



EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

Erläuterungen zuhanden der Urversammlung

zum

Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (REZB)

Inhaltsverzeichnis

1. Zum Verfahren	2
1.1. Chronologie kommunales Reglementierung des Erst- und Zweitwohnungsbaus.....	2
1.2. Annahme Zweitwohnungsinitiative März 2012	2
1.3. Revision Erst- und Zweitwohnungsreglement	2
1.4. Verfahren	3
2. Zum Reglement.....	4
2.1. Übersichtlichkeit - Gliederung	5
2.2. Gegenüberstellung Reglementstruktur.....	5
2.3. Übersichtlichkeit - Zeitachse	6
2.4. Anpassungen Reglement gem. Rückmeldungen Mitwirkung	6

1. Zum Verfahren

1.1. Chronologie kommunales Reglementierung des Erst- und Zweitwohnungsbaus

- 20. Juni 2004: Kommunales Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau – REZB (Erstwohnungsanteil 30% mit Mindestflächen, Regelung An-/Umbau altrechtliche Wohnungen, gewerbsmässige Vermietung)
- 12. Januar 2006: Planungszone
- 19. Dezember 2007: Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen – RKZ (jährliches Kontingent 850m²)
- 15. Februar 2012: Revision REZB + RKZ (Erweiterung Wirkungssperimeter auf das gesamte Gemeindegebiet, Anwendung der Anteilsregelung auf abgebrochene und wiederaufgebaute altrechtlichen Gebäuden und auf Suiten- und Aparthotels, jährliches Kontingent 1200m² mit Berücksichtigung Klein- und Grossprojekte)

1.2. Annahme Zweitwohnungsinitiative März 2012

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 hat die Situation betreffend den Bau und die Nutzung von Zweitwohnungen grundlegend verändert. Art. 75b BV und dessen Ausführungsgesetzgebung sind vor allem für Gemeinden wie Zermatt zu einer Herausforderung geworden, die selbst bereits über eigene raumplanerische Instrumente zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus verfügen. Sie müssen ihre Reglemente dem übergeordneten Recht anpassen.

- [Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2016](#) (ZWG)
- [Zweitwohnungsverordnung vom 04. Dezember 2015](#) (ZVV)

1.3. Revision Erst- und Zweitwohnungsreglement

Die bisherigen Erfahrungen sowie die Analyse der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung haben gezeigt, dass die eidg. Ausführungsgesetzgebung die Bedürfnisse der Einwohnergemeinde Zermatt (EWG) nicht vollends abzudecken vermag.

Ziele der Revision

- Förderung Erstwohnraum
- Anpassung Reglement an übergeordnetes Recht.
- Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die eidg. Gesetzgebung die Bedürfnisse/Probleme der Gemeinde nicht vollends abzudecken vermag.
- Die Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht weiterhin und hat sich durch das ZWG auf die altrechtlichen Wohnungen verschoben. Diese Wohnungen beinhalten mehrheitlich den Erstwohnraum der ortsansässigen Bevölkerung.
- Missbrauchspotential der gewerbsmässig bewirtschafteten kommunalen Erstwohnungen eindämmen.
- Begriffsklärung zwischen kommunalem Reglement und eidg. Gesetz.

1.4. Verfahren

1.4.1. Vernehmlassung November 2020

Das Reglement, welches durch den Gemeinderat erarbeitet wurde, wurde bereits im November 2020 den betroffenen Interessengruppen zur Beratung unterbreitet.

1.4.2. Mitwirkung August / September 2023

Das Reglement wurde daraufhin finalisiert und der Bevölkerung am 22. August 2023 präsentiert. Im Sinne einer Mitwirkung wurde der Bevölkerung im Anschluss die Möglichkeit geboten, sich zum Entwurf zu äussern.

Es sind sieben schriftliche Rückmeldungen eingegangen. Via Fragebogen haben sich 50 Personen zum Reglement geäussert.

