

Informationsveranstaltung

22. August 2023

Revision Erst- und Zweitwohnungsreglement (REZB)



- Hintergrund
- Ziel der Revision
- Entstehung Reglementsentwurf
- Reglementsinhalt
- Fragen/Mitwirkung

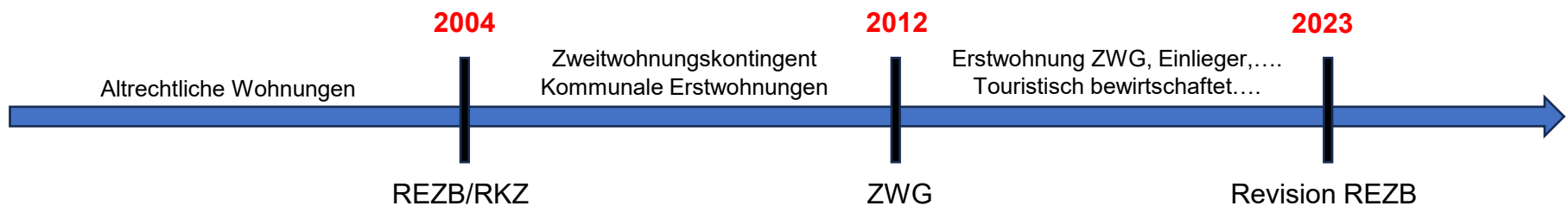
Revision Erst- und Zweitwohnungsreglement (REZB)



Hintergrund

Ab Juni 2004: Kommunales Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau – REZB und Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen – RKZ (Bau Zweitwohnungen mit Kontingent möglich)

Am 11. März 2012 wurde die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» durch das Schweizer Stimmvolk angenommen (VS: 26.2% Ja-Stimmen-Anteil, Zermatt 41.6% Ja-Stimmen-Anteil).



Ziel der Revision

- Anpassung Reglement an übergeordnetes Recht (Zweitwohnungsgesetz- und Verordnung)
- Die bisherigen Erkenntnisse 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
- Missbrauchspotential der gewerbsmässig bewirtschafteten kommunalen Erstwohnungen
- Begriffsklärung zwischen kommunalem und eidg. Gesetz
- Lücken sollen geschlossen, die Stärken des kommunalen Reglements wenn möglich bewahrt und den kommunalen Herausforderungen Rechnung getragen werden.

Entstehung Revisionsentwurf

- Grundlagenbesprechung Arbeitsgruppe
- Ausarbeitung Entwurf durch GR
- 1. Vorprüfung Kanton (positive Rückmeldung)
- Vernehmlassung durch die Mitglieder der Raum-, Siedlungs- und Verkehrskommission (RSVK). Zusätzlich wurden die Unterlagen den ortsansässigen Parteien (CSP, CVP, FDP + SVP) und dem Zermatt Apartment Verein zugestellt.
- 2. Vorprüfung Kanton (positive Rückmeldung)

→ Mitwirkung Bevölkerung August/September 2023

Reglementsinhalt

Art. 1 - Zweck

- 1) Es bezweckt die **Förderung** des Erstwohnungsbaus sowie den **Erhalt** des bestehenden Erstwohnungsraumes und die **Schaffung und Sicherung** von bezahlbaren Erstwohnungen.
- 2) Dieses Reglement **ergänzt das Bundesrecht im Bereich des Zweitwohnungsbaus**.
Die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements sowie des übergeordneten Baurechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 3) Es legt die **Nutzungsregeln für die bestehenden kommunalen Erstwohnungen** nach dem kommunalen Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau vom 20. Juni 2004 (genehmigt durch den Staatsrat am 12. Januar 2005) und dem Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen vom 17. Juni 2007 (genehmigt durch den Staatsrat am 19. Dezember 2007) fest und ersetzt diese Reglemente.
Die basierend auf den vorerwähnten kommunalen Reglementen verfügten Anordnungen und Anmerkungen im Grundbuch bleiben bestehen, wobei das neue vorliegende Reglement zur Anwendung gelangt.

