



EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

Reglement

Quartierplan Spiss

2007 / 2009 / 2010

Die Einwohnergemeinde von Zermatt

- eingesehen den Art. 12 des kantonalen Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (kRPG);
- erlässt für den Quartierplan "Spiss" (als Ergänzung zum kommunalen Bau- und Zonenreglement vom 19. August 1999) die nachfolgenden Reglementsbestimmungen, dies gemäss den Beratungen an der Urversammlung vom 04. November 2004.

KAPITEL 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Mit dem Quartierplan "Spiss" sollen die Grundvoraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens sowie für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohnqualität und einer überdurchschnittlichen Aussenraumgestaltung geschaffen werden.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Reglement gilt für den in den dazugehörigen Plänen bezeichneten Bereich im Gebiet "Spiss" zwischen den Segmenten 1 und 5 (siehe Situationsplan 1 : 1'000).

Art. 3 Geltende Reglemente

Die Bestimmungen der folgenden Reglemente der Einwohnergemeinde Zermatt sind auch für den Quartierperimeter Spiss verbindlich:

- Bau- und Zonenreglement Zermatt
- Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglement

Art. 4 Organe

Für Baubewilligungen innerhalb des Quartierplanperimeters ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 5 Bestandteil des Quartierplans

Bestandteil des Quartierplans sind die Quartiergestaltungspläne sowie das Reglement.

KAPITEL 2 ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan definiert:

- a) Baukorridore und die maximalen Volumina
- b) Strassen und Freiflächen

Art. 7 Offene Parkierung

¹⁾ Im ganzen Quartierplanperimeter ist eine offene Parkierung nicht gestattet. Die bisherigen offenen Parkierungsflächen müssen in einer Frist von fünf Jahren (ab Genehmigung durch den Staatsrat) aufgehoben werden.

²⁾ Sämtliche Freiflächen, ob bebaut oder nicht, sind zu begrünen.

Art. 8 Bauvorschriften

Für die im Quartierplan dargestellten Segmente 1 bis 5 und 0 gelten die folgenden Bestimmungen:

Art. 8.1 Segment 1

- a) Raumplanerische Zielsetzung: Förderung einer architektonisch gut gestalteten Überbauung.
- b) Dimensionen: Geschosszahl: max. eingeschossige Bauten
Gebäudehöhe: max. Höhe 6 m
Bauweise: geschlossen
Zwischendecken im Erdgeschoss sind erlaubt

Es ist anzustreben, dass für diese eingeschossigen Gebäude Grenzbaurechte vereinbart werden.
- c) Dachgestaltung: Flachdach, begrünt (extensiv, intensive Begrünung).

Zusammenhängende Dachflächen, die in der Höhe gestaffelt sind, müssen seitlich angeböschert und begrünt werden.

Aufbauten auf dem Flachdach für notwendige Fluchtwege sind zulässig.

Dachaufbauten für technische Anlagen sind nicht zulässig.

Liftschächte und Ventilationsschächte müssen in die Dachgestaltung integriert sein.
- d) Strassenabstand: Strassenabstand 6 m ab Strassenachse - gilt als verbindliche Baulinie.

Für Garageneinfahrten gilt gemäss Art. 205 Abs. 1 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) ein Abstand von 5 m ab dem Strassen- oder ab dem Gehsteigrand.

- e) Vordach: Die Gebäude weisen ab 4.50 m Höhe ein ausragendes Vordach von 1.50 m auf.
Feste Brüstung: Oberkante Beton, Geländer aus Holz oder aus Metall sind zulässig.
- f) Ausnützungsziffer: keine Ausnützungsziffer.
- g) Nutzung: Das Erdgeschoss kann nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Nicht zulässig sind alle zum Wohnen dienlichen Räumlichkeiten sowie Parking. Die Untergeschosszahl ist frei. In den Untergeschossen ist die Nutzung frei (Parkierungsflächen sind möglich).
- h) Bauten in der Gefahrenzone: Für Bauten in der Gefahrenzone 1, 2, 3 gelten die einschlägigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde. Herausragende Bauteile (keinen Widerstand gegen Lawinen) sind nicht zugelassen.
- i) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV

Art. 8.2 Segment 2

- a) Raumplanerische Zielsetzung: Förderung der Wohnqualität und architektonisch gut gestaltete Überbauung als Eingang zum Dorf.
- b) Gebäudehöhe: Erdgeschossige Bauten gemäss Sektor 1. Aufbauten auf Erdgeschoss: Innerhalb des Zonenperimeters ist eine freie Überbauung möglich.