Zusammenfassung Rückmeldungen

Unberücksichtigte Aspekte

- Viele Rückmeldung, Pflicht für Betriebe Personalwohnungen zu erstellen
- Bonussystem für den Bau von Erstwohnungen oder Nutzung als Erstwohnung
- Buchungsplattformen
- Lebensraum Täsch/Randa einbeziehen

Gewerbsmässige Vermietung kom. Wohnungen erwünscht?

- Mehrheitlicher Anteil Nein
- Der Ja-Anteil erwähnt grössere Hürden.
- Nur für Firmen mit Betriebskonzept und Auflagen

Braucht Zermatt mehr Ferienwohnungen/Hotels?

- Mehrheitlich weder noch. Nicht mehr Wachstum.
- Mehr Qualität als Quantität
- Mehr Hotelzimmer als Ferienwohnungen, Wertschöpfung ist höher bei Hotels

Wo sehen Sie den Platz der Einheimischen?

- Sehr unterschiedliche Antworten. Der Einheimische soll in Zermatt bleiben. Der Platz soll nicht nur für den Tourismus zur Verfügung stehen / Zermatt muss ein Dorf mit aktivem Leben bleiben
- Erwähnungen Täsch, Randa / Am Dorfrand, Aussengebiete / Am Stalden verbauen

1.4.3. Miteinbezug der Mitwirkung (Winter 2023/24)

Zur Überarbeitung des Reglements unter Miteinbezug der Rückmeldungen der Mitwirkung wurde die Arbeitsgruppe (ArG) REZB reaktiviert und die Überarbeitung des Reglements besprochen. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus folgenden Personen zusammen: Manuel Arqint, Mark Aufdenblatten, Emanuel Julen, Vertreter Hotelierverein, Vertreter Zermatt Apartment Verein, Stefanie Lauber.

- Die ArG kam zum Schluss, dass das Reglement keine abschliessende Lösung für das Problem der akuten Erstwohnungsnot darstellt. Es ist Teil eines grösseren Ganzen.
- Es wurde auch festgestellt, dass die Mitwirkungsbeiträge erkennen lassen, dass die Inhalte der Revision nicht alle verstanden wurden (z.B. dass sich einige Artikel lediglich auf die kommunalen Erstwohnungen nach REZB beziehen).
- Auch wurde vorgeschlagen, dass Reglement übersichtlicher zu gliedern, sodass klarer ersichtlich ist, welche Artikel sich auf altrechtliche, kommunale Erstwohnungen oder Wohnungen nach ZWG beziehen. Zum besseren Verständnis wurde aktuell im Dokument im Anhang auf die Umstrukturierung verzichtet, sodass der Entwurf der Mitwirkung mit den Anpassungen besser abgeglichen werden kann. Die Zuweisung zu den einzelnen Wohnungskategorien wurde vorerst durch farbliche Markierungen vorgenommen.
- Nach eingehenden Diskussion wurden neben kleinen inhaltlichen Korrekturen Änderungen an folgenden Artikeln vorgeschlagen:

kommunale Erstwohnungen

Die ArG erkennt die Notwendigkeit der strikteren Handhabung in Bezug auf die kommunalen Erstwohnungen. Die Festlegung/Erhöhung der Schwellenwerte überlies sie dem Gemeinderat.

Einliegerwohnungen

Die Beschränkung auf 50% der HNF wird als sinnvoll erachtet. Die ArG steht einem Verzicht auf Abs.3 (Einschränkung auf 4 Wohneinheiten) positiv gegenüber. Einerseits ergibt sich diese Anzahl aus der Botschaft des ZWG. Andererseits könnte so dem Umstand Rechnung getragen werden, dass ggf. mehr als ein Eigentümer Einliegerwohnungen in demselben Gebäude erstellen will.

Sistierung von Nutzungsbeschränkungen betr. kommunale Erstwohnungen

Diese Regelung wird als kritisch angesehen. Es steht die Lösung im Raum, dies nicht auf die Familienwohnung zu beschränken, sondern auf eine Wohnung in demselben Gebäude.