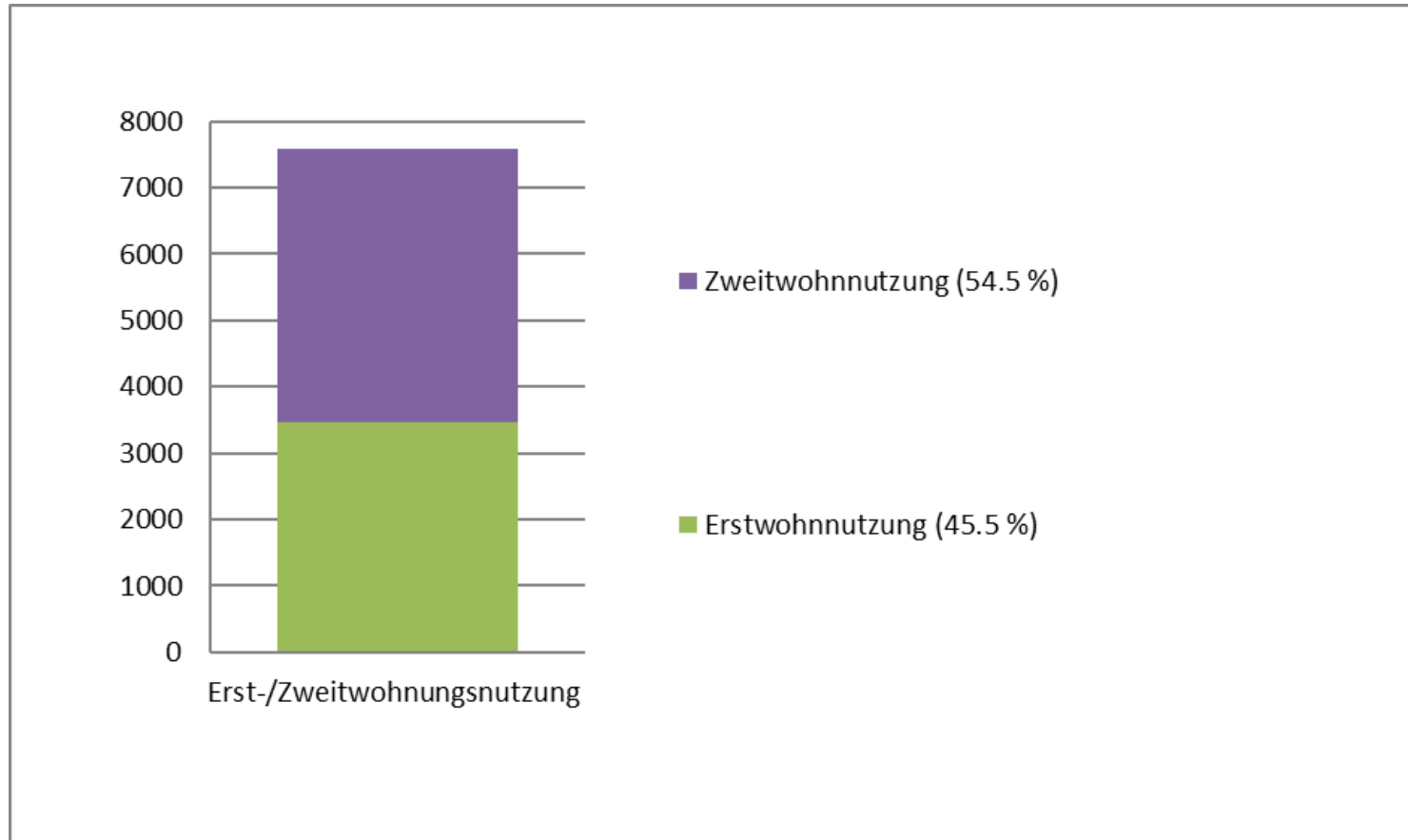
Art. 2 - Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für die Bauzone innerhalb des Gemeindegebiets.

