



EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau

2004 / 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

Zweck.....	3
Geltungsbereich	3
Begriffe.....	3
Erstwohnungsanteil	4
An- und Ausbauten	4
Umbauten.....	5
Ausnahmen	5
Mehrere Bauten	5
Umlagerung.....	5
Abweichungen.....	6
Verfahren	6
Übertretungen	7
Kontrolle	7
Besitzstandsgarantie	7
Inkrafttreten	8

Art. 1

Zweck

- 1) Dieses Reglement bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus durch Festlegung von Erstwohnungseinheiten.
- 2) Es definiert die Nutzungsmöglichkeiten von Erstwohnungen.

Art. 2

Geltungsbereich

- 1) Das vorliegende Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Für die Weiler-, Maiensäss- und Erhaltungszonen sowie der Dorfzone LEB (DW, DW-A, FW, FW-A und MZ, EZ, LEB) kann die Gemeinde auf schriftliches Gesuch hin an Ortsansässige, welche die Nutzungsbedingungen erfüllen, zusätzliche Erstwohnungen bewilligen.

Art. 3

Begriffe

- 1) Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 2) Als Erstwohnungen gelten weiter Gewerberäumlichkeiten wie Büros, Verkaufsräume, Lager etc., in denen Schlafmöglichkeiten oder wohnungsähnliche Einrichtungen vorhanden sind.

Art. 4

Erstwohnungsanteil

- 1) Werden neue Wohnungen erstellt, bestehende erweitert oder Räumlichkeiten neu einer Wohnungsnutzung zugeführt, sind mindestens 30% der neu geschaffenen Nutzungsfläche ausschliesslich als Erstwohnung zu nutzen.
- 2) Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung ist die Nutzungsfläche des Wohnanteils massgebend.
- 3) Bei Bauten mit einer Wohnung ist die gesamte Nutzungsfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- 4) Der Erstwohnungsanteil hat in jedem Fall mindestens eine Wohnung mit einer Nutzungsfläche von 80 m² aufzuweisen, sofern mehr als eine Wohneinheit erstellt wird.
- 5) Bei Abbruch eines Wohnhauses mit Zweitwohnungen (erstellt vor dem 12. Januar 2005, Einführung des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbau) untersteht der Neubau dem Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau. Weist der Neubau eine grössere Nutzungsfläche aus als der abgebrochene Neubau, so untersteht die zusätzliche Nutzungsfläche ebenfalls dem Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen. Die Nutzungsfläche aus dem Altbau kann nicht zur prozentualen Berechnung für die Zweitwohnungen herangezogen werden.

Art. 5

An- und Ausbauten

- 1) Werden bestehende Gebäude ausgebaut oder an diesen Anbauten erstellt, so gelten die Bestimmungen dieses Reglementes nur, wenn die geplante Nutzungsfläche mehr als 25 % der bestehenden Nutzungsfläche beträgt und um mehr als 80 m² erhöht wird.

Art. 6

Umbauten

¹⁾ Umbauten, die keine Nutzungsänderung zur Folge haben, haben den Wohnanteil nicht einzuhalten.

Art. 7

Ausnahmen

¹⁾ Für gewerblich genutzte Raumeinheiten sowie für solche, welche im Rahmen einer Betriebsbewilligung nach der einschlägigen Gesetzgebung gastgewerblich, insbesondere hotelmässig, bewirtschaftet werden, gilt die Anteilsregelung nicht.

²⁾ Suiten- oder Apparthotels, in welchen rechtlich verselbständigte Raumeinheiten (dinglichen Rechte oder Vermietung) vorhanden sind und die wohnungstypische Einrichtungen aufweisen, gelten nicht als Hotels im Sinne dieses Reglements. Sie unterstehen der Anteilsregelung.

Art. 8

Mehrere Bauten

¹⁾ Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, muss der Erstwohnungsanteil pro Baute realisiert werden, kann aber nach der Realisierung unter den Bauten auf der gleichen Parzelle verschoben werden.

Art. 9

Umlagerung

¹⁾ Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen im Rahmen dieses Gesetzes sind innerhalb der selben Parzelle zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

Art. 10

Abweichungen

- 1) Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu benützen. Bei einer allfälligen Veräusserung muss die Wohnung wieder als Erstwohnung genutzt werden.
- 2) In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Gemeinde auf schriftliches Gesuch hin gestatten, die vormals bewohnte Erstwohnung zeitlich befristet zu nutzen.
- 3) Das gewerbsmässige Vermieten von Erstwohnungen ist zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die diesbezügliche Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt und Unterlagen einreicht.
- 4) Die Bewilligung ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind.
- 5) Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.
- 6) Einwohnern, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, eine Erstwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

Art. 11

Verfahren

- 1) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erst- sowie Zweitwohnungen, in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.
- 2) Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei einer Umlagerung oder einem Abtausch Anwendung.

³⁾ Die Auflage ist nach Rechtskraft von der Gemeinde dem Grundbuchamt zur Anmerkung auf Kosten des Gesuchstellers anzumelden.

Art. 12

Übertretungen

¹⁾ Bei Übertretung dieses Gesetzes findet Art. 54 ff. des Baugesetzes des Kanton Wallis vom 08. Februar 1996 (mit seitherigen Änderungen) Anwendung.

Art. 13

Kontrolle

¹⁾ Die Gemeinde führt ein Inventar, aus welchem die Erstwohnungen mit Einschluss der Wohnungsbenützer hervorgehen. Die Erstwohnungsbesitzer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.

²⁾ Die Einwohnergemeinde führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Gemeindepolizei beauftragen kann.

Art. 14

Besitzstandsgarantie

¹⁾ Dieses Reglement gilt nicht für Bauten, die vor dem 20. Juni 2004 bestanden und baurechtlich bewilligt waren, solange sie wie bis dahin bzw. wie bewilligt genutzt werden.

²⁾ Bei Aus- und Anbauten gilt Art. 5 dieses Reglements.

Art. 15

Inkrafttreten

¹⁾ Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt der Homologation durch den Staatsrat nach der Annahme durch die Urversammlung in Kraft.

²⁾ Sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, werden aufgehoben.

So beschlossen an der Gemeinderatsitzung vom 21. April 2004.

Angenommen durch die Urversammlung am 20. Juni 2004.

Genehmigt durch den Staatsrat am 12. Januar 2005.

Revision

Angenommen mit Urnengang am 06. November 2011

Genehmigt durch den Staatsrat am 15. Februar 2012

NAMENS DES GEMEINDERATES

Christoph Bürgin

Präsident

Beat Grütter

Leiter Verwaltung