

# QUARTIERREGLEMENT „OBEREMATTEN“, ZERMATT

bestehend

neu

## Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Quartierreglements gelten für die Bauten und Anlagen innerhalb des in den hinterlegten Plänen bezeichneten Quartierreglements „Oberematten“, Eigentum der Seiler Hotels AG, der Erben Theodor Seiler und der Gemeinde Zermatt.

## Art. 1

## Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Quartierreglements gelten für die Bauten und Anlagen innerhalb des in den hinterlegten Plänen bezeichneten Quartierreglements „Oberematten“, Parzellen 322, 327, 946, 1165, 1166, 1167, 1193, 3958

## Art. 2 Allgemeine Bestimmungen

Die Bestimmungen der folgenden Reglemente der Gemeinde Zermatt sind auch für den Quartierperimeter „Oberematten“ verbindlich:

- Bau- und Zonenreglement Zermatt
- Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglement der Gemeinde Zermatt,  
sowie deren Gebührentarife

Abweichungen von diesen Bestimmungen sind nur erlaubt, soweit sie gestützt auf Art. 55 der Gemeindebauordnung in diesem Quartierreglement vorgesehen sind.

## Art. 2

## Allgemeine Bestimmungen

Die Bestimmungen der folgenden Reglemente der Gemeinde Zermatt sind auch für den Quartierperimeter „Oberematten“ verbindlich:

- Bau- und Zonenreglement Zermatt
- Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglement der Gemeinde Zermatt,  
sowie deren Gebührentarife

Abweichungen von diesen Bestimmungen sind nur erlaubt, soweit sie gestützt auf Art. 83 der Gemeindebauordnung in diesem Quartierreglement vorgesehen sind.

## Art. 3 Der Quartierrichtplan

Der Richtplan mit den ergänzenden Schnitten ist Bestandteil dieses Reglements.

## Art. 3

## Der Quartierrichtplan

Der Richtplan mit den ergänzenden Schnitten ist Bestandteil dieses Reglements.

Alle seine Aussagen sind in folgender Art verbindlich:

3.1 *Art, Zahl und Grösse der Bauten*

Der Richtplan gibt Auskunft über die vorgesehene Art, die Anzahl und die Grösse der Bauten

3.2 *Die Lage der Bauten*

Die Standorte der einzelnen Hochbauten dürfen innerhalb des Bebauungskonzeptes mit dem Einverständnis der Gemeindeverwaltung geringfügig verschoben werden. Der Grenzabstand, die Baulinien und die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu wahren. Vereinbarte Grenzbaurechte behalten sinngemäss ihre Gültigkeit.

3.3 *Höhenkoten*

Die im Richtplan festgelegten Höhenkoten der Bauten sind bis auf plus/minus 1.0 m verbindlich. Die maximale Gebäudehöhe von 19.0 m ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Alle seine Aussagen sind in folgender Art verbindlich:

3.1 *Art, Zahl und Grösse der Bauten*

Der Richtplan gibt Auskunft über die vorgesehene Art, die Anzahl und die Grösse der Bauten

3.2 *Die Lage der Bauten*

Die Standorte der einzelnen Hochbauten dürfen innerhalb des Bebauungskonzeptes mit dem Einverständnis der Gemeindeverwaltung geringfügig verschoben werden. Der Grenzabstand, die Baulinien und die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu wahren. Vereinbarte Grenzbaurechte behalten sinngemäss ihre Gültigkeit. Bei Baulinien dürfen die Erker die Baulinie bis 1.50 Tiefe überschreiten.

3.3 *Höhenkoten*

Die im Richtplan festgelegten Höhenkoten der Bauten sind die maximalen Gebäudehöhen.

↓  
Def

Art. 4

#### Der Nutzungsplan

Im Nutzungsplan sind die Zonenvorschriften entsprechend dem Richtplan so dargestellt, dass daraus die freizuhaltenden und die oberirdisch überbaubaren Flächen ersichtlich sind.

##### 4.1 *Unterirdische Bauten*

Im gesamten Quartierperimeter sind unterirdische Bauten gestattet, sowie sie dem Gemeindebaureglement entsprechen.

Im Bereich der westlichen Freiflächen der Gemeinde können unterirdische Bauten bis auf die Kote der nebenstehenden Curlinghallen erstellt werden.

##### 4.2 *Die Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen, oder falls dieses tiefer liegt, vom fertigen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe darf 19.0 m und die maximale Seitenhöhe 12.50 m nicht überschreiten.

Bei gestaffelten Bauten gelten als Seitenhöhe die äussersten Seitenfassaden des gesamten Baukörpers.

##### 4.3 *Ausnutzungsziffer*

Die maximale Ausnutzungsziffer (az) entspricht der az der Bau- und Zonenordnung und darf in keinem Fall 1.6 überschreiten.

Art. 4

#### Der Nutzungsplan

Im Nutzungsplan sind die Zonenvorschriften entsprechend dem Richtplan so dargestellt, dass daraus die freizuhaltenden und die oberirdisch überbaubaren Flächen ersichtlich sind.

