinden ersucht der Staatsrat die zuständigen Baubewilligungsbehörden von der Möglichkeit der Einholung einer Vormeinung der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle regen Gebrauch zu machen, damit eine einheitliche Umsetzung dieser Bestimmung auf dem ganzen Kantonsgebiet sichergestellt werden kann. Der Staatsrat wird die Entwicklung in diesem Bereich aktiv verfolgen und falls angezeigt, gesetzgeberische Anpassungen vorschlagen.

Art. 5 Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten (Art. 6 Abs. 2 ZWV)

Art. 5 Abs. 1

Gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden. Ortsbildprägende Bauten in Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG sind «Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen» (vgl. Art. 6 Abs. 1 ZWV). Die Kantone haben für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten zu sorgen (Art. 6 Abs. 2 ZWV).

In Art. 4 des geltenden Ausführungsdekrets wurde das Verfahren gemäss Art. 12ff. der kantonalen Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (aBauV) als analog anwendbares Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten bezeichnet. Im Zuge der Revision der kantonalen Baugesetzgebung wurden die Art. 12ff. aBauV aufgehoben. Seit dem 1. Januar 2018 findet das Verfahren gemäss den Art. 13ff. der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (kNHV) Anwendung.

Die Art. 13ff. kNHV regeln das Verfahren der Klassierung der inventarisierten Objekte von kommunaler Bedeutung. Die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten soll nach diesem Verfahren erfolgen. Das Verfahren sieht folgende Verfahrensschritte vor:

- Erstellung des Inventars (technische Auflistung aller Objekte einer bestimmten Kategorie);
- Erarbeitung eines Entwurfs der Klassierung der inventarisierten Objekte durch die Gemeinde;
- Einholen der Stellungnahme der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle;
- Öffentliche Auflage des Entwurfs des Klassierungsentscheids durch die Gemeinde während 30 Tagen und Bekanntmachung derselben im Amtsblatt;
- Möglichkeit der Einsprache innert 30 Tagen ab Bekanntmachung im Amtsblatt;
- Behandlung der Einsprachen durch den Gemeinderat durch Einigung oder Entscheid;
- Überweisung des Inventars, der dazugehörigen Vorschriften und der Akten des Einspracheverfahrens zusammen mit dem in Kraft getretenen Klassierungsentscheid an die für das bauliche Erbe zuständigen kantonale Dienststelle zur Genehmigung durch den Staatsrat;
- Genehmigung durch den Staatsrat;
- Veröffentlichung des Genehmigungsentscheids des Staatsrats im Amtsblatt.

Art. 5 Abs. 2

Der Staatsrat schlägt dem Grossen Rat vor, ins Ausführungsgesetz zum Zweitwohnungsgesetz eine Bestimmung aufzunehmen, gemäss welcher eine Gemeinde ausnahmsweise eine Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens als ortsbildprägend bezeichnen darf. Beim entsprechenden Entscheid handelt es sich um einen Feststellungsentscheid, der von der kommunalen Baubewilligungsbehörde im Bauentscheid integriert wird.

Mit diesem Vorschlag setzt der Staatsrat eine Erklärung des damaligen Vorstehers des Departements für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung um, der in einer Antwort auf die vom Grossen Rat schlussendlich abgelehnte dringliche Motion 4.0186 erklärte, die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die einzelfallweise Beurteilung von Bauten als ortsbildprägend im Rahmen der Revision des Baugesetzes, der Revision des Raumplanungsgesetzes oder der Ausführungsgesetzgebung zum Zweitwohnungsgesetz zu prüfen.

Zudem erfüllt der Staatsrat seine im Rahmen der Revision der kantonalen Baugesetzgebung getätigte Zusicherung, bei der Ausarbeitung der definitiven Ausführungsgesetzgebung zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen eine entsprechende gesetzliche Möglichkeit vorzusehen.

Eine solche einzelfallweise Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend soll aber nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich sein. Diese Voraussetzungen werden in Art. 5 Abs. 2 der Gesetzesvorlage aufgelistet und müssen kumulativ erfüllt sein.

