

Ortsplanungsrevision Zermatt



Informationsveranstaltung vom 30. September 2022

1. Begrüssung / 2. Einführung



Ziele heute

Nach der Informationsveranstaltung

... kennen Sie die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision

... sind Ihnen der Zeitplan und die Möglichkeiten der öffentlichen Mitwirkung bekannt

... sind Verständnisfragen geklärt



Informationsbroschüre:
Bitte bedienen Sie sich!

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüssung Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin
2. Einführung Anton Lauber, Gemeinderat
3. OP-Revision: Ablauf und Inhalte Planax, EBP
4. Fragerunde alle
5. Schlusswort Anton Lauber, Gemeinderat

Ausstellung und Apéro

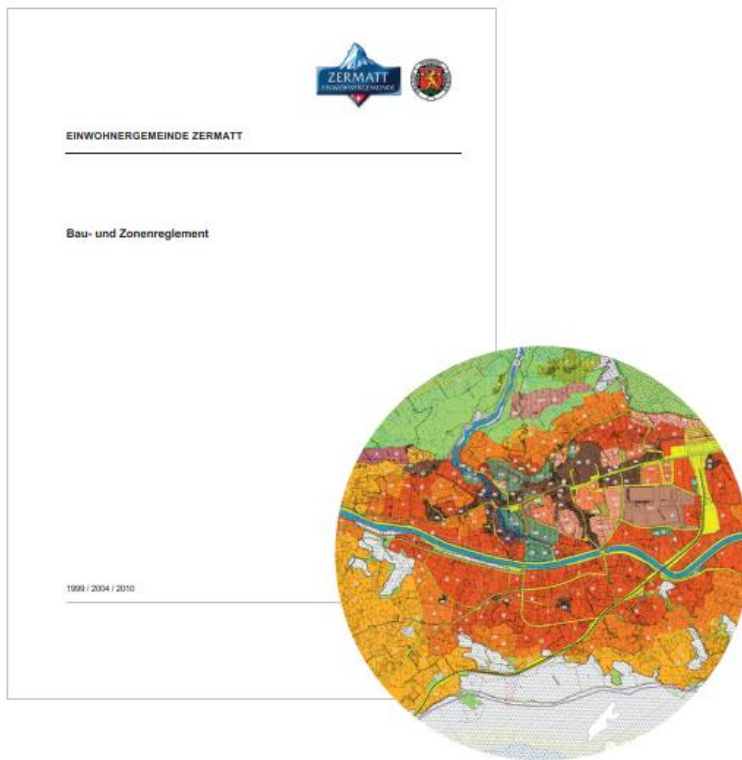
3. OP-Revision: Ablauf und Inhalte



AUSGANGSLAGE: UM WAS GEHT ES?

Warum wird die Ortsplanung revidiert?

Nutzungsplan sowie Bau- und Zonenreglement



- Anpassung an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan Wallis
- Anpassung an die neuen Randbedingungen (ZWG, BauG, ..)
- Grundeigentümergebundene Planung
- Planungshorizont: 10 bis 15 Jahre

Worauf liegt der inhaltliche Fokus?

Qualitative Weiterentwicklung von Zermatt als Lebensraum für die Bevölkerung und als internationale Tourismusdestination

Dorf Zermatt - Erhalt und Verbesserung städtebauliche Qualitäten

- Gute Verkehrsanbindungen der Quartiere
- Attraktive Freiräume
- Abwechslungsreiche Siedlungsstruktur



Umliegende Dorfteile - Qualitätsvolle Erhaltung und Entwicklung

- Erhalt vorhandener Baukultur
- Einbettung neuer Baukörper in Natur- und Kulturlandschaft



ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG: IHRE MEINUNG INTERESSIERT!

Was ist Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung?

Gegenstand der Mitwirkung

- Plan mit vorgesehenen Zonenänderungen (Zermatt Dorf, Aroleit, Findeln)
- Grundzüge der Änderungen im Bau- und Zonenreglement
- Erschliessungskonzept

Erläuternde Dokumente

- Informationsbroschüre
- Präsentation Informationsveranstaltung

Öffentliche Mitwirkung

- Wann: 3. Oktober bis 3. November 2022
- Wie: schriftliche Einreichung
von konkreten Anliegen / Anträgen

Gemeinde Zermatt
Bauabteilung
Kirchplatz 3
3920 Zermatt



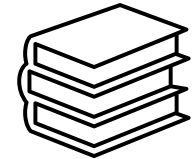
Öffentliche Mitwirkung

– Einsicht Unterlagen bei der Bauabteilung

Mo und Mi: 08:30 – 11 Uhr / 14:00 – 16:00 Uhr

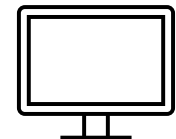
Di und Fr: 08:30 – 16 Uhr

Do: 08:30 – 11 Uhr / 14:00 – 17:30 Uhr



– Einsicht Unterlagen auf der Homepage:

<https://gemeinde.zermatt.ch/bauabteilung/raumplanung>



– Anmeldung zu Sprechstunde möglich

Fr. 14. Oktober 2022

Per Telefon (+41 27 966 22 50)

Per Mail (bauabteilung@zermatt.ch)



WELCHE PLANUNGSSCHRITTE SIND BISHER ERFOLGT?

Planungsschritte

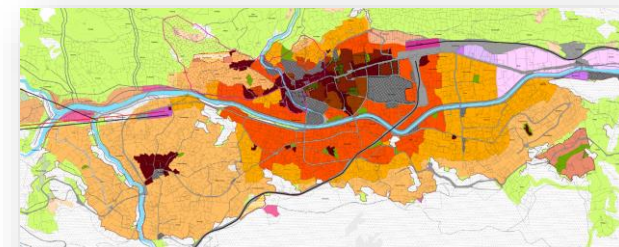
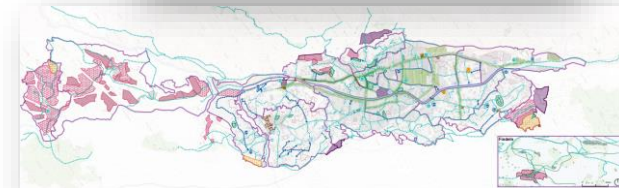
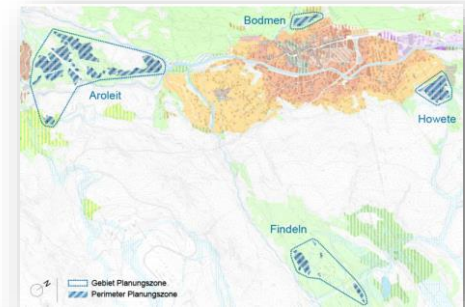
Erlass von Planungszonen

Erarbeitung Dichte und Freiraumstudie

Aktualisierung Leitsätze ROK

Erarbeitung Raumkonzept-Karte

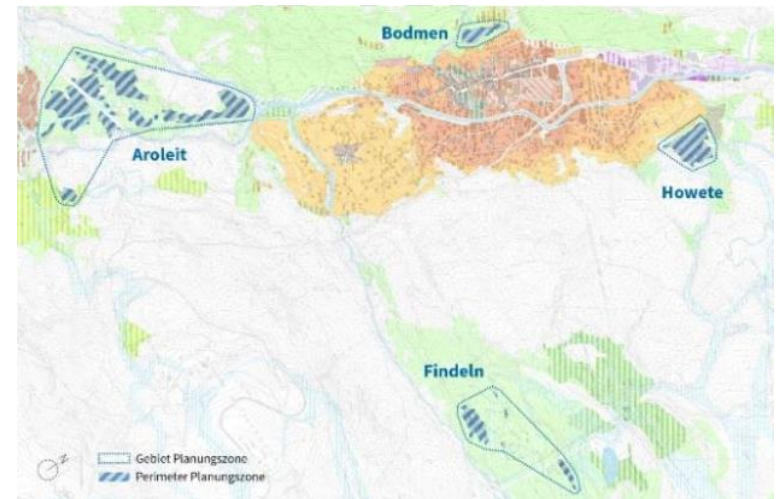
Revision Ortsplanung



Erlass von Planungszone

- **Planungszone:** Es darf nichts gebaut werden, was Zielen / Inhalten der neuen Ortsplanung widerspricht

- **Kriterien für Festlegung:**
 - Lage in Bezug auf Siedlungsschwerpunkt
 - Vorhandene Erschliessung und Erschliessungsvoraussetzungen
 - Auswirkungen einer Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild



Schlussfolgerungen Dichte- und Freiraumstudie



- Siedlungsentwicklung primär auf Hauptsiedlungszentrum lenken



- Einzelne Parzellen wegen Ortsbild-, Landschaftsschutz sowie Siedlungsqualität freihalten



- Bauliche Dichten beibehalten



- Ortsbild bewahren



- Freiräume schaffen, öffentliche Räume aufwerten



- Erschliessung mit Bussen sowie Fuss- und Fahrradverkehr optimieren

Aktualisierung und Ergänzung ROK

Räumliche Verortung der Leitsätze aus Raumordnungskonzept (ROK) 2013

- Überarbeitete Leitsätze mit GR-Beschluss im September 2019
- Raumkonzeptkarte mit GR-Beschluss im März 2021



WAS SIND DIE ZENTRALEN INHALTE DER ORTSPLANUNGSREVISION?

Innenentwicklung, Ortsbild- und Landschaftsschutz

- Heute zulässige **Dichten** grundsätzlich beibehalten. Entwicklungen durch geeignete Zonierung auf Hauptsiedlungsgebiet lenken
- Prägende **Frei- und Grünräume** durch Festlegen von Freihaltezonen sichern
- **Schutz des Ortsbildes**: Materialisierung und Farbgebung von Gebäuden in Weilern mit der Baukommission abstimmen
- Umzonung von Gebieten in **Reservezonen** für die Entwicklung durch die nächste Generation
- **Rückzonung** / Zuweisung zur Landwirtschaftszone von Gebieten, in denen eine Entwicklung aus landschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist

Festlegung Siedlungsgebiet

Analyse der grösseren noch nicht bebauten Gebiete anhand von Kriterien

Beurteilung Kriterium	ungünstig	neutral	günstig
Gefahrenzone	rot	blau	gelb / keine
Erschliessungsstand	nicht erschlossen	teils erschlossen	erschlossen
Überbauungseignung	ungünstig	mittel	günstig
Ortsbild, Landschaft	hoch	mittel	tief
Nachfrage, Lage	tief	mittel	hoch

Vorgesehene Zonenänderungen

- Strukturhaltungszonen
- Bauzonen 2. Erschliessungsetappe (2.ET)
- Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)
- Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN Kulturerbe)
- Rückzonung in Landwirtschaftszone
- Umzonung in Freihaltezonen (optional)



keine Neubauten



**Blockierung/
Reservezonen**

Strukturerhaltungszonen

- Reservegebiete der Ferienhauszonen, die bereits teilweise locker überbaut und zum Teil erschlossen sind
- Aufgrund der Lage und des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes ist eine weitere Überbauung mit Erstwohnungen nicht angezeigt

➤ ***Keine Neubauten mehr***

➤ ***Erneuerung, Um- und Ausbauten bestehender Gebäude zulässig***

➤ ***Gemeinde als Baubewilligungsbehörde***

Bauzonen 2. Erschliessungsetappe

Reserveflächen, die

- grundsätzlich als Bauland geeignet sind, aber nicht bzw. nur teilweise erschlossen sind
- in Randlagen gelegen sind
- mit Ortsbild, Landschaft verträglich sind
- mittelfristig nachgefragt werden

- ***Bauzonen der 2. Erschliessungsetappe gehen über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinaus (Art. 21 kRPG) und unterliegen einem Erschliessungs- und Bauverbot (Nichtbauzonen)***
- ***Freigabe erst bei nachgewiesenem Bedarf zur Erschliessung und Überbauung (Verfahren nach Art. 33ff kRPG)***

Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN)

Reserveflächen, die

- in der Regel nicht erschlossen sind
- in Randlagen gelegen sind
- im Hinblick auf das Ortsbild und die Landschaft eine hohe Sensibilität verlangen
- eine geringe Nachfrage aufweisen

- ***Künftige Nutzung wird erst aufgrund späterer Entwicklungsvorstellungen und Randbedingungen festgelegt***
- ***bis dahin Bauverbot (Nichtbauzonen)***

Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN Kulturerbe)

Gebäudegruppen ausserhalb der Bauzone, die

- als Weiler- und Erhaltungszonen bzw. Maiensässzonen und Zonen mit bestehenden, landschaftsprägenden geschützten Bauten vorgesehen sind

➤ ***Nichtbauzone***

➤ ***definitive Zonenzuweisung ist in einer nächsten Phase vorgesehen, nach Vorliegen der zurzeit noch ausstehenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes (Blatt A.5)***

➤ ***Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht (Art. 33 ff. kRPG)***

Rückzonung in Landwirtschaftszonen

Reserveflächen, die

- nicht erschlossen sind
- aufgrund der Topografie und ihrer Lage für die Überbauung und Erschliessung nicht geeignet sind
- praktisch keine Nachfrage haben

➤ ***Überbauung auch in Zukunft nicht zweckmässig***

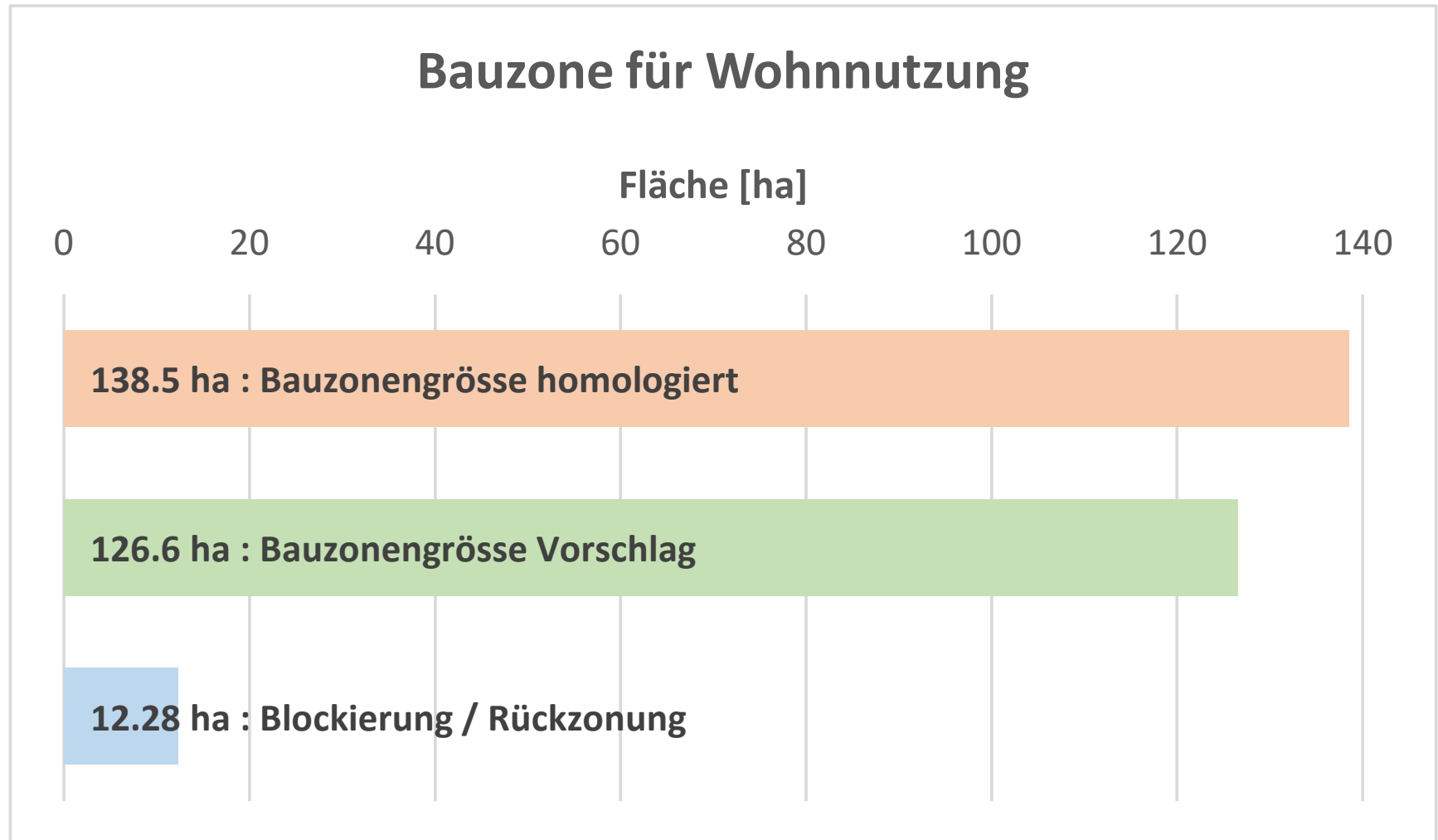
➤ ***Landwirtschaftliche Nutzung***

Umzonung in Freihaltezonen (optional)

Flächen

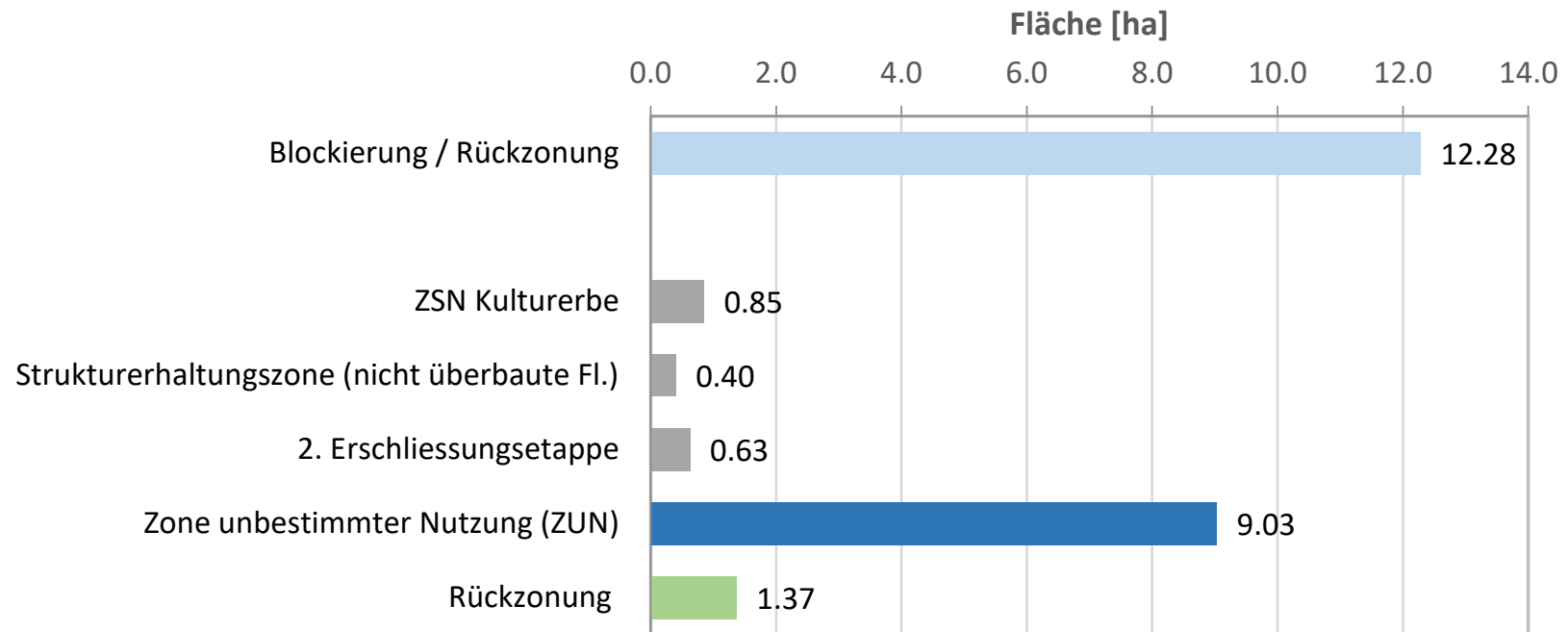
- zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
 - zur Gliederung von Siedlungsgebieten
-
- ***Dauerndes Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt***
 - ***Unterirdische Überbauung allenfalls mit Einschränkungen möglich***
 - ***optionale Zuweisung, im Einvernehmen mit den GrundeigentümerInnen***

Bauzonendimensionierung



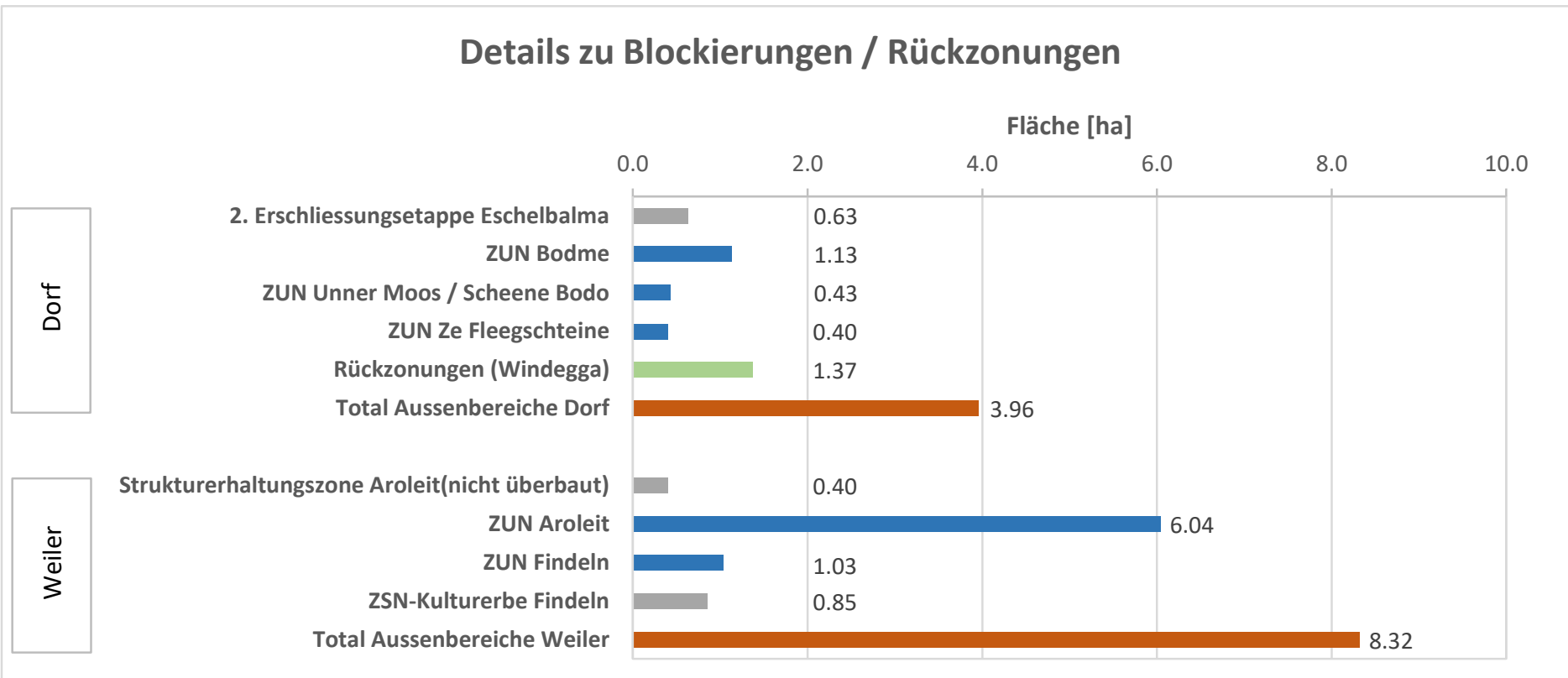
Bauzonendimensionierung

Blockierungen / Rückzonungen Aussenbereiche



Bauzonendimensionierung

Details zu Blockierungen / Rückzonungen



Bauzonenstatistik

Berechnungsmodell Kanton - Ausgangsalage

Ausgangsdaten

Einwohner + Arbeitsplätze (EA)		2015:	9684 EA	
		2030:	10652 EA	(110 %)
Bauzone Wohnnutzung	überbaute Fläche		114.6 ha	(rot, orange)
	nicht überbaute Fläche		19.0 ha	(grün)
	Total		133.6 ha	

