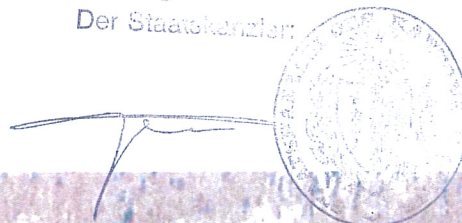




Vom Staatsrate genehmigt
In der Sitzung vom - 9. Juni 2010

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:
Der Staatskanzler:



Einwohnergemeinde Zermatt

Umzonung Howete

(Erläuternder Bericht gemäss Art. 33 kRPG)

Im Auftrag der Gemeinde Zermatt bearbeitet durch:

Michlig Dominik, Ing. ETH, Raumplaner NDS, Michlig + Partner GmbH

Bonani Franz, Sachbearbeiter



Michlig + Partner GmbH
Raumplaner/Umweltfachleute
3904 Naters

UmzonungHoweteDMdef.doc
07.05.2009
DM/CH

1	Heutige Situation	3
2	Künftige Situation	8

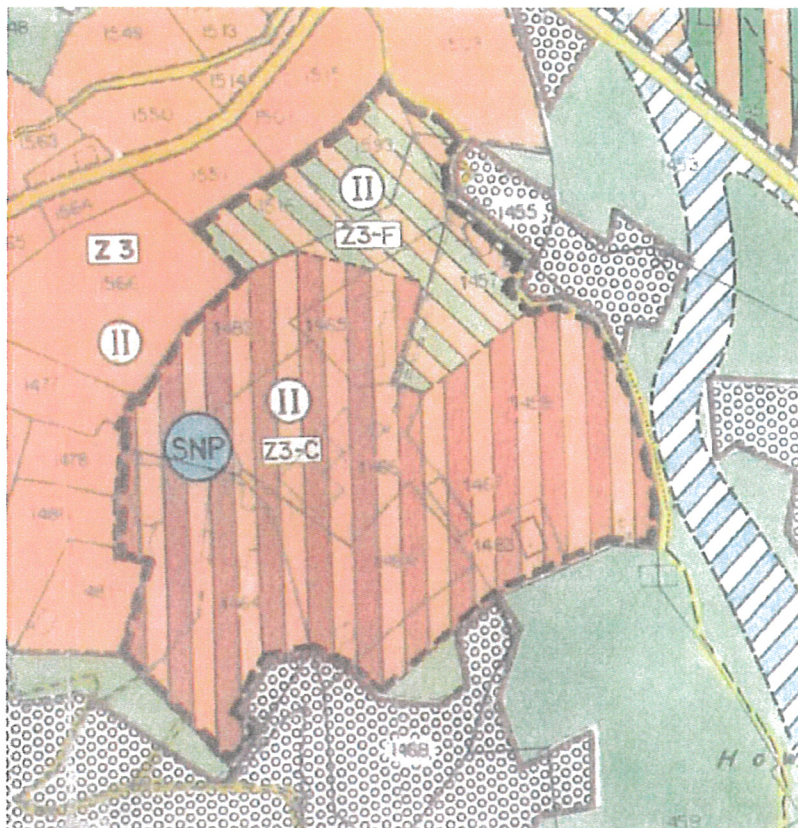


1 Heutige Situation

Das Gebiet „Howete“ wurde im Rahmen der Revision der Zonennutzungsplanung folgenden Nutzungen zugewiesen (vgl. Plan 1, weiter unten):

- Wohnzone Z3-C (SNP)
- Freihaltezone Z3-F (SNP)

Der am 18. August 2001 vom Staatsrat homologierte Zonennutzungsplan sieht im Gebiet „Howete“ wie folgt aus:



Plan 1: Ausschnitt ZNP (homologiert 18. 08. 2001), Gebiet „Howete“

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zermatt sind die beiden Zonen wie folgt definiert:

- **Freihaltezone Z3-F (SNP)**

Auf die Teilzone Z3-F bezieht sich Art. 15, Buchstabe c, dritter Absatz, der wie folgt lautet: "Die Freihaltezone Z 3-F muss zum Schutz der Kapelle freigehalten werden. Die Ausnutzungsziffer darf verdoppelt auf die angrenzende Zone Z3-A übertragen werden.