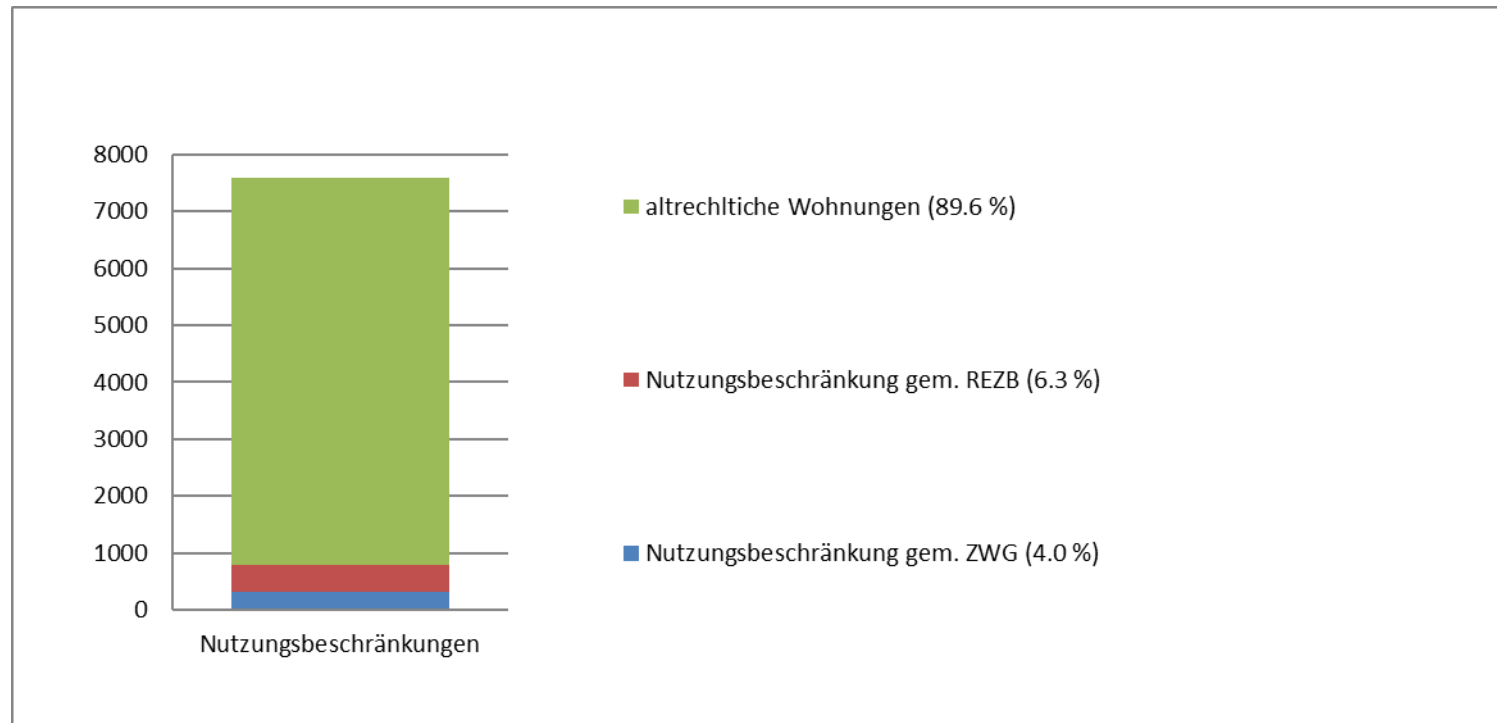
Art. 3 - Begriffe

- 1) Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sind insbesondere altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG sowie Wohnungen, welche seit dem 20. Juni 2004 bis zum 31. Dezember 2012 ohne kommunale Nutzungsbeschränkungen bewilligt worden sind.
Die Anforderungen für neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung richten sich nach Bundesrecht.
- 2) **Kommunale Erstwohnungen**
Kommunale Erstwohnungen sind altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG, welche gemäss dem kommunalen Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau und dem Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen mit einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" bewilligt worden sind.

