



ORDENTLICHE URVERSAMMLUNG

PROTOKOLL NR. 01/2024

Datum:	Dienstag, 4. Juni 2024
Zeit:	18.00 Uhr – 20.10 Uhr
Ort:	Mensa/Theatersaal im neuen Schulhaus „Niww Walka“
Anwesend:	144 Personen (<i>inkl. 3 nicht stimmberechtigte Personen</i>), darunter die Gemeinderatsmitglieder: Romy Biner-Hauser, Iris Kündig Stössel, Mark Aufdenblatten, Bianca Ballmann, Emanuel Julen, Markus Julen, Sonja Sarbach-Schalbetter
Fachpersonen:	Diego Kronig, Leiter Finanzen Marc Arnet, Mattig-Sutter und Partner Schwyz, Revisionsstelle
Vorsitz:	Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin
Protokoll:	Oliver Summermatter, Leiter Administration

1. BEGRÜSSUNG UND FORMELLES

1.1 BEGRÜSSUNG

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Die Gemeindepräsidentin heisst die Bürger*innen zur ordentlichen Urversammlung herzlich willkommen. Sie informiert kurz über:

- Inkassomassnahmen i.S. Untersuchungsergebnisse zur Betrugsaffäre Wasserwerke
- Schulhaus d’Niww Walka
- Biketrails und Wanderwege
- Events – Mehrweggeschirr
- Galerien Strasse Täsch – Zermatt
- DLZ Grube und Tunnel Täsch – Zermatt
- Lüegelti
- Reservoir Blatten und Ried der Wasserversorgung
- Projekt Gornerli
- Bauen in Zermatt
- Budgeturversammlung 2025 erst im Februar 2025 (neue Legislaturperiode)

Fragen und Diskussionen

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

1.2 TAGESORDNUNG

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

1. Begrüssung und Formelles
2. Protokoll ordentliche Urversammlung vom 05.12.2023
3. Verwaltungsrechnung 2023
 - 3.1. Präsentation Ergebnisse
 - 3.2. Berichterstattung Revisionsstelle
 - 3.3. Genehmigung
4. Neue Verkehrsführung Spiss – Verpflichtungskredit CHF 18.8 Mio. (exkl. Landerwerb)
5. Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau – Beratung der Revision z.Hd. Urnenabstimmung
6. Varia

1.3 FORMELLES

Daniel Feuz, Leiter Verwaltung

- a) Form der Einberufung: Die Urversammlung ist gesetzeskonform eingeladen worden (Art. 9 GemG und Art. 3 Organisationsreglement). Gemäss Art. 7 Abs. 1 hat die Urversammlung für die Globalgenehmigung der Rechnung vor dem 30. Juni stattzufinden.
- b) Zuständigkeiten: Die Urversammlung darf sich nur über die in der Tagesordnung vorgesehenen Gegenstände gültig aussprechen (Art. 10 Abs. 2 GemG).
- c) Auflage: Das Protokoll vom 5. Dezember 2023, die Verwaltungsrechnung mit Revisionsbericht, die Unterlagen zum Verpflichtungskredit der neuen Verkehrsführung Spiss sowie das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (REZB) lagen im Vorfeld der heutigen Urversammlung gesetzeskonform zur Einsichtnahme auf (Art. 15 GemG).
- d) Handerheben: Die Urversammlung berät öffentlich und fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in der Regel durch Handaufheben. Die Enthaltungen fallen für die Berechnung der Mehrheit ausser Betracht (Art. 16 Abs. 1 GemG).
- e) Geheime Abstimmung: Wenn ein Vorschlag gemacht und vom Gemeinderat angenommen wird oder wenn ein Fünftel der Versammlung es beschliesst, wird über eine bestimmte Frage eine geheime Abstimmung durchgeführt (Art. 16 Abs. 2 / 3 GemG).
- f) Reglementberatung: Der Reglemententwurf wird artikelweise oder, wenn es die Mehrheit der Versammlung beschliesst, kapitelweise oder gesamthaft zur Abstimmung unterbreitet (Art. 16 Abs. 4 GemG). Bei der artikelweisen Abstimmung erfolgt ein Beschluss nur, wenn Änderungsvorschläge spätestens fünf Tage vor der Versammlung bei der Gemeindekanzlei hinterlegt wurden (Art. 16 Abs. 5 und 8 GemG / Art. 7 Abs. 2 Organisationsreglement).
- g) Mehrere Vorschläge: Wenn im Vorfeld ein Vorschlag gemacht wurde, wird der ursprüngliche Text zuerst dem bis fünf Tage vor der Versammlung eingereichten Vorschlag gegenübergestellt, dann gegebenenfalls dem Gegenvorschlag des Gemeinderats. Werden mehrere Abänderungsvorschläge vorgängig eingereicht, werden diese zuerst in einer vom Präsidenten der Versammlung aufgestellten Reihenfolge einander gegenübergestellt. Im Falle von Stimmengleichheit gilt der vom Gemeinderat vorgeschlagene Text als angenommen (Art. 16 Abs. 5 GemG).
- h) Stimmenzähler: Die Versammlung ernennt Dominik Franzen und Alexander Aufdenblatten als Stimmenzähler.
- i) Protokoll: Das Protokoll wird im Sinne von Art. 99/100 GemG verfasst. Es beinhaltet die Zahl der anwesenden Personen, Namen der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und geladenen Fachpersonen sowie des Vorsitzes, die Tagesordnung, die Anträge und die gefassten Beschlüsse.

2. PROTOKOLL VOM 5. DEZEMBER 2023

Daniel Feuz, Leiter Verwaltung

Fragen und Diskussionen

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

2.1 ABSTIMMUNG

Daniel Feuz, Leiter Verwaltung

Die Versammlung genehmigt das Protokoll der Urversammlung vom 5. Dezember 2023 einstimmig und ohne Enthaltungen.

3. VERWALTUNGSRECHNUNG 2023

EINLEITUNG

Diego Kronig, Leiter Finanzen

Die Rechnungslegung sowie der Revisionsbericht sind vom Gemeinderat zuhanden der Urversammlung verabschiedet worden. Die Rechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 9.5 Mio. (VJ CHF 3.9 Mio.) und einem Finanzierungsfehlbetrag von CHF 7.4 Mio. (VJ Finanzierungsüberschuss CHF 0.4 Mio.) ab. Der Cashflow beträgt CHF 21.2 Mio. (VJ CHF 18.2 Mio.) und es konnten Nettoinvestitionen von CHF 28.6 Mio. (VJ CHF 17.8 Mio.) realisiert werden. Das Nettovermögen pro Kopf beträgt für das Jahr 2023 CHF 15'666.- (VJ CHF 16'885.-). Die mittel- und langfristige Bruttoverschuldung beträgt per 31.12.2023 CHF 5.3 Mio. (VJ CHF 5.4 Mio.).

