



Gemeinde Zermatt

**Quartierplan „Spiss“**  
**Homologationsgesuch**  
**Erläuternder Bericht**

---

Zermatt, den 22. Dezember 2004

**Gemeinde Zermatt**  
Gemeinderat

**3920 Zermatt**

## I. Anlass zur Erarbeitung eines Quartierplanes

### Heutige Einzonung des Gebietes „Spiss“

Gemäss rechtsgültigem Zonennutzungsplan ist das Gebiet „Spiss“ heute eingezont als Gewerbezone G und Gewerbezone G – A (Vorbehalt Gefahren).

Der Artikel 17 des Bau- und Zonenreglementes enthält zu diesen Zonen die folgenden Bestimmungen:

*In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Wohngebäude müssen den Bedingungen der Wohnzone 2 entsprechen.*

*In der Gewerbezone G – A sind wegen der Lawinengefahr nur unterirdische Bauten zulässig, sofern deren Eingang oder Einfahrt nicht in der roten Lawinenzone liegt. Erdgeschoss in der Zone G – A, welche bergseits vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, gelten als unterirdische Bauteile.*

### Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände weist eine insgesamt nur leichte Neigung gegen die Vispa hin auf. Die Kantonsstrasse teilt heute das Gebiet zwischen der Vispa und dem Bahngleis in zwei Teile.

Es ist bereits recht dicht überbaut. Vor allem bestehen dort Autoeinstell- und Gewerbehallen, gewerbliche Anlagen und Einrichtungen sowie offene Park- und Lagerplätze.

### Raumplanerischer Handlungsbedarf

Das Gebiet „Spiss“ vermittelt heute einen wenig geordneten Eindruck. Die Strasse ist an manchen Stellen sehr eng; sehr oft wird der Verkehr durch abgestellte Fahrzeuge zusätzlich behindert.

Die Zielsetzung des Quartierplanes besteht darin, im Norden von Zermatt ein siedlungspolitisch interessantes „**Eingangsportal**“ mit geordneten Bebauungsmöglichkeiten und neu definierter Verkehrsregelung zu schaffen.

Dabei sind die Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes angemessen zu berücksichtigen, insbesondere für Lager- und Güterumschlaghallen, für Parkhäuser, aber auch für Wohnbauten (gemischte Nutzung).

Weiter müssen die Verkehrsströme entflochten und so geregelt werden, dass ein flüssiger Verkehr und die notwendige Sicherheit gewährleistet werden können.

Dazu ist eine Trennung des An- und Abreiseverkehrs einerseits und des Güterumschlags andererseits erforderlich.

Schliesslich gilt es auch noch, den Anforderungen des Hochwasser-, des Murgang- und des Lawinenschutzes gerecht zu werden.

## II. Quartierplan als geeignetes Instrument

Zur Lösung der räumlichen / raumplanerischen Probleme kommt nach den gesetzlichen Vorgaben (Art. 12 kRPG) und den Richtlinien des Kantons ein **Quartierplan** in Frage, und zwar gemäss nachstehender Definition:

*Der Quartierplan, bestehend aus Plan und entsprechenden Reglementsbestimmungen, legt vor allem die **bauliche Gliederung und Gestaltung** einzelner Zonen oder Zonenteile fest. Die Anordnung der Bauten, ihre Form, Grösse und Ausmasse sowie die Erschliessung werden darin definiert.*

Der Quartierplan „Spiss“ besteht aus einem Situationsplan (mit erläuternden typischen Querprofilen) sowie den dazugehörigen Reglementsbestimmungen und entspricht den obigen Vorgaben.

## III. Erarbeitete QP-Bestimmungen

Grundlagen für die erarbeiteten und nachfolgend erläuterten Bestimmungen bildeten:

- der Bauzonenplan der Gemeinde Zermatt (homologiert am 19. August 1999);
- das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement;
- das kantonale Gesetz vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung, mit den Änderungen vom 1. Dezember 1998;
- die Wegleitung „Die Sondernutzungspläne und weitere Instrumente der Raumplanung“ der kantonalen Dienststelle für Raumplanung vom Oktober 1995.
- bestehende Nutzungsverträge zwischen der Gemeinde und Privaten resp. Unternehmungen.