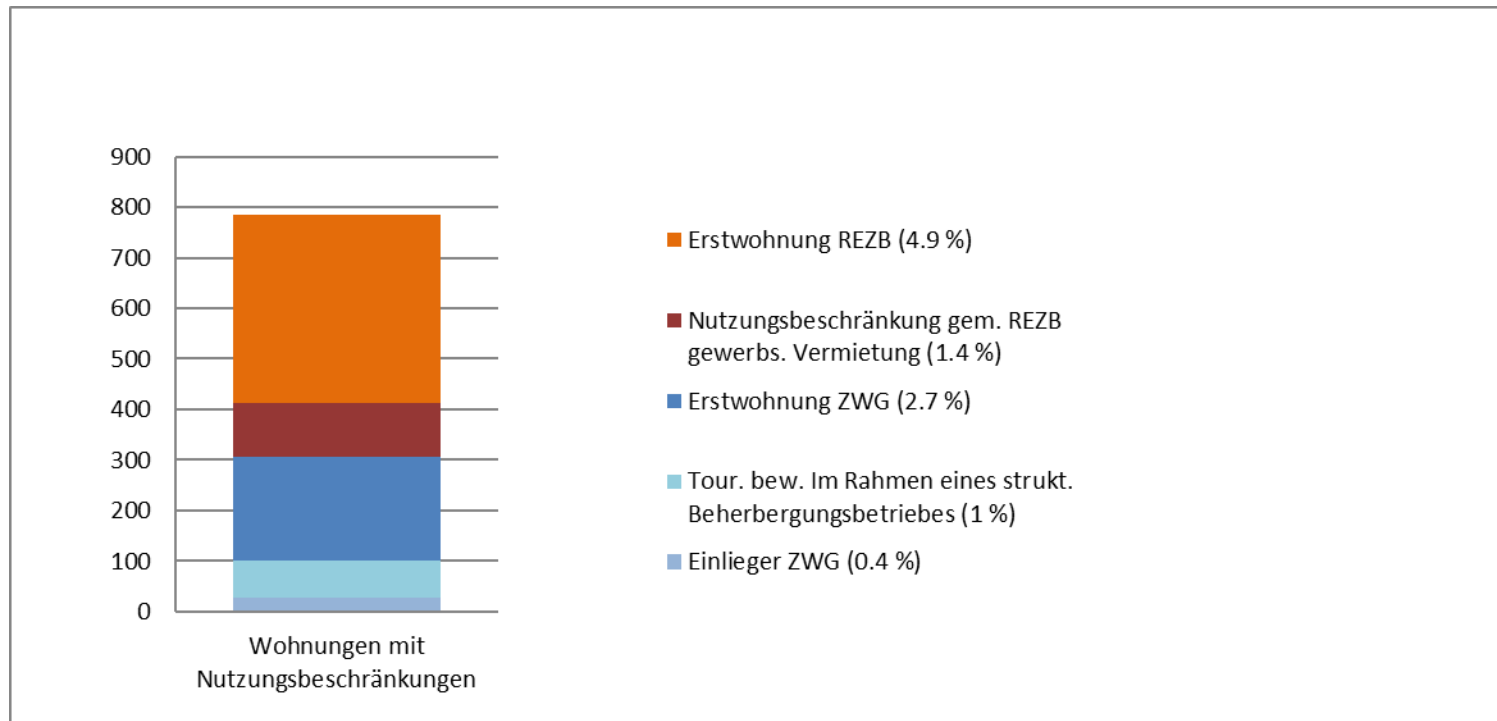
Übersicht Wohnungen



Übersicht Wohnungen



Übersicht Wohnungen



Art. 4 – kommunale Erstwohnungen - **Nutzungsdefinition**

- 1) Kommunale Erstwohnungen sind von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde zu nutzen. 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 entsprechende Aufenthaltsbewilligung verfügen.
Als Erstwohnungen gelten weiter Gewerberäumlichkeiten wie Büros, Verkaufsräume, Lager etc., in denen Schlafmöglichkeiten oder wohnungsähnliche Einrichtungen vorhanden sind.

Art. 4 – kommunale Erstwohnungen – **gewerbsmässige Vermietung**

- 2) Das gewerbsmässige Vermieten von kommunalen Erstwohnungen ist bewilligungspflichtig.
Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung für die gewerbsmässige Vermietung einer konkreten kommunalen Erstwohnung (EWID Nr.) für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller zwecks Prüfung der Einhaltung der Erst- und Zweitwohnungs Vorschriften die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt, die Unterlagen einreicht sowie die Erstwohnung gewerbsmässig zu ortsüblichen Preisen an Dritte anbietet.
Die Bewilligung kann jeweils um drei Jahre verlängert werden, sofern die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind.
Bei Nichteinhaltung der Bedingungen kann die Bewilligung jederzeit auf drei Monate befristet entzogen werden, wenn einer vorgängigen Mahnung nicht Folge geleistet wird.

Werden während der Dauer der bewilligten gewerbsmässigen Vermietung die Mindestkriterien nicht erfüllt, kann für diese Wohnung während einer Karenzfrist von 5 Jahren keine Bewilligung mehr erteilt werden.

Auslastung gewerbsmässig vermietete kommunale Erstwohnungen

Zimmer	Ø Gästewechsel	Ø Vermietungstage
1-2	32.0	154.6
3-4	25.2	135.5
5-5+	27.5	128.8

Eigentümer	Ø Gästewechsel	Ø Vermietungstage
Nicht ortsansässig	23.2	119.4
ortsansässig	29.2	148.0
Total	27.1	137.8

Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung (Anhang 1)

- Mindestens **120 Vermietungstage** pro Jahr;
Massgebend ist der Durchschnitt der Belegung über die dreijährige Bewilligungsdauer.
Damit soll eine Auslastung von rund 30% nachgewiesen werden können.
- Mindestens **14 Gästewechsel** pro Jahr;
Massgebend ist der Durchschnitt der Belegung über die 3-jährige Bewilligungsdauer.
Damit soll verhindert werden, dass Wohnungen dauerhaft an eine Person oder Familie vermietet werden.