Die Gestaltung der Bauten müssen im Zusammenhang mit Segment 3 eine architektonische Einheit bilden.
- c) Besondere Bestimmungen: keine Ausnützungsziffer.
Satteldach, mit Firstgiebel rechtwinklig zur Strasse - Kreuzgiebel sind gestattet.
Max. Giebelhöhe 12 m ab OK Erdgeschoss.
Max. Seitenhöhe 9 m ab OK Erdgeschoss.
- d) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Art 8.3 Segment 3

- a) Raumplanerische Zielsetzung: Förderung der Wohnqualität und architektonisch gut gestaltete Überbauung als Eingang zum Dorf.
- b) Gebäudehöhe: Erdgeschossige Bauten gemäss Sektor 1.

Aufbauten auf Erdgeschoss: Innerhalb des Zonenperimeters ist eine freie Überbauung möglich.

Die Gestaltung der Bauten muss im Zusammenhang mit Segment 2 eine architektonische Einheit bilden.
- c) Besondere Bestimmungen: keine Ausnützungsziffer.

Satteldach, mit Firstgiebel rechtwinklig zur Strasse - Kreuzgiebel sind gestattet.

Max. Giebelhöhe 12 m ab OK Erdgeschoss.
Max. Seitenhöhe 9 m ab OK Erdgeschoss.
- d) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 8.4 Segment 4

- a) Raumplanerische Zielsetzung: Förderung der Wohnqualität und architektonisch gut gestaltete Überbauung.
- b) Gebäudehöhe: Erdgeschossige Bauten gemäss Sektor 1.
Aufbauten auf Erdgeschoss: Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone Z1 des Bau- und Zonenreglementes.
- c) Besondere Bestimmungen: keine Ausnützungsziffer.
Höhenquote Flachdach:
4 a) + 5.00 m ab Spissstrasse
4 b) + 6.80 m ab Uferstrasse
Höhenquote +/- 0.00 = Flachdach; max. 5.00 m über Terrain entlang Spissstrasse und 6.80 m ab Uferstrasse (siehe oben).
- d) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 8.5 Segment 5

- a) Raumplanerische Zielsetzung. Förderung einer architektonisch gut gestalteten Überbauung.
- b) Gebäudehöhe: max. Gebäudehöhe = 13 m ab Strasse oder + 6 m über den Gleisen, Flachdach begrünt.
- c) Bauweise: geschlossen
Es ist anzustreben, dass für diese mehrgeschossigen Gebäude Grenzbaurechte vereinbart werden.
- d) Dachgestaltung: Flachdach begrünt (extensiv, intensive Begrünung).
Zusammenhängende Dachflächen, die in der Höhe gestaffelt sind, müssen seitlich angeböschert und begrünt werden.
Dachaufbauten für technische Anlagen sind nicht zulässig.
Liftschächte und Ventilationsschächte müssen in die Dachgestaltung integriert sein.
- e) Baulinie: Die Eigentumsgrenze gilt als verbindliche Baulinie.
- f) Vordach: Die Gebäude weisen ab 4.50 m Höhe ein ausragendes Vordach von 1.50 m auf.
- g) Feste Brüstung: Oberkante Beton: Geländer aus Holz oder aus Metall sind zulässig.
- h) Ausnützungsziffer: keine Ausnützungsziffer.
- i) Nutzung: Das Erdgeschoss kann zu gewerblichen Zwecken oder als Parking genutzt werden.
Nicht zulässig sind alle zum Wohnen dienenden Räumlichkeiten.
Die Untergeschosszahl und die Nutzung sind frei.

