

Präsentation



Baugesetz und Bauverordnung des Kantons Wallis

Sitten, den 3. September 2026

Baugesetz und Bauverordnung

Inhalt

1. Ziele
2. Überblick
3. Allgemeine Baubedingungen
 - Massgebendes Terrain
4. Abstände und Bebauungsvorschriften
 - Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - Unterirdische Bauten
 - Übertragung von Nutzungsziffern
 - Nutzungsziffern – Zuschläge
5. Höhen und Vollgeschosse
 - Aushubhöhe / Seitenhöhe
6. Sicherheit, Bauhygiene und Einordnung
7. Aussenanlagen und verschiedene Bestimmungen
 - Erschliessung und Zufahrt
8. Baubewilligung
 - Eingabemodalitäten – erforderliche Unterlagen
 - Meldeverfahren
 - Verlängerung der Bewilligung und Gesamtüberbauung
9. Pflichten des Inhabers

Baugesetz und Bauverordnung

1. Ziele

■ Baugesetz:

- Die Grundprinzipien des Walliser BauG verstehen
- Den Zusammenhang mit der IVHB erkennen können
- Die Praktiken der Dossier-Zusammenstellung und der Dossierprüfung aufeinander abstimmen
- Unterschiede in der Auslegung verringern

■ Bauverordnung

- Die praktischen Bestimmungen der BauV verstehen
- Gesetzlich fundierte Dossiers erstellen
- Die grafischen Darstellungen vereinheitlichen
- Die Forderungen der Behörden vorhersehen

Das Wallis ist 2016 der IHVB beigetreten; der Beitritt trat am 1. Januar 2018 in Kraft.

Baugesetz und Bauverordnung

2. Überblick

Thema	Artikel BauG
Allgemeine Baubedingungen	Kapitel 2
Abstände und Bebauungsgrenzen	16 bis 18
Höhen und Umrisse	20 bis 24
Sicherheit, Bauhygiene und Einordnung	37
Aussenanlagen und verschiedene Bestimmungen	38 bis 40
Baubewilligung	Kapitel 3
Pflichten des Inhabers	63

Thema	Artikel BauV
Erschliessung und Zufahrt	5
Eingabemodalitäten – erforderliche Unterlagen	29 bis 37
Begriffe und Berechnungsmethoden (IVHB, GFZ, Höhen, Abstände etc.)	6 bis 16
Baubewilligung	Kapitel 3
Verantwortung und Konformität der Bauarbeiten	54

Bedeutung für die Vertreter

Diese Bestimmungen haben direkten Einfluss auf:

- die Machbarkeit der Projekte
- die Dimensionierung
- die Bebauung
- die vorschriftsmässigen Berechnungen
- die Qualität der Dossiers
- die Diskussionen mit den Gemeinden

Baugesetz und Bauverordnung

3. Allgemeine Baubedingungen

■ Grundlegende Prinzipien

Eine Baute muss vor allem:

- dem Zweck der Nutzungszone sowie den Bestimmungen der geltenden Gesetzgebungen (BauG, BauV, RPG etc.) entsprechen
- die öffentlichen Interessen wahren
- die Sicherheit und Bauhygiene gewährleisten

■ Praktische Konsequenzen

Für die Vertreter:

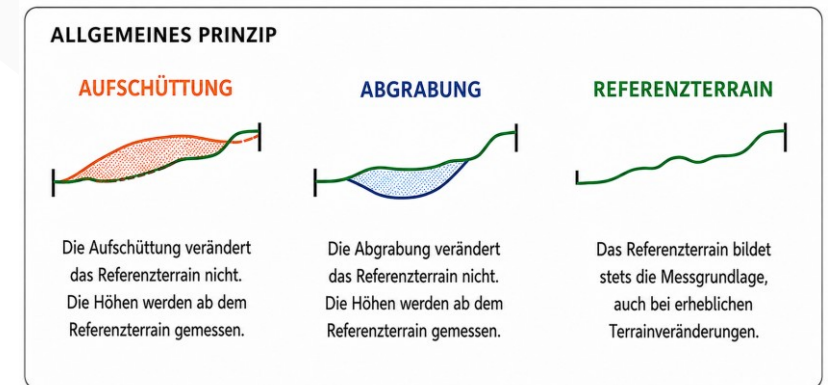
- das KBZR im Voraus prüfen
- Siedlungskontext analysieren
- Verfahren und Spezialentscheide mit den Fachdienststellen koordinieren
- mögliche Ausnahmen vorhersehen

■ Best Practice

- Analyse der Rechtslage bereits zu Beginn der Projektierungsphase
- Prüfung der Bauziffern und Umriss schon in der Entwurfsphase
- Validierung des massgebenden Terrains

3. Allgemeine Baubedingungen – Massgebendes Terrain

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Boden. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- Das massgebende Terrain dient als Grundlage:
 - für die Bemessung der Gesamthöhe eines Gebäudes;
 - für die Bemessung der Fassadenhöhe;
 - um eine Baute als unterirdisch oder als Unterniveaubaute zu qualifizieren;
 - für die Zahl der Vollgeschosse oder anderer Geschosse.
- Es werden drei Situationen unterschieden:
 1. Normalfall: Das massgebende Terrain ist der vor den Bauarbeiten bestehende natürlich gewachsene Boden.
 2. Ist der natürlich gewachsene Boden nicht mehr erkennbar (z. B. wegen früherer Abgrabungen oder Aufschüttungen), wird das massgebende Terrain anhand des natürlichen Geländeverlaufs rekonstruiert.
 3. Ausnahmefall: In bestimmten Fällen (Hochwasserschutz, technische Einschränkungen, Raumplanung, öffentliche Erschliessungen usw.) kann die Behörde in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren ein anderes massgebendes Terrain festlegen.