Werden diese festgesetzten Schwellenwerte nicht erreicht, sei dies aufgrund:

- ungeeigneter Betriebskonzepte,
 - ungeeigneter Vermarktung (u.a. auf zu wenigen Plattformen angeboten,),
 - Eigennutzung der Eigentümer,
 - Ungeeigneter Preis- oder Angebotsgestaltung (überteuert, Mindestaufenthalte...)
 - Lage der Ferienwohnung
- Kein Mehrwert für die Destination Zermatt

Art. 4 – kommunale Erstwohnungen – **gewerbsmässige Vermietung**

- 3) Diese Wohnungen können auch im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung bewirtschaftet werden (hotelmässige Bewirtschaftung), ohne dass die Voraussetzungen gemäss Bundesgesetz zu qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung erfüllt sein müssen. Es gelten dieselben Bedingungen wie für die gewerbsmässige Vermietung. Zusätzlich ist eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung von Nöten.
- 4) **Die unentgeltliche Eigennutzung (=Zweitwohnungsnutzung) gewerbs- oder hotelmässiger vermieteter kommunaler Erstwohnungen ist verboten.**
- 5) Die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen haben dem Kriterienkatalog im integrierenden Bestand bildenden Anhang 1 zu diesem Reglement zu entsprechen. Ergänzungen und Abänderungen zu diesen oder weiteren Anhängen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 5 - Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG

- 1) Die Anforderungen für die Bewilligung einer Einliegerwohnung richten sich nach Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG.
- 2) In Wohngebäuden mit Einliegerwohnungen muss **die HNF der Erstwohnungen nach Art. 2 Abs. 2 +3 ZWG mindestens 50% betragen.**
- 3) Es dürfen **maximal vier Einliegerwohnungen** im gleichen Gebäude erstellt werden.

Art. 6 – touri. bew. Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG

- 1) Die Anforderungen für die Bewilligung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung, welche im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird, richten sich nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG und Art. 4 ZWV.
- 2) **Einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie klassischen Einfamilienhäusern** sind nur dann als touristisch bewirtschaftete Wohnungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes bewilligungsfähig, wenn sie den Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG entsprechen, das heisst nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümer und deren Bedürfnisse individuell zugeschnitten sind, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung einheitlich sind, auf einem gemeinsamen Konzept gründen. Solche Wohnungen müssen sich in einer hinreichenden räumlichen Nähe zum Betrieb gemäss Art. 4 ZWV befinden, sodass die Situation vergleichbar ist mit einer baulichen Hotelbetriebseinheit mit Zentrum und Hauptzugang, Rezeption und Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Wellness, Restaurant, Bar, Fitness u.a.
- 3) Ausgenommen sind Einfamilienhäuser, welche die Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen gem. Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG in sich autark erfüllen.

Art. 7 - Umlagerung (kommunaler Erstwohnungen)

Die **nachträgliche Änderung in der Zuteilung der kommunalen Erstwohnungen** ist innerhalb eines Gebäudes **höchstens flächengleich zulässig**, jedoch bewilligungspflichtig.

Art. 8 - Sistierung von Nutzungsbeschränkungen

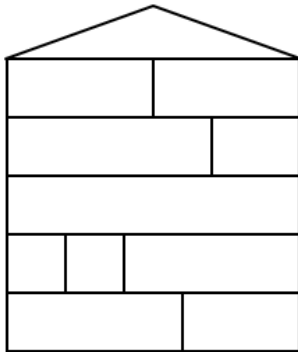
- 1) Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach ZWG
Die Sistierung für Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht richten sich nach Art. 14 ZWG.
- 2) Kann die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden, kann die Nutzungsbeschränkung für kommunale Erstwohnungen und Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht sistiert werden. Die Regelungen richten sich nach Art. 14 ZWG.
- 3) 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.