##### 4.1 *Unterirdische Bauten*

Im gesamten Quartierperimeter sind unterirdische Bauten gestattet, sowie sie dem Gemeindebaureglement entsprechen.

Im Bereich der westlichen Freiflächen der Gemeinde können unterirdische Bauten bis auf die Kote **1610** erstellt werden.

##### 4.2 *Die Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen, oder falls dieses tiefer liegt, vom fertigen Terrain **bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut**.

Die maximale **Firsthöhe** darf 19.0 m und die maximale Seitenhöhe 12.50 m nicht überschreiten.

Bei gestaffelten Bauten gelten als Seitenhöhe die äussersten Seitenfassaden des gesamten Baukörpers.

Art. 5

### Gestaltung der Bauten

Für die Gestaltung der Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 44 ff der Gemeindebauordnung.

Zusätzlich gilt:

- die Bauten haben sich dem Ortsbild in Farbgebung, Materialwahl und Charakter im besonderen einzuordnen;
- ausser auf den vorgesehenen Sporthallen und auf niederen Anbauten sind Flachdächer nicht gestattet;
- die Obergeschosse der Bauten sind mehrheitlich in Holz zu gestalten.

Weitere Gestaltungsvorschriften sind dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Art. 5

### Gestaltung der Bauten

Für die Gestaltung der Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 57-62 der Gemeindebauordnung.

Zusätzlich gilt:

- die Bauten haben sich dem Ortsbild in Farbgebung, Materialwahl und Charakter im besonderen einzuordnen;
- ausser auf den vorgesehenen Sporthallen und auf eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer nicht gestattet;
- die Obergeschosse der Bauten sind mehrheitlich in Holz zu gestalten.

Weitere Gestaltungsvorschriften sind dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Art. 6

### Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan klar darzustellen. In Bezug auf das Gelände, die Zugangswege, Plätze, die Fussgängerverbindungen, die Bepflanzung, sowie Mauern und Einzäunungen kann er Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen. Der Gestaltung von Brandmauern ist besondere Beachtung zu schenken.

Bestehende Baumbestände sind zu erhalten oder nach Vorgabe der Gemeindeverwaltung zu ersetzen.

Art. 6

### Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan klar darzustellen. In Bezug auf das Gelände, die Zugangswege, Plätze, die Fussgängerverbindungen, die Bepflanzung, sowie Mauern und Einzäunungen kann er Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen. Der Gestaltung von Brandmauern ist besondere Beachtung zu schenken.

Bestehende Baumbestände sind zu erhalten oder nach Vorgabe der Gemeindeverwaltung zu ersetzen.

Art. 7 Fussgängerverbindung

Der bestehende Verbindungsweg ab der Hofmattstrasse zur Getwingstrasse geht im Bereich des restlichen Eigentums der Seiler Hotels AG auf einer Breite von 4.0 m kostenlos ins Eigentum der Gemeinde über. Dieser Boden darf jedoch zur Berechnung der Ausnutzungsziffer durch die früheren Eigentümer miteinbezogen werden.

Art. 8 Ventilationsöffnungen

Ventilationsöffnungen und andere stark störende Installationen in der Nähe der Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 9 Infrastruktur und Gebühren

Für die Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Stromversorgung usw.) und die Erschliessung gelten die Bestimmungen der Gemeinde. Die Anschlusspunkte und die zu entrichteten Gebühren werden von der Gemeindeverwaltung festgelegt, sofern sie nicht schon in den entsprechenden Reglementen enthalten sind.

Art. 10 Vorkaufsrecht

Die Seiler Hotels AG räumen der Gemeinde Zermatt auf den ihnen verbleibenden Flächen der Parzellen Nr. 322 und 331 ein Vorkaufsrecht ein.

Art. 11 Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Quartierreglements. Es tritt nach der Unterzeichnung der Eigentümer, nach der Genehmigung durch die Urversammlung und mit der Homologation durch den Staatsrat, sowie der Übernahmme des Bodens der Seiler Hotels AG und der Erben Theodor Seiler durch die Gemeinde in Kraft.

Zermatt, Mai 1985

17

Art. 8 Ventilationsöffnungen

Ventilationsöffnungen und andere stark störende Installationen in der Nähe der Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 9 Infrastruktur und Gebühren

Für die Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Stromversorgung usw.) und die Erschliessung gelten die Bestimmungen der Gemeinde. Die Anschlusspunkte und die zu entrichteten Gebühren werden von der Gemeindeverwaltung festgelegt, sofern sie nicht schon in den entsprechenden Reglementen enthalten sind.

Art. 10 Vorkaufsrecht

Die Seiler Hotels Zermatt AG räumen der Gemeinde Zermatt auf den ihnen verbleibenden Flächen der Parzelle Nr. 322 ein Vorkaufsrecht ein.

Art. 11 Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Quartierreglements. Es tritt nach der Unterzeichnung durch die Gemeinde Zermatt und der Seiler Hotels Zermatt AG, nach der Genehmigung durch die Urversammlung und mit der Homologation durch den Staatsrat in Kraft.

Zermatt, 31. März 2005