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Einwohner / Arbeitsplätze}}$	=	$\frac{114.6 \text{ ha}}{9684 \text{ EA}}$	=	118 m ² / EA
Mediandichte	touristisch	395	m ² / EA	relevant	118 m²/EA

Kapazität

EA aktuell	+	zusätzliche EA durch Verdichtung (orange)	+	zusätzliche EA in nicht überbauten Bauzone (grün)	
9684 EA		0 EA		1'610 EA	= 11'294 EA

Theoretischer Überschuss

EA Kapazität	11'294 EA			
EA 2030	10'652 EA			
Überschuss	642 EA	x	118 m ² /EA	= 7.6 ha

Bauzonenstatistik

Berechnungsmodell Kanton - Raumkonzept

Ausgangsdaten

Einwohner + Arbeitsplätze (EA)	2022:	9819 EA	
	2037:	10801 EA	(110 %)
Bauzone Wohnnutzung	überbaute Fläche	114.5 ha	(rot, orange)
	nicht überbaute Fläche	12.1 ha	(grün)
	Total	126.6 ha	

Dichte

heutige Dichte	$\frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Einwohner / Arbeitsplätze}}$	=	$\frac{114.5 \text{ ha}}{9819 \text{ EA}}$	=	117 m ² / EA
Mediandichte	touristisch	395	m ² / EA	relevant	117 m ² /EA

Kapazität

EA aktuell	+	zusätzliche EA durch Verdichtung (orange)	+	zusätzliche EA in nicht überbauten Bauzone (grün)	
9819 EA		0 EA		1'034 EA	= 10'853 EA

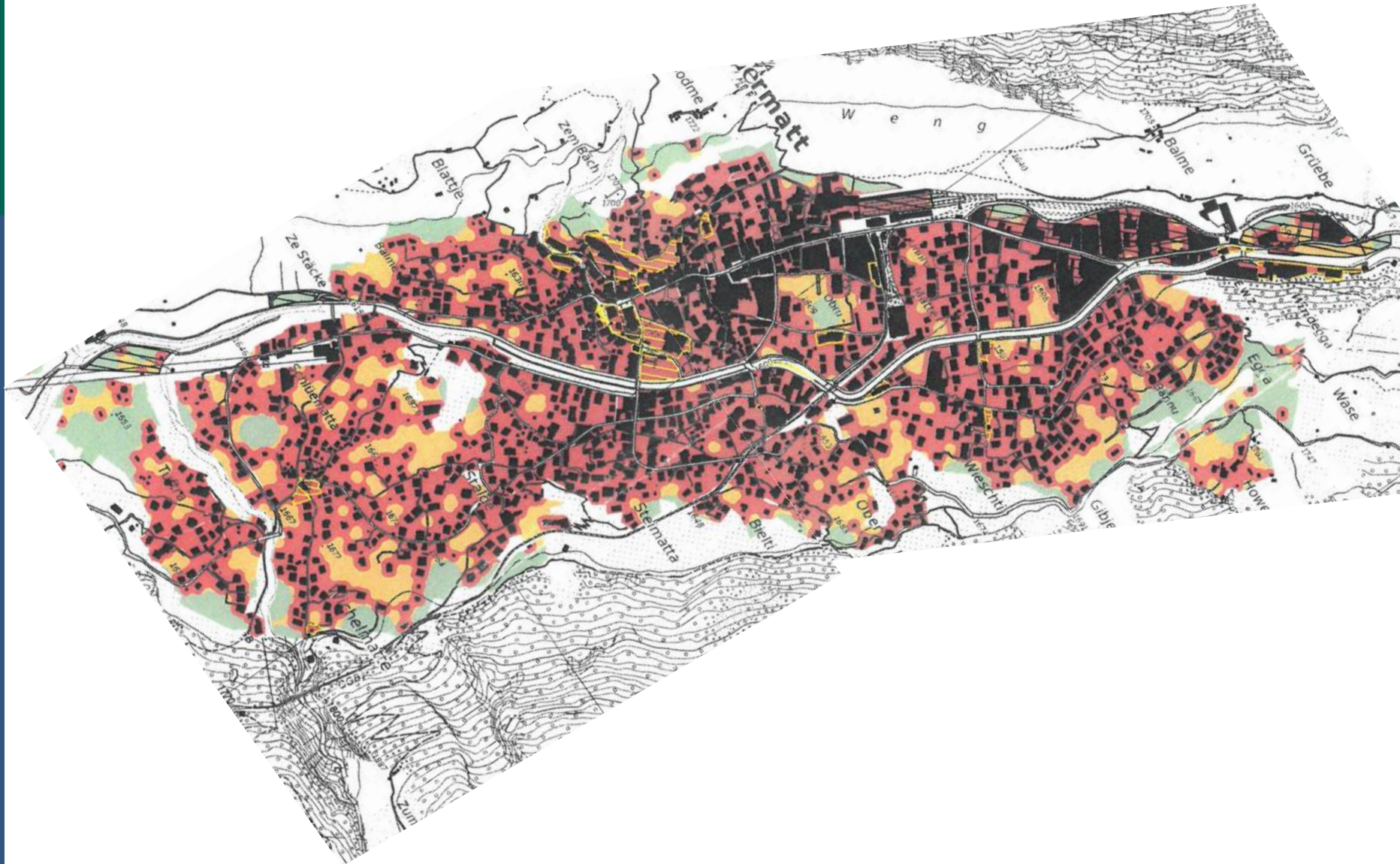
Theoretischer Überschuss

EA Kapazität	10'853 EA			
EA 2037	10'801 EA			
Überschuss	52 EA	x	117 m ² /EA	= 0.6 ha

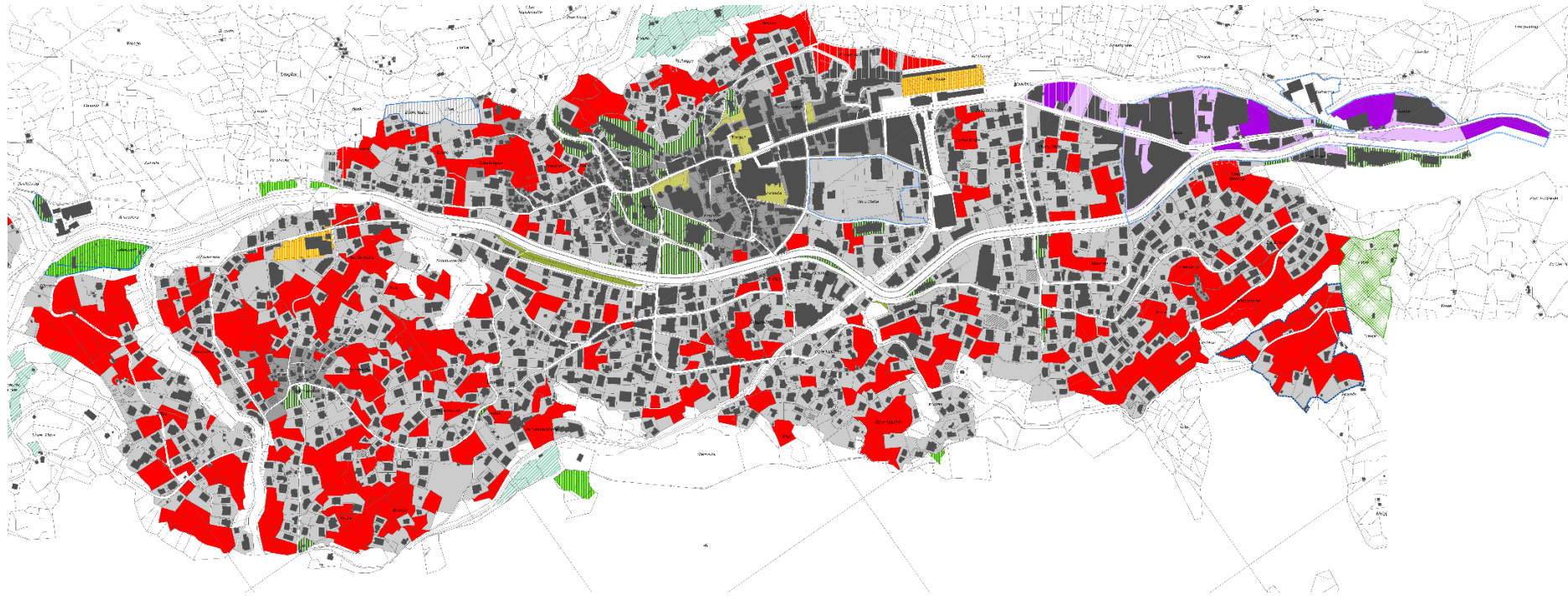
Blockierungs- / Rückzonungsbedarf

Struktur der Bauzone	Eignung für Erstwohnungen	Landschaftlich empfindliches Gebiet	Bauzonen-reserven	Rückzonungs-, Blockierungsbedarf	
				quantitativ	qualitativ
Wohnzone Dorf	gut geeignet	teilweise	mittel	nicht gegeben	bedingt gegeben
Ferienhauszone Aussenbereiche	bedingt geeignet	mehrheitlich	hoch	gegeben	gegeben

