



**EINWOHNERGEMEINDE ZERMATT**

---

**Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen**

**2007**

---

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
ZWECK	3
GELTUNGSBEREICH	3
KONTINGENTE	3
BEFREIUNG VON DER KONTINGENTIERUNG	3
RANGORDNUNG DER BAUGESUCHE	4
ZURÜCKSTELLEN VON BAUGESUCHEN	5
ÜBERTRETUNGEN	5
ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	5
INKRAFTTRETEN	6
GLOSSAR	6

## Art. 1

### ZWECK

- 1) Dieses Reglement limitiert die jährlich gesamthaft überbaubare Fläche für Zweitwohnungen und regelt die Vergabe der Zweitwohnungskontingente.
- 2) Das Gesuch kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens (Baugesuch) eingereicht werden.
- 3) Das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau bleibt vorbehalten.

## Art. 2

### GELTUNGSBEREICH

Dieses Reglement gilt für bestehende Bauten (Erweiterung und Umnutzung) sowie zukünftige Bauten seit Bestehen des Erst- und Zweitwohnungsreglements (in Kraft seit 12. Januar 2005).

## Art. 3

### KONTINGENTE

- 1) Für das ganze Baugebiet der Gemeinde Zermatt wird eine Kontingentierung für den Neubau von Zweitwohnungen sowie für Erweiterungen und Umnutzungen von Gebäuden, namentlich von Hotels, aus welchen solche Wohnungen resultieren, eingeführt.
- 2) Pro Kalenderjahr dürfen für das ganze Baugebiet maximal 850 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für den Zweitwohnungsbau bewilligt werden.
- 3) Einmal pro Legislaturperiode legt der Gemeinderat der Urversammlung die Höhe der Bruttogeschossfläche zur Neuüberprüfung vor.

## Art. 4

### BEFREIUNG VON DER KONTINGENTIERUNG

- 1) Baugesuche für Wohnbauten, die ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, fallen nicht unter die Kontingentierung.
- 2) Ebenfalls nicht unter die Kontingentierung fallen Erweiterungen von bestehenden und bewilligten Bauten, wenn dadurch die BGF der bestehenden Wohneinheit um nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> vergrössert wird.

## Art. 5

### RANGORDNUNG DER BAUGESUCHE

- 1) Die der Kontingentierung unterliegenden Baugesuche sind bis spätestens zum 31. Januar eines jeden Jahres bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Massgebend ist bei der Zustellung der Baugesuchsakten der Poststempel.
- 2) Die Kontingentszuteilung erfolgt in der Reihenfolge nach dem höchsten prozentualen Anteil der Erstwohnungen eines jeden Baugesuches.
- 3) Bauvorhaben ausserhalb der Kernzone werden chancengleich behandelt. Aus diesem Grund wird als Ausgleich der unterschiedlichen Bauzonen ein prozentualer Korrekturfaktor eingeführt. Dieser lautet wie folgt:

Zone	AZ	Korrekturfaktor
Dorfzone D-A	-	-
Dorfzone D-B, D-C, D-D	1.8	100%
Kernzone	1.6	88%
Wohnzone Z1	1.2	75%
Wohnzone Z2	0.9	50%
Wohnzone Z3	0.8	44%

(siehe Rechenbeispiel und Erklärung im Glossar)  
*Quartierplan Spiss (Wohnflächen):*

Für den Quartierplan Spiss werden entsprechend die gleichen Gewichtungen angewendet. Im Segment 3 gelten die Gewichtungsfaktoren der Wohnzone Z2.

- 4) Der Gemeinderat kann die bis zum 31. Januar nicht ausgeschöpften Kontingentsanteile während des laufenden Jahres zuteilen, wobei bei mehreren Baugesuchen im Zeitpunkt der Behandlung die Zuweisung gemäss Art. 5 Abs. 2 hiervoor erfolgt.
- 5) Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, und sind mehrere Gesuche mit gleichlautenden prozentualen Hauptwohnungsanteilen vorhanden, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der jeweiligen Bauherrschaft.
- 6) Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit (vgl. Checkliste laut Glossar) oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des vollständigen Gesuchs massgeblich.

7) Wird ein rechtskräftig bewilligter, der Kontingentierung unterliegender Bau nicht innerhalb von 12 Monaten seit Erteilung der Baubewilligung in Angriff genommen, verfällt die betreffende Kontingentszuteilung (vorbehalten bleiben laufende Beschwerdeverfahren, um deren Frist sich die Gültigkeitsdauer verlängert).

#### Art. 6

### ZURÜCKSTELLEN VON BAUGESUCHEN

1) Baugesuche, für welche das Jahreskontingent nicht oder nicht mehr ausreicht, sind auf das kommende Jahr zurückzustellen.

2) Vorbezüge auf künftige Quoten sind unzulässig.

#### Art. 7

### AUSNAHMEARTIKEL

Der Gemeinderat kann in Härtefällen Ausnahmen von der Kontingentierungspflicht bewilligen. Als Härtefall gilt eine nach dem Grundstückserwerb eingetretene, unvorhersehbare Notlage des Eigentümers, die er nur abwenden kann, indem er das Grundstück oder Teile hiervon als Ferienwohnung veräussert.