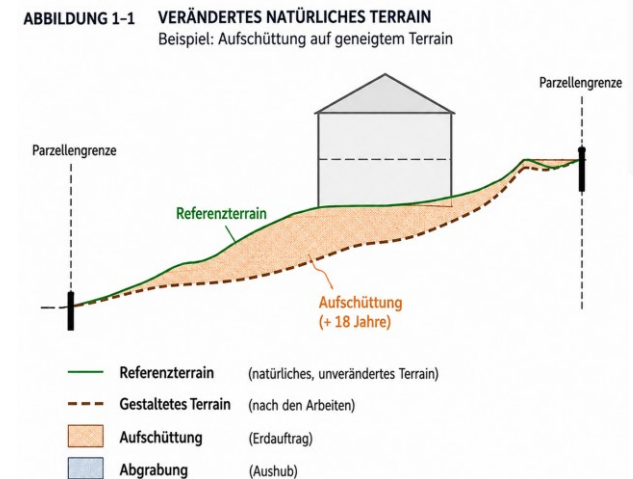
In den offiziellen Kommentaren zur IVHB werden insbesondere Überschwemmungsgefahren, der Grundwasserschutz oder die Abwassersanierung als Beispiele genannt, bei denen diese Ausnahmeregelung gerechtfertigt sein kann.

3. Allgemeine Baubedingungen – Massgebendes Terrain

- Mit einem Gesuch um Vorentscheid kann die Behörde ersucht werden, sich zu einem bestimmten Punkt zu äussern, bevor das definitive Projekt eingereicht wird. Wenn das massgebende Terrain unklar ist (umgestaltetes Terrain, starkes Gefälle, frühere Aufschüttungen, umfangreiche Erdarbeiten etc.), kann man einen Entscheid verlangen, der sich allein auf diesen Punkt bezieht.
- Die Vorteile sind folgende:
 - Sicherung des Projekts durch Validierung der Berechnungsgrundlage für die Bauhöhen, bevor erhebliche Planungskosten anfallen.
 - Verringerung des Risikos einer Ablehnung des Gesuchs oder nachträglicher Änderungen aufgrund unterschiedlicher Auslegungen des massgebenden Terrains.
 - Klärung der Diskussionen mit der Gemeinde und den Nachbarn, da man sich in einem entscheidenden Punkt auf eine amtliche Stellungnahme beziehen kann (öffentliche Auflage).
- Dieses Vorgehen ist besonders sinnvoll, wenn:
 - der natürlich gewachsene Boden schwer zu rekonstruieren ist;
 - frühere Aufschüttungen oder Abgrabungen das Gelände verändert haben;
 - das Projekt nahe an den gesetzlichen Höhenbegrenzungen liegt;
 - die Gemeinde und der Gesuchsteller das massgebende Terrain unterschiedlich auslegen.

Heikle Punkte im Wallis
Grundstücke in Hanglage
Aufschüttung/Abgrabung
Künstliche Plattformen?
Terrassenbauten

Tipp: einen Vorentscheid
einholen zur Validierung des
massgebenden Terrains.



4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Abstände und Bebauungsvorschriften sind nicht nur bloss Zahlen in einem Reglement. Sie stehen für konkrete Ziele: den Schutz von Personen, die Gewährleistung gesunder Lebensbedingungen und die harmonische Einbindung der Bauten in ihre Umgebung.

■ Abstände

- Grenzabstände
- Gebäudeabstände
- Weitere Abstände: Wald, Gewässerschutz, Brandschutz (Spezialgesetzgebungen)
- Rückspringende/Vorspringende Gebäudeteile
- Bestimmung der Fassaden

■ Baulinien

- Baulinien (zu Verkehrswegen, Leitungen, Natur- oder Kulturdenkmälern sowie Landwirtschaftsflächen). Die Verfahren und die Festlegung der Baulinien sind in der Spezialgesetzgebung und in kommunalen Vorschriften geregelt (z. B. legt das Strassengesetz die Abstände zur Baulinie einer Kantons- oder Nationalstrasse fest).

■ Zusammenwirken mit der IVHB

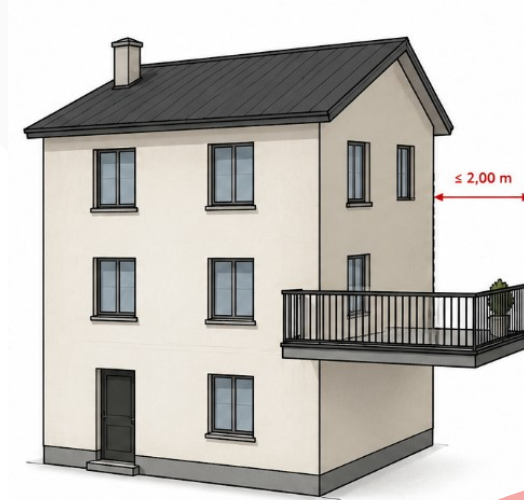
- Die IVHB harmonisiert die Bemessungsmethoden, doch die gesetzlichen Zahlenwerte sind kantonal und/oder kommunal festgesetzt.

Baugesetz und Bauverordnung

4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Art. 6 BauV Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens **2** Meter über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.
- Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (an den Seiten offen oder geschlossen) dürfen höchstens 1.5 Meter in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen.
- Ein gegenüber der Hauptfassade bis zu **2** Meter rückspringender Gebäudeteil gilt als unbedeutend.



Vor 2026 war die Tiefe von vorspringenden und rückspringenden Gebäudeteilen auf maximal 1.50 m begrenzt.

Achtung: Die VKF-Vorschriften, insbesondere jene bezüglich der Brandschutzabstände, bleiben weiterhin gültig.



Baugesetz und Bauverordnung

4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Art. 7 BauV Unterirdische Bauten

- Bauten, die mit Ausnahme des Zugangs sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem ausgehobenen Terrain liegen.
- Unterirdische Bauten unterliegen nicht den Abständen zu den Grundstücksgrenzen.

