

# Umnutzen von alten Gebäuden: Gute Beispiele!

Krasse Fälle von Verletzungen des Bau- und Raumplanungsrechts gibt es — aber auch Beispiele vernünftiger und gesetzeskonformer Umnutzung

**Eischoll.** — In der jüngeren Vergangenheit haben wir verschiedene krasse Fälle von Missachtung des Bau- und Raumplanungsrechts aufgegriffen. Es gibt aber auch viele Beispiele, in denen sich Gemeinden und Bauherren an die gesetzlichen Spielregeln halten. Sie nutzen frühere landwirtschaftliche Gebäude völlig legal um — mit dem Segen und sogar den guten Ratschlägen der kantonalen Heimatschutzkommission.

Wir haben uns gestern in Eischoll auf einen Sommerausflug in die ausgedehnte Maiensäss- und Voralpenzone begeben — in Begleitung von Dario Steiner von der kantonalen Heimatschutzkommission, von Gemeindepräsident Thomas Brunner und von Architekt Peter Imsegg. Fazit der kleinen Ortschau: Es gibt bei den Umbauten von landwirtschaftlichen Gebäuden nicht nur Schattenseiten, sondern zunehmend auch Licht. An zwei Beispielen zeigen wir auf, wie landwirtschaftliche Gebäude in ihrer Substanz erhalten und gleichwohl für eine neue Bestimmung, nämlich zu Ferien- und Erholungszwecken umgenutzt werden können.



Bild links: Diese frühere Stallscheune ist von der Familie Kurt Zbären umgebaut worden. Die Eigenart und auch die Bausubstanz des Gebäudes wurde respektiert und bewahrt; es fügt sich nach wie vor harmonisch in die Gruppe von landwirtschaftlichen Gebäuden im Munter oberhalb von Eischoll ein. — Bild rechts: Seitenansicht des Gebäudes: Die Glasscheiben hinter den Horizontalbrettern und im untersten Teil des Gebäudes fallen dank der hinter der Aussenhülle verborgenen Rahmen kaum auf. Das Schindeldach ist ortstypisch, die Dachkonstruktion wirkt leicht, die Lattung ebenso. Einzig die Zahl der vielen seitlich sichtbaren Sparren wirkt laut Dario Steiner von der kantonalen Heimatschutzkommission etwas schwerfällig, weil zu perfektionistisch. Die Hälfte der Sparren täte es auch.

## Stallscheune als Musterbeispiel

Am Ort genannt Munter baut die Familie von Kurt Zbären von Baltschieder eine Stallscheune um. Als wir gestern bei Zbären aufkreuzten, waren sie gerade damit beschäftigt, den Innenausbau voranzubringen.

Die Aussenrenovation der früheren Stallscheune ist praktisch abgeschlossen — und rundum geglückt, wie Dario Steiner von der kantonalen Heimatschutzkommission bestätigt. Natürlich stellt dieser Umbau ausserhalb der Bauzone (Eischoll ist erst dabei, sich eine Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone zu geben) in dem Sinne ein Glücksfall dar, als dass Kurt Zbären selber Handwerker ist, genauer Schreiner mit eigenem Betrieb in Baltschieder. Die Identität, aber auch die Bausubstanz des alten Gebäudes, das am Rande einer reizvollen Gruppe von landwirtschaftlichen Bauten steht, ist vollständig gewahrt worden.

## Viel Liebe zum Detail

Selbst an Einzelheiten, wie den zusätzlich angebrachten, kleinen Fensteröffnungen, erkennt man die Liebe zum Detail: Die Fensterrahmen sind so angebracht, dass sie in den Öffnungen von aussen her nicht sichtbar sind. Morsche Holzteile wurden durch sägerohes Lärch ersetzt. **Fortsetzung Seite 9**

# Zehntausende von Gebäuden umbauen?

Viele ungelöste Probleme selbst bei sanfter Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden

**Oberwallis.** — Das geltende kantonale Bau- und Raumplanungsrecht sieht vor, dass die Gemeinden Weiler-, Maiensäss- und Erhaltungszone ausscheiden können. Nach dem Willen des Grossen Rates sind die Gemeinden in diesen Zonen auch zuständig für das Bauwesen. Und sie sind oft auch völlig überfordert oder dann schlechten Willens — oder beides zusammen.

Darum kommen Fälle vor, in denen erhaltenswerte Gebäude nach einer irreführenden Ausschreibung im Amtsblatt (Abriss getarnt als Sanierung und Erhaltung) durch Neubauten ersetzt werden. Dies ist natürlich weder im eidgenössischen noch im kantonalen Raumplanungsrecht oder in den lokalen Reglementen vorgesehen. Doch sogar die gesetzeskonforme, sanfte Umnutzung ausserhalb der Bauzone oder in den Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzonen wirft eine ganze Reihe von ungelösten Fragen auf.