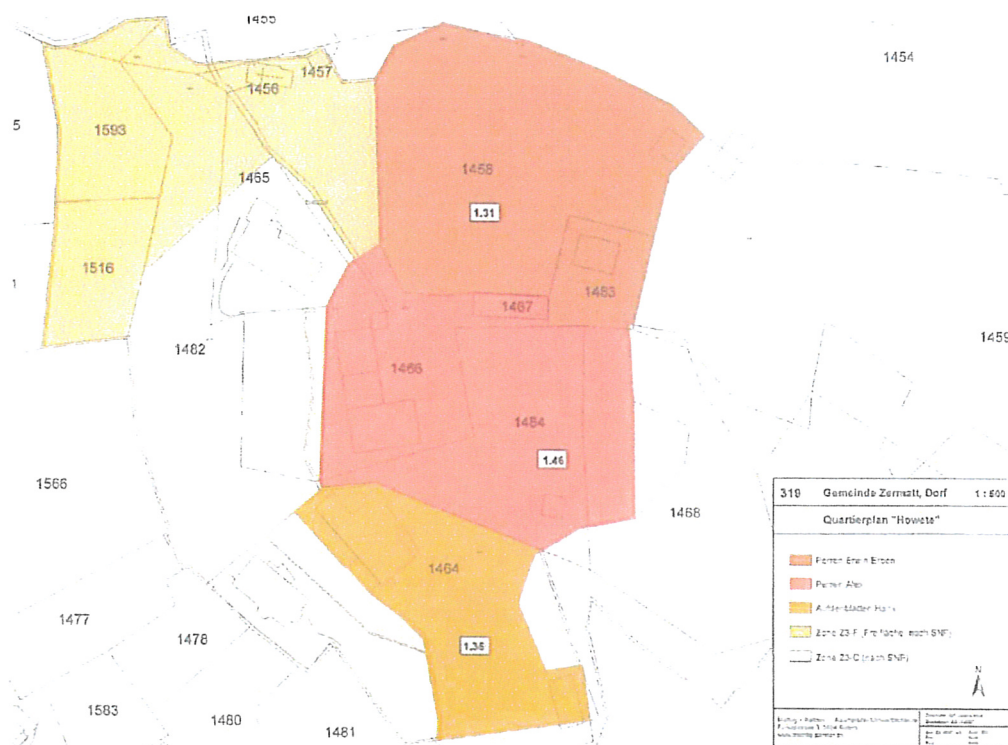
- **Wohnzone Z3-C (SNP)**

Eine Zone Z3-C, wie im Zonennutzungsplan dargestellt ist jedoch im BZR nicht explizit definiert. Artikel 46 BZR definiert jedoch die Dimensionsvorgaben.

Zudem ist das Gebiet der Sondernutzungsplanung unterstellt.

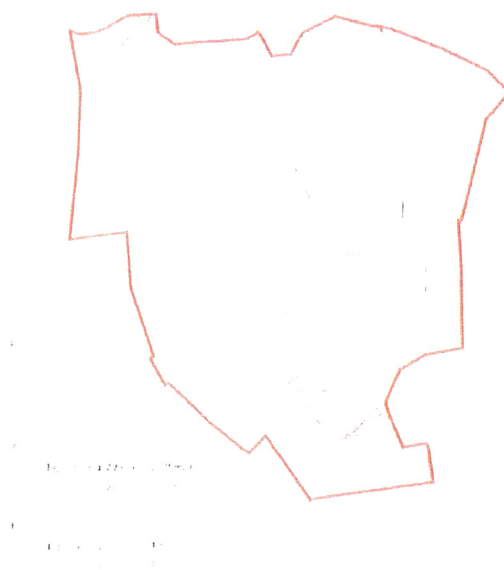
In den letzten 3 Jahren wurde im Auftrag der Gemeinde Zermatt ein Quartierplan „Howete“ erarbeitet.

Im Zuge der Erarbeitung hat es sich gezeigt, dass im Speziellen der gemäss Art. 15 mögliche doppelte Ausnutzungsziffertransport auf die angrenzenden Parzellen für das Gebiet „Howete“ zu sehr hohen Ausnutzungsziffern 1.31, 1.46 und 1.36 führte (vgl. dazu Plan 2).



Aufgrund dieser hohen Ausnützungsziffern wiesen die Gebäude in allen ausgearbeiteten Überbauungsvarianten sehr grosse Kubaturen auf.