ABBILDUNG 2-1 UNTERIRDISCHE KONSTRUKTION –
AUFSCHÜTTUNG AUF BAUWERK
Beispiel: Überdeckung mit Erdauftrag

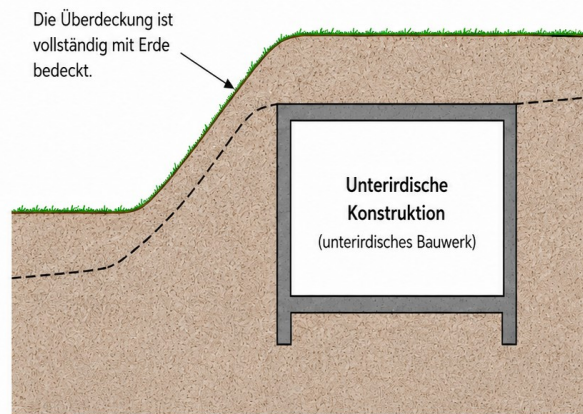
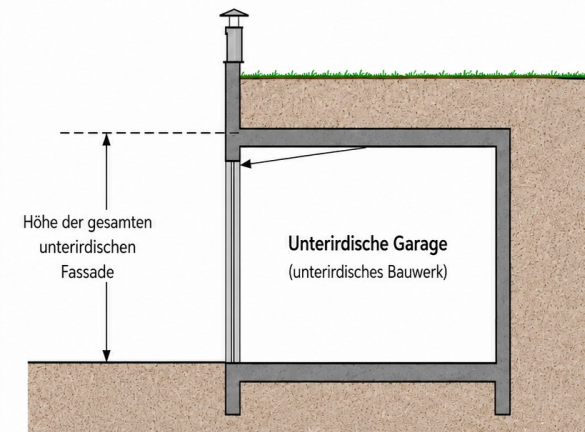


ABBILDUNG 2-2 UNTERIRDISCHE KONSTRUKTION –
AUSHUB
Beispiel: unterirdische Garage



Baugesetz und Bauverordnung

4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Art. 29 Abs. 2 BauG Übertragung von Nutzungsziffern

- Seit Inkrafttreten des neuen BauG kann die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen Grundstücken in Bauzonen mit gleicher Nutzung (z. B. von Industrie- zu Industriezone) erfolgen, auch wenn die Grundstücke durch Zonen eines anderen Typs getrennt sind.
- Es obliegt der Behörde, dafür zu sorgen, dass die Übertragung von Nutzungsziffern weder zu einer Zweckentfremdung noch zu einer zonenwidrigen Nutzung der fraglichen Zonen führt (z. B. eine bedeutende Übertragung in eine Wohnzone mit geringer Baudichte).



Baugesetz und Bauverordnung

4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Art. 15 BauV Nutzungsziffern – Zuschläge und Übertragung

- 1. Die Gemeinden können in ihren KBZR bestimmen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, ein angemessener Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird.
- 2. Für Bauvorhaben, die den von der kantonalen Energiegesetzgebung geförderten Qualitätsstandards entsprechen, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag um 10 Prozent auf der im KBZR festgelegten Geschossflächenziffer (GFZ) unter der Bedingung, dass eine maximale Erhöhung von 0.10 nicht überschritten wird, gewährt werden..
- 3. Für Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind, kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 2 Prozent auf die GFZ profitieren.
- 4. Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplanes darf die Gemeinde in ihrem KBZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und an den öffentlichen Raum angrenzen, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. Eine Nutzungsbeschränkung dieser Lokale ist im Grundbuch einzutragen.
- 5. Für Gebäude der Hotellerie kann der Gesuchsteller von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die GFZ profitieren. Für die anderen Nutzungsziffern können die Gemeinden in ihrem KBZR einen angemessenen Zuschlag vorsehen.
- 6. Die Gemeinden können in ihrem KBZR und für bestimmte Zonentypen des Nutzungsplans einen Zuschlag von maximal bis zu 50 Prozent auf die GFZ vorsehen, wenn die folgenden kumulativen Bedingungen erfüllt sind:
 - a) der Parkplatz muss entsprechend Artikel 39 BauG dimensioniert sein;
 - b) mindestens 90 Prozent der Park- und Rangierflächen müssen unterirdisch angelegt werden, um die Erhaltung von Grünflächen zu fördern; ist die unterirdische Anlage aus Gründen des Gewässerschutzes nicht möglich, müssen sämtliche Park- und Rangierflächen mit einer begrünten Abdeckung versehen werden;
 - c) höchstens die Hälfte des Zuschlags wird für Parkplätze verwendet.
- 7. Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich die zugeschlagene Nutzungsziffer jeweils auf der Grundlage der Nutzungsziffer im KBZR oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der zugeschlagenen Nutzungsziffer für Sondernutzungspläne. Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können sie nicht für eine andere Nutzung verwendet werden, abgesehen vom in Absatz 6 genannten Fall. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.
- 8. Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers können Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Dabei darf die enteignete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.



4. Abstände und Bebauungsvorschriften

Art. 15 BauV Nutzungsziffern – Zuschläge und Übertragung

- Die Revision sah vor, dass der Energie-Bonus auf die Nutzungsziffer in der Verordnung (BauV) festgesetzt wird, während das kEnG die energetischen Voraussetzungen für den Anspruch auf diesen Bonus festlegt. Deshalb ist dieser Zuschlag nun in der BauV (unveränderbar) festgeschrieben. Zu beachten ist, dass der Bonus aufgrund von Unwägbarkeiten im Gesetzgebungsverfahren weiterhin auch im kEnG enthalten ist. Beide Gesetzestexte meinen denselben Bonus: eine Kumulierung des BauV-Zuschlags mit dem kEnG-Bonus ist nicht möglich.
- Die Übergangsbestimmung der BauV sieht vor, dass der Zuschlag von 10 % (max. 0.1) auf 15 % (max. 0.15) erhöht wird, wenn anstelle der GFZ die AZ verwendet wird; dies gilt bis zur Anpassung der KBZR (Korrektur infolge einer Rechtsprechung des KG).



5. Höhen und Vollgeschosse

Die Artikel 20 bis 25 BauG führen die harmonisierte Höhenbemessungsmethode ein, die sich direkt aus der IVHB ergibt. Ziel ist es, kantonsweit über einheitliche Begriffe zu verfügen und dabei klar zwischen der Gebäudehöhe, der Aushubhöhe und der Geschosszahl zu unterscheiden, um die Lesbarkeit der Projekte und deren Einordnung in die Umgebung zu verbessern.