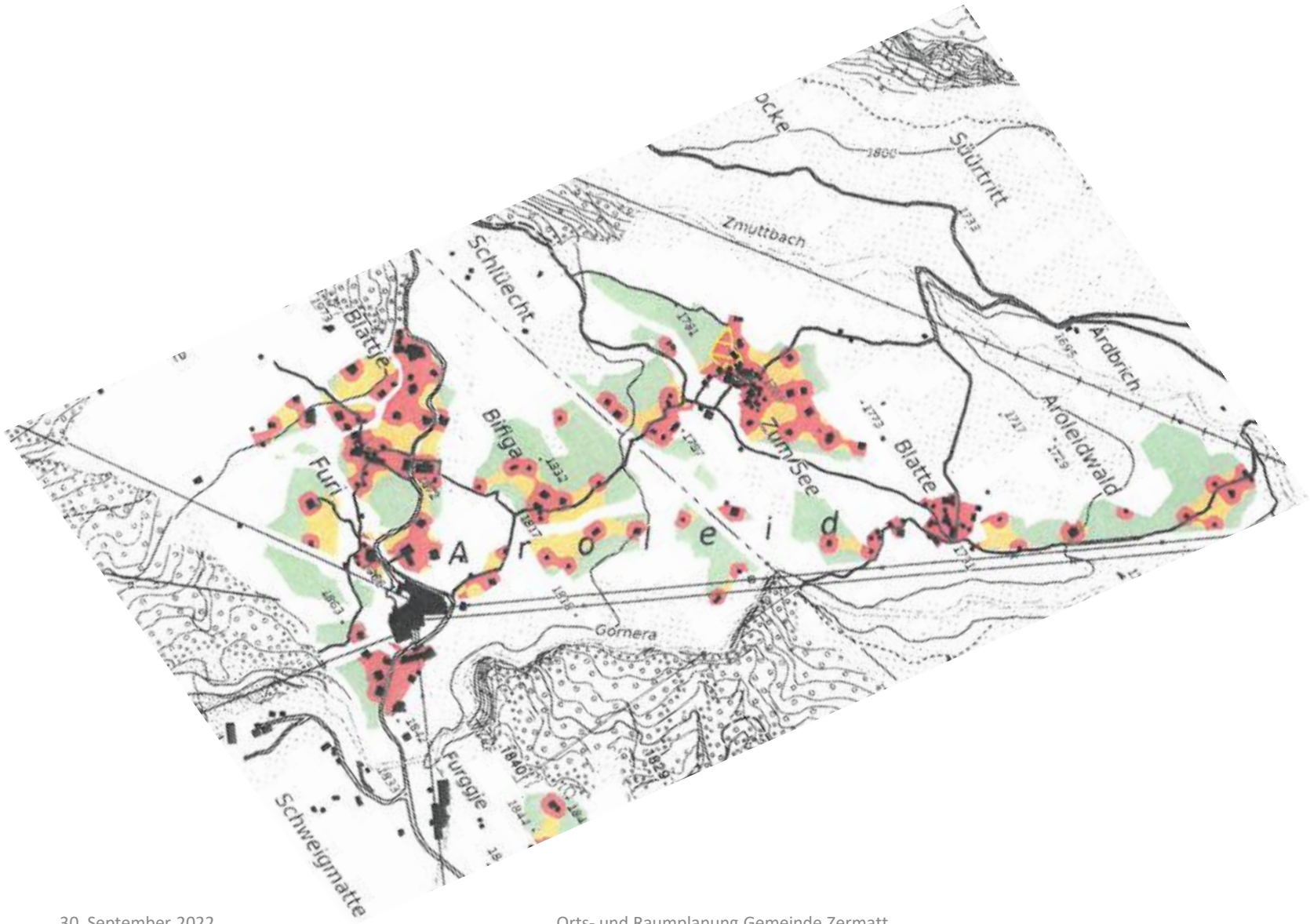
Bauzonenanalyse 2015



Bauzonendimensionierung / Überbauungsstand



Bauzonenanalyse 2015

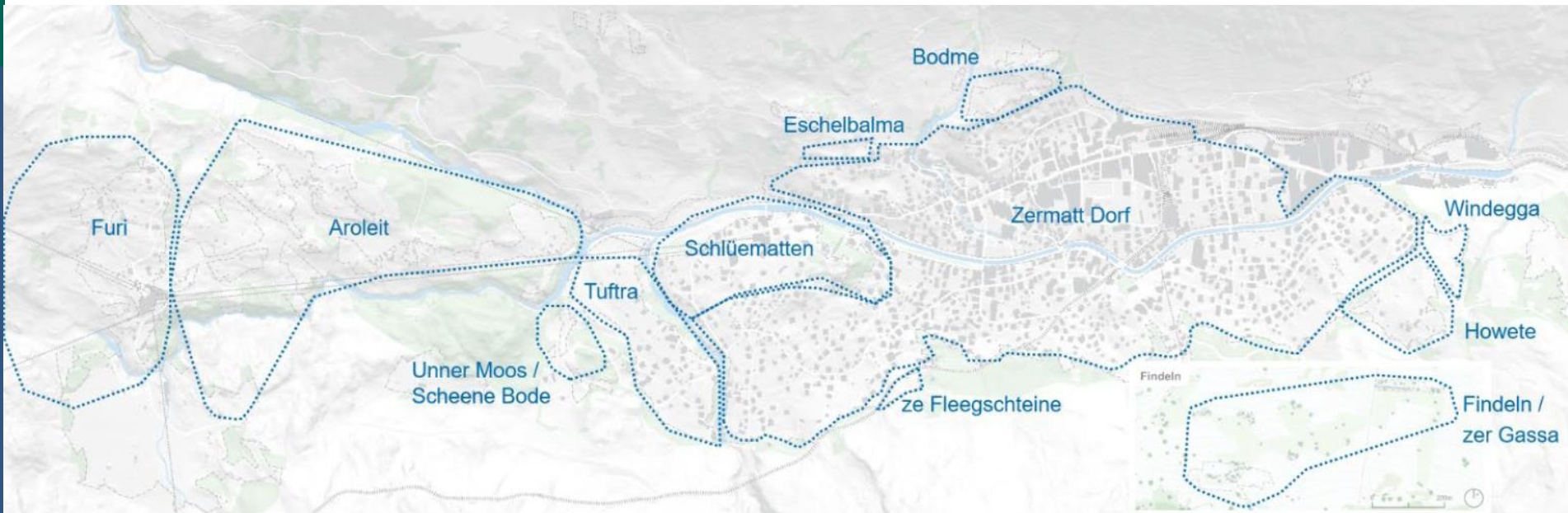


Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

- Wesentliche Änderungen aufgrund kant. Baugesetz/Bauverordnung (Berücksichtigung IVHB) und Raumplanungsgesetz:
 - Anpassungen Begriffsdefinitionen und Masse (u.a. Abstand und Höhe)
 - neue Zonenbestimmungen (z.B. ZUN, Strukturerhaltungszone, Bauzone 2. Erschliessungsetappe, ZSN - Kulturerbe)
- Spezifische Fragestellungen in Prüfung:
 - Nutzungsziffer: Abschaffung der Nutzungsziffer
 - Schaffung Erstwohnungsraum: Anreize zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (mittels Bonus, Festsetzung Bedingungen im BZR, Genossenschaft), Vorschriften zu Personalwohnraum bei Hotelneubauten
 - Zonendefinition Gebiet «Furi» in Bezug auf dessen geplante Entwicklung

WELCHE ENTWICKLUNG IST IN DEN EINZELNEN DORFTEILEN VORGESEHEN?

Dorfteile von Zermatt

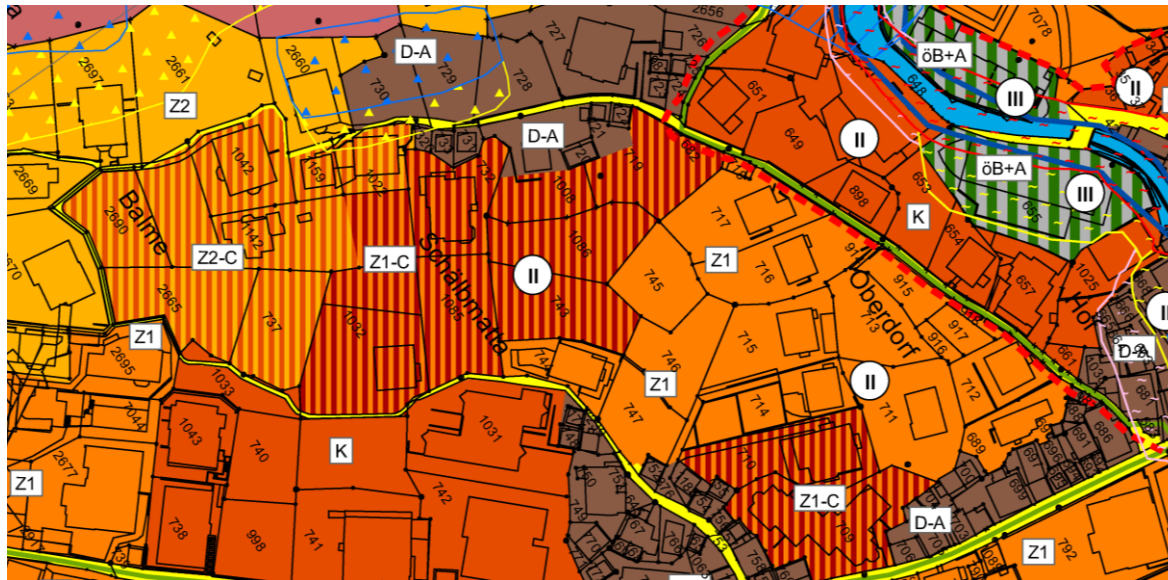


Vorgesehene Entwicklung Zermatt Dorf

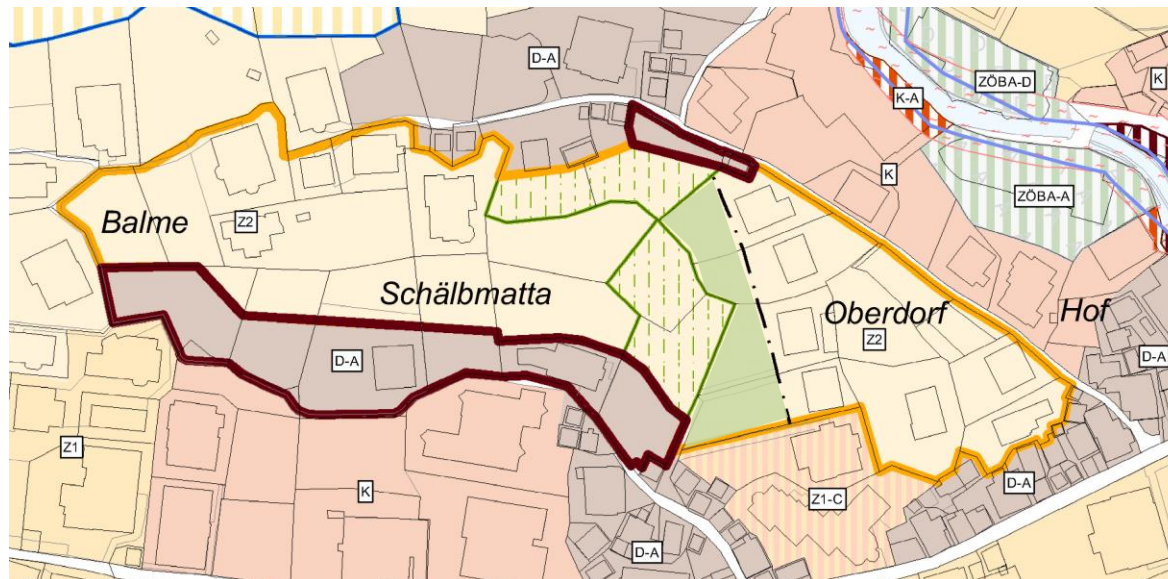


- Erhalt Ortsbild
- Qualitative Innenentwicklung
- Erweiterung Dorfzone
- Ausscheidung Baulinie
- Umzonung in Freihaltezone (optionale Vorschläge)

Vorgesehene Entwicklung Zermatt Dorf



Zonenplan homologiert



Zonenplan Vorschlag

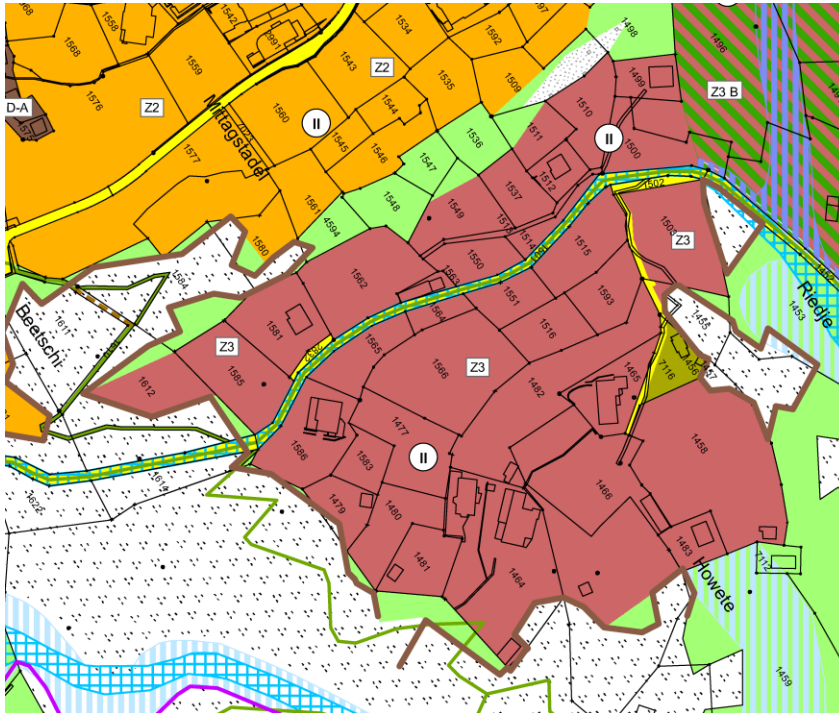
- Erweiterung Dorfzone
- einheitliche Zone Z2
- Baulinie
- optionale Freihaltezone