k) Bauten in der Gefahrenzone: Für Bauten in der Gefahrenzone 1, 2, 3 gelten die einschlägigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde. Die bestehende Baute darf ohne geeignete Massnahmen nicht abgeändert werden. Die Überbauung mit Flachdach muss den entsprechenden Verstärkungsmassnahmen genügen.

i) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV

Art. 8.6 Segment 0, Öffentliche Bauten und Anlagen

a) Raumplanerische Zielsetzung: gemäss Art. 18 des Bau- und Zonenreglementes. Bodensicherung für öffentliche Vorhaben.

b) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Beraten und bereinigt an der Urversammlung vom 04. November 2004.

Angenommen durch die Urversammlung an der Urnenabstimmung vom 28. November 2004.

Wie folgt ergänzt aufgrund der Vormeinung der kantonalen Dienststelle für Innere Angelegenheiten vom 23. August 2007:

- Art. 8.1 Segment 1 / lit. h: "Herausragende Bauteile (keinen Widerstand gegen Lawinen) sind nicht zugelassen."

- Art. 8.5 Segment 5 / lit. k: "Die bestehende Baute darf ohne geeignete Massnahmen nicht abgeändert werden. Die Überbauung mit Flachdach muss den entsprechenden Verstärkungsmassnahmen genügen."

Teiländerung beraten und beschlossen an der Urversammlung vom 16. Juni 2009 (Artikel 7 Absatz 1).

Teiländerung beraten und beschlossen an der Urversammlung vom 25. März 2010 (Artikel 8.1 Segment 1).

NAMENS DES GEMEINDERATES

Christoph Bürgin
Präsident

Werner Biner
Leiter Verwaltung

Genehmigt durch den Staatsrat am: 17. Oktober 2007

Genehmigt durch den Staatsrat am: 09. Dezember 2009 (Artikel 7 Absatz 1)

Genehmigt durch den Staatsrat am: 09. Juni 2010 (Artikel 8.1 Segment 1)

KONKRETISIERUNGEN

Die Nutzungsbeschränkung war im Quartierplan-Reglement nicht konsequent ausformuliert.

Auf Verlangen des Kantons hatte der Gemeinderat am 02. Juni 2005 die geforderte Konkretisierung verabschiedet. Sie bildet integrierender Bestandteil der Homologation.

Nutzung im Segment 2 und 3

Das Erdgeschoss kann zu gewerblichen Zwecken sowie Parking genutzt werden. Nicht zulässig sind alle zum Wohnen dienlichen Räumlichkeiten. Die Untergeschosszahl ist frei. In den Untergeschossen ist die Nutzung frei (Parkierungsflächen sind möglich).

Gemäss Reglement müssen die oberirdischen Aufbauten im Segment 2 und 3 eine architektonische Einheit bilden. Aufgrund den besonderen Bestimmungen unter Punkt c im Reglement steht es dem Architekten (Planer) im Rahmen der Beschränkungen frei, wie er die Bauten gestaltet. Klar ist, dass das Gemeindereglement (GBR), das kantonale Baugesetz (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) hier Anwendung findet. Die Baukommission der Einwohnergemeinde Zermatt wird über die einzelnen Baugesuche befinden und in Anlehnung der vorhergenannten Gesetze Einfluss nehmen. Zu erwähnen bleibt noch, dass eine geschlossene Bauweise erlaubt ist.

Nutzung im Segment 5

Die max. Gebäudehöhe im Segment 5 beträgt ab Ok. Kantonsstrasse 13 m. Die Nutzung innerhalb dieser 13 m ist im Reglement nur für das Erdgeschoss vorgegeben, egal wie hoch die Raumhöhen auch sind. Laut Reglement dient das Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken oder darf als Parking genutzt werden. Werden nur bis zu diesen 13 m mehrere Geschossdecken eingezogen, das heisst es entstehen mehrere oberirdische Geschosse, so gilt für diese die gleiche Nutzung wie im Erdgeschoss.

Genehmigt durch den Staatsrat am: 17. Oktober 2007