Achtung!

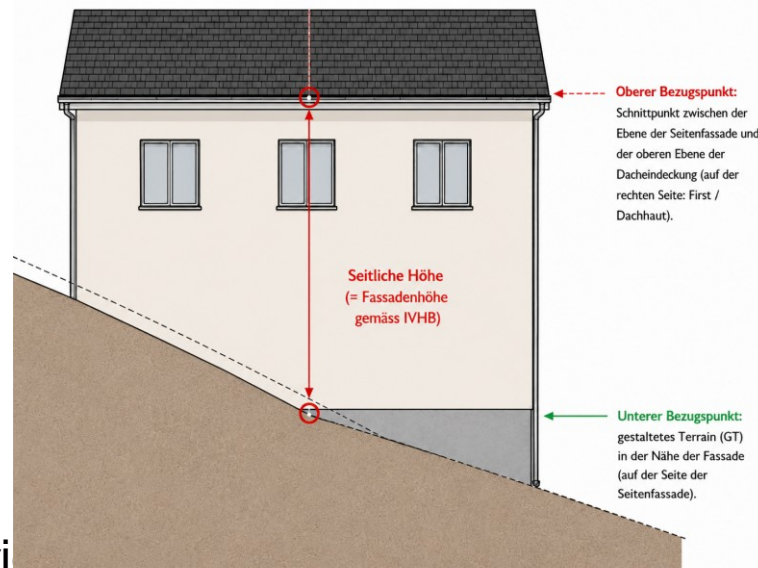
Die Gemeinden können in ihren kommunalen Reglementen, namentlich für die Höhen, eigene Vorschriften festlegen.

Baugesetz und Bauverordnung

5. Höhen und Vollgeschosse

Art. 20 Abs. 3 BauG Aushubhöhen

- Die Gemeinden **können** für Gebäude eine Seitenhöhe festlegen. Die Definition der Seitenhöhe ist identisch mit dem Begriff der Fassadenhöhe gemäss IVHB, wonach die Fassadenhöhe den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion darstellt.



Die Gemeinden haben die Möglichkeit, ergänzende Vorschriften für die Höhen festzulegen. Hierzu werden sie die anzuwendenden Regeln wohl schematisch darlegen müssen.

Die Aushubhöhe entspricht dem natürlich gewachsenen Boden und dem tiefsten Punkt des gestalteten Bodens, in der Verlängerung der Gesamthöhe. Die BauV kann für spezifische Fälle vorsehen, dass die Aushubhöhe nicht in der Verlängerung der Gesamthöhe gemessen wird (Art. 10 BauV).

Baugesetz und Bauverordnung

5. Höhen und Vollgeschosse

Art. 10 BauV Aushubhöhe

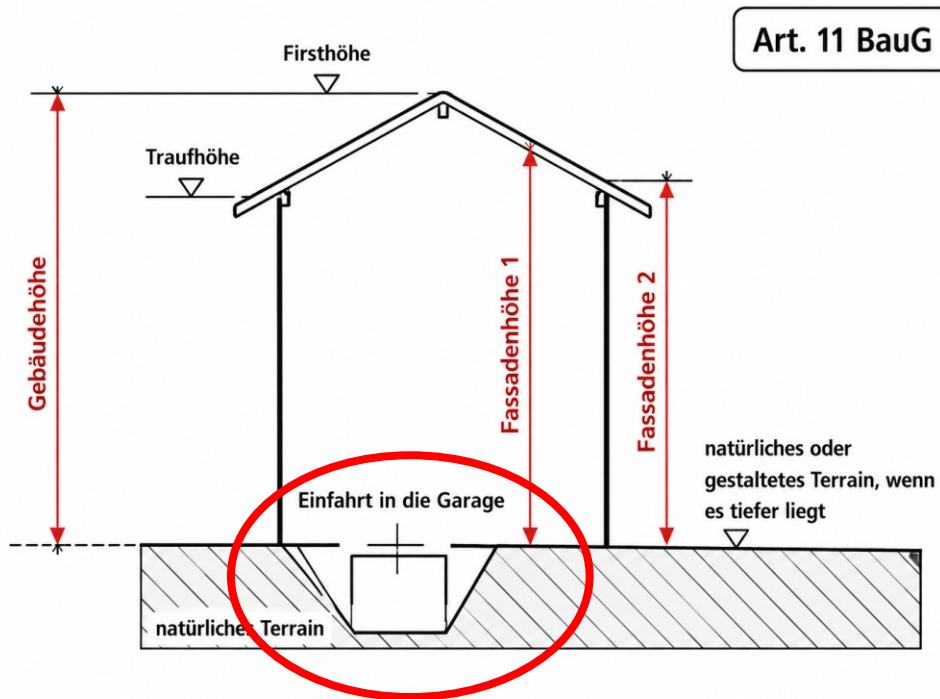
- Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage oder einem Parkhaus dienen und deren Ausmass maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite und minimal 3 Meter beträgt, werden bei der Berechnung der Aushubhöhe nicht berücksichtigt.
- Wenn eine Fassade freigelegt wird, um eine Reihe Einzel-Garagentore anzulegen, wird die Höhe in jedem Fall zur Aushubhöhe gezählt.
- Garagen, die nicht an das Gebäude angebaut sind, gelten als Nebengebäude und werden nicht an die Aushubhöhe des Hauptgebäudes angerechnet.