3.1 PRÄSENTATION ERGEBNISSE

Diego Kronig, Leiter Finanzen

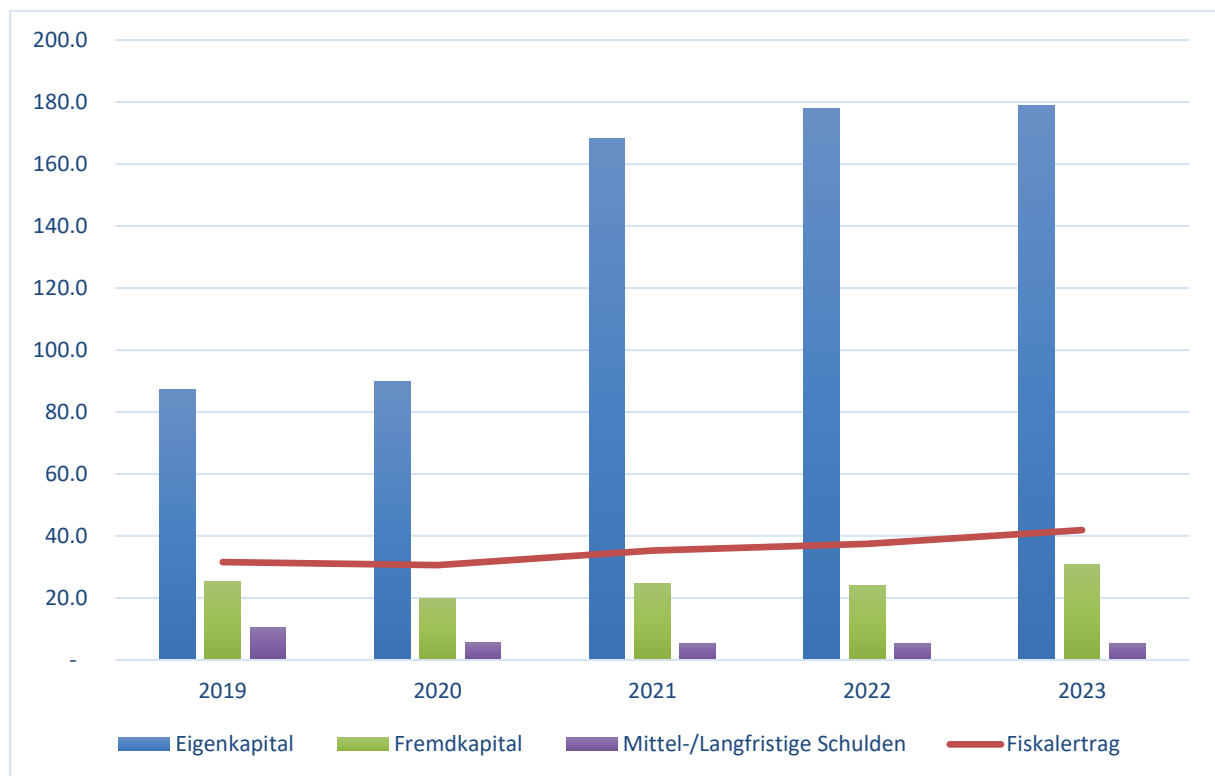
3.1.1 BILANZ PER 31.12.2023

Aktiven	219'242'289.37
Finanzvermögen	120'826'934.78
Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'341'062.69
Forderungen	11'582'116.11
Aktive Rechnungsabgrenzungen	15'084'373.98
Vorräte und angefangene Arbeiten	45'416.00
Langfristige Finanzanlagen	68'641'966.00
Sachanlagen FV	20'132'000.00
Verwaltungsvermögen	98'415'354'59
Sachanlagen VV	97'515'349.59
Immaterielle Anlagen VV	1.00
Darlehen VV	850'004.00
Beteiligungen, Grundkapitalien VV	50'000.00
Passiven	219'242'289.37
Fremdkapital	30'809'005.44
Laufende Verbindlichkeiten	10'550'480.99
Passive Rechnungsabgrenzung	6'007'604'79
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10'834'350.06
Langfristige Rückstellungen	791'588.30
Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital	2'624'981.30
Eigenkapital	188'433'283.93

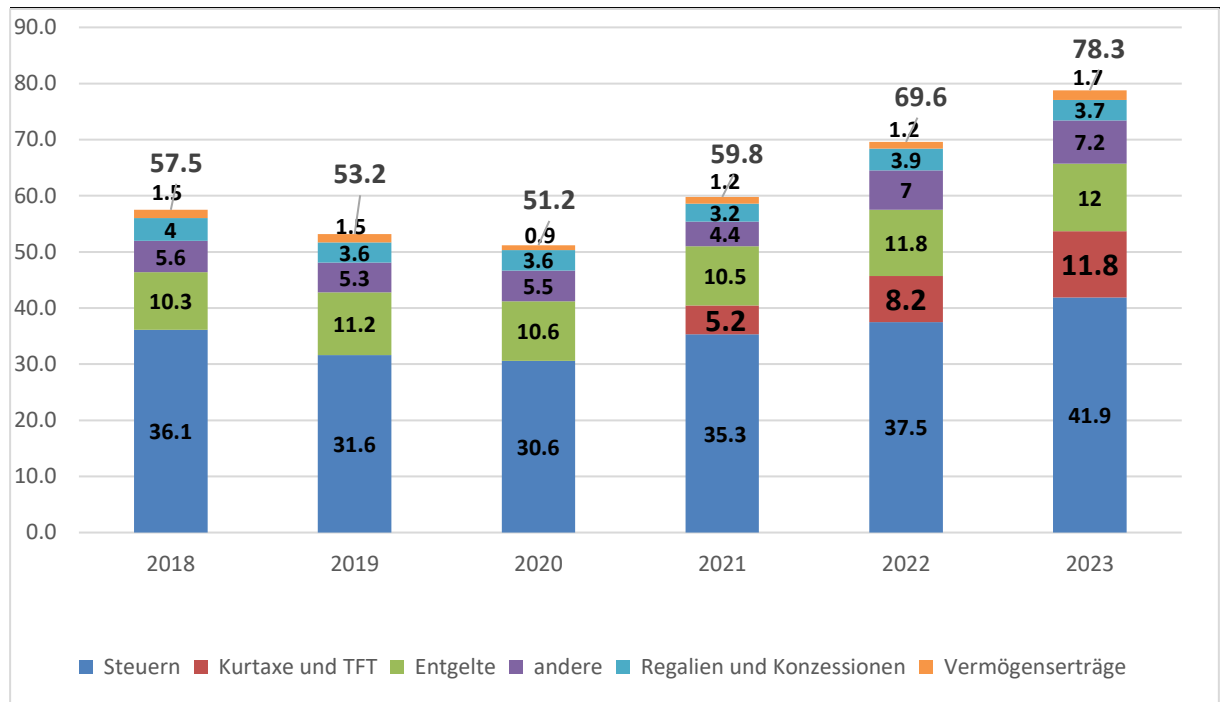
3.1.2 ERFOLGSRECHNUNG

Personalaufwand	15'933'408.51
Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'470'085.74
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	10'776'736.00
Finanzaufwand	152'782.46
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	1'766'731.20
Transferaufwand	24'530'687.36
Ausserordentlicher Aufwand	195'756.90
Interne Verrechnungen	2'964'660.00
Fiskalertrag	53'513'439.98
Regalien und Konzessionen	3'748'139.80
Entgelte	12'005'279.04
Verschiedene Erträge	317'000.00
Finanzertrag	1'649'820.90
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	820'770.53
Transferertrag	2'730'292.33
Ausserordentlicher Ertrag	532'660.58
Interne Verrechnungen	2'964'660.00
Total Aufwand	68'790'848.17
Total Ertrag	78'282'063.16
Ertragsüberschuss	9'491.214.99

