

Bauwesen - KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) A1 17 26 vom 29. September 2017

Baubewilligung für ein Bergrestaurant

- Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG (E. 5 f.). Bergrestaurants gelten grundsätzlich als standortgebunden, da sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind (E. 5.2).
- Das einzige Restaurant auf der Alp musste schliessen und es steht kein Gebäude für den Betrieb zur Verfügung (E. 5.3 f). Der Bedarf an einem Restaurant ist nachgewiesen und ein besser geeigneter Standort für den Neubau besteht nicht (E. 5.5).

Autorisation de construire un restaurant de montagne

- Conditions d'octroi d'une autorisation exceptionnelle selon l'article 24 LAT (consid. 5 ss.). Les restaurants de montagne ont en principe une implantation imposée par leur destination car ils sont assignés en dehors de la zone à bâtir pour des motifs d'exploitation (consid. 5.2).
- L'unique restaurant sis sur l'Alp a dû fermer et aucun bâtiment d'exploitation n'est à disposition (consid. 5.3 s.). La présence d'un restaurant à cet endroit répond à un besoin établi et il n'existe aucun autre emplacement plus approprié pour ériger une nouvelle construction (consid. 5.5).

Erwägungen

(...)

5. Gemäss Art. 22 Abs. 1 und Art. 24 RPG und Art. 15 des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1) dürfen Bauten und Anlagen inner- und ausserhalb der Bauzonen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Voraussetzung einer ordentlichen Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Die Zonenkonformität einer innerhalb der Bauzone zu erstellenden Anlage beurteilt sich nach Art. 22 RPG bzw. nach dem kantonalen Recht. Ausnahmen innerhalb der Bauzonen regelt das kantonale Recht (Art. 23 RPG). Art. 24 ff. RPG sind hingegen auf Bauten und Anlagen anwendbar, welche ausserhalb der Bauzonen errichtet werden sollen und dem Zweck der jeweiligen Zone nicht entsprechen. Der Anwendungsbereich von Art. 24 RPG hängt von der Beurteilung der Zonenkonformität nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG ab. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde, ob eine Ausnahmegewilligung für eine Bauvorha-

ben ausserhalb der Bauzone erteilt werden kann. Im Kanton Wallis ist die KBK für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 ff. RPG zuständig (Art. 2 Ziff. 2 lit. a BauG).

5.1 Das neue Bergrestaurant soll ausserhalb der Bauzone erstellt werden - der vorgesehene Standort befindet sich in einer Zone mit unbestimmter Nutzung oder später zugelassener Nutzung gemäss Art. 18 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (SGS/VS 701.1, vgl. Beleg 22 der KBK) - und bedarf deshalb einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Eine Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Art. 24 lit. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

5.2 Die Standortgebundenheit nach Art. 24 lit. a RPG ist nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung gegeben, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist oder wenn die Anlage aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist. Eine relative Standortgebundenheit genügt dabei: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (vgl. BGE 141 II 245 E. 7.6.1; 136 II 214 E. 2.1, je mit Hinweisen). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt Bergrestaurants ausserhalb der Bauzone grundsätzlich als standortgebunden, da sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind, verlangt jedoch eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten oder -lösungen (BGE 136 II 214 E. 2.2 mit Hinweisen). Es müssen sachliche Gründe für den gewählten Standort des Restaurants sprechen, woran es fehlen kann, wenn im fraglichen Gebiet bereits mehrere Restaurantbetriebe bestehen (vgl. Bernhard Waldmann/ Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24 N. 18 mit Hinweis auf das in ZBI 1989 S. 537 ff. zitierte Urteil des Bundesgerichts vom 28. September 1988).

5.3 Die Beschwerdeführerin betrachtet die von der Beschwerdegegnerin für das geplante Restaurant prognostizierten Besucherzahlen als unrealistisch hoch und kritisiert, die Vorinstanz habe diese ohne

weitere Begründung als gerechtfertigt bestätigt. Der Staatsrat hat dazu ausgeführt, ein Betriebskonzept beruhe stets auf Annahmen und Schätzungen und es sei plausibel, die Anzahl der durch die Luftseilbahn Jungen beförderten Personen als Berechnungsgrundlage zu berücksichtigen. Auch die Annahme von 50 - 80 Wanderern pro Tag sei gerechtfertigt und die Alpe Jungen sei auch das Endziel von Wanderungen. Zudem verweist der Staatsrat auf die Erwägungen im Baubewilligungsentscheid der KBK, welche detailliert zu der bereits in der Einsprache vorgebrachten Rüge Stellung bezogen habe; diese Ausführungen seien nachvollziehbar und zutreffend. Die KBK hat sich im Baubewilligungsentscheid zur Transportkapazität und den Betriebszeiten der Jungenbahn geäußert, ausserdem hat der KBK eine Statistik über die Personentransporte der Jungenbahn in den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung gestanden. Aufgrund dieser Informationen beurteilte die KBK die im Betriebskonzept angenommenen Gästezahlen als ambitiös, jedoch technisch und praktisch ohne weiteres möglich. Die KBK ist zum Ergebnis gelangt, unter Berücksichtigung der Wegdistanzen, Höhenunterschiede und Gästezahlen sei der Bedarf an einer Restauration in Jungen ohne weiteres ausgewiesen.