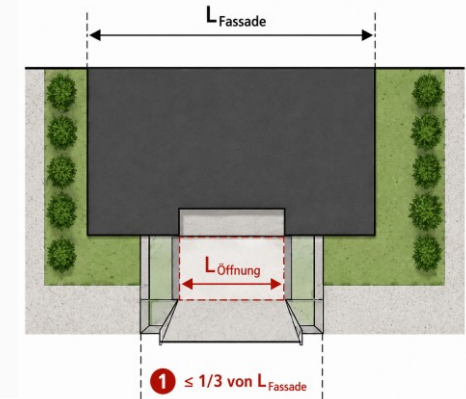
Baugesetz und Bauverordnung

5. Höhen und Vollgeschosse

Art. 10 BauV Aushubhöhe



Art. 11 BauG



Art. 11 Bauhöhe - Gestaffelte Baukörper

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Gemeindebaureglementen festgelegt. *
- ² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. *
- ³ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. *
- ⁴ Lukarnen und Ausgrabungen für Garageneinfahrten werden zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet. *

Wille des Gesetzgebers: dass die Garagenzufahrt bei der Berechnung der Höhe nicht berücksichtigt wird, analog zu Art. 11 des BauG von 1996

6. Sicherheit, Bauhygiene, Einordnung

Sicherheit schützt, Bauhygiene verbessert die Lebensqualität und Einordnung passt das Projekt in seine Umgebung ein. Zusammen bilden sie die drei Säulen einer verantwortungsvollen Architektur.

■ Gewährleistung

- der Sicherheit von Personen (Schutz der Bewohner, Prävention vor Brand-, Einbruchs- und Sturzgefahren, Evakuierung).
- der Qualität der baulichen Umgebung (Raumluftqualität, wirksame Belüftung, Feuchtigkeitsregulierung, natürliches Licht, thermische Behaglichkeit, emissionsarme Baustoffe).
- der landschaftlichen Einordnung (Rücksichtnahme auf das bestehende Landschaftsgefüge, Mobilität, Kontinuität öffentlicher Räume, Nutzungsqualität, Wasserwirtschaft, soziale und ökologische Integration).

■ Für die Planer

- Eine gelungene Architektur lässt sich nicht allein an ihrer Ästhetik messen. Sie wird auch an ihrer Fähigkeit gemessen, die Bewohner zu schützen, ihre Gesundheit zu erhalten und sich nachhaltig in ihre Umgebung einzufügen. Sicherheit, Bauhygiene und Einordnung sind keine Einschränkungen: Sie bilden die Grundlagen eines qualitativ hochwertigen Projekts.
- Was die Bauherrschaft davon hat: Risikominderung, Aufwertung der Bausubstanz, Senkung der Betriebskosten, Verbesserung des Komforts, bessere Akzeptanz des Projekts, Steigerung des Immobilienwerts etc.



7. Aussenanlagen und verschiedene Bestimmungen

Die Artikel 38 und 39 BauG spiegeln eine Weiterentwicklung der Projektplanung wider: Es geht nicht mehr nur darum, Parkplätze oder Freiräume vorzusehen, sondern hochwertige Aussenanlagen zu gestalten, die die Nutzung, die nachhaltige Mobilität und die Einordnung des Projekts in seine Umgebung fördern.

- Von nun an werden die Anforderungen an Parkplätze durch das StrG und die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) geregelt. Die kommunalen Vorschriften müssen sich künftig an diesen Grundsätzen orientieren.
- Wenn ein Projekt voraussichtlich zu einem erheblichen Anstieg des durchschnittlichen Tagesverkehrs führen wird, kann der Gesuchsteller, anstatt sich nach den VSS-Normen zu richten, einen Mobilitätsplan erstellen. Ein Reglement des Staatsrats wird die Grundsätze für Mobilitätspläne festlegen. HINWEIS: Die DFM hat zu diesem Thema einen Leitfaden herausgegeben.
- Die Gemeinden können, sofern sie ein Parkplatzkonzept beschlossen haben, Zonen vorsehen, in denen die Anzahl der Parkplätze geringer sein darf als in den VSS-Normen vorgesehen. Ein Reglement des Staatsrats wird den Inhalt regeln.
- Die Gemeinden dürfen weiterhin verlangen, dass die Parkplätze unterirdisch angelegt werden. Sie können zudem einen durchlässigen Boden oder eine Begrünung vorschreiben.
- Der Situationsplan muss die öffentlichen Strassen mit ihrer Bezeichnung, die bestehenden oder geplanten Zufahrten sowie die Parkplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder ausweisen.



Baugesetz und Bauverordnung

7. Aussenanlagen und verschiedene Bestimmungen

Erschliessung und Zufahrt

■ Mindestanforderungen

Das Grundstück verfügt über:

- eine ausreichende Zufahrt (Anbindung an eine Gemeinde-, Kantons- oder Privatstrasse, Zufahrt für die Feuerwehr etc.)
- die erforderlichen Einrichtungen (Parkplätze etc.)
- technische Anschlüsse (Abwasser, Strom, Trinkwasser etc.)

■ Kritische Punkte

- übermässiges Gefälle
- Zufahrt im Winter
- Sichtverhältnisse auf der Strasse
- Zufahrt für Rettungsfahrzeuge
- Langsamverkehr
- Parkplätze für Fahrzeuge

■ Best Practice

Fachübergreifende Koordination bei Grossprojekten:

- Architekt
- Bauingenieur
- Geometer
- kommunale Behörden
- Dienststelle für Mobilität
- Mobilitätsexperte

Praxisbeispiel: Baurechtliche Prüfung eines Projekts in Hanglage

Sachlage: Parzelle mit starkem Gefälle, Zufahrt über eine Gemeindestrasse, Dorfprojekt mit integrierter Garage.

Rechtliche Fragen: Welches ist das massgebende Terrain? Wie hoch ist die Fassadenhöhe? Welches Geschoss gilt als unterirdisch? Ist die Zufahrt vorschriftsmässig? Sind Erdverschiebungen zulässig?

Wichtige Erkenntnis

All diese Fragen und Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit der IVHB müssen schon in die ersten Planungsphasen des Projekts aufgenommen werden.