## Erarbeitete QP-Bestimmungen

Die erarbeiteten Bestimmungen enthalten insgesamt 7 Teilzonen (siehe Plan).

- Teilzone 1: Reine Gewerbezone zwischen Spissstrasse und Bahntrasse von der Südgrenze des QP-Perimeters bis zum Bahntunnel beim Heliport.
- Zugelassen sind eingeschossige Bauten.
- Die Teilzone befindet sich teilweise in der roten Lawinengefahrenzone
- Teilzone 2 : Wohn- und Gewerbezone, direkt an der Spissstrasse
- Zugelassen sind Wohnbauten in geschlossener Bauweise, mit obligatorischer Baulinie, eventuell gestaffelt.
- Gewerbebauten analog zur Teilzone 1
- Teilzone 3: Teilzone zwischen der Spissstrasse und der Vispa,
- Nutzungsmöglichkeiten wie Teilzone 2
- Teilzone 4 a: Südteil des Zonenperimeters zwischen der Spissstrasse und der Uferstrasse
- Wohn- und Gewerbezone, offene Bauweise
- Teilzone 4 b: Teilzone entlang der Uferstrasse im südlichen QP-Perimeter
- analog wie Teilzone 4 a, aber mit Staffelung der Höhe.
- Teilzone 5: Teilzone zwischen der Kantonsstrasse und den Bahngleisen nördlich des Bahntunnels beim Heliport
- Reine Gewerbezone
- Mehrgeschossige Überbauung mit Flachdach
- Teilweise rote und teilweise blaue Gefahrenzone.

Teilzone 0: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Umschlagplatz Spiss, zukünftiger Umschlagplatz für Taxis zwischen der Strasse und der Vispa

Zukünftiger Umschlagplatz für Güter. Dazu wird das Schaffen einer entsprechenden Teilzone im Bereich des heutigen Kieswerkes Imboden vorgesehen. Dort soll die Strasse an das Vispa-Ufer verlegt werden und die dadurch entstehende Zwischenfläche für jenen Güterumschlag zur Verfügung stehen, der nicht in den Teilzonen 2 und 3 abgewickelt werden kann.

### **Erschliessung:**

Vorgesehen ist ein Einbahnstrassenverkehr ca. ab heutiger Brücke bei der „Kantine Imboden“. Dort ist ein erster Kreisel Nord vorgesehen. Von dort bis zum zweiten Kreisel Süd beim heutigen Umschlagplatz gilt Einbahnverkehr auf der bestehenden Strasse (ehemalige Kantonsstrasse) und dann am rechten Ufer der Vispe entlang zurück.

Der Lastwagenumschlag erhält beidseits der Einfahrtsstrecke je eine Fahrspur (kein eigentlicher Umschlagplatz für Lastwagen).

Taxi-Umschlagplätze sind in der Teilzone 0 südlich der Schreinerei Brigger vorgesehen; der dazu notwendige Boden muss von der Einwohnergemeinde erworben werden.

Es ist insgesamt wenig öffentlicher Boden vorgesehen.

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Teilzone O ist als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Diesem Boden kommt für die Verkehrserschliessung von Zermatt strategische Bedeutung zu (Verkehrsteilung Uferstrasse und Spissstrasse, Wendepunkt der Elektrobusse, etc.)

Es handelt sich dabei um Privatboden, der für öffentliche Zwecke zu sichern ist. Dieser muss durch die Gemeinde erworben werden. Diesbezügliche Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern laufen seit einiger Zeit und sollen so rasch wie möglich zu einem guten Abschluss gebracht werden.

Im aufgelegten und inzwischen von der Bevölkerung angenommenen Quartierplan sind die Vorschläge und Anträge jener Bodeneigentümer berücksichtigt, welche in der angesetzten Frist nach der Informationsveranstaltung vom 11. Mai 04 bei der Gemeinde eingegangen sind.

Die einzelnen Zonen inklusive die generelle zukünftige Linienführung der Strassen (Verkehrszonen) sind im beiliegenden Quartierplan (Situation 1 : 1'000) dargestellt.