#### Art. 8

### ÜBERTRETUNGEN

Bei Übertretung dieses Gesetzes findet Art. 54 des Baugesetzes des Kanton Wallis vom 08. Februar 1996 (mit seitherigen Änderungen) Anwendung.

#### Art. 9

### ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

1) Sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, werden aufgehoben.

2) Für das Kalenderjahr, in dem dieses Reglement in Kraft tritt, steht das volle Kontingent von 850 m<sup>2</sup> BGF zur Verfügung.

3) Die Frist zur Einreichung der Baugesuche gemäss Art. 5 Abs. 1 für das laufende Jahr, in dem dieses Reglement in Kraft tritt, bestimmt sich auf einen Monat ab diesem Zeitpunkt.

4) Umwandlungen von Erstwohnungsanteilen in Zweitwohnungsanteilen: Die seit Inkrafttreten der Planungszone bewilligten aber noch nicht erstellten Bauten (Baukörper) sowie bereits erstellten Bauten (Baukörper) mit Wohnanteilen fallen unter die Bestimmungen dieses Reglements. Eine Gesuchseinreichung für die Umwandlung hat gemäss Art. 5 dieses Reglements zu erfolgen.

## Art. 10

### INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Reglement tritt am Tag der Genehmigung durch die Homologationsbehörde (Staatsrat) in Kraft (Art. 18 GemG).

So beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Januar 2007.

Angenommen durch die Urversammlung am 17. Juni 2007.

Genehmigt durch den Staatsrat am xx.xx.xxxx

Für die Gemeindeverwaltung

Der Präsident:

Christoph Bürgin

Der Leiter:

Peter Bittel



### GLOSSAR

#### A Korrekturfaktor

Der Korrekturfaktor bewirkt, dass die reduzierte AZ der verschiedenen Bauzonen ausgeglichen wird. Somit wird sichergestellt, dass der prozentuale Wert einer gleichen Zweitwohnungsgrösse bei der Verteilung gleichgestellt wird. Mit anderen Worten: Eine 100 m<sup>2</sup> grosse Zweitwohnung stellt beispielsweise in der Dorf- oder Kernzone nicht den gleichen prozentualen Wert dar, wie z.B. in der Zone 2.

Rechenbeispiel: Eine Bauparzelle ergibt in der Dorfzone eine gesamte BGF von 1'000 m<sup>2</sup>. Davon wird eine Zweitwohnung über 100 m<sup>2</sup> BGF erstellt. Somit ergibt sich ein Wert über 10% bei der Verteilung des Kontingentes. In der Z2 wird ebenfalls eine Bauparzelle überbaut. BGF total 500 m<sup>2</sup>, davon ebenfalls eine Zweitwohnung über 100 m<sup>2</sup>, was einen prozentualen Wert von 20% entspricht. Beide Bauherren bauen jeweils eine Zweitwohnung über 100 m<sup>2</sup>, der eine in der Dorfzone ist aber bei der Verteilung des Kontingentes mit seinen 10% im Vorteil. Der zweite hat mit 20% die schlechtere Voraussetzung. Mit dem Korrekturfaktor analog der Reduktion der AZ wird der Wert von 20% auf 10% reduziert (Korrekturfaktor 50%). Somit ist keiner der Bauherren bei der Kontingentsverteilung benachteiligt oder bevorteilt.

## **B Baugesuchs-Vollständigkeit - Checkliste**

### **Gesuchsformular**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Offizielles Formular | <input type="checkbox"/> Vollständig ausgefüllt |
|---|---|

### **Situationsplan (mit Originalunterschrift)**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Proj. Baute in rot, Abbruch in gelb     | <input type="checkbox"/> Wald- / Zonengrenzen |
| <input type="checkbox"/> Nr. der Bauparzellen                    | <input type="checkbox"/> Abstände             |
| <input type="checkbox"/> Nr. und Eigentümer der Nachbarparzellen | <input type="checkbox"/> Zugang ab ö. Wegnetz |

### **Katastrauszug (mit Originalunterschrift)**

- ☐ nicht älter als 3 Monate

### **Baupläne**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Grundriss(e)              | <input type="checkbox"/> Schnitt(e)        |
| <input type="checkbox"/> Zweckbestimmung der Räume | <input type="checkbox"/> Fassadenansichten |

### **Berechnung der AZ**

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Erforderlich | <input type="checkbox"/> Nicht erforderlich |
|---------------------------------------|---|

### **Berechnung für den Erst- und Zweitwohnungsbau**

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Erforderlich | <input type="checkbox"/> Nicht erforderlich |
|---------------------------------------|---|

### **Gesuch für die Kontingentierung von Zweitwohnungen** (Einreichung bis spätestens 31.01.)

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Erforderlich | <input type="checkbox"/> Nicht erforderlich |
|---------------------------------------|---|

Zermatt, 31. Januar 2007