



**EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT**

---

## **Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen**

2007 / 2011

---

# **INHALTSVERZEICHNIS**

# **SEITE**

ZWECK .....	3
GELTUNGSBEREICH .....	3
KONTINGENTE .....	3
BEFREIUNG VON DER KONTINGENTIERUNG .....	4
RANGORDNUNG DER KONTINGENTIERUNGSGESUCHE .....	4
NICHT BERÜCKSICHTIGTE KONTINGENTIERUNGSGESUCHE .....	5
AUSNAHMEARTIKEL .....	5
ÜBERTRETUNGEN .....	5
GEBÜHREN .....	6
INKRAFTTRETEN .....	6
GLOSSAR .....	7

## Art. 1

### ZWECK

- 1) Dieses Reglement limitiert die jährlich gesamthaft überbaubare Fläche für Zweitwohnungen und regelt die Vergabe der Zweitwohnungskontingente.
- 2) Das Kontingentierungsgesuch muss als eigenständiges Gesuch eingereicht werden.
- 3) Das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau bleibt vorbehalten.
- 4) Ein Kontingentierungsgesuch kann nur auf ein bereits bewilligtes Baugesuch gestellt werden.
- 5) Die Kontingenzuteilung erlischt bei Ablauf der Baubewilligung und ist nicht übertragbar.

## Art. 2

### GELTUNGSBEREICH

Dieses Reglement gilt für bestehende Bauten (Erweiterung und Umnutzung) sowie zukünftige Bauten seit Bestehen des Erst- und Zweitwohnungsreglements (in Kraft seit 12. Januar 2005).

## Art. 3

### KONTINGENTE

- 1) Für das ganze Gemeindegebiet inklusive der Weiler-, Maiensäss- und Erhaltungszonen sowie der Dorfzone LEB (DW, DW-A, FW, FW-A und MZ, EZ, LEB) wird eine Kontingentierung für den Neubau von Zweitwohnungen sowie für Erweiterungen und Umnutzungen von Gebäuden, namentlich von Hotels, aus welchen solche Wohnungen resultieren, eingeführt.
- 2) Pro Kalenderjahr dürfen für das ganze Baugebiet maximal 1'200 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche für den Zweitwohnungsbau bewilligt werden.
- 3) Einmal pro Legislaturperiode legt der Gemeinderat der Urversammlung die Höhe der Nutzungsfläche zur Neuüberprüfung vor. Die Berechnung erfolgt pro Gebäude.
- 4) Um die Chancengleichheit zwischen kleinen ( $\leq 2'500$  m<sup>3</sup> - Berechnung gemäss Gebührenordnung für das Wasser und das Abwasser) und grossen Projekten zu gewährleisten, wird das maximale Kontingent an Nutzungsfläche für den Zweitwohnungsbau wie folgt aufgeteilt. Kleinprojekte 60% / Grossprojekte 40%.
- 5) Die Einwohnergemeinde erstellt jährlich einen Bericht über die Kontingenzuteilungen (Adresse, Parzellen Nr., Wohnungsgrösse mit Lage und Fläche).

## Art. 4

### **BEFREIUNG VON DER KONTINGENTIERUNG**

- 1) Baugesuche für Wohnbauten, die ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, fallen nicht unter die Kontingentierung.
- 2) Vor dem 12. Januar 2005 (Einführung des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbau) erstellte Bauten, ist die abgerissene Nutzungsfläche in einem Neubau, welcher innerhalb von 5 Jahren erstellt wird, von der Kontingentierung ausgenommen.

## Art. 5

### **RANGORDNUNG DER KONTINGENTIERUNGSGESUCHE**

- 1) Die Kontingentierungsgesuche sind bis spätestens zum 31. Januar eines jeden Jahres per Einschreiben mit dem Vermerk "*Kontingentierungsgesuch für Zweitwohnungen*" bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Massgebend ist bei der Zustellung der Kontingentierungsakten der Poststempel.
- 2) Die Kontingenzuteilung erfolgt in der Reihenfolge nach dem höchsten prozentualen Anteil der Erstwohnungen eines jeden Kontingentierungsgesuches.
- 3) Bauten ausserhalb der Dorfzone D-A werden chancengleich behandelt. Aus diesem Grund wird als Ausgleich der unterschiedlichen Bauzonen ein prozentualer Korrekturfaktor eingeführt. Dieser lautet wie folgt:

<b>Zone</b>	<b>ND</b>	<b>Korrekturfaktor</b>
Dorfzone D-A	-	-
Dorfzone D-B, D-C, D-D	1.8	100%
Kernzone	1.6	88%
Wohnzone Z1	1.2	66%
Wohnzone Z2	0.9	50%
Wohnzone Z3	0.8	44%
Ferienhauszone FW	0.2	11%

(siehe Rechenbeispiel und Erklärung im Glossar)

*Quartierplan Spiss (Wohnflächen):*

Für den Quartierplan Spiss werden entsprechend die gleichen Gewichtungen angewendet. Im Segment 2 und 3 gelten die Gewichtungsfaktoren der Wohnzone Z2. Für das Segment 4 jene der Wohnzone Z1.