#### **Reglementsbestimmungen:**

Für den Quartierplan sind, wie bereits erwähnt, eigene Reglementsbestimmungen erarbeitet worden. Diese liegen im Gesuchsdossier bei, so dass hier darauf verwiesen werden kann.

Zudem werden auf Verlangen der Dienststelle für Raumplanung weitere 3 Exemplare des Quartierplanreglements zusätzlich eingereicht.

## **IV. Massgebliches Verfahren**

Das Verfahren zur Erarbeitung und Änderung von Zonenplänen und Reglementen ist in den Artikeln 33 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (kRPG) festgelegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich, weil die Gemeinde Zermatt über gesetzeskonforme Zonennutzungspläne verfügt, um teilweise Änderungen und Anpassungen resp. Konkretisierungen der rechtsgültigen Zonennutzungspläne.

Für solche ist gemäss Artikel 33 Absatz 5 kRPG das ordentliche Verfahren nicht anwendbar, sondern es ist das sog. **abgekürzte Verfahren** einzuhalten.

Dazu bestimmt der Artikel 34 Absatz 4: „ *Im Falle einer teilweisen Änderung des Zonennutzungsplanes und des Baureglementes sowie für die Sondernutzungspläne werden die Fristen für die öffentliche Auflage und die Einsprachen auf zehn Tage reduziert*“.

Diese Vorgaben wurden, wie nachstehend dargelegt, von der Gemeinde eingehalten.

## **V. Vorgehen**

Weil die Gemeinde Zermatt über rechtsgültige (vom Staatsrat am 18. August 1999 homologierte) Zonennutzungspläne verfügt, konnte das sog. **abgekürzte Verfahren** angewendet werden.

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Quartierplan an verschiedenen Sitzungen beraten und an seiner Sitzung vom 7. Oktober 2004 zu Handen des Auflageverfahrens und der Urversammlung verabschiedet.

Eine erste öffentliche Orientierung der betroffenen Eigentümer hat bereits am 11. Mai 2004 stattgefunden. Zudem sind die Quartierplan-Entwürfe (Plan und Kurzbericht) in der Zeitschrift „Zermatt Inside“ vom August 2004 veröffentlicht worden.

### **Öffentliches Auflage- und Einspracheverfahren**

Vom Freitag, den **8. Oktober**, bis zum Montag, den **18. Oktober 2004** fand die 10-tägige öffentliche Auflage statt (sog. Einspracheauflage).

In dieser Zeit konnten Personen, die durch die Planungsmassnahmen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben, gegen den Quartierplan und die dazugehörenden Reglementsbestimmungen einsprechen.

Von diesem Einspracherecht haben insgesamt 8 Personen u/o Personengruppen Gebrauch gemacht. Im einzelnen sind die folgenden Einsprachen erhoben worden:

- Rechtsanwalt Dr. Thomas Julen für Marcel und Sybille Julen (Parzellen Nr. 1341 und 1346),
- Rechtsanwalt Dr. Thomas Julen für Frau Madeleine Kronig-Perren (Parzelle Nr. 1397),
- Rechtsanwalt Dr. Thoams Julen für Alex Aufdenblatten, Andreas Aufdenblatten, Jürg Biner, Willy Biner, Cäsar Julen, Mario Julen, Michel Julen, Paul Julen und Richard Julen (Parzellen Nr. 1341 und 1347),
- Matterhorn Gotthard Bahn, Brig (Parzelle Nr. 1422),
- Hans Taugwalder als Verwalter des Parkhauses Pollux (Parzelle Nr. 1356),
- Rechtsanwalt Otto Imboden für die StWE-Gemeinschaft „Sonnhalde“, vertreten durch Roland Albrecht (Parzelle Nr. 1507),
- Rechtsanwalt Otto Imboden für die Cervin Plein Air AG, Zermatt (Parzellen Nr. 1493 und 1529),
- Bauunternehmung Ulrich Imboden AG, Visp und Zermatt (Parzellen Nr. 1402 und 1404).

