



## FAQ

### Urnenabstimmung 6. Juli 2025

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

---

#### 1. Warum gibt es keine verbindlicheren Gestaltungsvorschriften oder eine Sonder-nutzungsplan-Pflicht (SNP)?

Die Gestaltung ist im Bau- und Zonenreglement (BZR) klar geregelt: Es gelten Vorgaben zur Dachgestaltung (Art. 59 BZR), zur Eingliederung ins Ortsbild, zur architektonischen Qualität und zur Materialwahl. Dabei wird ein angemessener Holzanteil an der Fassade verlangt, um die ortsübliche Bauweise zu gewährleisten. Zudem wird ein Überbauungsplan verlangt. Eine SNP-Pflicht wäre ein unnötiger Zusatz.

Ausser der Begrenzung der Seitenhöhe und der Einschränkung auf die Erstwohnungsnutzung gelten für die Bebauung sämtliche Vorschriften der bestehenden Kernzonen, wie sie auch in der umliegenden Bebauung Anwendung finden. Insbesondere gilt dieselbe Ausnutzung wie in der umliegenden Kernzone K.

#### 2. Warum wird keine maximale Seitenhöhe festgelegt?

Die Seitenhöhe wird bewusst nicht festgelegt, da das Gebäude auf dem bestehenden Perrondach errichtet wird und somit keine klassischen Böschungsverhältnisse wie bei Neubauten im Gelände bestehen. Massgeblich ist stattdessen die maximale Firsthöhe von 19 Metern ab Bahnhofplatzniveau.

Die Proportionen der Gebäude werden durch die Vorschrift zur ortsüblichen Bauweise festgelegt, sodass sich die Bauweise in Bezug auf Volumen, Form und Erscheinung harmonisch in das Ortsbild integriert.

#### 3. Ist es sicher, in einem Gebiet mit Lawinen- oder Steinschlaggefahr zu bauen?

Ja, dies wurde sorgfältig geprüft. Das Bahnhofareal liegt in einer mittleren Gefahrenzone. Dort sind Wohnbauten mit spezifischen Schutzmassnahmen zulässig. Ein Lawinengutachten ist Pflicht. Gebäude mit grossem Publikumsaufkommen sind hingegen nicht erlaubt.

Die kantonalen Fachstellen halten in ihrer Vormeinung fest, dass die Erstellung von Gebäuden für dauernden Aufenthalt an diesem Standort grundsätzlich möglich ist – unter der Voraussetzung, dass die einschlägigen Schutz- und Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden.

#### 4. Wie wird sichergestellt, dass die Wohnungen Einheimischen dienen?

Die neuen Wohnungen dürfen ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden. Es gelten die Bestimmungen der eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung. Die Nutzung wird durch eine Anmerkung im Grundbuch gesichert. Dadurch ist die Einhaltung der Erstwohnungsnutzung dauerhaft kontrollierbar.

Die Wohnungen werden zu ortsüblichen Preisen und unter denselben Bedingungen wie die Liegenschaften Gornerhaus und Cheminots vermietet. Mit den aktuell geschätzten Investitionskosten von 30 MCHF beträgt die m<sup>2</sup> Miete pro Jahr ca. 325 CHF.

**5. Warum beteiligt sich die Einwohnergemeinde Zermatt nicht direkt am Bauprojekt?**

Die EWG schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt und arbeitet dazu eng mit der BVZ Holding AG zusammen, welche Bauherrin ist. Die EWG tritt nicht selbst als Bauherrin auf, beteiligt sich aber aktiv an der Umsetzung, indem sie 18 Wohnungen im geplanten Gebäude mieten wird, um gezielt bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bereitzustellen.

**6. Muss aufgrund der Umzonung eine Mehrwertabgabe bezahlt werden?**

Ob ein sogenannter Planungsmehrwert entsteht, wird im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens beurteilt. Falls ein solcher festgestellt wird, erfolgt die Erhebung einer Mehrwertabgabe gestützt auf Art. 10b ff. kRPG. Demnach ist bei Umzonungen, durch welche eine erhebliche Wertsteigerung entsteht, eine Abgabe in der Höhe von 20 % des ermittelten Mehrwerts geschuldet. Die Pflicht zur Abgabe entsteht mit der rechtskräftigen Genehmigung der Nutzungsplanung (Homologation) und wird durch eine Verfügung des Staatsrates festgesetzt.

**7. Muss die neue Zone an anderer Stelle kompensiert werden?**

Nein. Es handelt sich nicht um eine Neueinzonung, sondern um eine Umzonung innerhalb der bestehenden Bauzone. Deshalb ist keine Kompensation erforderlich. Dies hat der Kanton auch im Rahmen der Vorprüfung so bestätigt: "Da es sich nicht um eine Einzonung handelt, sondern um eine Umzonung innerhalb der Bauzone, ist keine Kompensation gemäss Art. 15b RPG notwendig."

**8. Entstehen neue Gewerbeflächen, die einheimisches Gewerbe konkurrenzieren?**

Nein. In der neuen Zone sind ausschliesslich Wohnbauten für Erstwohnungen vorgesehen. Gewerbliche oder touristische Nutzungen sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ausdrücklich ausgeschlossen.

**9. Ist das Projekt auf dem Bahnhofdach mehr als nur ein Tropfen auf den heissen Stein?**

Das Projekt allein löst die Wohnungsnot in Zermatt nicht– es ist jedoch ein bedeutender Schritt in die richtige Richtung. Mit der Schaffung von 70 neuen Erstwohnungen an zentraler Lage leistet es einen konkreten Beitrag zur Linderung des Wohnraummangels. Durch die Nutzung bereits überbauter Flächen unterstützt es zudem die nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen und soll langfristig zur Stärkung der einheimischen Bevölkerung beitragen.