

Einwohnergemeinde Zermatt



Vom Staatsrate genehmigt

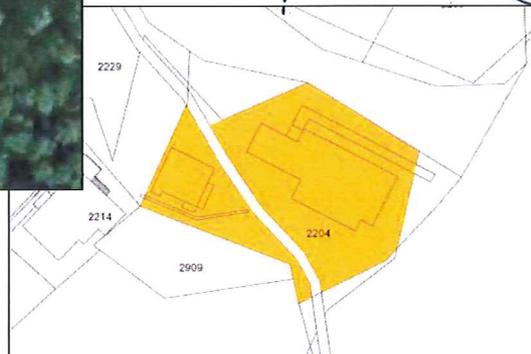
In der Sitzung vom *5. Dezember 2012*

Siegelgebühr: Fr. *150.-*

Teilrevision Nutzungsplanung

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Parzelle-Nr. 2204, Obri Tuftra

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Zone 2 (Z2)

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und Art. 38 kRPG

Zermatt, im April 2012

Im Auftrag der Gemeinde Zermatt bearbeitet durch:
Dominik Michlig, Raumplaner NDS
Stefanie Lauber, MSc in Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	3
2	Raumplanerische und umweltspezifische Aspekte	4
2.1	Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Zone 2 (Z2)	4
2.2	Bau- und Zonenreglement	5
2.3	Erschliessung	5
3	Umweltkonflikte	6
3.1	Natur- und Landschaftsschutz	6
3.1.1	Flora	6
3.1.2	Schutzgebiete	6
3.2	Quell- und Grundwasserschutzzonen	7
3.3	Walderhaltung	7
3.4	Naturgefahren	7
3.5	Heimatschutz/Denkmalschutz/Archäologie	8
3.6	Wanderwege	8
4	Schlussbemerkungen	9
Anhang I.1	Ausschnitt Zonennutzungsplan	10
Anhang I.2	Plan Zonenänderung Parzelle Nr. 2204	11

I Ausgangslage

Auf der Parzelle-Nr. 2204 stehen zwei Gebäude (ehemaliges Kraftwerk und Wohnhaus), welche seit Jahren leer stehen (siehe Abbildung I).

Von privater Seite aus liegt nun ein konkretes Projekt vor, das vorsieht, die beiden Gebäude umzunutzen. In den beiden Gebäuden sollen Personalunterkünfte und Beherbergungsmöglichkeiten für Schullager, Ski- und Snowboardteams eingereicht werden.

Die Grundeigentümerin, die Gornergrat Bahn AG, hat dem Verkauf der Parzelle zugestimmt, unter der Vorraussetzung, dass diese umgezont wird und somit eine zonenkonforme Nutzung der Parzelle gewährleistet ist.



Abbildung I: Lage der Umzonungsfläche in der „Ober Tuftra“.

2 Raumplanerische und umweltspezifische Aspekte

2.1 Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Zone 2 (Z2)

Gemäss dem homologierten Zonennutzungsplan der Gemeinde Zermatt (genehmigt durch den Staatsrat am 18. August 1999) ist die Parzelle-Nr. 2204 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Um künftig eine zonenkonforme Nutzung der Gebäude gewährleisten zu können, soll die Parzelle in die Zone 2 (Z2) umgezont werden.

Die beanspruchte Fläche der Parzelle-Nr.2204 beträgt ca. 1'347 m². Diese zusätzlich als Zone 2 (Z2) benutzte Fläche ändert die vorhandenen Einwohnergleichwerte der Gemeinde Zermatt nur unwesentlich. Durch die vorgeschlagene Umzonung (siehe Anhang I.2 und Abbildung 2) bleibt die gesamte bebaubare Fläche der Gemeinde Zermatt unverändert. Durch die Umzonung wird die Erhaltung der bestehenden Gebäude sichergestellt. Es handelt sich aus raumplanerischer Sicht um eine geringfügige und sinnvolle Anpassung des Zonennutzungsplans von Zermatt.