Als Alternative wurde angedacht, für Eigentümer, die Eigennutzung gewerbsmässig bewirtschafteter Wohnungen in einem gewissen Rahmen zu öffnen.

Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden

Die ArG versteht im Grundsatz den Nutzen dieses Artikels, sieht diesen jedoch als Stolperstein. Insbesondere unter Miteinbezug des finanziellen Aspektes einer neubauartigen Sanierung oder eines Abbruchs/Wiederaufbaus wird der Wertverlust als nicht tragbar erachtet (Belehnungsgrenzen,...).

Es wird ein alternativer Weg mit einer Nutzungsbeschränkung auf Zeit (z.B. 10 Jahre) in den Raum gestellt.

Der Gemeinderat hat die Rückmeldung der ArG in der Überarbeitung berücksichtigt und gewisse Artikel angepasst.

2. Zum Reglement

2.1. Übersichtlichkeit - Gliederung

Es wurde erkannt, dass die vorgeschlagene Gliederung der Lesbarkeit nicht dienlich ist und Verwirrung stiftet.

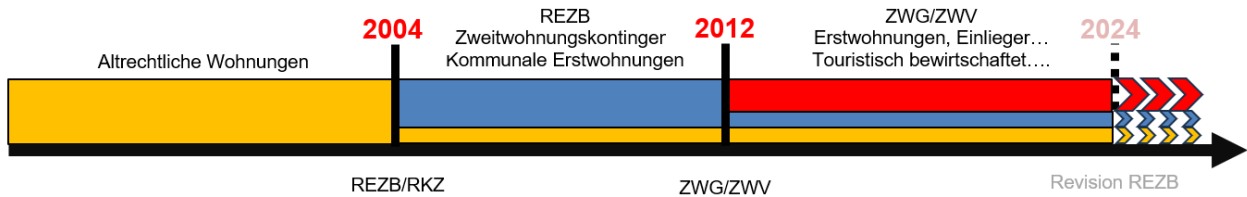
Die Gliederung des Reglementes wurde entsprechend überarbeitet und orientiert sich nun an der Nutzungsbeschränkung der Wohnung.

2.2. Gegenüberstellung Reglementstruktur

Reglement Mitwirkung		Reglement Urversammlung	
Art. 1	Zweck	Art. 1	Zweck
Art. 2	Geltungsbereich	Art. 2	Zweck
Art- 3	Begriffe	Art. 3	Definition Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
		Art. 6	Definition kommunale Erstwohnung
Art. 4	kommunale Erstwohnung	Art. 7	Nutzungsmöglichkeiten
Art. 5	Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG	Art. 11	Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG
Art. 6	touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG	Art. 12	touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG
Art. 7	Umlagerung (kommunaler Erstwohnungen)	Art. 9	Umlagerung der Nutzungsbeschränkung REZB
Art. 8	Sistierung von Nutzungsbeschränkungen	Art. 10	Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach REZB
		Art. 13	Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach ZWG
		Art. 7 Abs. 5	Eigennutzung von Eigentümern, welche mind. 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gewohnt haben.
Art. 9	Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden	Art. 4	Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden
Art. 10	An- und Ausbauten	Art. 5	An- und Ausbauten
		Art. 8	An- und Ausbauten
Art. 11	Kontrolle	Art. 14	Kontrolle
Art. 12	Gebühren	Art. 15	Gebühren
Art. 13	Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung	Art. 16	Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung
Art. 14	Inkrafttreten	Art. 17	Inkrafttreten
Anhang I	Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen	Anhang I	Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen
Anhang II	Gebühren- und Bussenordnung	Anhang II	Gebühren- und Bussenordnung
Glossar		Glossar	

2.3. Übersichtlichkeit - Zeitachse

Zusätzlich wurde eine Zeitachse zur Orientierung eingefügt (Glossar):



2.4. Anpassungen Reglement gem. Rückmeldungen Mitwirkung

In der Folge wird auf diejenigen Artikel eingegangen, welche inhaltlich abgeändert worden sind. Es wird zudem auf die Artikelgliederung gem. Reglement Mitwirkung hingewiesen.