5.4 Die Alp Jungen liegt mehr als 800 Höhenmeter oberhalb von St. Niklaus und ist nur mit der Luftseilbahn (Jungenbahn) oder zu Fuss erreichbar. Das gesamte Gebiet von Jungen liegt ausserhalb der Bauzone. Die KBK hat sich bereits im Baubewilligungsentscheid ausführlich zur grossen Bedeutung des (Wander-)Tourismus auf der Jungenalp geäußert und auch die geringe Transportkapazität der Jungenbahn (zwei Kabinen zu je vier Personen) und die daraus folgenden Wartezeiten angesprochen (vgl. Beilage 26 der KBK, S. 7 ff.). Seit dem 1. Januar 2017 wird in Jungen kein Restaurant mehr betrieben: Das bisherige Restaurant musste seinen Betrieb einstellen, da die Eigentümer des Gebäudes dieses seitdem anderweitig nutzen und nicht mehr als Restaurant vermieten (Beilagen 1u und 1v der KBK). Aus den Akten geht ausserdem hervor, dass 32 Eigentümer von Hütten, Ställen und Scheunen in Jungen nicht bereit sind, ihre Gebäude für den Betrieb eines Restaurants zu Verfügung zu stellen (Beilage 1aa der KBK). Zudem hat die Beschwerdegegnerin geltend gemacht, der Umbau eines bestehenden Gebäudes zum Restaurant sei kaum realisierbar; die Gebäude seien entweder zu klein, um darin ein Restaurant betreiben zu können oder würden aufgrund der engräumigen Verhältnisse die feuerpolizeilichen und baurechtlichen Anforderungen nicht erfüllen. In der Tat ist aktenkundig, dass fast alle bestehen-

den Gebäude eine Fläche von weniger als 60 m² aufweisen und die Dienststelle für Verbraucherschutz und Veterinärwesen die Platzverhältnisse des geplanten Gebäudes mit einer Fläche von ca. 70 m² bereits als sehr knapp bemessen für einen Restaurantbetrieb bezeichnet hat (Beilage 22 der KBK).

5.5 Die Kritik der Beschwerdeführerin an den im Betriebskonzept prognostizierten Gästezahlen geht nach dem Gesagten fehl: Selbst falls die Annahmen des Betriebskonzepts etwas zu optimistisch sein sollten, kann das Bedürfnis für ein Restaurant in Jungen nach dem Gesagten nicht geleugnet werden: Auch die Beschwerdeführerin bestreitet schliesslich die grundsätzliche Annahme des Betriebskonzepts nicht, dass die Jungenalp nicht nur von Ferienhausbesitzern und Alpbewirtschaftern, sondern auch von einer nicht unerheblichen Zahl von Wander- und Tagestouristen besucht wird. Zudem handelt es sich um einen Restaurationsbetrieb mit bescheidenen Ausmassen - vorgesehen sind 20 Sitzplätze im Inneren und 8 Sitzplätze auf der Terrasse - was auch ausgehend von tieferen Besucherzahlen als im Betriebskonzept angenommen als verhältnismässig erscheint. Mit der Schliessung des alten Restaurants fällt ein Angebot weg, welches bisher ein nachgewiesenes touristisches Bedürfnis erfüllt hat. Die Beschwerdegegnerin hat erfolglos versucht, ein bestehendes Gebäude zwecks Betriebs eines Restaurants zu kaufen oder zu mieten. Der vorgesehene Standort ist aufgrund seiner Nähe zur Bergstation der Luftseilbahn, zum Rastplatz am kleinen See und den Wanderwegen gewählt worden (vgl. Beilage 1p der KBK S. 6). Wie der Staatsrat zu Recht ausgeführt hat, befinden sich neben der Bahnstation noch drei weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe. Der Standort liegt damit zwar etwas östlich der grösseren Gebäudegruppe auf der Alp Jungen, von einem abgelegenen Standort wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht kann aber keine Rede sein. Die Beschwerdeführerin macht im Übrigen nicht geltend, dass ein anderer Standort in Jungen für einen Neubau des Restaurants zur Verfügung stehen würde, wo geringere Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft zu erwarten wären. Im Übrigen würde es erneut einer Bewilligung der KBK bedürfen, falls das Gebäude in Zukunft nicht mehr als Restaurant, sondern zu einem anderen Zweck genutzt werden sollte (Art. 15 Abs. 1 BauG). Auf den erneut vorgebrachten Einwand der Beschwerdeführerin, die geplante aber noch nicht vom Staatsrat homologierte kommunale Landschaftsschutzzone sei nicht beachtet worden, wird nicht weiter eingetreten, da schon die Vorinstanz und die KBK ausgeführt haben, dass diesem

unverbindlichen Entwurf keine Vorwirkung zukommt (vgl. S. 5 des angefochtenen Entscheids, Beilage 26 der KBK S. 7). Die Vorinstanz hat die Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 lit. a RPG demnach zu Recht bejaht. Es bleibt gemäss Art. 24 lit. b RPG zu prüfen, ob dem Bauvorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen, namentlich der Biotopschutz.

...

7. Nach dem Gesagten kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass der Staatsrat die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG zu Recht bejaht hat. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist demnach vollumfänglich abzuweisen.