- a) Die Baute muss Gegenstand eines konkreten Umbauprojekts bilden, dass sich auf Art. 9 Abs. 1 ZWG stützt, d.h. ein Projekt zur Erstellung einer neuen Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung in einer geschützten oder ortsbildprägenden Baute.

Ohne konkretes Bauprojekt soll keine einzelfallweise Bezeichnung einer Baute als ortsbildprägend vorgenommen werden dürfen. Damit soll ermöglicht werden, dass die Realisierung eines Bauprojekts beschleunigt werden kann. Die einzelfallweise Bezeichnung einer Baute als ortsbildprägend erfolgt durch die zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren und zwar als Feststellungsentscheid im Bauentscheid.

- b) Die Baute muss in einem homologierten oder durch die für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle genehmigten Ortsbild liegen.

Anders als bei schützenswerten Bauten, bei denen das Objekt für sich allein beurteilt wird, ist bei der Beurteilung einer Baute als ortsbildprägend auch die bauliche Umgebung mit einzubeziehen beziehungsweise ist das Gesamtbild, welches durch das Objekt hervorgerufen wird, wichtiger als das Objekt selbst. Damit eine Baute als ortsbildprägend angesehen werden kann, muss ein Ortsbild vorhanden sein. Aus diesem Grund wird verlangt, dass sich die Baute, um als ortsbildprägend angesehen werden zu können, in einem homologierten Ortsbildperimeter, worunter z.B. der Perimeter des ISOS fällt, oder in einem von der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle genehmigten Ortsbildperimeter liegen muss. Die für das bauliche Erbe zuständige kantonale Dienststelle erteilt seine Genehmigung auf begründetes Gesuch der Gemeinde.

- c) In Bezug auf die Baute muss ein Objektblatt erstellt sein mit Informationen zur Lage und zum baulichen Zustand der Baute, zur Bedeutung der Baute für die Qualität des Ortsbilds und für die Identität des Ortes und zu eventuell bereits getroffenen Schutzmassnahmen. Auf der Grundlage dieses Objektblatts soll beurteilt werden können, ob die Baute ortsbildprägend ist. Diese Mindestinformationen sind erforderlich, um überhaupt beurteilen zu können, ob eine Baute ortsbildprägend ist oder nicht.
- d) Schliesslich muss seitens der für das bauliche Erbe zuständigen kantonalen Dienststelle eine positive Vormeinung in Bezug auf den in Art. 9 Abs. 1 lit. a ZWG erwähnten Aspekt vorliegen.

Die Beurteilung, ob eine Baute als ortsbildprägend betrachtet werden kann oder nicht, setzt Fachwissen voraus. Aus diesem Grund muss die für das bauliche Erbe zuständige kantonale Dienststelle ins Verfahren zur einzelfallweisen Beurteilung einer Baute als ortsbildprägend miteinbezogen werden. Es soll dadurch auch sichergestellt werden, dass kantonsweit möglichst die gleichen Beurteilungsmassstäbe angewendet werden.

Diese Ausnahmeregel soll zeitlich begrenzt werden und zwar bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Klassierung der inventarisierten Objekte gemäss Art. 5 Abs. 1. Sobald ein rechtskräftig klassiertes Inventar der ortsbildprägenden Bauten vorliegt, soll im betreffenden Perimeter die Ausnahmeregel nicht mehr angewendet werden dürfen. Vorbehalten bleibt die Anpassung des Inventars und der Klassierung im Verfahren nach Art. 13ff. kNHG.

Das kNHG sieht vor, dass die Gemeinden Inventare der schützenswerten Bauten erstellen, worunter auch die ortsbildprägenden Bauten fallen. Den Gemeinden wird geraten, diese Inventare im Vorfeld, bzw. gleichzeitig mit der gestützt auf die neue Raumplanungsgesetzgebung erforderlichen Anpassung des kommunalen Zonennutzungsplan zu erstellen und genehmigen zu lassen.

Art. 6 Verzeichnis

Der Vorentwurf sah ein neues Reporting-System vor, damit der Staatsrat seine Aufsichtsfunktion besser wahrnehmen kann. Nach diesem Reporting-System hätten die Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% dem Staatsrat jeweils anfangs Jahr Bericht zur Anwendung des Zweitwohnungsgesetzes im vergangenen Kalenderjahr zu erstatten. Der Bericht musste insbesondere folgende Informationen enthalten:

- die neu bewilligten Wohnungen mit Angabe der bewilligten Nutzung;
- die erteilten Bewilligungen für Wohnungserweiterungen oder Wohnungsaufteilungen;
- die Entscheide zu Sistierungen von Nutzungsbeschränkungen;
- die Bestätigung, wonach die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt wurden;
- die Bestätigung, wonach dem ARE die Bewilligungen und Entscheide gemäss Art. 10 Abs. 2 ZWV eröffnet wurden.

Diese Aufzählung war nicht abschliessend. Die Aufsichtsbehörde kann weitere Informationen von den Gemeinden verlangen.

Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse hat der Staatsrat entschieden, auf ein neues Reporting-System zu verzichten und stattdessen vorzusehen, dass die Gemeinden das bereits durch Art. 24 Abs. 2 des Baugesetzes zu führende Verzeichnis mit folgenden abschliessenden Informationen zu ergänzen haben:

- a) die neu bewilligten Wohnungen mit Angabe der bewilligten Nutzung;
- b) die erteilten Bewilligungen für Wohnungserweiterungen oder Wohnungsaufteilungen;
- c) die Entscheide zu Sistierungen von Nutzungsbeschränkungen sowie
- d) die Bestätigungen, wonach die Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt und wonach dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen und Entscheide gemäss Art. 10 Abs. 2 ZWV eröffnet wurden.

Mit dieser Vorgehensweise soll ein bereits bestehendes, gesetzlich vorgesehenes Instrument genutzt und somit verhindert werden, dass die Gemeinden einen unnötigen zusätzlichen administrativen Aufwand zu betreiben haben.

Art. 7 Vollzugsbestimmungen

Der Staatsrat soll die Möglichkeit haben, in dem von diesem Ausführungsgesetz vorgegebenen Rahmen weitere Vollzugsbestimmungen zu erlassen, falls sich dies als erforderlich erweist.

Art. 8 Aufhebung

Mit Inkrafttreten des Ausführungsgesetzes wird das bisherige Ausführungsdekret hinfällig und kann somit aufgehoben werden.

Art. 9 Referendum und Inkrafttreten

Es handelt sich vorliegend nicht mehr nur um ein reines Ausführungsgesetz, weshalb es dem fakultativen Referendum unterliegt.

Das Ausführungsgesetz muss spätestens am 1. Januar 2021 in Kraft treten, da das geltende Ausführungsdekret am 31. Dezember 2020 nach 5-jähriger Geltungsdauer dahinfällt. Der Staatsrat soll das Inkraftsetzungsdatum durch Beschluss festlegen.

5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die Umsetzung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen bringt auch auf Kantonebene Mehrarbeit mit sich, insbesondere im Bereich der Informationserteilung an Gemeinden und für die Beurteilung der Inventare respektive der einzelfallweisen Beurteilung von ortsbildprägenden Bauten.

Die Mehrarbeit im Bereich der Beurteilung der Inventare respektive der einzelfallweisen Beurteilung von ortsbildprägenden Bauten kann nicht im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen bewältigt werden. Die zuständige Dienststelle für Immobilien und Bauliches Erbe (DIB, bisher: Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie [DHDA]) schätzt, dass dazu zwei neue Vollzeitstellen erforderlich sind.

Die Informationserteilung an die Gemeinden erfolgt grösstenteils im Rahmen der ordentlichen Beurteilung von Baugesuchen. Es ist davon auszugehen, dass diese neuen Aufgaben die Zuteilung zusätzlicher Personalressourcen bei der zuständigen Dienststelle (Verwaltungs- und Rechtsdienst des DMRU) notwendig machen. Die in Zukunft zu machenden Erfahrungen werden aufzeigen, ob und im welchem Umfang ein zusätzlicher Bedarf an personellen Ressourcen besteht.

Wir nehmen die Gelegenheit wahr, um Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, unserer vorzüglichen Hochachtung zu versichern und Sie, samt uns, dem Machtschutz Gottes zu empfehlen

Sitten, den 18. März 2020

Der Präsident des Staatsrates: **Roberto Schmidt**

Der Staatskanzler: **Philipp Spörri**