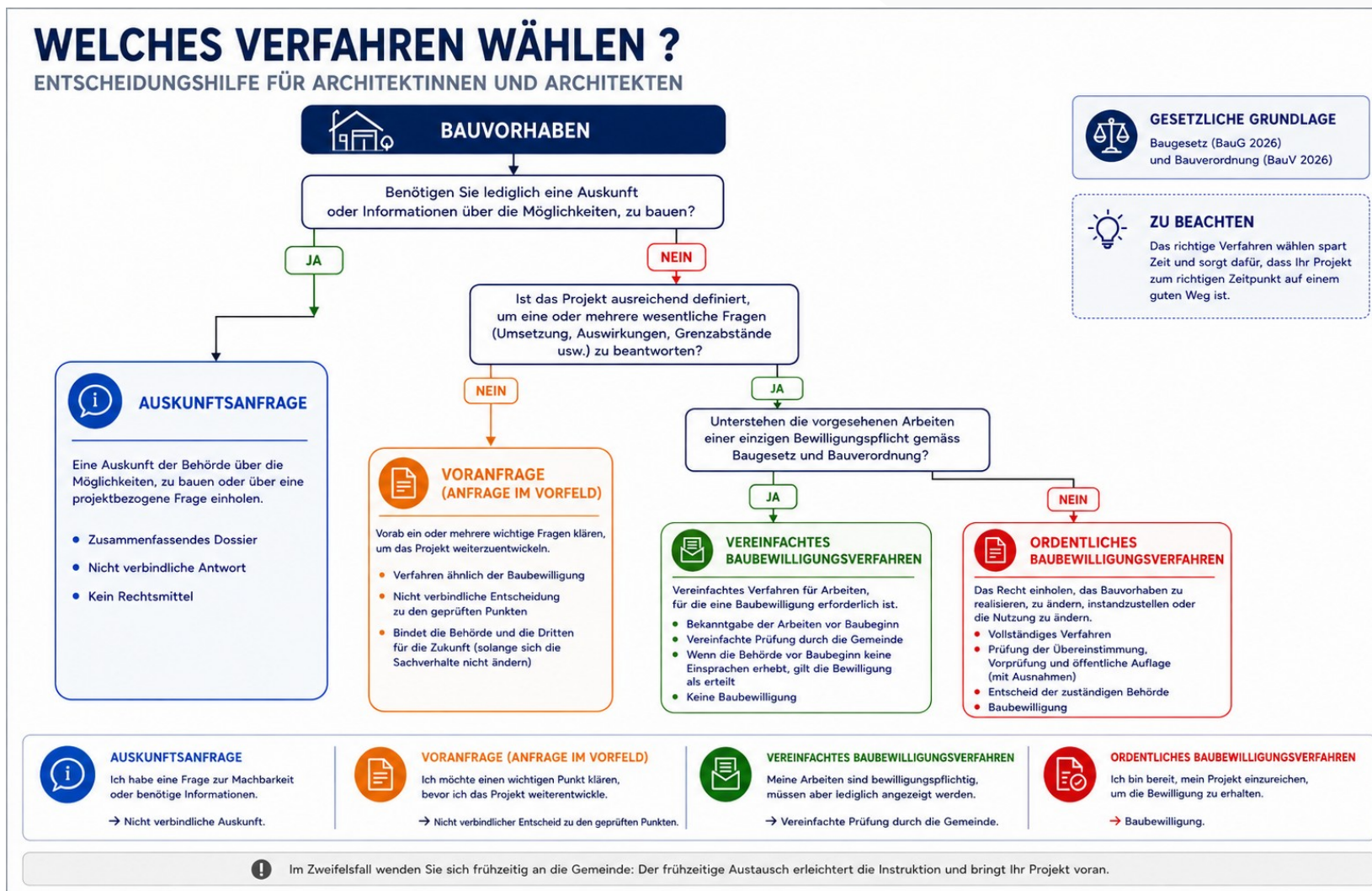
Baugesetz und Bauverordnung

8. Baubewilligung

Verfahren	Wozu dient es?	Rechtswirkung
Baubewilligung	Abschliessendes Verfahren zur Erlangung des Rechts auf die Realisierung eines bewilligungspflichtigen Bau-, Umbau-, Abbruch- oder Nutzungsänderungsprojekts. Dazu gehören die Prüfung der Rechtmässigkeit, die Vormeinungen der kantonalen und kommunalen Behörden, die öffentliche Auflage (mit Ausnahmen) und der Entscheid der zuständigen Behörde.	Rechtskräftiger Entscheid , mit dem der Bau bewilligt (oder verweigert) wird.
Vorentscheid	Ermöglicht es, eine oder mehrere wichtige Fragen (Bebauung, Nutzung, Profilierung etc.) im Vorfeld klären zu lassen, bevor ein definitives Projekt ausgearbeitet wird. Es ist dasselbe Verfahren anwendbar wie bei einem Baugesuch.	Verbindlicher Entscheid in Bezug auf die geklärten Fragen, der sowohl für die Behörden als auch für Dritte im Rahmen des bevorstehenden Baugesuchs Gültigkeit hat, sofern sich die Verhältnisse nicht verändern.
Gesuch um Auskunft	Ermöglicht es, auf der Grundlage summarischer Bauakten eine Stellungnahme der Behörde zur Bebaubarkeit eines Grundstücks oder zu einer projektbezogenen Frage einzuholen.	Unverbindliche Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und kann nicht Gegenstand einer Beschwerde sein.
Meldeverfahren	Vereinfachtes Verfahren, das ausschliesslich für Bauvorhaben gilt, für die laut Gesetz oder Verordnung eine Meldung statt einer Bewilligung erforderlich ist. Der Gesuchsteller meldet das Bauvorhaben vor dessen Ausführung an; ist die Behörde der Ansicht, dass die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, verlangt sie eine Baubewilligung. Reagiert die Behörde nicht vor Beginn der Bauarbeiten, gelten die Voraussetzungen für das Meldeverfahren als erfüllt.	Keine Baubewilligung , sondern ein vereinfachtes Verfahren zur Bestätigung der Bewilligungsfreiheit.

Baugesetz und Bauverordnung

8. Baubewilligung



Kernbotschaft für Architekten

Gesuch um Auskunft → Ich möchte wissen, ob meine Idee realisierbar ist.

Vorentscheid → Ich möchte einen wesentlichen Punkt klären, bevor ich das Projekt weiterentwickle.

Meldeverfahren → Mein Projekt besteht aus geringfügigen Bauarbeiten, die lediglich der Meldeflicht unterstehen.

Baubewilligung → Ich möchte die Erlaubnis erhalten, um mein Projekt realisieren zu können.

8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

Alle Walliser Gemeinden haben die Plattform eConstruction implementiert.

Die digitale Verarbeitung der Dossiers ermöglicht eine beschleunigte Dossierbehandlung durch die kantonalen und kommunalen Behörden.

Zudem ermöglicht sie es dem Planverfasser, durch die Beantwortung von Fragen, die sich je nach Art des Projekts stellen, die Dossiers mit den Unterlagen zu vervollständigen, die zur Überprüfung der Rechtmässigkeit, der Spezialgesetzgebungen oder der Sonderzonen (Naturgefahren, Gewässerschutz etc.) erforderlich sind.

Ob im Rahmen eines Meldeverfahrens, eines Gesuchs um Auskunft oder eines Baugesuchs – die Qualität der Pläne und der einzureichenden Unterlagen ist entscheidend, damit die Behörde das Dossier effizient behandeln kann, sowohl was die Behandlungsweise (zu erteilende Antwort oder zu treffender Entscheid) als auch was die Behandlungsfristen betrifft.



8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

Seit dem 1. Januar 2026

müssen im Hinblick auf die öffentliche Auflage die folgenden Unterlagen zwingend eingereicht werden:

Unterlagen Brandschutz;

Unterlagen Energie;

Unterlagen Umwelt.

Nicht zu vergessen:

das Diplom des Planverfassers;

die Unterlagen zum Abriss eines Gebäudes gemäss Art. 37 Abs. 1 Bst. e BauV.

{ein Steckbrief des Gebäudes (Jahr, Architekt, Nutzung, usw.) und eine aktuelle Fotodokumentation innen und aussen, sowie verfügbare Pläne.}

Hinweis:

Wenn das Projekt eine Bohrung beinhaltet, muss in eConstruction auch der Objekttyp «Bohrung» ausgewählt werden.

Um Einsprachen zu vermeiden, die auf einem Missverständnis des Projekts seitens der Personen beruhen, die das Dossier einsehen, ist es wichtig, die Pläne gemäss der SIA-Norm 400 zu erstellen. Bei den im Rahmen des Verfahrens eingereichten Plänen muss es sich um klare und lesbare technische Zeichnungen handeln, nicht um Präsentationspläne oder grafische Darstellungen, die für einen Architekturwettbewerb angefertigt wurden.

8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

Die materiellen Aspekte wurden bei der Revision kaum geändert. Die Aspekte bezüglich der meldepflichtigen Objekte werden zu einem späteren Zeitpunkt behandelt. Die übrigen Änderungen betreffen:

- **Erdbebensicherheit und Naturgefahren**
 - Das Gesetz legt jetzt ausdrücklich fest, dass Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu errichten sind, wobei sie namentlich den Anforderungen an den Erdbebenschutz entsprechen müssen.
 - Die BauV legt jetzt fest, dass der Gewässerraum im Situationsplan eingezeichnet sein muss.
 - Die BauV verlangt jetzt als besondere Unterlage ein geologisches Gutachten für Materialentnahmestellen und Deponien.
 - Die BauV verlangt jetzt als besondere Unterlage die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne, und zwar bei allen Arten von Bauwerken. Das Departement kann die Anforderungen für die einzelnen Bauwerksarten festlegen (vgl. Vade-Mecum «Erdbebensicherheit von Bauwerken»).

8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

- **Spielplätze und Aussenräume**

- Für Spielplätze sieht das BauG jetzt vor, dass die Gemeinden alternativ zur Pflicht zur Errichtung von Spielplätzen eine Ersatzleistung erheben können, wenn bereits ein Spielplatz in der Nachbarschaft vorhanden und öffentlich zugänglich ist.
- Für Aussenräume kann das KBZR künftig eigene Anforderungen festlegen.

- **Energietechnische Bauvorschriften**

- Die Möglichkeit, die vom KBZR für Neubauten, die den Anforderungen an die Dachdämmung entsprechen, die vorgeschriebene Höhe um 20 cm zu überschreiten, wurde aufgehoben.
- Die für die Prüfung gemäss den Gesetzgebungen über die Energie, den Umweltschutz und den Brandschutz erforderlichen Unterlagen gelten fortan nicht mehr als besondere Unterlagen, sondern als Unterlagen, die dem Baugesuch beizufügen sind.



8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

- **Asbest und Schadstoffe**
 - Künftig wird die «Asbest-Diagnose» durch eine Diagnose über das Vorhandensein von umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Schadstoffen im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) ersetzt, die Asbest umfasst, jedoch nicht darauf beschränkt ist.
- **Abriss eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes**
 - Beim Abriss eines Gebäudes werden jetzt als besondere Unterlagen ein Steckbrief des Gebäudes und eine aktuelle Fotodokumentation innen und aussen sowie die Pläne (soweit verfügbar) verlangt.

8. Baubewilligung

Eingabemodalitäten

- **Planverfasser**

- Der Planverfasser muss künftig einen Abschluss im technischen Bereich des betreffenden Bauvorhabens vorweisen können. Dieser Aspekt ist von der zuständigen Behörde zu bewerten.
- **Das Diplom des Planverfassers ist jetzt fester Bestandteil des Baugesuchs.**
- Luft/Luft- oder Luft/Wasser-Wärmepumpen fallen ausdrücklich nicht unter Art. 51 BauG.
- Die Gleichwertigkeitskriterien sind jetzt in der BauV geregelt:
- Schweizer Diplom: von Schweizer Schulen, die vom Schweizerischen Akkreditierungsrat, vom European Quality Assurance Register for Higher Education (EQAR) oder von einer vom Schweizerischen Akkreditierungsrat anerkannten Akkreditierungsstelle akkreditiert sind
- Ausländisches Diplom: Anerkennung im Einzelfall durch das SBFJ → Antrag ist vom Gesuchsteller bei dieser Behörde zu stellen.