Die ausgearbeiteten Varianten einer möglichen Überbauung sahen wie folgt aus (vgl. Pläne 3-7):



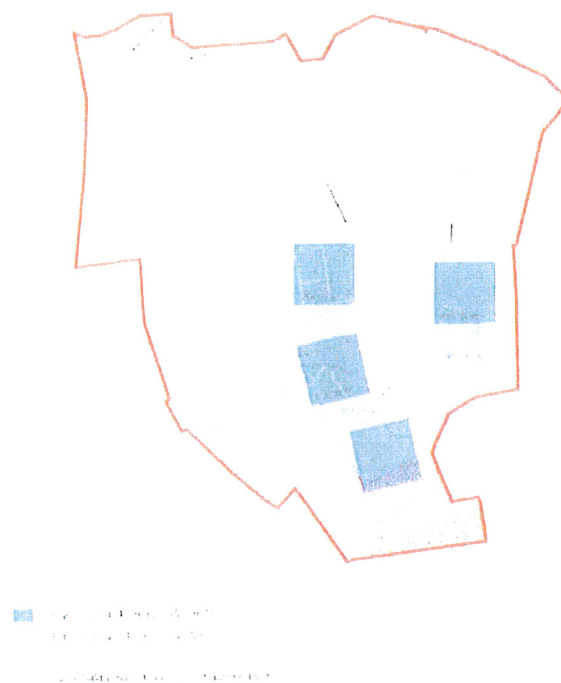
Plan 3: Überbauung separat 3-geschossig (mpl architekten, S. Andenmatten)



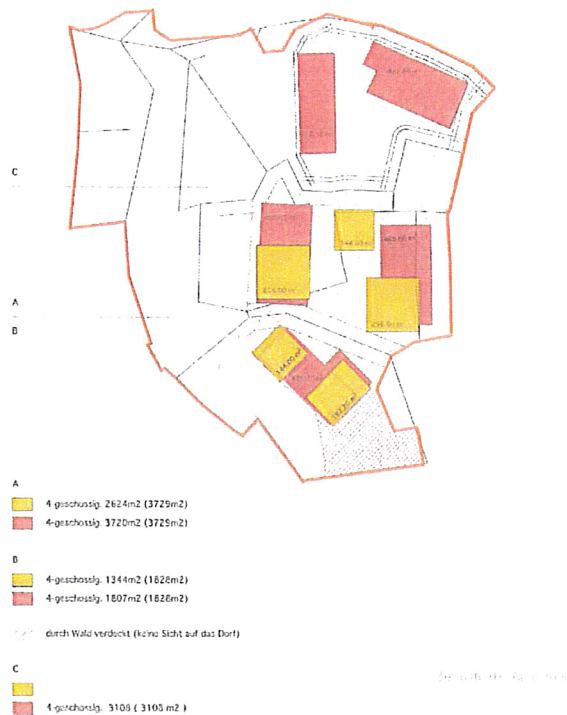
Plan 4: Überbauung zusammen 3-geschossig (mpl architekten, S. Andenmatten)



Plan 5: Überbauung separat 4-geschossig (mpl architekten, S. Andenmatten)



Plan 6: Überbauung zusammen 4-geschossig (mpl architekten, S. Andenmatten)



Plan 7: Überbauung separat 3-/4-geschossig (mpl architekten, D. Michlig)

Erkenntnis:

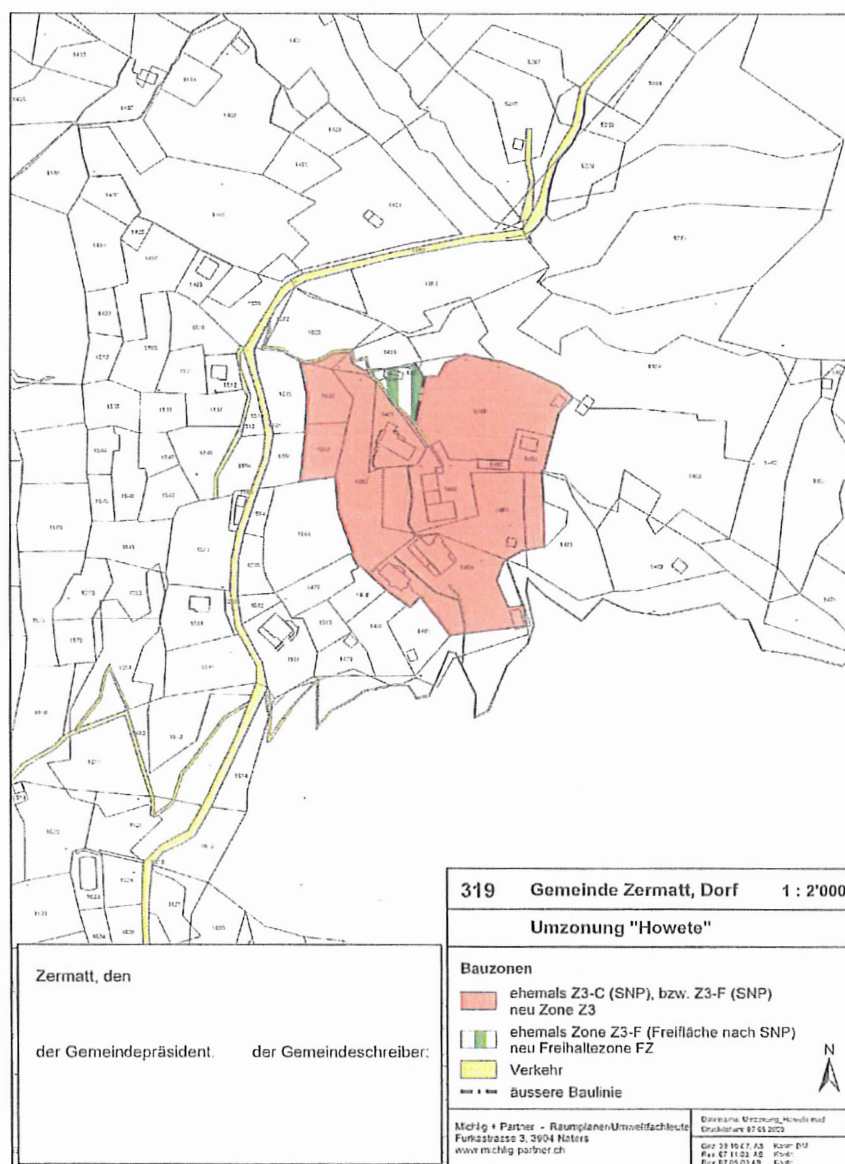
- Sämtliche Überprüfungen hinsichtlich eines Ausnützungstransfers von den homologierten Freiflächen auf die Überbauungsflächen haben weder zu einer landschaftlich noch zu einer ortsbildmässig befriedigenden Situation geführt.
- Vor allem haben die Szenarien aufgezeigt, dass auf der heutigen Howeten-Kuppe – mit einer grossen Einsicht von Zermatt her – viel zu grosse (sowohl in der Höhe als auch in der Länge) Bauvolumen möglich wären. Dies steht in keinem Verhältnis gegenüber dem Ansinnen die Einsicht zur Kapelle zu schützen. Dies vor allen auch, weil die Kapelle von Zermatt her nur von bestimmten Quartieren aus eingesehen werden kann.

2 Künftige Situation

Umzonung in Wohnzone Z3 bzw. Freifläche FZ

Aufgrund der oben aufgeführten Szenarien und Argumenten hat der Gemeinderat entschieden, das Gebiet „Howete“ einerseits aus der Sondernutzungsplanpflicht zu befreien und andererseits der Wohnzone Z3 zuzuweisen. Rund um die Kapelle herum (vor allem im Blickwinkel West bis Ost) wird - wie bei anderen Schutzobjekten in der Gemeinde - ein Freihalteperimeter (Freifläche FZ) definiert und ausgeschieden.

Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Zermatt wird wie folgt geändert:



Gegenüber dem heute homologierten Zonennutzungsplan steigt die bebaubare Fläche um rund 1'890 m².

Da jedoch keine Verdoppelung der Ausnützungsziffer mehr möglich sein wird und die Freifläche rings um die Kapelle ohne jeglichen AZ Transport erfolgt, nehmen die Bruttogeschossfläche insgesamt um rund 1'820 m² und die Einwohnergleichwerte um rund 60 EWG ab.