- 4) Der Gemeinderat kann die bis zum 31. Januar nicht ausgeschöpften Kontingentsanteile während des laufenden Jahres zuteilen, wobei bei mehreren Kontingentierungsgesuchen im Zeitpunkt der Behandlung die Zuweisung gemäss Art. 5 Abs. 2 hiervoor erfolgt.
- 5) Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus und sind mehrere Gesuche mit gleichlautenden prozentualen Hauptwohnungsanteilen vorhanden, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein des jeweiligen Gesuchstellers.
- 6) Die Kontingentierungsgesuche werden erst nach Ablauf der Eingabefrist im Beisein des Ressortvorstehers "Umwelt und Raumplanung" geöffnet.
- 7) Unvollständige Kontingentierungsgesuche (vgl. Checkliste und Glossar) werden nicht berücksichtigt.
- 8) Werden pro Baute mehrere, unabhängige Kontingentierungsgesuche eingereicht, sind diese vom Gesuchsteller zu priorisieren, ansonsten die Verteilung der Kontingente nach der Grösse der Wohnung festgelegt wird, beginnend mit der Kleinsten.

#### Art. 6

#### **NICHT BERÜCKSICHTIGTE KONTINGENTIERUNGSGESUCHE**

- 1) Nichtberücksichtigte Kontingentierungsgesuche, für welche das Jahreskontingent nicht oder nicht mehr ausreicht, werden zurückgeschickt.
- 2) Vorbezüge auf künftige Quoten sind unzulässig.

#### Art. 7

#### **AUSNAHMEARTIKEL**

- 1) Der Gemeinderat kann in Härtefällen Ausnahmen von der Kontingentierungspflicht bewilligen. Als Härtefall gilt eine nach dem Grundstückserwerb eingetretene, unvorhersehbare Notlage des Eigentümers, die er nur abwenden kann, indem dass er Teile hiervon als Zweitwohnung veräussert.

#### Art. 8

#### **ÜBERTRETUNGEN**

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

## Art. 9

### **GEBÜHREN**

<sup>1)</sup> Die Gebühr für die Behandlung eines Kontingentierungsgesuches entspricht der Grundgebühr für die Behandlung von Baugesuchen. Die Gebühr wird in jedem Fall, auch bei ausbleibender Zuteilung von Zweitwohnungsflächen, erhoben.

## Art. 10

### **INKRAFTTRETEN**

Das vorliegende Reglement tritt am Tag der Genehmigung durch die Homologationsbehörde (Staatsrat) in Kraft (Art. 18 GemG).

So beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Januar 2007.

Angenommen durch die Urversammlung am 17. Juni 2007.  
Genehmigt durch den Staatsrat am 19. Dezember 2007.

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

## GLOSSAR

### A Korrekturfaktor

Der Korrekturfaktor bewirkt, dass die reduzierte Nutzungsdichte (ND) der verschiedenen Bauzonen ausgeglichen wird. Somit wird sichergestellt, dass der prozentuale Wert einer gleichen Zweitwohnungsgrösse bei der Verteilung gleichgestellt wird. Mit anderen Worten: Eine 100 m<sup>2</sup> grosse Zweitwohnung stellt beispielsweise in der Dorf- oder Kernzone nicht den gleichen prozentualen Wert dar, wie z.B. in der Zone 2.

### B Rechenbeispiel

Eine Bauparzelle ergibt in der Dorfzone eine gesamte Nutzungsfläche von 1'000 m<sup>2</sup>. Davon wird eine Zweitwohnung über 100 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche erstellt. Somit ergibt sich ein Wert über 10% bei der Verteilung des Kontingentes. In der Z2 wird ebenfalls eine Bauparzelle überbaut. Nutzungsfläche total 500 m<sup>2</sup>, davon ebenfalls eine Zweitwohnung über 100m<sup>2</sup>, was einen prozentualen Wert von 20% entspricht. Beide Bauherren bauen jeweils eine Zweitwohnung über 100 m<sup>2</sup>, der eine in der Dorfzone ist aber bei der Verteilung des Kontingentes mit seinen 10% im Vorteil. Der zweite hat mit 20% die schlechtere Voraussetzung. Mit dem Korrekturfaktor analog der Reduktion der ND wird der Wert von 20% auf 10% reduziert (Korrekturfaktor 50%). Somit ist keiner der Bauherren bei der Kontingentsverteilung benachteiligt oder bevorteilt.

### C Nutzungsfläche Wohnanteil

Zum Wohnanteil gehören auch sämtliche Nebenräume welche ausschliesslich von der Wohnung her erreichbar sind. Unter dem gewachsenen und neuen Terrain liegende Wohnanteile werden mitgerechnet.

### D Kontingentierungsgesuchs-Vollständigkeit - Checkliste

Sämtliche Unterlagen sind in 5-facher Ausführung, mindestens einmal mit Originalunterschriften, einzureichen.

#### **Baugesuchsformular**

- Offizielles, vollständig ausgefülltes Formular mit sämtlichen Unterschriften der Liegenschaftseigentümern und Gesuchstellern

#### **Situationsplan**

- Betroffenes Gebäude rot gekennzeichnet
- Richtigkeit bestätigt durch den Geometer

#### **Katasterauszug**

- Original nicht älter als 2 Monate

#### **Baupläne**

- Grundriss(e) mit Zweckbestimmung der Räume
- Schnitt(e)
- Richtigkeit bestätigt durch den Gesuchsteller & Eigentümer

#### **Berechnung für den Erst- und Zweitwohnungsbau**

- Farblich hinterlegte Grundrisse
- Anteilsberechnung