3.1.3 ENTWICKLUNG KAPITALSTRUKTUR (IN MIO. CHF)



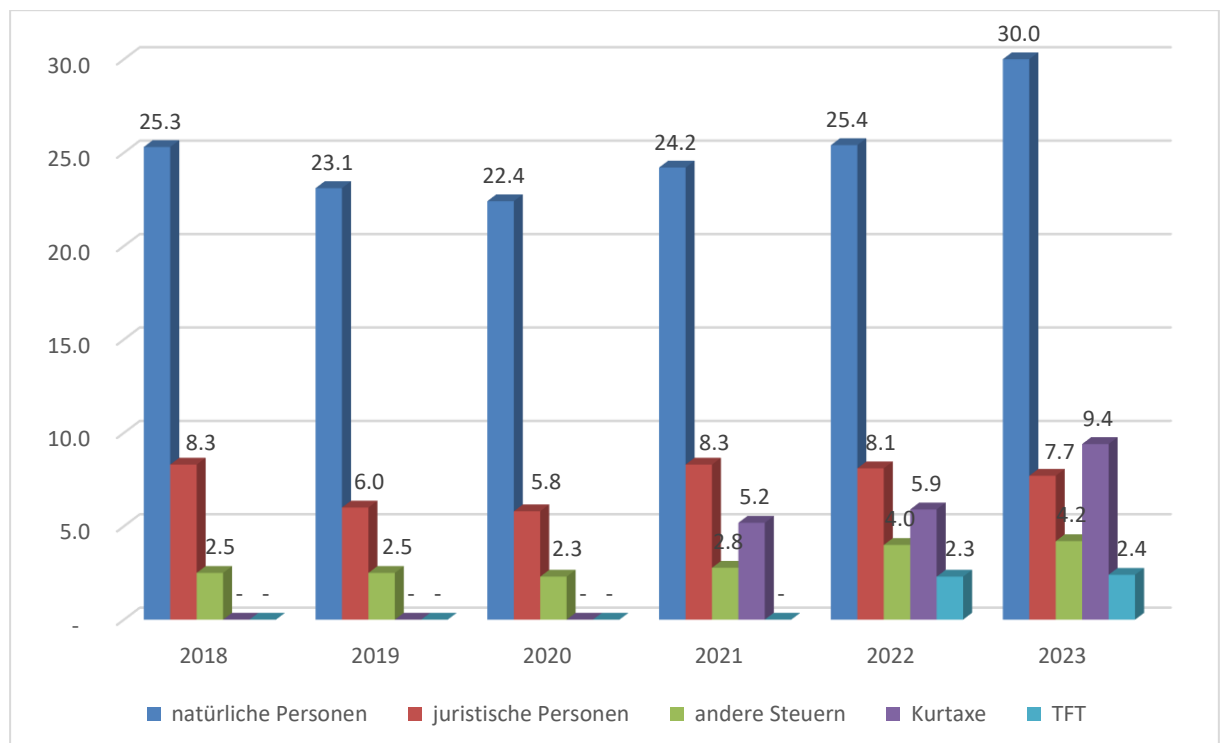
3.1.4 ENTWICKLUNG ERTRAG (IN MIO. CHF)



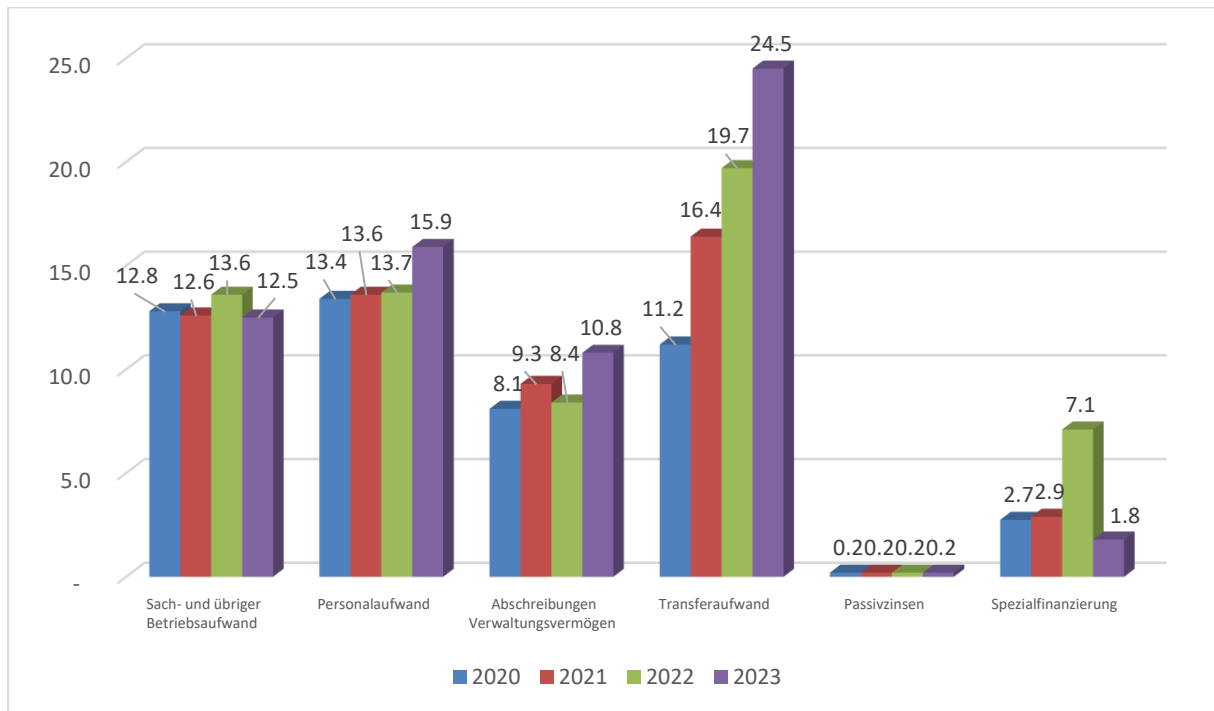
Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

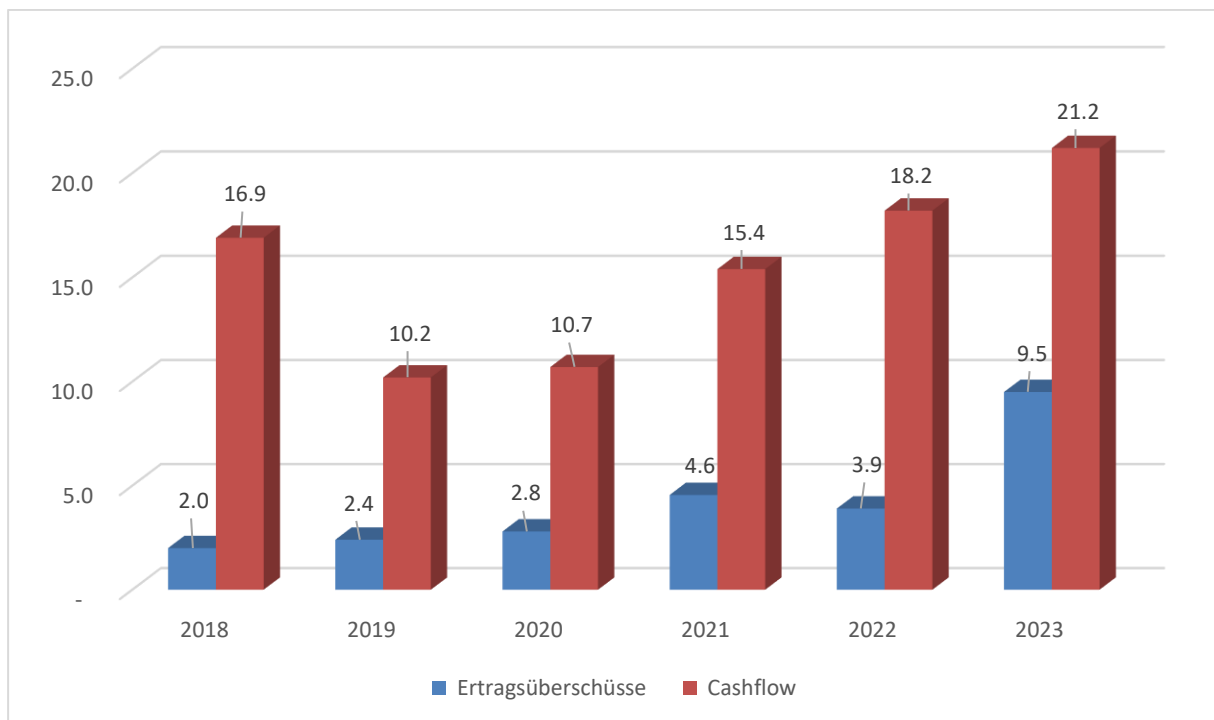
3.1.5 ENTWICKLUNG STEUERERTRAG / KURTAXE / TFT (IN MIO. CHF)



3.1.6 ENTWICKLUNG AUFWAND (IN MIO. CHF)



3.1.7 ENTWICKLUNG ERTRAGSÜBERSCHUSS / CASHFLOW (IN MIO. CHF)

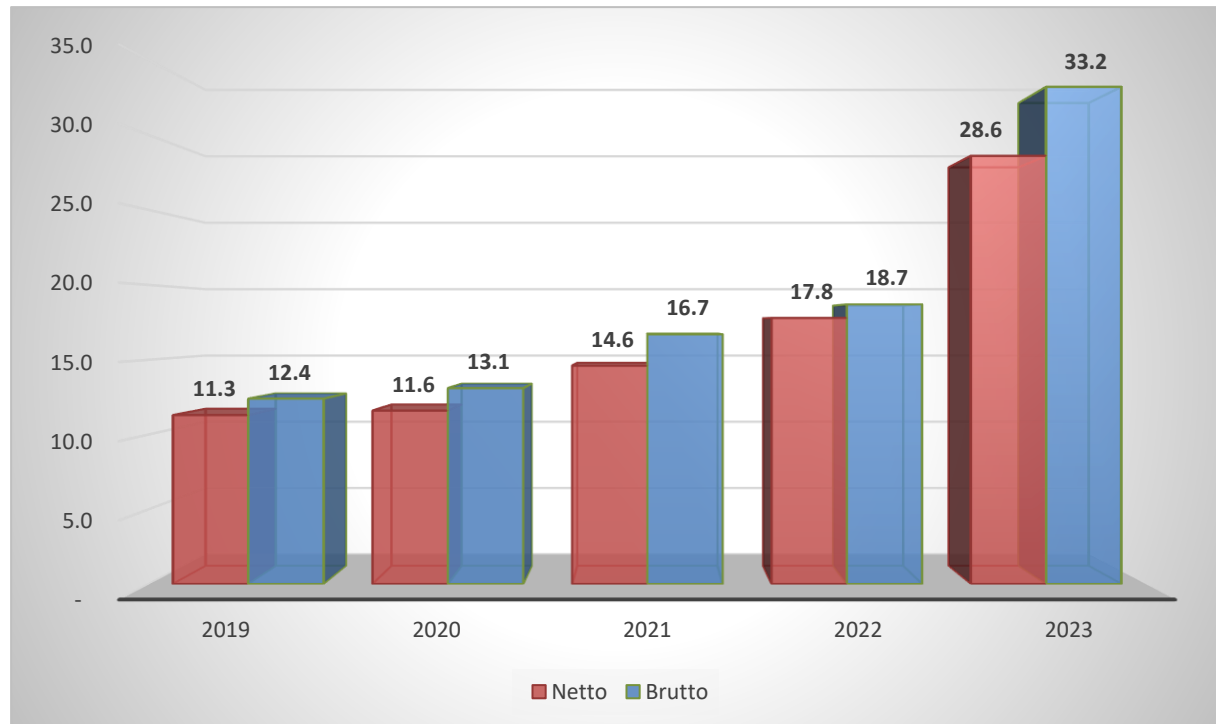


Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

3.1.8 ENTWICKLUNG INVESTITIONEN (IN MIO. CHF)

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin



3.1.9 REALISIERTE PROJEKTE 2023 (IN MIO. CHF)

Projekt	CHF Mio.
Neubau Schulliegenschaft	16.4
Erneuerungen Reservoirs	3.6
Neubau Sportpavillon Kompetenz GR Gemeindegesetz Art. 17	3.2
Neubau Schutzbauten (Lawinen/Steinschlag)	1.7
Erneuerung Strassen und Verkehrswege	1.0
Beitrag ans Kantonsstrassennetz	0.9
Neubau Tiefbauten	0.8
Darlehen Digitale Strategie Zermatt Tourismus	0.8
Erneuerungen Verteilnetz	0.6
Erneuerungen Wasserbau	0.5
Erneuerungen Kanalisation	0.5
IT Hardware Schule	0.4
Erneuerungen Quelfassungen	0.4
Diverse Investitionen unter 0.4	2.4
Total	33.2

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

3.1.10 AUSBLICK DER INVESTITIONEN

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

- | | |
|--|---------------|
| ➤ Gemeinde- und Kantonsstrassen (davon CHF 13 Mio. Tuftrastrasse) | CHF 56 Mio. |
| ➤ Schutzbauten | CHF 32 Mio. |
| ➤ Verkehrsführung Spiss | CHF 18.8 Mio. |
| ➤ Neuer Werkhof Spiss | offen |
| ➤ DLZ Grüebe | offen |
| ➤ Ersatz Kunsteisbahn | CHF 5 Mio. |
| ➤ Wohnbauförderung, Lebensraum, Fernwärmenetz,
Naherholungsgebiet zen Stecken, Feuerwehrlokal, etc. | offen |

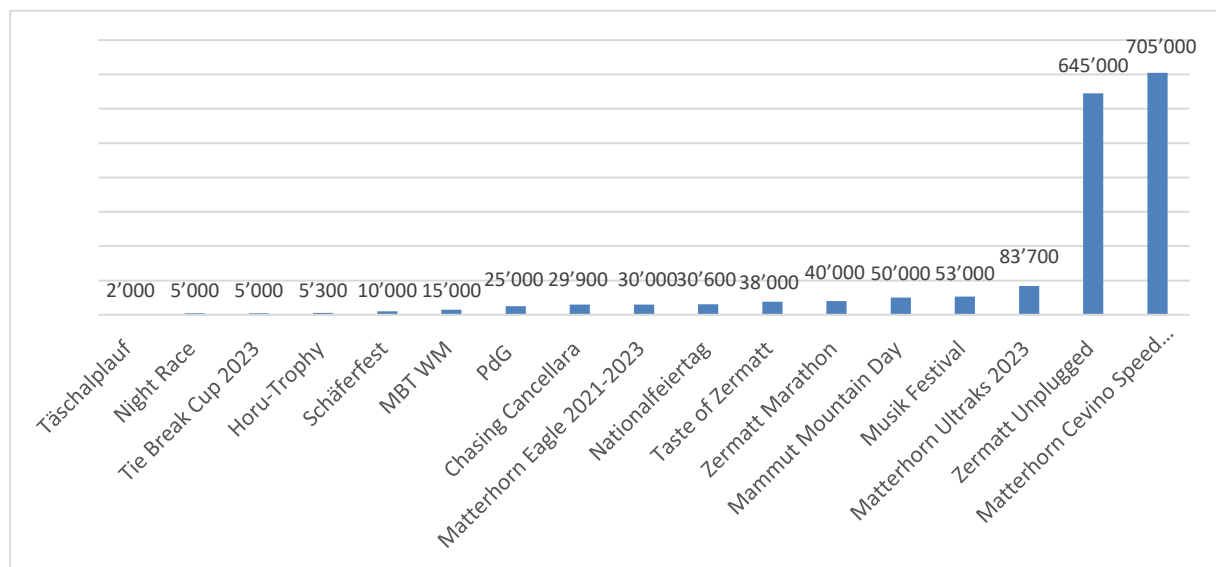
3.1.11 ÜBERSICHT INFRASTRUKTURFONDS – UNTERSTÜTZUNGEN 2023

UNTERSTÜTZTE PROJEKTE 2023

- | | |
|---|------------|
| ➤ Wolliweg | 216'000.00 |
| ➤ Bikewege | 157'000.00 |
| ➤ Bike Park Schali Täsch | 101'000.00 |
| ➤ Spielplatz Obere Matten | 42'000.00 |
| ➤ Strassenfest: Neuanschaffung Geschirr | 40'000.00 |
| ➤ Lonza Biwak | 30'000.00 |
| ➤ Holzwagen Alti Fiirwehr | 2'500.00 |

Stand Infrastrukturfonds per 31.12.2023: **CHF 2'610'628.65**

3.1.12 ÜBERSICHT EVENTPOOL – UNTERSTÜTZUNGEN 2022 (IN CHF)



Stand Eventpool-Konto per 31.12.2023: **CHF 781'517.22**

3.1.13 FONDS

Fonds Reserve Eventpool: CHF 1 Mio.

Nicht ausbezahlte Mittel fliessen vollumfänglich in die Reserven. Der Fonds «Reserve Eventpool» kann bis zu einem Maximalbetrag von CHF 1 Mio. geöffnet werden. Überschüssige Mittel werden zu deren Verteilung ins Folgejahr übertragen.