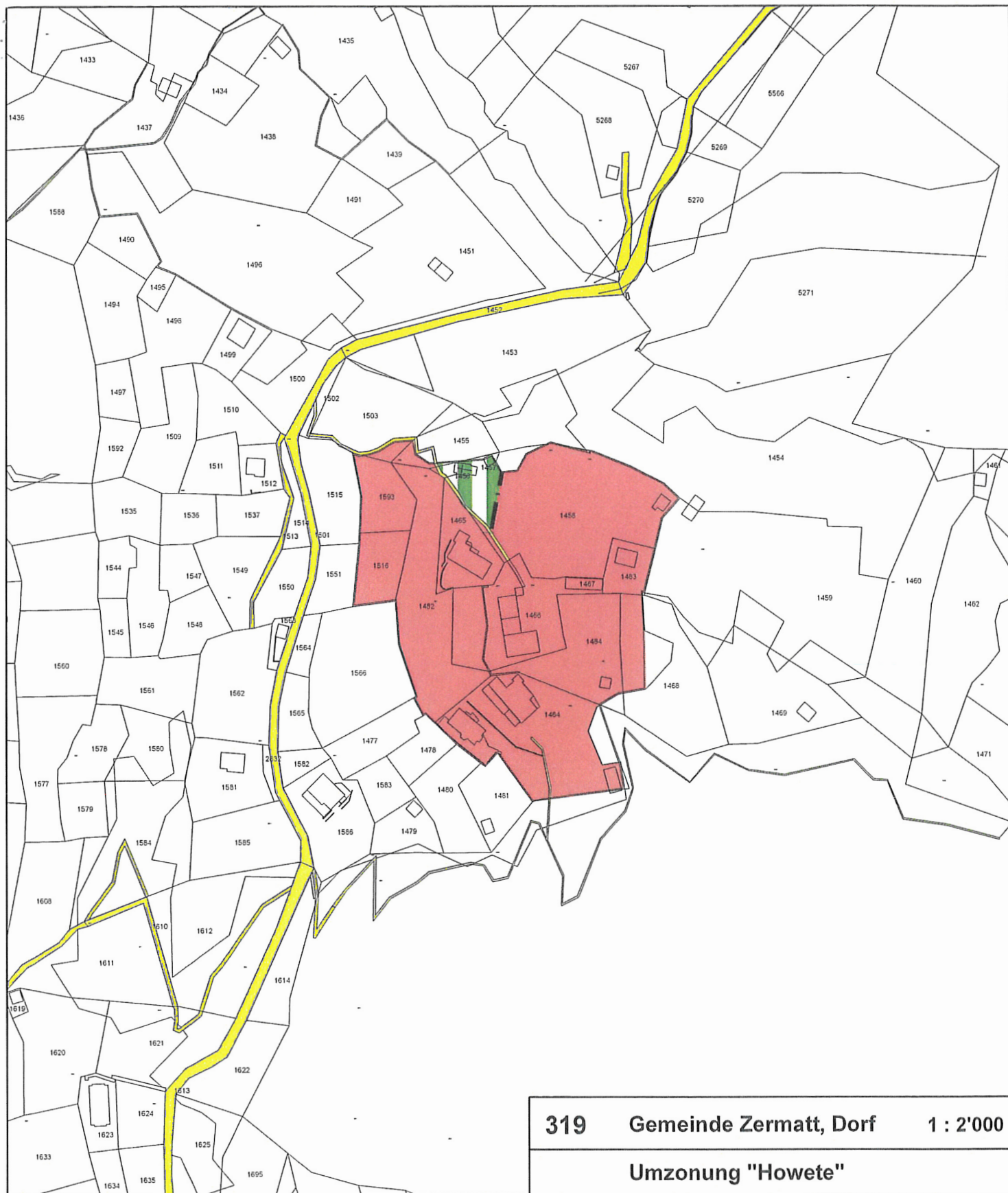
Anlässlich von mehreren Begehungen und Besprechungen haben die Verantwortlichen der Gemeinde diesen Sachverhalt mit den Bodeneigentümern diskutiert.

Diese sind mit der Umzonung einverstanden.

Das Bau- und Zonenreglement muss nicht angepasst werden. Sowohl die Definition der Wohnzone Z3 als auch die der Freihaltezone FZ sind im homologierten Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde integriert.

Zermatt, den 07. Mai 2009/DM





Zermatt, den

der Gemeindepräsident:

der Gemeindeschreiber:

319

Gemeinde Zermatt, Dorf

1 : 2'000

Umzonung "Howete"

Bauzonen

- ehemals Z3-C (SNP), bzw. Z3-F (SNP)
neu Zone Z3
- ehemals Zone Z3-F (Freifläche nach SNP)
neu Freihaltezone FZ
- Verkehr
- äussere Baulinie



Michlig + Partner - Raumplaner/Umweltfachleute
Furkastrasse 3, 3904 Naters
www.michlig-partner.ch

Dateiname: Umzonung_Howete.mxd
Druckdatum: 07.05.2009

Gez: 29.10.07, AS Kontr: DM
Rev: 07.11.08, AB Kontr:
Rev: 07.05.09, AB Kontr: