



Einwohnergemeinde Zermatt

Anpassungen der bestehenden Planungszone

Planungszone «strukturierte Beherbergungsbetriebe»

Auflagedossier

Zermatt, im April 2025
Erläuternder Bericht zu den nachträglichen Anpassungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

3. April 2025

Die Präsidentin:

Romy Biner-Hauser

Der Leiter Verwaltung:

Daniel Feuz

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Planungszweck	3
3.	Verfahren	4
4.	Schlussbemerkungen	4

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Gemeinde Zermatt hat an seiner Sitzung vom 10. Oktober 2024 beschlossen, gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie auf Art. 19 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG) eine Planungszone betreffend die strukturierten Beherbergungsbetriebe (sog. Planungszone «strukturierte Beherbergungsbetriebe») zu erlassen. Dieser Beschluss wurde ordnungsgemäss am 18. Oktober 2024 im kantonalen Amtsblatt publiziert und die Planungszone ist seither rechtskräftig. Für weitergehende Informationen kann auf den damaligen Erläuterungsbericht verwiesen werden, der ebenfalls bei den Auflageakten liegt.

Während der öffentlichen Auflage der Planungszone sind diverse Einsprachen eingegangen. Am 29. Januar 2025 fanden die Einspracheverhandlungen statt. Aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungszone «strukturierte Beherbergungsbetriebe» nachträglich anzupassen.

Die Anpassungen betreffen den Planungszweck und sind **farblich** hervorgehoben. Die Planungsabsicht, die Geltungsdauer und der Perimeter der Planungszone bleiben unverändert. Bezüglich Geltungsdauer wurden einzig redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Mit den vorgenommenen Anpassungen will der Gemeinderat den Anliegen der Hotelbetreiberinnen Rechnung tragen.

2. Planungszweck

Der bestehende Planungszweck (gemäss Bekanntmachung vom 18. Oktober 2024) wird wie folgt angepasst bzw. ergänzt (Änderungen **farblich** hervorgehoben):

*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 **alle** 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. **Im Betriebskonzept muss ausgewiesen werden, dass für mindestens 60 % des erforderlichen (Personal-)Wohnraumbedarfs neue Wohnungen erstellt werden resp. rechtlich sichergestellt werden.***
- *Als betriebseigene Wohnungen gelten Wohnungen im Eigentum des Gesuchstellers sowie durch den Gesuchsteller gemietete oder gepachtete Wohnungen, soweit (a) die betreffenden Miet- oder Pachtwohnungen neu erstellt werden und (b) der Miet- und Pachtvertrag für eine feste Vertragsdauer von mindestens zehn Jahren abgeschlossen und im Grundbuch vorgemerkt wird.*
- *Der zusätzlich notwendige Personalwohnraumbedarf darf nicht zu einer zusätzlichen Konkurrenz des bestehenden Mietwohnraumangebots führen.*
- *Die Personalwohnungen müssen in hinreichender räumlicher Nähe zum o. g. Projekt zur Verfügung gestellt werden. Die räumliche Nähe ist dann sichergestellt, wenn die Distanz zum Hotel in max. 45 Minuten (ÖV) überwunden wird.*
- *Die Baubewilligung für den Hotelneu- und Erweiterungsbau ist an die Auflage gebunden, dass der ausgewiesene Personalwohnraum (d.h., die ausgewiesenen 60 % des [Personal-]Wohnraumbedarfs) spätestens bei der «Meldung der Beendigung der Arbeiten» (nach Art. 55 Abs. 3 Bst. b BauG) des Hotelneu- oder Erweiterungsbaus realisiert oder im Sinne der vorstehenden Bestimmung rechtlich sichergestellt sein muss.*

Es ist 60 % des notwendigen Personalwohnraums vor Baubewilligung des Hotelneu- und erweiterungsbaus zu realisieren.

- *Der Nachweis, wie viele neue Arbeitsplätze aufgrund des konkreten Projektes entstehen werden und wie hoch der Wohnraumbedarf ist, ist von der Gesuchstellerschaft zu erbringen. Dieser Nachweis muss nachvollziehbar und plausibel sein.*

Die Planungszone findet für bereits bewilligte, nicht aber rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben keine Anwendung.

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

3. Verfahren

Es wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte für den Erlass der Planungszonen (mit nachträglichen Änderungen) durchgeführt:

- 10.10.2024 Gemeinderatsentscheid über die Planungszonen
- 18.10.2024 öffentliche Auflage der Planungszonen (30 Tage), seit dann ist die Planungszone auch rechtskräftig
- Januar 2025 Einspracheverhandlungen
- 03.04.2025 Gemeinderatsentscheid über die Anpassung der Planungszone
- 11.04.2025 öffentliche Auflage der Anpassung der Planungszone

4. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Erlass wird die bereits rechtskräftige Planungszone «strukturierte Beherbergungsbetriebe» angepasst. Damit bleibt die raumplanungsrechtliche, vorsorgliche Massnahmen erhalten, um unter Berücksichtigung der veränderten Randbedingungen die Raumentwicklung in die erwünschte Richtung lenken zu können.

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

Zermatt, den 11.04.2025