## Für Ortsansässige uninteressant

Gerade in der Maiensässzone befinden sich Zehntausende von landwirtschaftlichen Gebäuden, die nach geltendem Recht sanft und unter Wahrung von Bausubstanz und architektonischer Eigenart zu Wohnzwecken umgenutzt und damit umgebaut werden dürfen. Im Gegensatz zu den höher gelegenen Alpen, wo sich einheimische Besitzer sehr stark für die bestehenden und eventuell umnutzbaren Gebäude interessieren, ist das in der Weiler-

und Maiensässzone nicht der Fall. Diese meist auf halber Höhe und rund um die eigentlichen Dörfer liegenden Objekte sind zu nahe am Dorf, als dass sich dort ansässige Interessenten fänden. Darum werden diese Objekte nicht wie bei der Einführung der Maiensäss- und Weilerzone im Grossen Rat immer wieder betont, durch Einheimische umgenutzt. Allein in der Gemeinde Eischoll wird die Zahl dieser an sich unnutzbaren Gebäude auf einige Hundert geschätzt. In den

meisten Gemeinden des Oberwallis befinden sich Dutzende solcher Bauten.

## Feriendörfer ohne Infrastruktur

Da sich die Vielzahl der Besitzer, die sich meist in ein solches landwirtschaftliches Gebäude teilen, nicht für einen Umbau interessieren oder sich nicht einigen können, haben Klein-Spekulanten hier ein interessantes Tätigkeitsfeld entdeckt. Sie kaufen die Teile auf und bauen die Objekte dann für

zahlungskräftige Kunden um. Diese Entwicklung steht erst am Anfang. Wenn aber in einer Gemeinde einige Dutzend solcher Umbauten erst einmal erfolgt sind, wird man grosse Feriendörfer ohne Infrastruktur erstellt haben — also oft ohne Wasserversorgung, ohne Kanalisation, ohne geregelte Zufahrten, ohne Parkplätze. Hier findet eine Fortsetzung des unseeligen Walliser Bautourismus statt, bei dem Konflikte vorprogrammiert sind. Zudem sind viele dieser Käufer sol-

cher Objekte bei einem Aufenthalt in einer Ferienwohnung oder in einer Pension/Hotel am Ort auf den Geschmack gekommen. Diese Umbauten stellen also auch eine direkte Konkurrenzierung des in der Theorie immer wieder von allen Behörden geforderten Bewirtschaftungstourismus dar.

## Konflikte vorprogrammiert

Was in Einzelfällen wohlgehten sein mag, entwickelt sich dann zu einem Ärgernis, wenn

erst einmal einige Dutzend dieser Umbauten in einer einzigen Gemeinde zusammenkommen. Viele Fragen sind ungelöst: Was geschieht, wenn aus einigen Dutzend Umbauten plötzlich die Abwässer aus den Sickergruben irgendwo weiter unten in der Nähe des eigentlichen Siedlungsgebietes der Einheimischen wieder an die Oberfläche treten? Wird vor einer Umnutzung beispielsweise der Quellschutz überall genügend abgeklärt? Wie steht es um die Parkrechte entlang von Flurstrassen? Wie werden die meist sehr knappen Quellwasservorkommen verteilt? Wie steht es mit dem widerrechtlichen Anzapfen von Wasserleitungen durch diese Ferienhäuser?

## Bevorzugung vor den Einheimischen

Die ständigen und damit die steuerpflichtigen Bewohner unserer Dörfer sind vielfältigen Auflagen wie Anschlussgebühren, Parkplatznachweisen, Parkierungsreglementen, Zivilschutzplätzen und mehr unterworfen. Nur so lässt sich ja die örtliche Infrastruktur auch bezahlen. Wer aber einen Stall umbaut, der an einer — oft noch mit einem Fahrverbot versehenen — Flur- oder Forststrasse liegt, kommt in jeder Beziehung zum Nulltarif davon. Hier wurde mit der Öffnung des Raumplanungsrechts für die Umbauten von landwirtschaftlichen Gebäuden eine Entwicklung eingeleitet, die nicht bis in ihre letzten Konsequenzen durchdacht worden ist. Diese Probleme und Konfliktpotenziale wurden bei der Beratung des kantonalen Raumplanungsrechts verdrängt. Sie werden uns aber mit Sicherheit später einholen. **lth**



Hinter der Idylle die Problematik: Es gibt einige Zehntausend landwirtschaftliche Gebäude im Kanton Wallis. Laut kantonalem Raumplanungsgesetz dürfen sie sanft und unter Wahrung ihrer Eigenart und der Bausubstanz umgebaut werden. Doch damit sind Konflikte vorprogrammiert.