Fonds Reserve Handänderungssteuer: CHF 889'000.-

Sämtliche nicht verwendete Mittel der Handänderungssteuer werden in diesen Fonds umgebucht. Allfällige Projekte in der Zukunft werden so mitfinanziert. Im 2023 wurden keine Projekte realisiert.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

3.1.14 ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

Diego Kronig, Leiter Finanzen

	Rechnung 2023	Richtwert sehr gut
Nettoverschuldungsquotient Anteil der direkten Steuern natürlicher und juristischer Personen, der erforderlich wäre, um die Nettoschuld abzutragen.	-168.2%	< 100 %
Selbstfinanzierungsgrad Selbstfinanzierung in % der Nettoinvestitionen	74.2%	> 100 %
Zinsbelastungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, welcher durch den Nettozinsaufwand gebunden ist.	-0.3%	0 % - 4%
Bruttoverschuldungsanteil Anteil des laufenden Ertrags, der zum Abtragen der Bruttoschulden notwendig ist.	28.4%	< 50 %
Investitionsanteil Anteil der gesamten Ausgaben einer Gemeinde für Investitionen in die Infrastruktur eingesetzt wird.	38.5%	20 - 30%
Kapitaldienstanteil Wert, in welchem Ausmass der laufende Ertrag durch den Zinsendienst und die Abschreibungen belastet ist.	14.0%	5 - 15%
Nettovermögen pro Kopf in CHF		+15'666.--
Selbstfinanzierungsanteil	28.2%	> 20%

Der Gemeinderat empfiehlt der Urversammlung, der Verwaltungsrechnung 2023 zuzustimmen.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

3.2 BERICHT REVISIONSSTELLE

BERICHTERSTATTUNG

Marc Arnet, Mattig-Sutter und Partner Schwyz, Revisionsstelle

Als Revisionsstelle gemäss Art. 83 bis 86 des Gemeindegesetzes des Kantons Wallis vom 5. Februar 2004 (nachfolgend GemG) und gemäss Art. 89 bis 93 der Verordnung betreffend die Führung des Finanzhaushaltes der Gemeinden vom 24. Februar 2021 (nachfolgend VFFHGem) haben wir auftragsgemäss die beiliegende Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Zermatt, bestehend aus der Bilanz, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und dem Anhang für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Rechnungsjahr geprüft (Verwaltungsrechnung Seite 65 bis 166).

Verantwortung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Art. 74 ff. GemG sowie den Bestimmungen der VFFHGem verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Gemeinderat für die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des GemG und der VFFHGem und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung vorgenommen. Nach diesem Prüfungshinweis haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Rechnungsjahr den gesetzlichen Bestimmungen (GemG und VFFHGem) und den entsprechenden Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit gemäss Art. 83 GemG sowie Art. 89 und 90 VFFHGem erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Gemeinderates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Im Rahmen unserer Prüfung halten wir ergänzend fest, dass

- *die Bewertung der Beteiligungen und anderer Teile des Finanzvermögens angemessen ist;*
- *die Höhe der buchhalterischen Abschreibungen den Bestimmungen der VFFHGem entspricht;*
- *die Einwohnergemeinde Zermatt ein Nettovermögen aufweist und dieses sich im Vergleich zum Vorjahr zunehmend entwickelt;*
- *gemäss unserer Beurteilung die Einwohnergemeinde Zermatt in der Lage ist, ihren Verpflichtungen nachzukommen;*
- *die Schlussbesprechung mit dem Gemeinderat stattgefunden hat.*

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Wir weisen darauf hin, dass das von der Urversammlung am 10. Juni 2018 genehmigte Abfallreglement mit Gebührenordnung (in Kraft seit 12. Dezember 2018) nicht den Vorgaben von Art. 51 Abs. 3 der „Verordnung betreffend die Führung von Finanzhaushalten der Gemeinde (VFFHGem)“ entspricht. Der Umfang der Gebühreneinnahmen für die Abfallentsorgung gemäss dem Reglement vermag nicht sämtliche Kosten der Abfallentsorgung und die damit zusammenhängenden Aufwendungen zu decken. Diese Deckungslücke ist erheblich. Das Reglement macht Vorgaben zur Kostendeckung der Sammlung und der Abfuhr biogener Abfälle. Die Kosten der Verwertung sind im Reglement nicht geregelt. Die Verwertung der biogenen Abfälle ist ebenfalls Teil der Abfallentsorgung. Wir weisen darauf hin, dass der Gemeinderat beschlossen hat, entgegen den Vorgaben von Art. 51 Abs. 3 VFFHGem die Kosten für die Verwertung biogener Abfälle im Jahr 2023 nicht über die gemäss Art. 51 Abs. 3 VFFHGem vorgesehene Spezialfinanzierung zu verbuchen, sondern über die laufende Rechnung als „Förderung nachhaltiger Tourismus“.

Fragen und Diskussion

Die Vorsitzende dankt Marc Arnet für die Vortragung des Revisionsberichts.

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

3.3 ABSTIMMUNG

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Die Versammlung stimmt der Verwaltungsrechnung 2023 einstimmig und ohne Enthaltungen zu.

4. NEUE VERKEHRSFÜHRUNG SPISS – VERPFLICHTUNGSKREDIT CHF 18.8 MIO. (EXKL. LANDERWERK)

4.1 INFORMATION

Markus Julen, Gemeinderat

- Grundlagen
- Verkehrsführung
- Projektumfang: Neue Brücke nördlich vom Haus Eldorado
- Projektumfang: Ersatz Spissbrücke
- Projektumfang: Neugestaltung Vispastrasse
- Projektumfang: Neugestaltung Spisstrasse
- Auflageprojekt vom Juni 2021
- Kostenermittlung im Zusammenhang mit dem Ausführungsprojekt

4.2 TERMIN UND MITTELFLUSSPLAN

2024	Planungsarbeiten	CHF 188'000.-
2025	Eldoradobrücke Vispastrasse (Bauphasen 3.1 und 3.2)	CHF 6'567'000.-
2026	Vispastrasse (Bauphasen 3.3 und 3.4) Spissbrücke	CHF 5'441'000.-
2027	Spisstrasse (Bauphasen 4.1 bis 4.3)	CHF 3'190'000.-
2028	Spisstrasse (Bauphasen 4.4 bis 4.6)	CHF 3'377'000.-

Der Gemeinderat empfiehlt der Urversammlung, dem Verpflichtungskredit für die neue Verkehrsführung Spiss im Betrag von CHF 18.8 Mio. zuzustimmen.

Fragen und Diskussion

Manfred Julen erkundigt sich, warum gemäss aufgelegtem Übersichtsplan im Norden ab der Spisstrasse in Richtung Projekt DLZ Gröbe nicht eine breitere Strasse geplant sei.

Markus Julen, Gemeinderat und Reto Graven, Leiter Tiefbau informieren, dass der Abschnitt nördlich bis zum DLZ Gröbe erst im Zusammenhang mit dem Projekt DLZ Gröbe angegangen wird.

4.3 ABSTIMMUNG

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Die Versammlung stimmt dem Verpflichtungskredit von CHF 18.8 Mio. grossmehrheitlich mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltungen zu.