Art. 9 - Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden

- 1) **Bei Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Wohnungen** ohne Nutzungsbeschränkungen bzw. deren neubauähnlicher Sanierung ist eine Fläche **von 30% der vorbestandene HNF als Erstwohnung** (Art. 2 Abs. 2 ZWG) oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (Art. 2 Abs. 3 ZWG) im Neubau (Wiederaufbau) zu erstellen.
- 2) Art. 11 Abs. 3 ZWG ist nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten nach Art. 10 ZWG anwendbar, die fortbestehen bleiben, d.h. Wiederaufbau und Erweiterung können nicht kumuliert werden.



Altbau

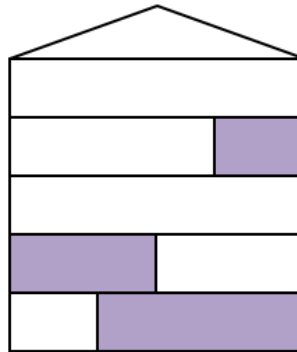


HNF = 1000 m²

30%

Als Erstwhg zu sichern = 300 m²

Ersatzbau

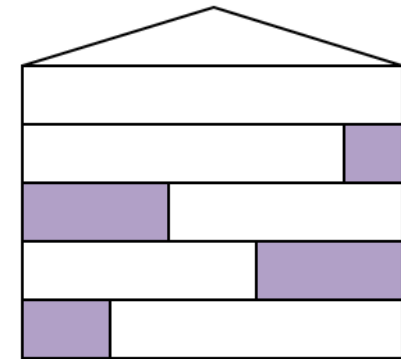


HNF = 1000 m²

Als Erstwhg zu sichern = 300 m²

neue ohne Nutzungsbeschr. = 700 m²

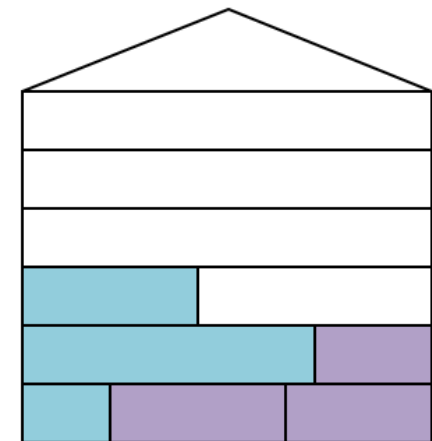
+ Volumen



HNF = 1300 m²

Als Erstwhg zu sichern = 300 m²

neue ohne Nutzungsbeschr. = 1000 m²



HNF = 1680 m²

Als Erstwhg zu sichern = 300 m²

neue ohne Nutzungsbeschr. = 1000 m²

andere gem. ZWG = 380 m²

Art. 10 - An- und Ausbauten

An- und Ausbauten von **kommunalen Erstwohnungen** und **Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung** richten sich nach Art. 11 Abs. 3 ZWG.

Art. 11 Abs. 3 ZWG

Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

Art. 11 - Kontrolle

- 1) Die Einwohnergemeinde führt ein Wohnungsinventar, aus welchem allfällig kommunale und eidg. Nutzungsaufgaben hervorgehen (Art. 4 Abs. 4 ZWG).
- 2) Die Einwohnergemeinde führt über die Einhaltung der Nutzungsaufgaben periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Regionalpolizei beauftragen kann.
- 3) Die Einhaltung der Nutzungsaufgaben für die qualifiziert touristische Nutzung gem. Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG haben die Eigentümer **alle drei Jahre nachzuweisen.**
- 4) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zur Kontrolle und Nachführung zu erteilen.
- 5) **Nicht bewilligungspflichtige Änderungen** von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (u.a. Zusammenlegen von Wohnungen ohne Vergrößerung der HNF) sind der Einwohnergemeinde **zwecks Nachführung des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters zu melden.**

Art. 12 - Gebühren

Art. 13 - Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

Art- 14 - Inkrafttreten

Fragen?

Mitwirkung

Im Sinne einer Mitwirkung wird die Bevölkerung eingeladen, sich zum Entwurf zu äussern.

Rückmeldung können via [Online-Fragebogen](#) oder schriftlich (Bauabteilung Zermatt, Kirchplatz 3, PF 345, 3920 Zermatt) bis zum 30. September 2023 hinterlegt werden.

Die Dokumente sind auf der Webseite der Einwohnergemeinde Zermatt einsehbar:

<https://gemeinde.zermatt.ch/bauabteilung/erst-und-zweitwohnungsbau>

Zudem kann das Dossier auf der Bauabteilung während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.