Vorgesehene Entwicklung Howete

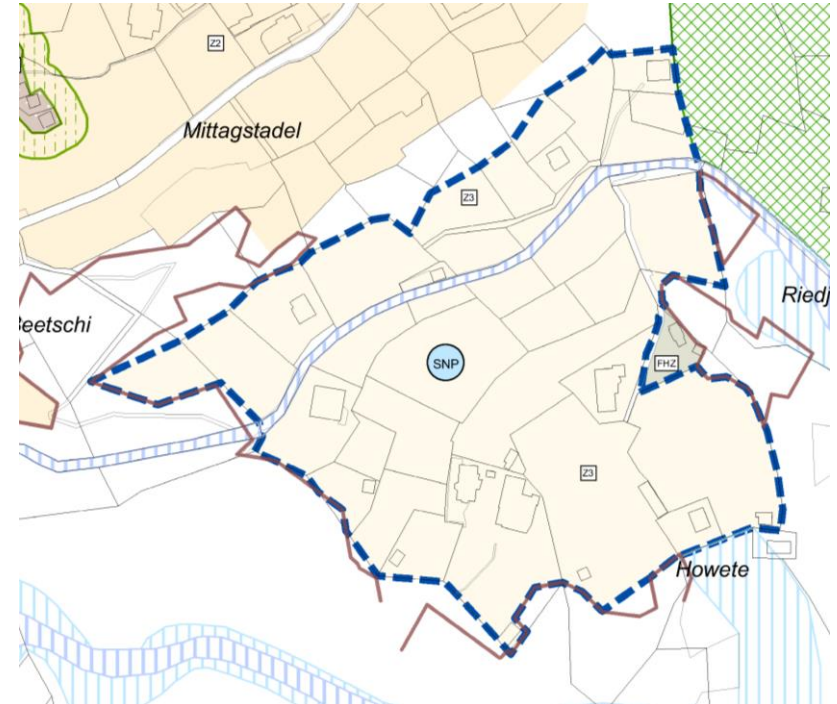
- Abseits des Siedlungsschwerpunktes, keine ganzjährige Erschliessung
- Koordinationsbedarf bzgl. Strassenerschliessung und Pistenrückführung
- **Ausscheidung einer Zone Z3 mit Sondernutzungsplan-Pflicht (SNP)**



Vorgesehene Entwicklung Howete



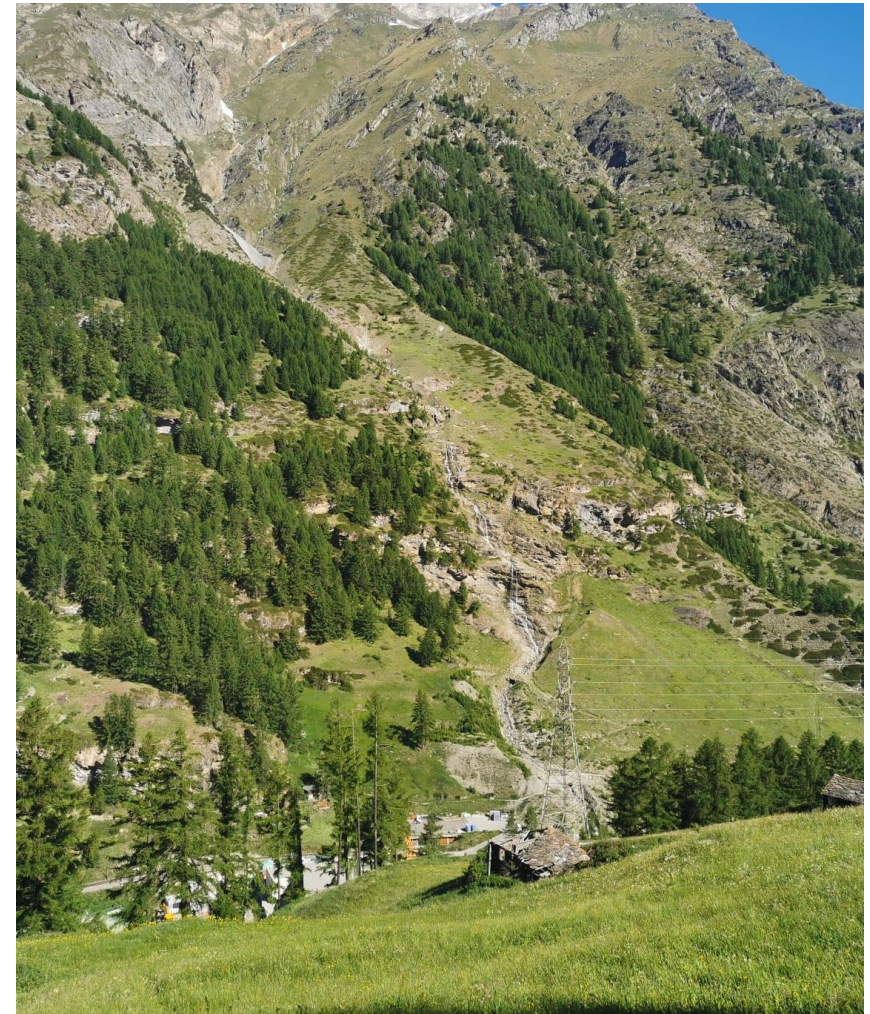
Zonenplan homologiert
(Zone Z3)



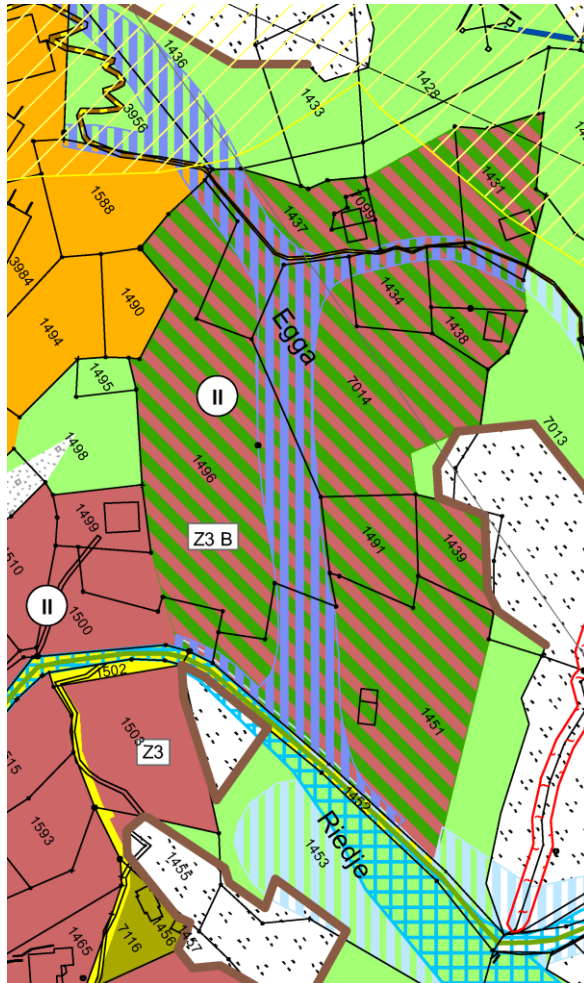
Zonenplan Vorschlag
(Zone Z3-SNP)

Vorgesehene Entwicklung Windegga

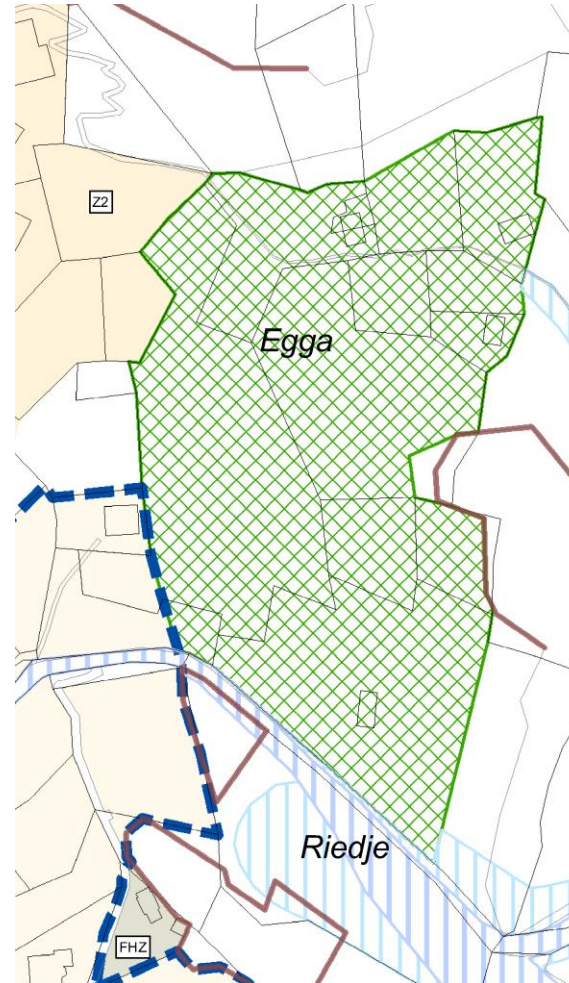
- Abseits des Siedlungsschwerpunktes, keine ganzjährige Erschliessung
 - 1998 in Bauzone aufgenommen, Bedingung: Skipiste durch das Gebiet
 - Erarbeitung Sondernutzungsplan von Grundeigentümern verworfen, Piste mittlerweile anders geführt
- ***Rückzonung in Landwirtschaftszone***



Vorgesehene Entwicklung Windegga



Zonenplan homologiert
(Zone Z3-B)

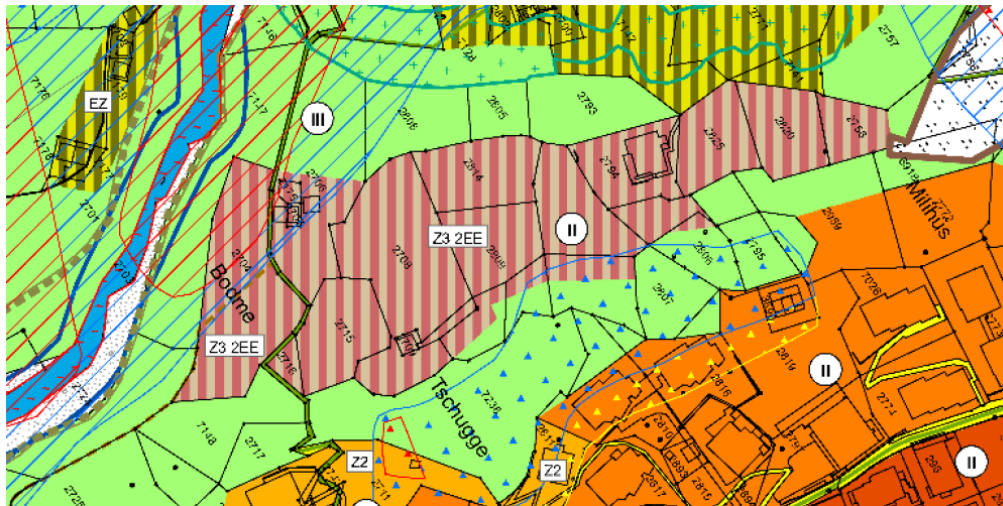


Zonenplan Vorschlag
(Landwirtschaftszone)



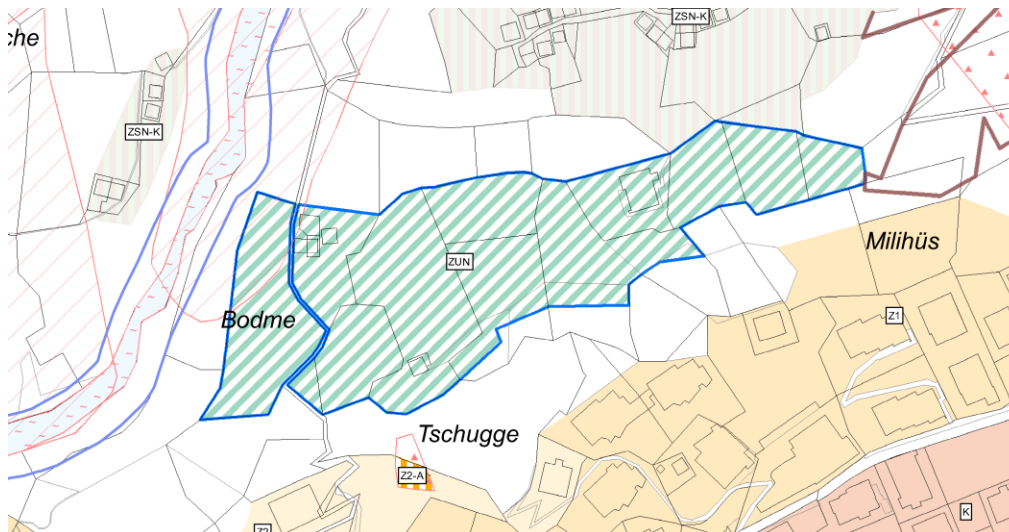
- Abseits des Siedlungsschwerpunktes
 - landschaftlich sensible Lage
 - keine ganzjährige Erschliessung
- ***Zuweisung in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)***

Vorgesehene Entwicklung Bodme



Zonenplan homologiert

(Zone Z3-2EE)

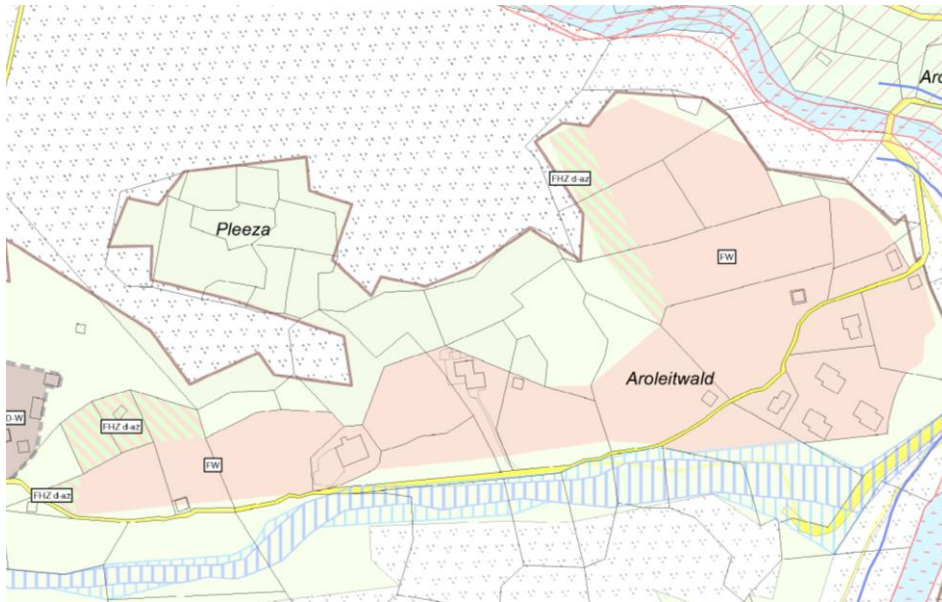


Zonenplan Vorschlag (ZUN)

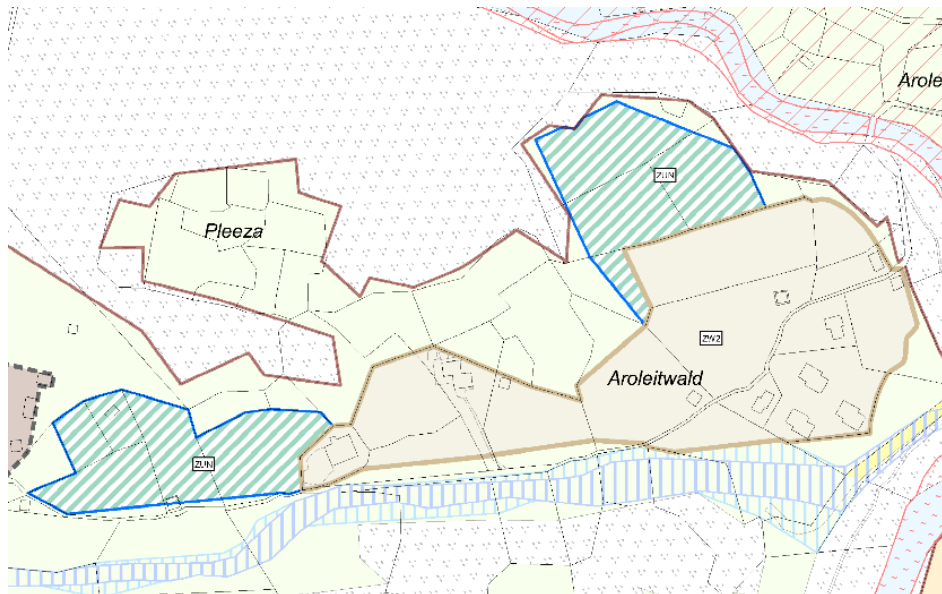


- Abseits des Siedlungsschwerpunktes
 - Beschränkte Erschliessung
 - Umschliesst zum Teil schützenswerte Ortsbilder
-
- ***Zuweisung tlw. in Strukturerhaltungszone, tlw. in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)***
 - ***Gebiete «Furi» und «Aroleitwald»: Zone mit grösseren Bauvolumen und höheren Dichten (Siedlungsschwerpunkte)***

Vorgesehene Entwicklung Aroleit

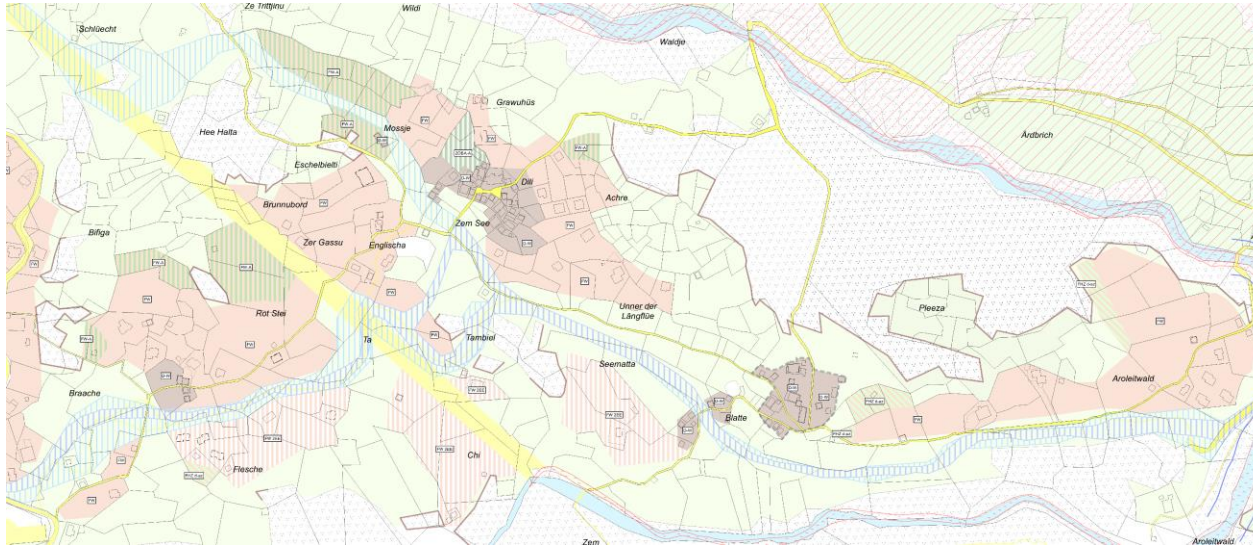


Zonenplan homologiert
(Ferienhauszonen Weiler)

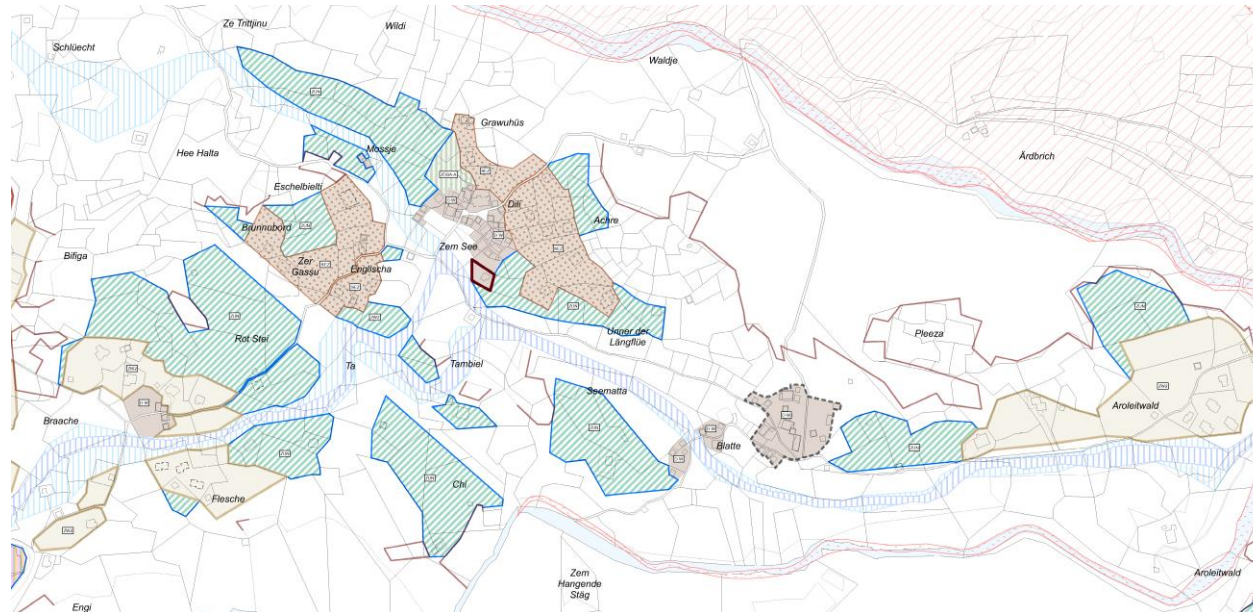


Zonenplan Vorschlag
(Wohnzonen Weiler, ZUN)

Vorgesehene Entwicklung Aroleit

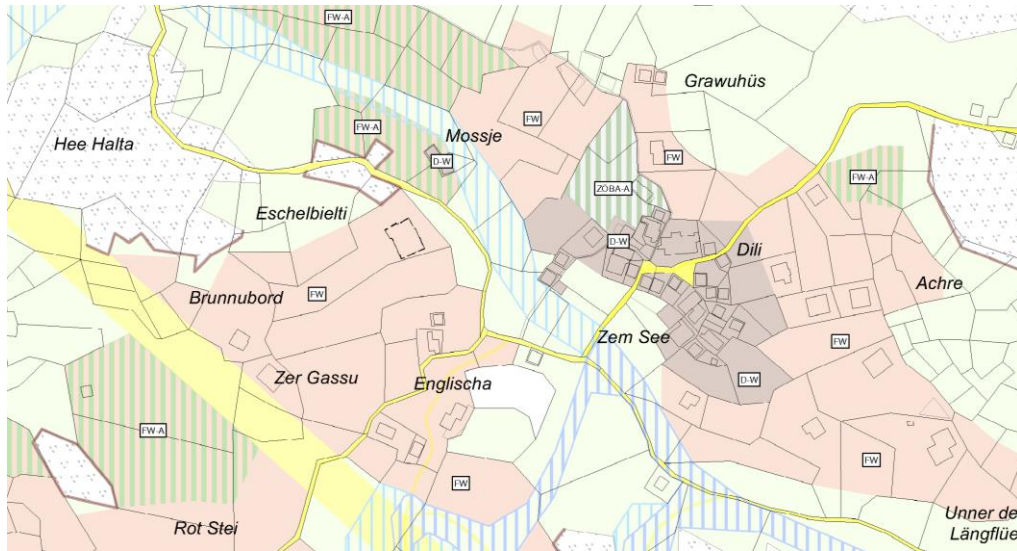


Zonenplan homologiert
(Ferienhauszonen Weiler)

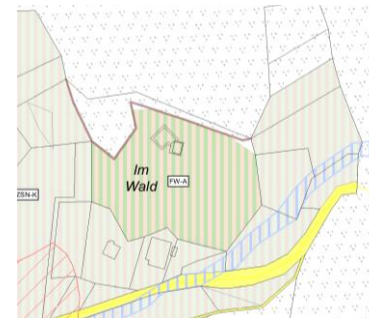


Zonenplan Vorschlag
(ZUN)

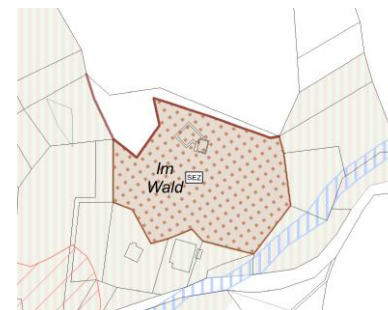
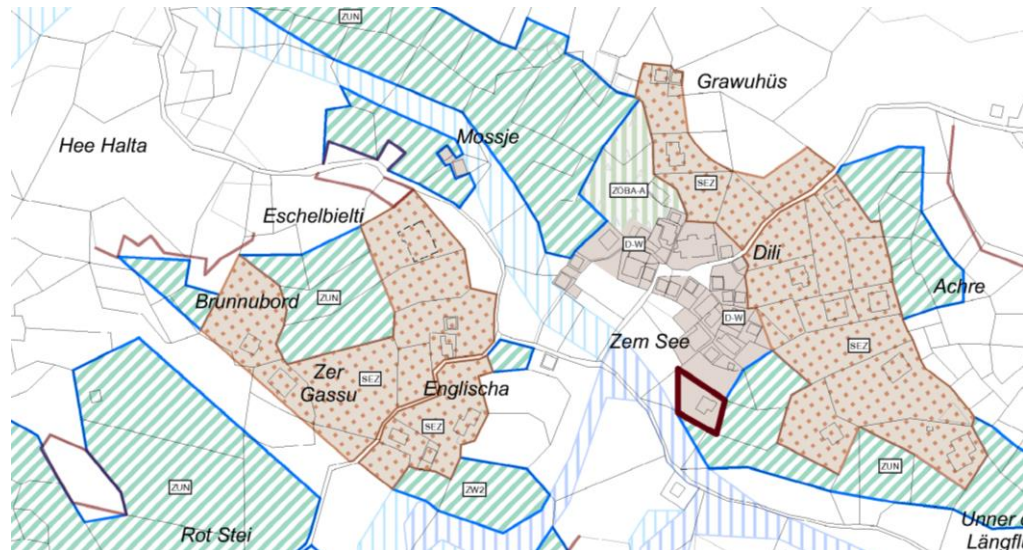
Vorgesehene Entwicklung Aroleit



Zonenplan homologiert
(Ferienhauszonen Weiler)



Zonenplan Vorschlag
(Strukturerhaltungszonen)

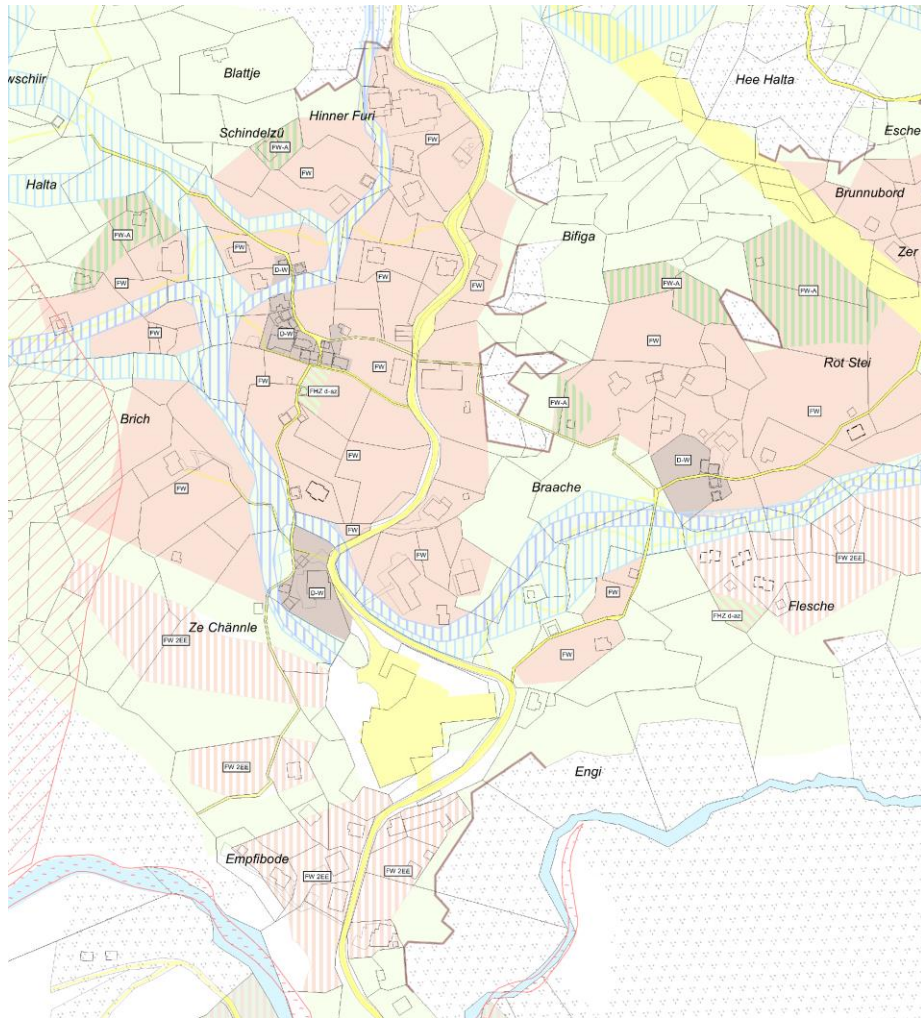


Vorgesehene Entwicklung Furi

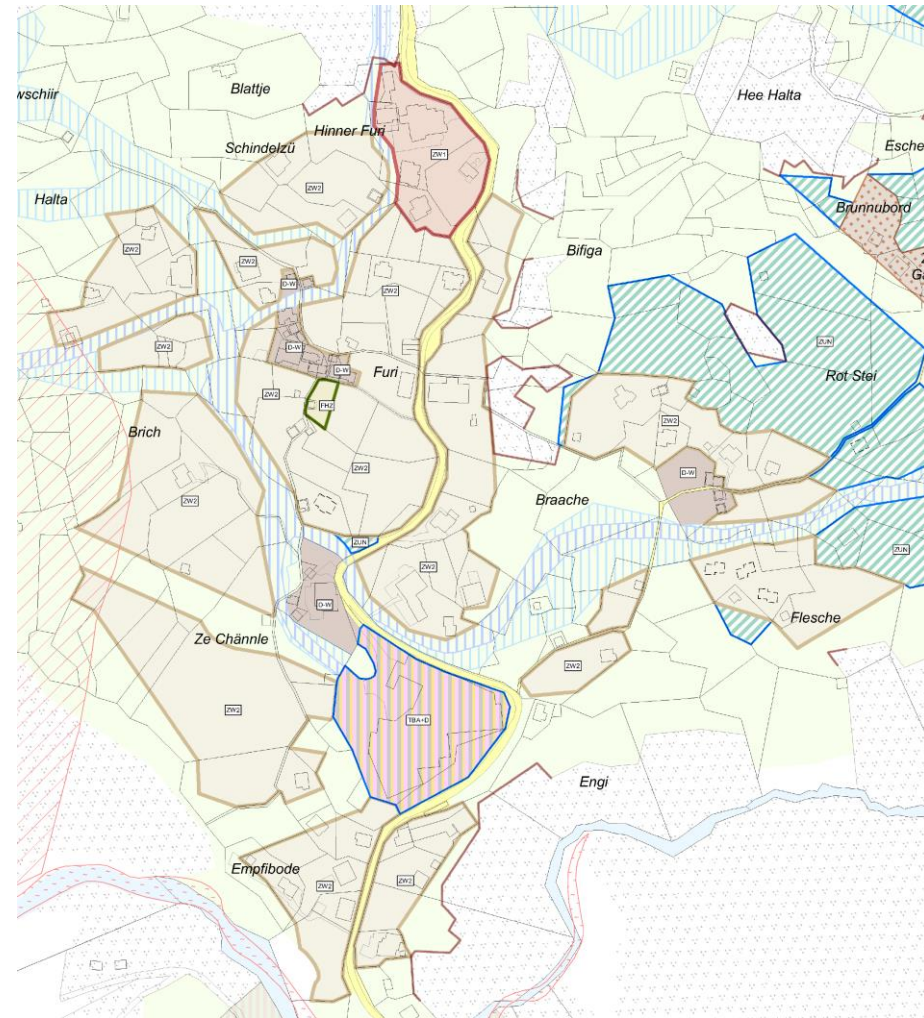


- Ausserhalb des
Hauptsiedlungsgebietes
- Homogene Struktur, kleine
Gebäudevolumen
- Durch Seilbahn und Tourismus-
Infrastruktur geprägt
- ***Tlw. Zuweisung in eine Zone mit
grösseren Bauvolumen und
höheren Dichten***

Vorgesehene Entwicklung Furi



Zonenplan homologiert
(Ferienhauszonen Weiler)



Zonenplan Vorschlag
(Wohnzonen Weiler)

Vorgesehene Entwicklung Findeln

- Abseits des Siedlungsschwerpunktes
- Landschaftlich empfindliches Baugebiet
- Beschränkte Erschliessung
- ***Zuweisung in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN) und Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN - Kulturerbe***



Vorgesehene Entwicklung Findeln



Zonenplan homologiert

(Dorfzonen Weiler,

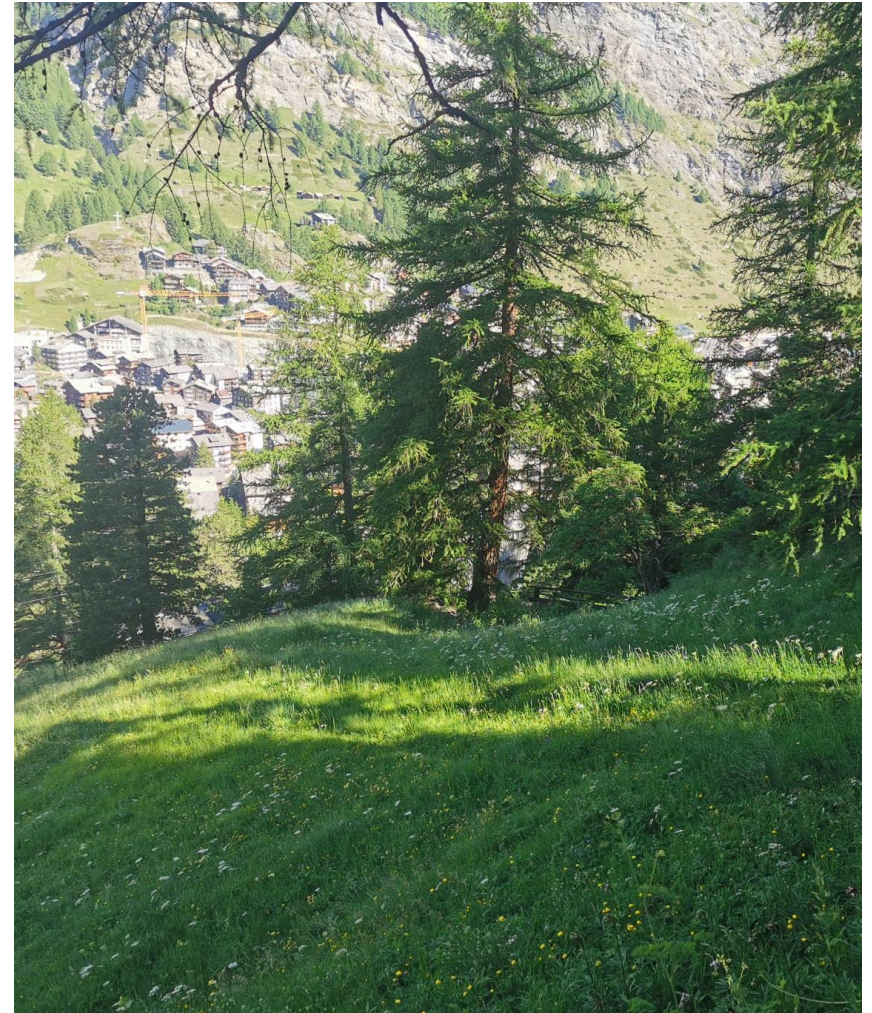
Dorfzonen Weiler - LEB)



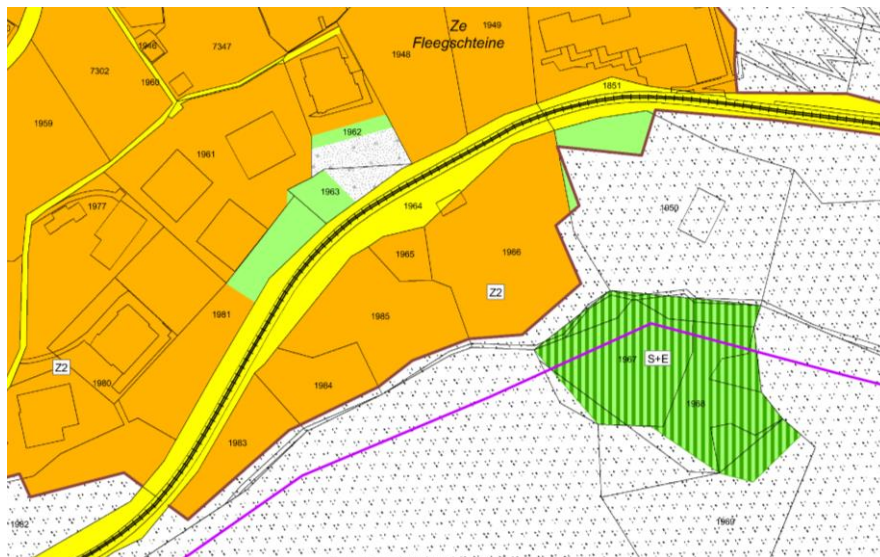
Zonenplan Vorschlag

(ZUN, ZSN - Kulturerbe)

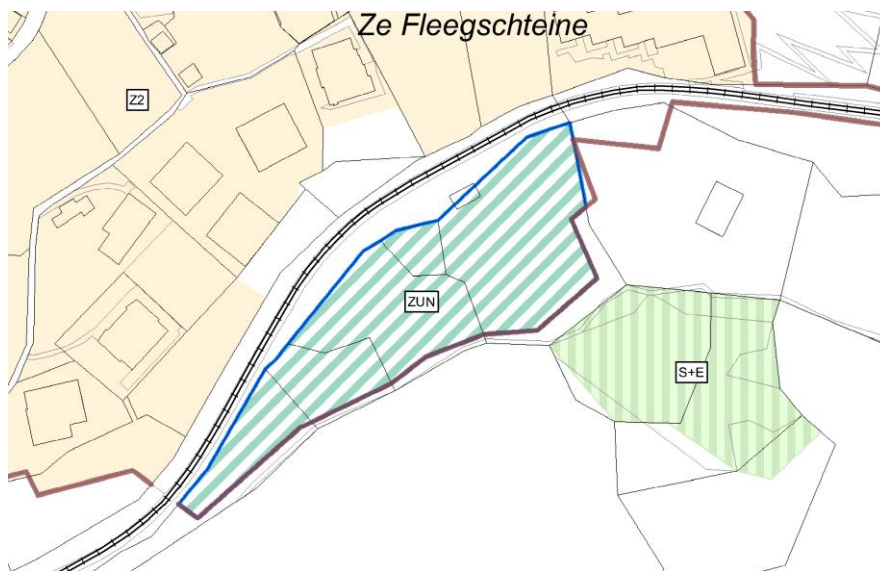
- Durch MG-Bahn vom restlichen Dorf getrennt
 - Nicht erschlossen
- ***Zuweisung in Zone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)***



Vorgesehene Entwicklung Ze Fleegschteine



Zonenplan homologiert (Zone Z2)



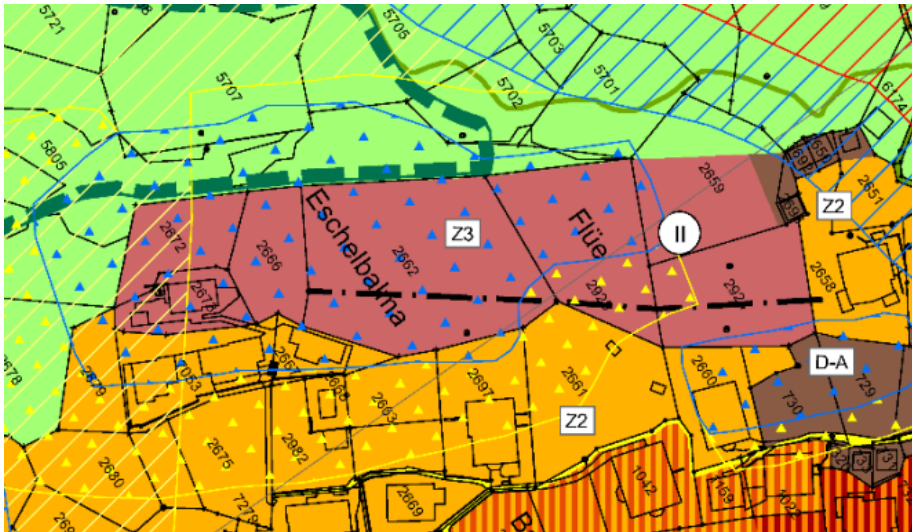
Zonenplan Vorschlag (ZUN)

Vorgesehene Entwicklung Eschelbalma

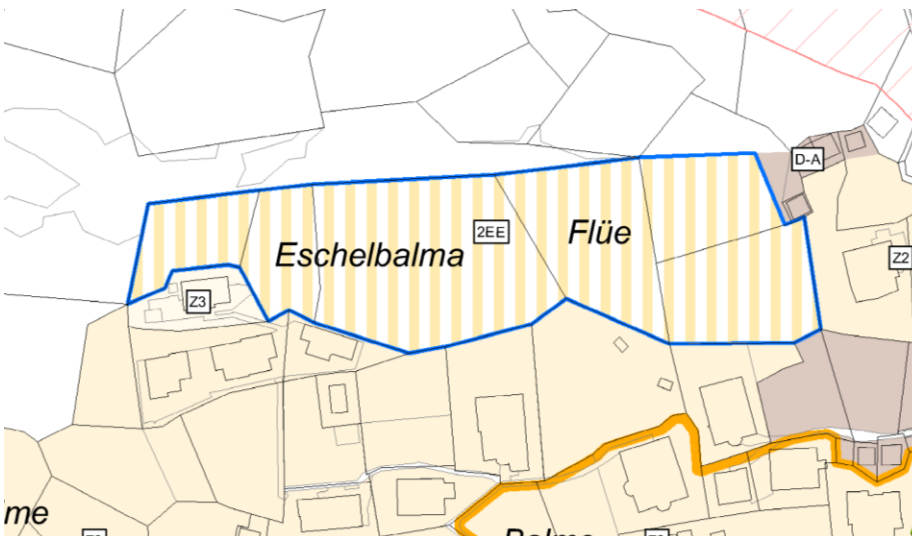


- Ungenügend erschlossen, in Randlage
- Grundsätzlich als Bauland geeignet
- ***Zuweisung in Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe***

Vorgesehene Entwicklung Eschelbalma



Zonenplan homologiert (Zone Z3)



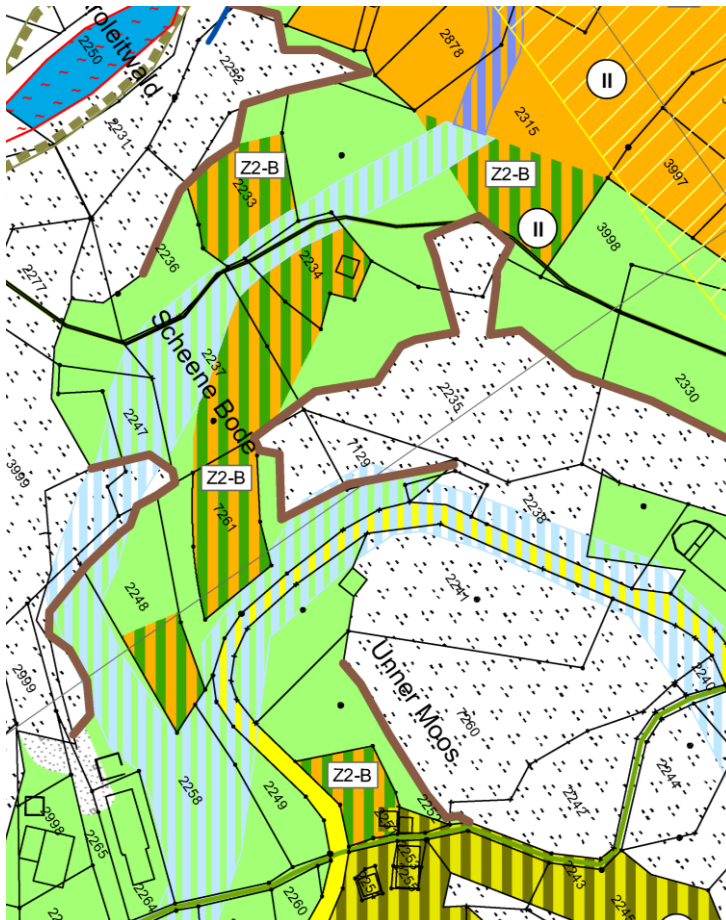
Zonenplan Vorschlag (2. EE)

Vorgesehene Entwicklung Unner Moos / Scheene Bode

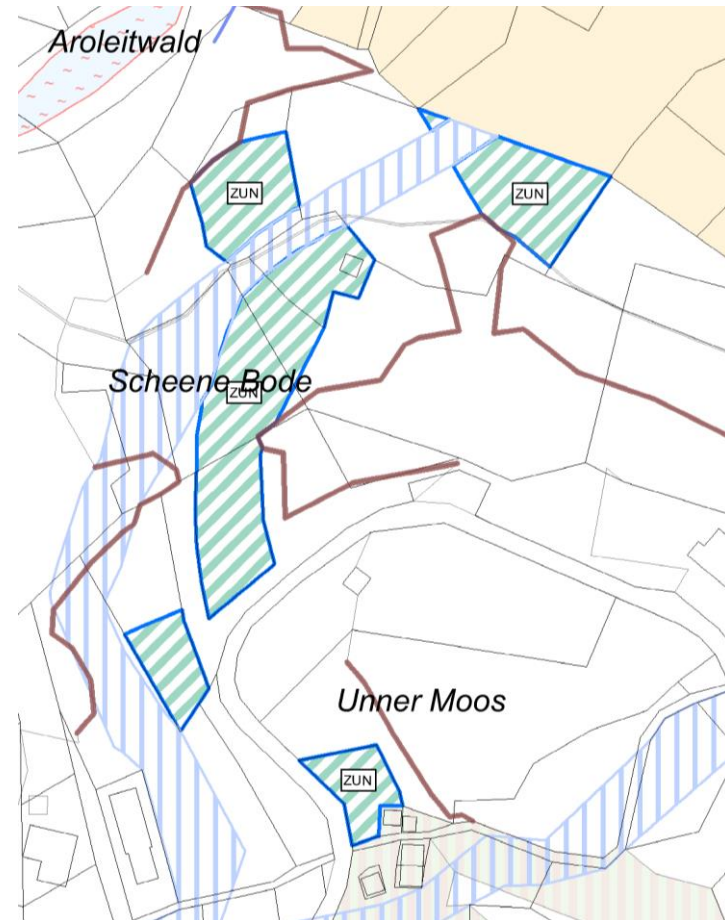


- Lage oberhalb Dorfzentrum
- Empfindliches Gebiet in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild
- Skipisten verlaufen durch die Bauzone
- ***Zuweisung in Bauzone mit unbestimmter Nutzung (ZUN)***

Vorgesehene Entwicklung Unner Moos / Scheene Bode



Zonenplan homologiert (Zone Z2-B)



Zonenplan Vorschlag (ZUN)

WIE GEHT ES WEITER?

Was sind die nächsten Schritte?

1. Öffentliche Mitwirkung inkl. Informationsveranstaltung und Sprechstunden, evtl. Anpassungen
2. Vorprüfung durch den Staatsrat
3. Bereinigung des Dossiers aufgrund Vorprüfung, anschl.:
 - Öffentliche Auflage
 - Entscheid über Einsprachen
 - Urversammlung
 - Genehmigung Staatsrat

4. Fragerunde



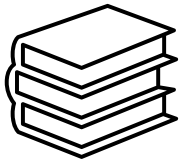
5. Schlusswort



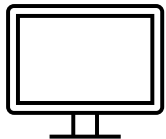
Öffentliche Mitwirkung 3.10-3.11.2022



Schriftliche Einreichung von konkreten Anliegen / Anträgen



Einsicht Unterlagen bei der Bauabteilung



Einsicht Unterlagen auf der Homepage



Anmeldung zur Sprechstunde möglich

Besten Dank für Ihr Mitwirken