5. REGLEMENT ÜBER DEN ERST- UND ZWEITWOHNUNGSBAU – BERATUNG DER REVISION Z.HD. URNENABSTIMMUNG

5.1 INFORMATION

Emanuel Julen, Gemeinderat

- Chronologie des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbau seit der Einführung des REZB im Juni 2004
- Zielsetzung der heutigen Revision
- Ablauf der fristgerecht eingereichten Abänderungsanträge gemäss Art. 7 Organisationsreglement
- Übersicht und Gliederung des Reglements

5.2 BERATUNG

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

- 1) Dieses Reglement bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie den Erhalt des bestehenden Erstwohnungsraumes und die Schaffung und Sicherung von **bezahlbaren** Erstwohnungen.
- 2) Es ergänzt das Bundesrecht im Bereich **des der Zweitwohnungsgesetzgebungsbaus**. 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.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 2 Geltungsbereich

Das vorliegende Reglement gilt für die Bauzone innerhalb des Gemeindegebiets.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

II. WOHNUNGEN OHNE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

Art. 3 Definition Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung

- 1) 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.
- 2) Die Anforderungen für neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung richten sich nach Bundesrecht.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 4 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 vorbestandenden Hauptnutzfläche (HNF) als Erstwohnung (Art. 2 Abs. 2 ZWG) oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung (Art. 2 Abs. 3 ZWG) im Neubau (Wiederaufbau) während 10 Jahren als Erstwohnung zu nutzen. Die Nutzung wird während dieser Zeit im Grundbuch durch eine entsprechende Anmerkung gesichert. Nach zehn Jahren nachgewiesener Erstwohnungsnutzung kann die Anmerkung auf Antrag hin gelöscht werden.

Fragen und Diskussion

Bezüglich der Definition der neubauähnlichen Sanierung, der Regelung der 10-jährigen Erstwohnungsnutzung sowie der Handhabung des 30% Anteils der vorbestandenden Hauptnutzfläche entsteht eine rege Diskussion und es werden von *Daniel F. Lauber, Martin Anthamatten, Heinz Julen und Michel Lauber* verschiedene Voten und Argumentationen eingebracht. Ebenfalls wird dargelegt, dass mit der vorgeschlagenen Lösung der Druck auf die Zweitwohnungen weiter zunehmen wird, was nicht das Ziel sein kann.

Emanuel Julen, Gemeinderat, Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin und Mark Aufdenblatten, Gemeinderat klären die Fragestellungen und informieren, unter welchen Voraussetzungen ein „Umbau“ unter eine neubauähnliche Sanierung fällt und verweisen auf die Zielsetzung der Förderung von Erstwohnraum sowie auf die gesetzliche Grundlagen des Zweitwohnungsgesetzes.

Philipp Aufdenblatten fragt nach, ob zur Revision des Erst- und Zweitwohnungsreglements eine Gesamtabstimmung durchgeführt wird.

Emanuel Julen, Gemeinderat informiert auf die hierzu geplante Urnenabstimmung im Herbst.

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 4 Abs. 1

Dieser Artikel vernichtet Eigentum und ist deswegen ersatzlos zu streichen.

Begründung: Beim Abbruch und Wiederaufbau eines Wohngebäudes, bei welchem keine Volumenerweiterung mehr zu lässig ist, führt dies zu einer Reduktion der Fläche der Wohnung ohne Nutzungsbeschränkungen von 30%. Sinn und Zweck des Zweitwohnungsgesetzes war es, den Besitzstand altrechtlicher Zweitwohnungen zu wahren und warme Betten zu fördern. Durch diese kommunale Einschränkung des Bundesrechts (Art. 4 REZ) wird die Besitzstandsgarantie und die Eigentumsgarantie, notabene verfassungsmässige Rechte, verletzt.

Unklar ist zudem, wie nach 10 Jahren die Erstwohnung „nachgewiesen“ werden soll. Genügt die 10-jährige Anmerkung im Grundbuch? Wenn nicht, welche Nachweise sind zu liefern? Diese Unklarheit birgt Schwierigkeiten in der Anwendung und überlässt der rechtsanwendenden Behörde einen zu grossen Anwendungsspielraum, was als Nachweis der Erstwohnnutzung genügt bzw. ungenügend ist.

Begründung Gemeinderat:

- Erhaltung und Schaffung von Erstwohnraum.
- Hilfe, um aktuelle Wohnproblematik zu dämpfen.
- Überarbeitet aufgrund Inputs aus Mitwirkung und Arbeitsgruppe
- neubauähnlichen Sanierung: Unter Miteinbezug von Art. 45 BauV (Definition der Hauptmerkmale einer Baute) handelt es sich um eine neubauartige Sanierung, wenn die (Innen/Aussen) Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschossezahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung oder die äussere Gestaltung (Dachneigung, Materialisierung, Fassadengestaltung) massgeblich verändert werden. Nicht neubauartige Sanierungen sind z.B. grosszyklische Sanierungsmassnahmen wie Leitungssanierungen, Dämmungen von Dach und Fassaden.
- Schutz von Erstwohnwohnraum, welcher sich mehrheitlich in altrechtlichen Wohnungen befindet (rund 90%).

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Vorschlag des Gemeinderats erhält 28 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 98 Stimmen.

Somit gilt der Vorschlag des Lars Inderbinen als angenommen.

Art. 4 Abbruch und Wiederaufbau oder neubauähnliche Sanierung von Gebäuden

- 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.

Fragen und Diskussion

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 4 Abs. 2

Zu streichen, da übergeordnetes Gesetz. Ist nicht nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten nach Art. 10 ZWG anwendbar, sondern auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Wiederaufbau und Erweiterung können somit kumuliert werden.

Begründung: Art. 4 Abs. 2 REZ sieht vor, dass Art. 11 Abs. 3 ZWG „Erweiterung und Wiederaufbau“ nur auf Bauten anwendbar ist, welche fortbestehen. Bei Abbruch soll die Kumulation von Erweiterung und Wiederaufbau der altrechtlichen Wohnungen nicht zulässig sein. Auf Bundesebene wurden die parlamentarischen Vorstösse gutgeheissen. Für den Bauherrn, der bei Abbruch und Wiederaufbau grösser bauen könnte als der Bestand, kann der Umstand, dass eine 30%ige zusätzliche Erweiterung der vorbestehenden HNF möglich ist, ausschlaggebend dafür sein, dass er nebst Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen noch Erstwohnungen erstellt. Die Bank wird dem Bauherrn hierfür mehr Fremdkapital zur Verfügung stellen. Aus diesem Grunde hilft die Zulässigkeit der 30%igen Erweiterung für die Schaffung von mehr Wohnraum für Einheimische und Arbeitnehmer. Die Finanzierung muss zum Zeitpunkt des Baubeginns geregelt werden. Aus diesem Grunde hilft die „Zwischenlösung“, dass nach 10 Jahren die Anmerkung Erstwohnung gelöscht werden kann, dem Bauherrn bezüglich Finanzierung nicht weiter.

Begründung Gemeinderat:

- *Der Gemeinderat kann gemäss Kompetenzregelung Art. 12 ZWG eine Verschärfung definieren.*
- *Der Grossteil des Erstwohnraum liegt in den altrechtlichen Wohnungen. Bei einer Kumulation wird erneut ein Anreiz geschaffen, diesen abzubauen und neue Zweitwohnungen zu erstellen.*
- *Aktuell kann der Bedarf an Erstwohnraum durch Neubau nicht gedeckt werden. Wenn zusätzlich ein Anreiz geschaffen wird, altrechtlichen Wohnraum abzubauen, verschärft dies die aktuelle Wohnsituation weiter.*
- *Relevanter Artikel zum Schutz altrechtlichen Erstwohnraums.*

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Vorschlag des Gemeinderats erhält 58 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 45 Stimmen.

Somit gilt der Vorschlag des Gemeinderats als angenommen.

Art. 5 An- und Ausbauten

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

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

III. WOHNUNGEN MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG NACH REZB

Art. 6 Definition kommunale Erstwohnung

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.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 7 Nutzungsmöglichkeiten

- 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.
- 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 Zweitwohnungsvorschriften die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt, die Unterlagen einreicht sowie die Erstwohnung gewerbsmässig zu ortsüblichen Preisen an Dritte vermietet.
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.
- 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.

Fragen und Diskussion

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 7 Abs. 4

Das Wort unentgeltlich ist zu streichen. Auch eine Eigennutzung gegen Bezahlung darf nicht möglich sein.

Begründung: Die unentgeltliche Eigennutzung (=Zweitwohnungsnutzung) gewerbs- oder hotelmässiger vermieteter Erstwohnungen ist verboten.

Begründung Gemeinderat:

- Die Anpassung der Streichung „unentgeltlich“ ist sinnvoll und soll so übernommen werden

Der Gemeinderat empfiehlt, den Abänderungsvorschlag zuzustimmen.

