Einwohnergemeinde Zermatt

Erlass einer Planungszone

Planungszone
strukturierte Beherbergungsbetriebe

Auflagedossier

Zermatt, im Oktober 2024

Erläuternder Bericht

Beschlossen durch den Gemeinderat am

10. Oktober 2024

Die Präsidentin: Der Leiter Verwaltung:

Romy Biner-Hauser Daniel Feuz

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3
2. Gegenstand der Planungszone 4
3. Planungszweck 4
4. Perimeter 4
5. Verfahren 4
6. Schlussbemerkungen 5

1. Ausgangslage

In Zermatt sollen aktuell mehrere Hotelprojekte entstehen. Aktuell sind rund 500-600 zusätzliche Hotelzimmer bzw. touristisch bewirtschaftete Wohnungen geplant (rund 15 Projekte). Die Projekte befinden sich in Planung oder sind bereits bewilligt.

Der Betrieb eines Hotels erfordert viel Personal, das vor Ort beherbergt werden sollte. Moderne, attraktive Unterkünfte in Gehdistanz vom Arbeitgeber können als Erfolgsfaktor eines Hotels betrachtet werden. Sie sind entscheidend für die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens und reduzieren die Pendlerströme. Personalwohnungen vor Ort führen zudem zu einer Stärkung der Gemeinde als Wohnort.

Zwar verfügen bestehende Hotels meist über unternehmenseigene Mietwohnungen (Eigentum oder Miete), doch reichen diese dem zukünftig errechneten Bedarf nicht aus. Neue Personalwohnungen wurden im Zusammenhang mit den aktuellen Hotelneubauprojekten jedoch bisher nicht geplant oder beantragt.

Der Bedarf an Erstwohnungen wird durch die zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze steigen. Der heute bereits angespannte Wohnungsmarkt bietet kaum mehr Platz für den heutigen Bedarf. Bei Realisierung weiterer Projekte wird die aktuelle Wohnungsnot zusätzlich verschärft und der Druck auf den Erstwohnraum weiter erhöht.

Hotels und Zweitwohnungen weisen eine höhere Wertschöpfung gegenüber Erstwohnungen auf, dies führt zu einer Verknappung des Baulandes und zu weiteren Preissteigerungen von Wohnraum in Zermatt. Auch wird gemäss der kantonalen Bauverordnung des Wallis von 2017 für Gebäude der Hotellerie ein Zuschlag von 45 % auf die Geschossflächenziffer gewährt, siehe Art. 14 Abs. 5 BauV. Demnach werden Hotelbauten grundsätzlich gefördert, Wohnungsbauten jedoch bislang nicht oder nur bedingt.

«In touristisch geprägten Regionen ist es für Einheimische immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Noch schwieriger ist es, saisonalen Fachkräften der örtlichen Betriebe Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Einer der Hauptgründe: Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt die Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen. Die Gemeinden stehen deshalb mehr und mehr unter Druck.» (Zitat Norbert Russi, Architekt und Raumplaner Espace Suisse, «Inforaum» Dez. 3/2022)

Die Einwohnergemeinde Zermatt will ihren Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation von sowohl dauerhaften als auch saisonalen Angestellten in der Region leisten. Dies insbesondere im Bereich der Hotellerie, um langfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung von Hotels sicherzustellen zu können mit dem dafür notwendigen Personal.

Es sind geeignete Möglichkeiten zur Sicherstellung von betriebsnotwendigem Personalwohnraum im Bereich Hotellerie zu eruieren und zu prüfen, (z. B. über Anreize schaffen, fördern oder lenken). Es sind Massnahmen umzusetzen, die unerwünschten (rein spekulativen) Entwicklungen entgegentreten und die Attraktivität des Wohn-, und somit Touristenortes Zermatt langfristig und nachhaltig wahren.

Um diese notwendigen Massnahmen zu planen und die bauliche Entwicklung von Zermatt qualitativ in die gewünschte Richtung zu lenken, erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig, über die gesamte Bauzone eine Planungszone zu erlassen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei Neu- und Erweiterungsbauten von Hotels oder strukturierten Beherbergungsbetrieben gleichzeitig Personalwohnraum für das zusätzlich benötigte Personal erstellt wird.

Rechtliche Grundlage dafür bilden Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie Art. 19 des kantonalen Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG).

2. Gegenstand der Planungszone

Nach Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.
- die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

3. Planungszweck

Innerhalb der Planungszone gelten für Neu- und Erweiterungsbauten von Hotels oder strukturierten Beherbergungsbetrieben, welche zu einer Erhöhung von mehr als 5 Arbeitsplätzen führen, im Hinblick auf eine erwünschte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt folgende Bedingungen:

- Bei o. g. Projekten ist gleichzeitig zur Baueingabe ein Betriebskonzept abzugeben, aus dem hervorgeht, dass für zusätzlich benötigtes Personal neu Wohnraum erstellt wird oder nachgewiesen wird, dass für sowohl ständiges als auch saisonales Personal betriebseigene Wohnungen zur Verfügung stehen.
- Es ist 60 % des notwendigen Personalwohnraums vor Baubewilligung des Hotelneu- und erweiterungsbaus zu realisieren.
- Für den Personalwohnraum wird empfohlen eine gewisse Nutzungsflexibilität nachzuweisen. Es ist optimaler Weise ein Wohnungsmix anzustreben.

Für die übrige Bautätigkeit innerhalb der Planungszone gelten weiterhin die Vorschriften des gültigen Bau- und Zonenreglements von Zermatt.

4. Perimeter

Die Planungszone erstreckt sich über die rechtsgültige homologierte Bauzone.

5. Verfahren

Es werden folgende Verfahrensschritte für den Erlass der Planungszonen durchgeführt:

- 10.10.2024 Gemeinderatsentscheid über die Planungszonen
- 18.10.2024 öffentliche Auflage der Planungszonen (30 Tage)

6. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Erlass von Planungszonen sollen vorsorgliche Massnahmen getroffen werden, um unter Berücksichtigung der veränderten Randbedingungen die Raumentwicklung in die erwünschte Richtung lenken zu können.

Im Perimeter der Planungszonen soll nichts unternommen werden, was die Planungsabsicht beeinträchtigen könnte.

Zermatt, den 10.10.2024