2.4.1. Art. 4 - Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden (Art. 9 REZB – Reglement Mitwirkung)

- 1) ~~Bei Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bzw. deren neubauähnlicher Sanierung ist eine Fläche von 30% der vorhandenen HNF als Erstwohnung (Art. 2 Abs. 2 ZWG) oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (Art. 2 Abs. 3 ZWG) im Neubau (Wiederaufbau) zu erstellen.~~
- 2) Bei Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bzw. deren neubauähnlicher Sanierung ist eine Fläche von 30% der vorhandenen Hauptnutzfläche (HNF) als Erstwohnung (Art. 2 Abs. 2 ZWG) oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (Art. 2 Abs. 3 ZWG) im Neubau (Wiederaufbau) während 10 Jahren als Erstwohnung zu nutzen. Die Nutzung wird während dieser Zeit im Grundbuch durch eine entsprechende Anmerkung gesichert. Nach zehn Jahren nachgewiesener Erstwohnungsnutzung kann die Anmerkung auf Antrag hin gelöscht werden.

Dieser Artikel bezweckt den Erhalt des Erstwohnungsraums, welcher sich grossmehrheitlich in der altrechtlichen Bausubstanz befindet. Die Verlust an Erstwohnraum soll gedämpft werden. Nach 10 Jahren kann die Nutzungsbeschränkung gelöscht werden.

Bisherige Ersatzneubauten haben zudem gezeigt, dass bei einem Abbruch und Neubau eines altrechtlichen Wohnbaus ein grösseres Bauvolumen realisiert werden kann.

Auch das kommunale Reglement enthielt diese Regelung (Art. 4 Abs. 5 altREZB). Die Regelung wurde an der Urversammlung durch die Bevölkerung angenommen.

Die rechtliche Grundlage zu einer einschränkenderen Regelung sieht das ZWG in Art. 12 vor. Den Gemeinden wird zugestanden, bei Bedarf die Massnahmen zu ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken

ergeben können. Zu diesem Zweck können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 11 Absätze 2-4 stärker einschränken als dieses Gesetz. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen.

Unter Miteinbezug von Art. 45 BauV (Definition der Hauptmerkmale einer Baute) handelt es sich um eine neubauartige Sanierung, wenn die (Innen/Aussen) Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschossezahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung oder die äussere Gestaltung (Dachneigung, Materialisierung, Fassadengestaltung) massgeblich verändert werden.

2.4.2. Art. 7 Abs. 5 - Nutzungsmöglichkeiten kommunaler Erstwohnungen

(Art. 8 Abs. 3 REZB – Reglement Mitwirkung)

- 1) ~~Eigentümer, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, ihre vormals (von ihnen während derselben Dauer bewohnte kommunale Erstwohnung als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.~~
- 5) Eigentümer, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, eine gewerbsmässig vermietete Wohnung während 90 Tagen pro Jahr als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

Die Eigennutzung von kommunalen Erstwohnungen, welche gewerbsmässig vermietet werden, soll gem. Art. 7 Abs. 4 REZB (Art. 4 Abs. 4 REZB – Reglement Mitwirkung) ausgeschlossen werden.

Eigentümern, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, soll nun auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, eine gewerbsmässig vermietete kommunale Erstwohnung während 90 Tagen als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

Die Einschränkung auf die von ihnen selbst, während 15 Jahre bewohnte Wohnung entfällt.

2.4.3. Art.- 11 - Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG

(Art. 5 Abs. 3 REZB – Reglement Mitwirkung)

Auf die Festlegung von max. vier Einliegerwohnungen wird verzichtet, da sich diese Regelung aus der Botschaft zum ZWG sowie der Rechtsprechung ergibt.

- 3) ~~Es dürfen maximal vier Einliegerwohnungen im gleichen Gebäude erstellt werden.~~