HINWEIS: Für Inhaber eines EFZ als Zeichner mit Fachrichtung Architektur oder Ingenieurbau wurde eine Übergangsregelung eingeführt. Anerkennung bei Eintrag im Handelsregister 10 Jahre vor dem Inkrafttreten des neuen BauG.

Baugesetz und Bauverordnung

8. Baubewilligung

Art. 48 BauG Meldeverfahren im Allgemeinen

- Ein dem Meldeverfahren unterliegendes Bauvorhaben muss 30 Tage vor Beginn der Arbeiten gemeldet werden, sofern keine andere Meldefrist festgelegt ist.
- Stellt die zuständige Behörde fest, dass die Voraussetzungen für das Meldeverfahren nicht erfüllt sind, teilt sie dies dem Gesuchsteller vor Beginn der Arbeiten mit. Auf Verlangen des Gesuchstellers eröffnet sie ihm eine formelle, anfechtbare Verfügung, in der festgestellt wird, dass die Voraussetzungen für das Meldeverfahren nicht erfüllt sind.
- Bleibt eine Antwort der Behörde vor Baubeginn aus, so ist dieses Schweigen einer Verfügung gleichzusetzen, mit der festgestellt wird, dass die Voraussetzungen für das Meldeverfahren erfüllt sind.
- **HINWEIS:** Die Bedingungen der Spezialgesetzgebung bleiben uneingeschränkt anwendbar (Spezialbewilligungen, einzuhaltende Auflagen für bestimmte Arbeiten usw.). Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, sich zu vergewissern, dass er diese einhält.

Antennen – Art.
18 Abs.1 BauV

Wärmedämmung
im Inneren – Art.
18 Abs. 2 BauV

Veränderungen des
natürlich
gewachsenen
Bodens – Art. 20
BauV

Solaranlagen auf
Dach – Art. 21
BauV

Solaranlagen an
Fassaden – Art.
21 BauV

WP Luft-Luft od.
Luft-Wasser –
Art. 22 BauV

Erneuerung und
Ersatz einer
Feuerungsanlage –
Art. 23 BauV

Anschluss an die
FH – Art. 24
BauV



Baugesetz und Bauverordnung

8. Baubewilligung

Art. 62 Abs. 3 BauG Verlängerung der Bewilligung und Gesamtüberbauung

- Das neue Recht hebt das Privileg für Gesamtüberbauungen auf. Künftig müssen die Bauarbeiten auch bei diesen Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren beginnen und nicht mehr innerhalb von 5 Jahren.



9. Pflichten des Inhabers

- Art. 63 BauG Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet:
 - während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung anzubringen, wenn die zuständige Behörde dies in der Baubewilligung verlangt;
 - der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen. Vorbehalten bleibt die Verpflichtung der Meldung an andere Behörden, insbesondere an das für den Zivilschutz oder die Archäologie zuständige Amt.

Aber auch ...

Jede Änderung am Projekt während der Ausführung muss der zuständigen Behörde gemeldet werden. Diese prüft, ob die Änderung einer zusätzlichen Baubewilligung bedarf und ob das geänderte Projekt dann öffentlich aufzulegen ist. Dieser Aspekt ist besonders wichtig, da Anpassungen des bewilligten Projekts während der Bauausführung häufig vorkommen. Jede Änderung, die sich auf die Baubewilligung auswirken könnte, muss vorab der zuständigen Behörde vorgelegt werden, um eine zusätzliche Bewilligung zu erhalten. Dadurch lässt sich vermeiden, dass bei der Schlusskontrolle vor Erteilung der Wohnbewilligung nicht bewilligte Änderungen nachträglich legalisiert werden müssen oder Sanktionen wegen Nichteinhaltung der Baubewilligung drohen.

10. Abschliessende Bemerkungen

Der Planer: eine Schlüsselfigur für den Erfolg des Bauprojekts

- Die Koordination der verschiedenen Fachleute, die an der Projektplanung beteiligt sind, ist von entscheidender Bedeutung. Dazu gehören insbesondere der Holzbauingenieur, der Baustatiker, der HLK-Ingenieur, der Geotechniker, der Geometer, sowie die Fachperson für Energie und die Fachperson für Brandschutz.
- Die Planverfasser müssen die Baubewilligungsverfahren beherrschen. Gute Kenntnisse der Verwaltungsabläufe ermöglichen es, Schwierigkeiten vorherzusehen und Verzögerungen bei der Dossierprüfung zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere ordentliche Baugesuche, Meldeverfahren, Ergänzungsanträge, Behandlungsfristen, Publikationen, Einsprachen, behördliche Verfügungen sowie Projektänderungen vor oder während der Bauarbeiten.
- Die Planverfasser spielen zudem während der gesamten Bauausführung eine entscheidende Rolle. Sie achten auf die Einhaltung der Bedingungen der Baubewilligung, überwachen Änderungen, die während der Bauarbeiten auftreten, nehmen bei Bedarf die erforderlichen Meldungen an die Behörden für zusätzliche Bewilligungen vor, gewährleisten die Konformität der Arbeiten und nehmen an Kontrollen sowie an Abnahmen teil.

Beim Austausch mit den Gemeinden erhaltene Feedbacks

Die meistdiskutierten Punkte

Definition des natürlich gewachsenen Bodens
Berechnung der Höhen in Hanglage
Qualifizierung der Untergeschosse
Überhängende und vorspringende Gebäudeteile
Attikageschosse
Terrainveränderungen

Häufige Ursachen (von Problemen)

unzureichend detaillierte Pläne
Fehlende, gesetzlich vorgeschriebene Schnitte
unterschiedliche Auslegungen
mangelnde Vorausplanung
Bau wird nicht gemäss den bewilligten Plänen ausgeführt

Lösungen

Standardisierung der Dossiers
Klärung der Berechnungsmethoden
frühzeitiger Austausch mit der Gemeinde
Vorentscheide
zusätzliche Bewilligung während des Baus

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit