
Urnengang

vom 06. Juli 2025

Erste Vorlage

**Teilrevision Zonennutzungsplanung
«Bahnhofareal Zermatt»**

**Umzonung der «Zone für touristische Bauten und
Anlagen (Bahnhofareal)» in eine «Kernzone K-C
(Bahnhofareal)»**

Einwohnergemeinde Zermatt · Gemeinderat
Kirchplatz 3 · Postfach 345 · CH-3920 Zermatt
gemeinde@zermatt.ch · www.gemeinde.zermatt.ch
Telefon +41 (0)27 966 22 11



Erste Vorlage:

Umzonung der «Zone für touristische Bauten und Anlagen (Bahnhofareal)» in eine «Kernzone K-C (Bahnhofareal)»

Ziel der Planungsmassnahme

Durch die Umzonung soll die Zonenkonformität für die Realisierung der Überbauung des Bahnhofsdachs mit Wohnbauten geschaffen werden. Es soll an diesem Standort bezahlbarer Wohnraum für Einheimische entstehen.

70 Wohnungen für Einheimische – an zentraler Lage auf dem Bahnhofdach

Auf dem heutigen Bahnhofdach der MGBahn soll ein moderner Wohnkomplex mit insgesamt 70 Wohnungen entstehen, überwiegend in den Grössen 2.5- bis 4.5-Zimmer. Diese Wohnungen sind für die Erstwohnnutzung durch Einheimische oder in Zermatt tätige Personen vorgesehen. Die Mietpreise orientieren sich an den bestehenden Wohnungen im Bahnhof und im Gonerhaus, die zu sozialverträglichen Konditionen vermietet werden. Untervermietung bleibt ausgeschlossen.

Die zentrale Lage direkt beim Bahnhof macht das Projekt besonders attraktiv für Berufstätige. Gleichzeitig wird eine verdichtete, effiziente Nutzung bereits überbauter Flächen ermöglicht – ein zentrales Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Einwohnergemeinde Zermatt hat den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum erkannt. Es werden 18 Wohnungen langfristig gemietet. Dies wurde in einer Absichtserklärung mit der Bauherrschaft festgehalten.

Bestimmungen der neuen «Kernzone K-C (Bahnhofareal)» im BZR (Bau- und Zonenreglement)

Die Kernzone K-C (Bahnhofareal) ist für die Erstellung von Wohnbauten (ausschliesslich Erstwohnungen) auf dem Perrondach der MGBahn in Abstimmung mit dem Bahnbetrieb bestimmt.

Die Überbauung muss die folgenden besonderen Bestimmungen einhalten, damit eine überzeugende gestalterische Eingliederung in das Zermatter Ortsbild gewährleistet ist:

- Es gelten die Bestimmungen der Kernzone. Auf das Festlegen einer maximalen Seitenhöhe kann aufgrund des horizontalen Baugrundes verzichtet werden. Die maximale Firsthöhe von 19.0 m wird ab dem Niveau Bahnhofplatz gemessen.
- Die nicht überbaubare Fläche auf der Südostseite wird durch eine Gestaltungsbaulinie festgelegt.
- Die Gebäude müssen sich an der umliegenden Bebauungsstruktur orientieren. Die Dachgestaltung hat sich wie ortsüblich nach den aktuellen Reglementsbestimmungen zu richten (Art. 59 BZR Zermatt).
- Für sämtliche Bauten ist eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachzuweisen.
- Die genaue Anordnung und Gestaltung der Bauten und deren Zugänge ist in einem Überbauungsplan darzustellen.
- Für die Sicherstellung der Abstimmung mit den bahntechnischen Anlagen muss die Vormeinung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) eingeholt werden.

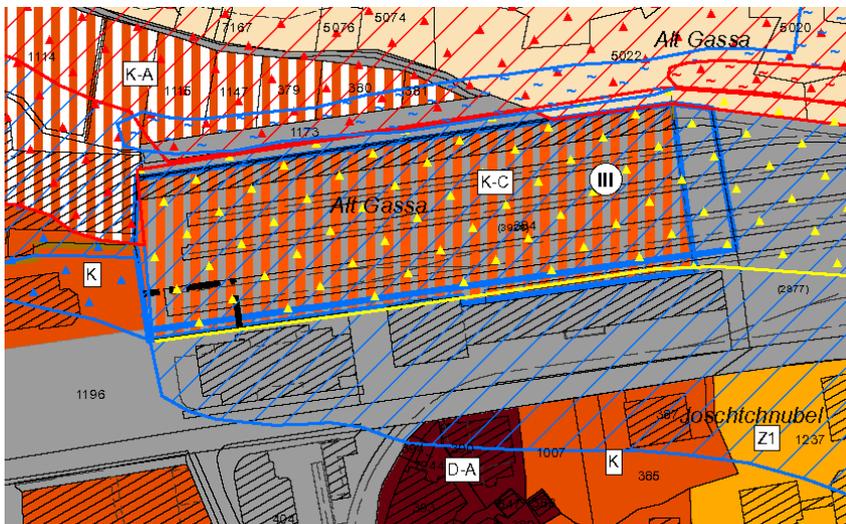
Das Bauprojekt wird nach Homologation der vorliegenden Teilrevision im ordentlichen Baugesuchsverfahren veröffentlicht und bearbeitet.

Naturgefahren werden umfassend berücksichtigt

Das Bahnhofareal liegt in einem Gebiet mit mittlerer Lawinen- und geringer Steinschlaggefahr. Solche Lagen erlauben keine Bauten mit grossem Personenaufkommen, jedoch Wohnnutzungen mit geeigneten Schutzmassnahmen. Die Vorgaben des Kantons – etwa zur Bemessung der bergseitigen Mauer und zu Fachgutachten – wurden in die Planung aufgenommen. Damit ist der Schutz der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet.

Mögliche Mehrwertabgabe gemäss Art. 10 kRPG

Der Kanton prüft im Rahmen des Homologationsverfahrens, ob durch die Umzonung innerhalb der Bauzone eine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Die rechtliche Grundlage dafür bildet Artikel 10b ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG). Sollte ein entsprechender Vorteil festgestellt werden, wird die Abgabe in einer separaten Verfügung geregelt. Der Entscheid darüber fällt nach der rechtskräftigen Homologation der Umzonung und liegt in der Zuständigkeit des Staatsrats.



die geplante Umzonung des Bahnhofdachs in eine «Kernzone K-C (Bahnhofareal)»



Ausschnitt aus Visualisierung, SSA Architekten

Planungsprozess mit Beteiligung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bereits umfassend über die Umzonung informiert: im Rahmen der Mitwirkung im November/Dezember 2024, der öffentlichen Auflage im März/April 2025 sowie an einer Informationsveranstaltung am 26. März 2025. Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind in die Planungsunterlagen eingeflossen.

Integration in die Gesamtrevision

Auch der Kanton hat die Vorlage vorgeprüft und sich grundsätzlich positiv zur geplanten Umzonung geäussert.

In der Vormeinung der Dienststelle für Raumentwicklung vom 13. Januar 2025 wurde festgehalten, dass die Voraussetzungen für eine Teilrevision erfüllt sind. **Ebenfalls wurde klar festgestellt, dass es sich nicht um eine Neueinzonung handelt, sondern um eine Nutzungsänderung innerhalb der bestehenden Bauzone. Die touristische Zone wird in eine Wohnzone überführt – ohne zusätzliche Bauzonen zu schaffen oder andere Eigentümer zu benachteiligen.**

Einsprachen

Es gingen fristgerecht zwei Einsprachen ein. Die Einigungsverhandlungen konnten am 29. April 2025 durchgeführt werden. Beide Einsprachen wurden mittlerweile zurückgezogen.

Abstimmungstext

Für die Beschlussfassung der stimmberechtigten Bevölkerung der Gemeinde Zermatt ist anlässlich der Urnenabstimmung vom 06. Juli 2025 die folgende Frage zu beantworten:

- 1. Stimmen Sie der Teilrevision der Zonennutzungsplanung „Bahnhofareal Zermatt“ mit der Umzonung der „Zone für touristische Bauten und Anlagen (Bahnhofareal)“ in eine „Kernzone K-C (Bahnhofareal)“ mit den dazugehörigen neuen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zu?**

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat von Zermatt empfiehlt der Stimmbevölkerung, der Teilrevision Zonennutzungsplanung „Bahnhofareal Zermatt“ zuzustimmen.

Mit der Annahme der Teilrevision werden die Voraussetzungen geschaffen, um mit einem auf die Zermatter Bedürfnisse abgestimmten Projekt einen erwünschten Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation im Dorf zu schaffen. Die geplante Überbauung des Bahnhofdaches fügt sich architektonisch in die Umgebung ein und erfüllt alle von der Gemeinde definierten Vorgaben an Materialwahl, Dachgestaltung und städtebauliche Qualität.

Weiterführende Informationen zur Urnenabstimmung vom 06. Juli 2025:

Alle Dokumente können ab dem 05. Juni 2025 zu den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Bauabteilung der Einwohnergemeinde Zermatt eingesehen werden. Zudem stehen die Unterlagen zum Download auf der Webseite der Einwohnergemeinde Zermatt zur Verfügung (<https://gemeinde.zermatt.ch/bahnhofareal>).