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Dem Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen wird einstimmig zugestimmt.

Somit gilt der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen als angenommen.

Art. 7 Nutzungsmöglichkeiten

- 5) Eigentümer, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, eine gewerbsmässig vermietete Wohnung während 90 Tagen pro Jahr als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

Fragen und Diskussion

Alexandra Henzen fragt an, wie die 90 tägige Eigennutzung gemäss Absatz 5 durch die Einwohnergemeinde Zermatt kontrolliert werden kann.

Emanuel Julen, Gemeinderat klärt die Fragestellung.

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 7 Abs. 5

Eigentümern, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, ihre vormals bewohnte kommunale Erstwohnung als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.

Begründung: Hier ist die alte Version beizubehalten und abzukürzen. Mit diesem Artikel schützen wir das Eigentum der einheimischen Familien und deren Kinder, die hier verwurzelt bleiben wollen.

Begründung Gemeinderat:

- Zweck des REZB ist die Schaffung von Erstwohnraum. Die Ausnahmen von dieser Nutzungsbeschränkung sind demnach restriktiv zu handhaben.
- Der Vorschlag des Gemeinderat schränkt die Möglichkeit zur Zweitwohnungsnutzung nicht nur auf die ehemalige „Familienwohnung“ ein. Im Gegenzug wird jedoch die gewerbsmässige Vermietung gefordert.
- Im Sinne der Destinationsstrategie sollen kalte Betten vermieden werden.
- Eine kommunale Erstwohnung, welche lediglich durch Eigentümer, welche 15 Jahre in Zermatt gewohnt haben, genutzt wird, stellt eine klassische Zweitwohnung dar. Sie ist kein Mehrwert für die Destination (weder touristisches Angebot noch Wohnraum für Ortsansässige).
- Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Version beschränkt sich nicht nur auf die ehemalige „Familienwohnung“. Der Vorschlag weitet die Möglichkeit auf alle kommunalen Erstwohnungen aus.

Abänderungsvorschlag Manfred Julen zu Art. 7 Abs. 5

Eigentümer, die mindestens 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, kann auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, ~~eine gewerbsmässig vermietete Wohnung während 90 Tagen pro Jahr eine kommunale Erstwohnung als Zweitwohnung zum Eigengebrauch zu nutzen.~~

Begründung: Gemäss dem von der Gemeinde angepassten Artikel müsste die Wohnung zwingend gewerblich vermietet werden. Dies darf kein Zwang sein. Der Eigentümer muss entscheiden können, ob er die Wohnung gewerblich vermieten will oder nicht.

Begründung Gemeinderat:

- Zweck des REZB ist die Schaffung von Erstwohnraum. Die Ausnahmen von dieser Nutzungsbeschränkung sind demnach restriktiv zu handhaben.
- Im Sinne der Destinationsstrategie sollen kalte Betten vermieden werden.
- Eine kommunale Erstwohnung, welche lediglich durch Eigentümer, welche 15 Jahre in Zermatt gewohnt haben, genutzt wird, stellt eine klassische Zweitwohnung dar. Sie ist kein Mehrwert für die Destination (weder touristisches Angebot noch Wohnraum für Ortsansässige)

Vorabstimmung der Abänderungsvorschläge

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 17 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Manfred Julen erhält 70 Stimmen.

Die Versammlungsteilnehmer geben dem Abänderungsvorschlag von Manfred Julen den Vorzug.

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Vorschlag des Gemeinderats erhält 49 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Manfred Julen erhält 76 Stimmen.

Somit gilt der Abänderungsvorschlag von Manfred Julen als angenommen.

Art. 7 Nutzungsmöglichkeiten

- 6) Die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen haben dem Kriterienkatalog Anhang 1, welcher einen integrierenden Bestand dieses Reglements darstellt, zu entsprechen. Ergänzungen und Abänderungen zu diesen oder weiteren Anhängen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 8 An- und Ausbauten

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

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 9 Umlagerung der Nutzungsbeschränkung REZB

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

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 10 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach REZB

Wenn die Nutzungsaufgaben infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden können, kann die Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht (Art. 14 ZWG) für kommunale Erstwohnungen sistiert werden.

Fragen und Diskussion

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 10

...,kann die Nutzung den gesetzlichen Erben von Erblassern die mind. 15 Jahre ununterbrochen in Zermatt gelebt haben, soll auf schriftliches Gesuch hin von der Gemeinde gestattet werden, die komm. Erstwohnung des Erblassers als Zweitwohnung zu nutzen.

Begründung: Ein Umnutzungsverbot stellt einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Umnutzungsbeschränkungen im Erbgang, welche den Erben nicht mehr ermöglichen, die kommunale Erstwohnung wie bisher als Zweitwohnung nutzen zu dürfen, wenn die Erstwohnung vom Erblasser als ständiger Wohnsitz genutzt wurde, stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, welcher nicht zu rechtfertigen ist.

Begründung Gemeinderat

- *Die Nutzung der kommunalen Erstwohnungen sind grundbuchlich gesichert.*
- *Vorliegend wird die zeitweilige Sistierung der Nutzungsbeschränkung in ausserordentlichen Fällen geregelt.*
- *Eigentümer (=Erben), welche 15 Jahre in Zermatt gelebt haben, können unter Anwendung von Art. 7 Abs. 5 REZB die Wohnung als Zweitwohnung nutzen.*
- *Es soll sichergestellt werden, dass die Wohnung dem Erstwohnungsmarkt nach einer bestimmten Zeit wieder zur Verfügung stellt.*

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Vorschlag des Gemeinderats erhält 74 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 49 Stimmen.

Somit gilt der Vorschlag des Gemeinderats als angenommen.

IV. WOHNUNGEN MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN NACH ZWG

Art. 11 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.~~

Fragen und Diskussion

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zu Art. 11 Abs. 2

Dieser Artikel ist zu streichen.

Begründung: In der Folge bestünde für sie der Anreiz, eine überdimensionierte Erstwohnung zu erstellen, um von Einliegerwohnungen profitieren zu können, wodurch weiterer Boden verbaut würde.

Begründung Gemeinderat:

- Der 50%-Anteil an Erstwohnungen bezieht sich auf die Gesamtfläche. Dieser Anteil muss nicht in einer einzigen Wohnung realisiert werden.
- Der Vorschlag des GR zielt auf die Schaffung von Erstwohnraum.

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Der Vorschlag des Gemeinderats erhält 85 Stimmen.

Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 33 Stimmen.

Somit gilt der Vorschlag des Gemeinderats als angenommen.

Art. 12 Touristisch bewirtschaftete 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, dass sie 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.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 13 Sistierung von Nutzungsbeschränkungen nach ZWG

Die Sistierung für Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen nach Bundesrecht richten sich nach Art. 14 ZWG.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 14 Kontrolle

- 1) Die Einwohnergemeinde führt ein Wohnungsinventar, aus welchem allfällig kommunale und eidg. Nutzungsaufgaben hervorgehen (Art. 4 Abs. 4 ZWG).
- 2) Die Einwohnergemeinde kontrolliert die Einhaltung der Nutzungsaufgaben periodisch. Sie kann damit die **Regionalpolizei Polizeiorgane** beauftragen.
- 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.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Art. 15 Gebühren

Die Gebühren werden im Anhang 2 geregelt

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

VI. VOLLZUG

Art. 16 Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

- 1) Wird eine Wohnung mit einer kommunalen Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" unrechtmässig genutzt, richten sich die Strafbestimmungen nach Art. 61ff. BauG. Die Bussen werden im Anhang 2 geregelt.
- 2) Im Falle einer unrechtmässigen Nutzung von Wohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung nach ZWG bleiben die Artikel 17 und 21 ff ZWG vorbehalten.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

- 1) Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt der Homologation durch den Staatsrat nach der Annahme durch die Urversammlung in Kraft.
- 2) Sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, insbesondere das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau sowie das Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen werden aufgehoben. Im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen Erstwohnung bleiben gültig bestehen und stützen sich auf das neue Reglement.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

VIII. Integrierende Bestandteile/Anhänge

Folgende Anhänge bilden integrierenden Bestandteile des vorliegenden Reglements:

- Anhang I: Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 4)
- Anhang II: Gebührenordnung und Bussenordnung

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Anhang I

Kriterien zur gewerbs- und hotelmässigen Vermietung bzw. zur Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung für kommunale Erstwohnungen (Art. 7)

Folgende Kriterien und Grenzwerte zur gewerbs- oder hotelmässigen Vermietung von kommunalen Erstwohnungen müssen kumulativ von den Gesuchstellern erfüllt bzw. nachgewiesen werden:

1. Mindestens 120 Vermietungstage pro Jahr
Massgebend ist der Durchschnitt der Belegung über die dreijährige Bewilligungsdauer.
Die Eigennutzung nach Art. 7 Abs. 5 darf nicht eingerechnet werden.
2. 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.
3. Qualität und Umfang des Angebotes und der Dienstleistungen
Der Nachweis basiert auf einer Fotodokumentation des Objektes mit Raumbeschrieb sowie Betriebskonzept.
4. Direkt buchbar für jedermann
Die Wohnung ist mindestens über die Internetplattform von Zermatt Tourismus anzubieten.
5. Mitgliedschaft bei Zermatt Tourismus
Die Mitgliedschaft bei Zermatt Appartement Verein ist erwünscht.
6. Zertifizierung nach STV / FST
7. Anschluss an mindestens ein öffentliches Kundenbewertungssystem.

Fragen und Diskussion

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zum Punkt 1

Die Eigennutzung ist verboten (entgeltlich und unentgeltlich)

Begründung Gemeinderat:

- Diese gewünschte Anpassung wurde im Art. 7 Abs. 4 bereits berücksichtigt.

Abstimmung

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Dem Vorschlag des Gemeinderats wird grossmehrheitlich zugestimmt.
Der Abänderungsvorschlag von Lars Inderbinen erhält 1 Stimme.

Somit gilt der Vorschlag des Gemeinderats als angenommen.

Abänderungsvorschlag Lars Inderbinen zum Punkt 5

Die Mitgliedschaft bei ZT und ZAV ist durch Punkt 6 sowieso gegeben.

Begründung: keine Zertifizierung ohne Mitgliedschaft ZAV und ZT.

Begründung Gemeinderat:

- *Die Mitgliedschaft bei ZT oder ZAV ist nicht Voraussetzung für eine Zertifizierung*

Der Abänderungsvorschlag wird an laufender Urversammlung von Lars Inderbinen zurückgezogen, wodurch somit der Vorschlag vom Gemeinderat beibehalten wird.

Anhang II

Gebührenordnung

- Gesuch für gewerbs- und hotelmässige Vermietung einer kom. Erstwohnung (Art. 4 Abs. 2 REZB) pro Wohneinheit CHF 200.00
- Gesuch für die Umlagerung einer kom. Erstwohnung (Art. 7 REZB) CHF 200.00
(die anfallen Kosten für die Anpassung des Grundbucheintrages werden separat weiterverrechnet)
- Gesuch für die Sistierung einer Nutzungsbeschränkung (Art. 8 REZB) CHF 200.00
- Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben werden die Gebühren gem. Gebührenordnung für die Behandlung von Baugesuchen berechnet.

Bussenordnung

Insbesondere aber nicht abschliessend werden folgende Bussen ausgesprochen:

1) Allgemeine Nutzungskontrolle

- Keine Auskunftserteilung zur Art der Nutzung nach 2. Aufforderung (Art. 11 Abs. 4 REZB) CHF 500.00
- Angaben nicht wahrheitsgetreuer Daten/Informationen CHF 500.00
- Vermietung einer kommunalen Erstwohnung an bzw. Eigennutzung durch eine Person, welche nicht die Bedingungen von Art. 1 Abs 1 REZB erfüllt CHF 5'000.00
- Unterlassung einer Meldung über die Abänderung einer Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung (z.B. Zusammenlegung, Unterteilung,...) CHF 500.00
- Gewerbsmässige/Hotelmässige Vermietung einer kommunalen Erstwohnung ohne Bewilligung CHF 1'000.00*

- | | | |
|---|-----|-----------|
| 2) <u>Gewerbsmässige Vermietung einer kommunalen Erstwohnung</u> | | |
| • Nichtmeldung einer Änderung des Wohnungsbetreibers | CHF | 500.00 |
| • Aufhebung der Buchbarkeit über die Internetplattform von Zermatt Tourismus (zermatt.ch) | CHF | 500.00 |
| • Dauerhafte statt kurzzeitige Vermietung einer gewerbs- oder hotelmässigen Vermietung einer kom. Erstwohnung | CHF | 1'000.00* |

*Ausserdem können widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen werden (Art. 61 Abs. 2 BauG).

- 3) In schweren Fällen, insbesondere bei unrechtmässiger Nutzung und Vermietung aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf CHF 200'000.- erhöht werden.
- 4) Wenn ein Entscheid zur Regelung einer unrechtmässigen Situation bis zum Ablauf der gewährten Frist nicht befolgt worden ist, kann der Gemeinderat eine neue Frist setzen und eine Busse aussprechen, welche um 50% höher ist als die vorherige Busse, dies solange die unrechtmässige Situation bestehen bleibt.
- 5) Die Buss- und Strafbestimmungen für Widerhandlungen gegen Nutzungsbeschränkungen, welche nach dem eidg. Bestimmungen angemerkt werden, regeln sich nach Bundesgesetz.

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Glossar (nicht abschliessend)

Wohnung (Art. 2 Abs. 1 ZWG)

Eine Wohnung im Sinne des ZWG ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- b. eine bauliche Einheit bilden;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- e. keine Fahrnis darstellen.

Einliegerwohnung (Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG)

Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet im Sinne einer Einliegerwohnung, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat.

Diese Kategorie beschlägt ausschliesslich Wohnungen, welche nach der Einführung des ZWG bewilligt wurden.

Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes gemäss ZWG (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG)

Die Wohnung wird touristisch bewirtschaftet, indem sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

Diese Kategorie beschlägt ausschliesslich Wohnungen, welche nach der Einführung des ZWG bewilligt wurden.

Hauptnutzfläche (HNF)

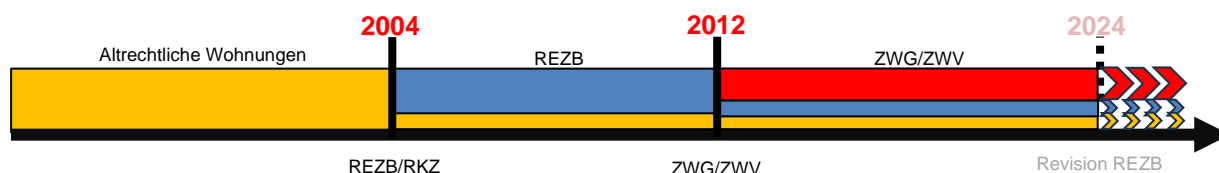
Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (Definition der Hauptnutzfläche gemäss SIA-Norm 416).

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume.

Die Nutzfläche setzt sich aus der Nebennutzfläche und der Hauptnutzfläche zusammen.

Erklär-Diagramm zeitlicher Geltungsbereich REZB / ZWG



Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

Der Gemeinderat empfiehlt der Urversammlung, der Revision des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbaus an der Urnenabstimmung zuzustimmen.

6. VARIA

Fragen und Diskussion

Aus den Reihen der Versammlungsteilnehmenden liegen keine Wortmeldungen vor.

DANK

Die Gemeindepräsidentin dankt den anwesenden Personen für ihre Teilnahme an der ordentlichen Urversammlung und wünscht allen eine erfolgreiche Sommersaison 2024.

Die Richtigkeit bestätigt:

Der Protokollführer:

Romy Biner-Hauser, Gemeindepräsidentin

Oliver Summermatter, Leiter Administration