Nach Ablauf der Auflage- und Einsprachefrist haben am 27. Oktober 04 gemäss Art. 35 KRP, **Einigungsverhandlungen** stattgefunden.

Mit den Einsprecherinnen Frau Madeleine Kronig-Perren (Parzelle Nr. 1397) und Matterhorn Gotthard Bahn (Parzelle Nr. 1422) konnten Einigungen erzielt werden, worauf diese ihre Einsprachen zurückzogen.

Das „Konsortium Spiss“ (die Herren Aufdenblatten, Biner und Julen, Miteigentümer der Parzelle Nr. 1347) hat der Gemeinde ein Angebot zur Übernahme des Bodens im Bereich der beschlossenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterbreitet. Es laufen diesbezügliche Verhandlungen, die so bald wie möglich abgeschlossen werden sollen.

Weiter verhandelt die Gemeinde auch mit Marcel und Sybille Julen (Parzelle Nr. 1346) sowie mit den Eigentümern Viktor Schuler und Lambelet-Schuler Amanda (Parzelle Nr. 1350). Letztere haben gegen den Quartierplan nicht gesprochen.

Mit den anderen Einsprechern waren keine Einigungen möglich, so dass der Gemeinderat diese Einsprachen an seiner Sitzung vom 28. November 04 ablehnen musste (siehe dazu den im Anhang 1 beiliegenden Protokollauszug der Urversammlung vom 4. November 04, Seite 2 unten).

Der Quartierplan und die Reglementsbestimmungen sind im Anschluss an die Einigungsverhandlungen im Hinblick auf die Beratungen durch die Urversammlung bereinigt worden.

### **Genehmigungen / Annahmen**

Am 4. November 04 hat eine ausserordentliche Urversammlung stattgefunden, an welcher über den Quartierplan informiert und das Reglement artikelweise durchberaten und dann zu Handen der Urnenabstimmung vom Wochenende des 28. November 04 verabschiedet wurden.

Anlässlich der eidgenössischen Abstimmung vom 26., 27. und 28. November 04 hat dann die Bevölkerung von Zermatt den Quartierplan und das dazugehörige Reglement mit 480 Ja zu 125 Nein sehr deutlich angenommen (ein Protokollauszug zu den Abstimmungsergebnissen liegt im Anhang 2 bei).

Gemäss Art. 37 kRPG hat schliesslich die Gemeinde im Amtsblatt Nr. 49, vom 3. Dezember 04 die Entscheide der Urversammlung publiziert, und die Unterlagen nochmals während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die gesetzliche Beschwerdefrist läuft am 3. Januar 2005 ab.

Zur Beschwerde sind gemäss Art. 37 Abs. 2 kRPG nur noch jene Personen, welche ihre Einsprachen aufrechterhalten und solche, die durch die Änderungen durch die Urversammlung am Plan und am Reglement berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben.

## VI. Anträge der Gemeinde

Mit dem Quartierplan „Spiss“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Gebiet „Spiss“ ein siedlungspolitisch interessantes „**Eingangsportal**“ zu Zermatt mit geordneten Bebauungsmöglichkeiten und neu definierter Verkehrsregelung zu ermöglichen.

Zudem sollen die heutigen Verkehrsprobleme entflochten werden, dies in Koordination mit den anderen räumlichen Anliegen im Gebiet (Hochwasser- und Murgangssicherheit usw.).

Der Gemeinderat hat das im kantonalen Raumplanungsgesetz vorgegebene Verfahren korrekt durchgeführt, und die Bevölkerung von Zermatt hat den Quartierplan sowie das dazugehörige Reglement sehr deutlich angenommen.

Der Gemeinderat ersucht hiermit den Staatsrat, den Quartierplan „Spiss“ zu genehmigen und dadurch mitzuhelfen, damit das nördliche „Eingangsportal“ von Zermatt orts- und siedlungspolitisch neu und attraktiv gestaltet werden kann.

Zermatt, den 22. Dezember 2004

### GEMEINDE ZERMATT

der Präsident

der Leiter

Robert Guntern

Peter Bittel

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 17. OKT. 2007

Siegelgebühr: Fr. .... A.S.G. ....

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

