



EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT

---

## **Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau**

2004

---

Zweck.....	3
Geltungsbereich .....	3
Begriffe .....	3
Erstwohnungsanteil .....	3
An- und Ausbauten .....	4
Umbauten.....	4
Ausnahmen .....	4
Mehrere Bauten.....	5
Umlagerung .....	5
Abweichungen.....	5
Verfahren .....	6
Übertretungen .....	6
Kontrolle .....	6
Besitzstandsgarantie .....	7
Inkrafttreten .....	7

## Art. 1

### **Zweck**

- <sup>1)</sup> Dieses Reglement bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus durch Festlegung von Erstwohnungseinheiten.

## Art. 2

### **Geltungsbereich**

- <sup>1)</sup> Das vorliegende Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Weiler- und Maiensässzonen (DW, DW-A, FW, FW-A und MZ).

## Art. 3

### **Begriffe**

- <sup>1)</sup> Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. 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 Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- <sup>2)</sup> Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- <sup>3)</sup> Bei Zweitwohnungen ist es unerheblich, ob derjenige, der sie nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, die Wohnung möbliert oder unmöbliert ist und sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

## Art. 4

### **Erstwohnungsanteil**

- <sup>1)</sup> Werden neue Wohnungen erstellt, bestehende erweitert oder Räumlichkeiten neu einer Wohnungsnutzung zugeführt, sind mindestens 30% der neu geschaffenen Bruttogeschossfläche (BGF) ausschliesslich als Erstwohnung zu nutzen.

<sup>2)</sup> Bei der Umnutzung im Zeitpunkte des Inkrafttretens dieses Reglements bereits bestehender oder bewilligter Räumlichkeiten ist der Wohnanteil nur einzuhalten, sofern diese mehr als 50% der bestehenden Bruttogeschossfläche betrifft. Die Berechnung des Wohnanteils erfolgt diesfalls ohne Miteinbezug der Freifläche.

<sup>3)</sup> Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung ist die Bruttogeschossfläche des Wohnanteils massgebend.

<sup>4)</sup> Bei Bauten mit einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

<sup>5)</sup> Der Erstwohnungsanteil hat in jedem Fall mindestens eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 80 m<sup>2</sup> aufzuweisen, sofern mehr als eine Wohneinheit erstellt wird.

#### Art. 5

### **An- und Ausbauten**

<sup>1)</sup> Werden bestehende Gebäude ausgebaut oder an diesen Anbauten erstellt, so gelten die Bestimmungen dieses Reglementes nur, wenn die neu entstehende Wohnfläche um mehr als 25 % und um wenigstens 80 m<sup>2</sup> erhöht wird.

#### Art. 6

### **Umbauten**

<sup>1)</sup> Umbauten, die keine Nutzungsänderung zur Folge haben, haben den Wohnanteil nicht einzuhalten.

#### Art. 7

### **Ausnahmen**

<sup>1)</sup> Für gewerblich genutzte Raumeinheiten sowie für solche, welche im Rahmen einer Betriebsbewilligung nach der einschlägigen Gesetzgebung gastgewerblich, insbesondere hotelmässig, bewirtschaftet werden, gilt die Anteilsregelung nicht.

## Art. 8

### Mehrere Bauten

- <sup>1)</sup> Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einer oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern dies gleichzeitig mit Verwirklichung der Zweitwohnungsanteile geschieht.
- <sup>2)</sup> Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke nur auf einer Parzelle realisiert werden, sofern dies gleichzeitig mit der Verwirklichung der Zweitwohnungsanteile erfolgt.

## Art. 9

### Umlagerung

- <sup>1)</sup> Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen im Rahmen dieses Gesetzes sind zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

## Art. 10

### Abweichungen

- <sup>1)</sup> Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu benützen.
- <sup>2)</sup> In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Gemeinde zeitlich befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Erstwohnung gestatten.
- <sup>3)</sup> Das gewerbsmässige Vermieten von Erstwohnungen ist zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die diesbezügliche Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt und Unterlagen einreicht.

<sup>4)</sup> Die Bewilligung ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind.

<sup>5)</sup> Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.

## Art. 11

### Verfahren

<sup>1)</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erst- sowie Zweitwohnungen, in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.

<sup>2)</sup> Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei einer Umlagerung oder einem Abtausch Anwendung.

<sup>3)</sup> Die Auflage ist nach Rechtskraft von der Gemeinde dem Grundbuchamt zur Anmerkung auf Kosten des Gesuchstellers anzumelden.

## Art. 12

### Übertretungen

<sup>1)</sup> Bei Übertretung dieses Gesetzes findet Art. 82 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Zermatt vom 8. Juni 1997 (mit seitherigen Änderungen) Anwendung.

## Art. 13

### Kontrolle

<sup>1)</sup> Die Gemeinde führt ein Inventar, aus welchem die Erst- und Zweitwohnungen mit Einschluss der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgehen. Die Erstwohnungsbesitzer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen. Diesbezüglich erstellt sie jeweils einen Jahresbericht.

<sup>2)</sup> Die Baubehörde führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Gemeindepolizei beauftragen kann.

## Art. 14

### Besitzstandsgarantie

- <sup>1)</sup> Dieses Reglement gilt für Bauten, die im Zeitpunkt der Annahme durch die Urversammlung bestehen bzw. baurechtlich bewilligt sind., im Rahmen der bisherigen Nutzung nicht.
- <sup>2)</sup> Vorbehalten bleibt die Anwendung hievon abweichender Bestimmungen dieses Reglements (Art. 4 Abs. 2, Art. 5).

## Art. 15

### Inkrafttreten

- <sup>1)</sup> Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt der Homologation durch den Staatsrat nach der Annahme durch die Urversammlung in Kraft.
- <sup>2)</sup> Sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, werden aufgehoben.

So beschlossen an der Gemeinderatsitzung vom 21. April 2004.

NAMENS DES GEMEINDERATES



Der Präsident  
Robert Guntern



Der Leiter  
Peter Bittel