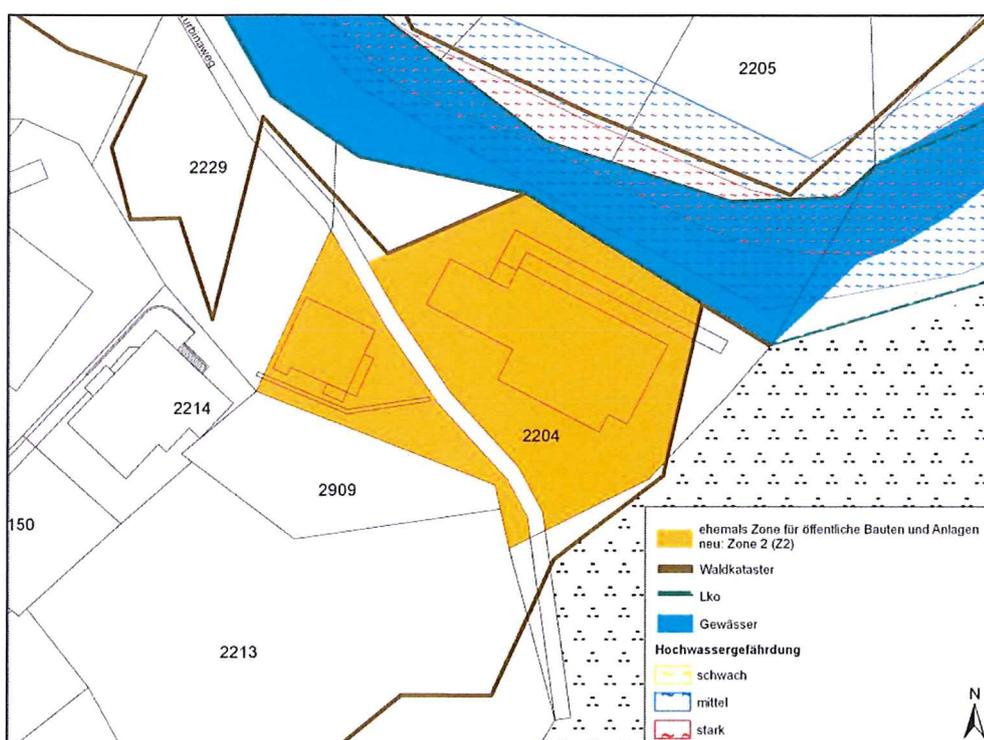


Abbildung 2: Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone 2 Z2. Der homologierte Waldkataster grenzt die Umzonungsfläche von den Waldgebieten ab. Grün schraffiert eingezeichnet der Grenzverlauf der Landschaftsschutzzone von kommunaler Bedeutung Lko 28. Die Hochwassergefahrenzonen sind in rot und blau dargestellt.

2.2 Bau- und Zonenreglement

Die rechtsgültigen Artikel, welche die Umzonung betreffen, ist der folgende:

a) Art. 15 – Wohnzone Z1, Z2, Z3

¹⁾Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Neben Wohnbauten sind ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Ferienheime, Restaurants- und Barbetriebe sind in den Wohnzonen zulässig, sofern die notwendigen Massnahmen zur Milderung der Immissionen getroffen werden.

(...)

b) Wohnzone Z2:

- In der Wohnzone Z2-A (Vorbehalt Lawinen) darf nur mit der Zustimmung der kantonalen Forstinstanzen gebaut werden.
- In der Wohnzone Z2-B darf nur im Rahmen eines Baurechtstransportes im Interesse des Dorfbildschutzes oder der Pistensicherung gebaut werden.
- In der Wohnzone Z2-C beträgt die maximale Gebäudelänge 20 m und die az (inkl. Bonus) max. 1.1.

(...)

Am rechtsgültigen Artikel Nr. 15 werden keine Abänderungen vorgenommen

2.3 Erschliessung

Im Auftrag der Gemeinde wurde im Jahre 2003 das Erschliessungsprogramm für die Bauzonen erarbeitet (WRU, 2003). Gemäss dem erläuternden Bericht zum Erschliessungsprogramm ist das Gebiet der Oberen Tuftra betreffend Verkehr, Ab- und Trinkwasser hinreichend erschlossen (siehe Abbildung 3).

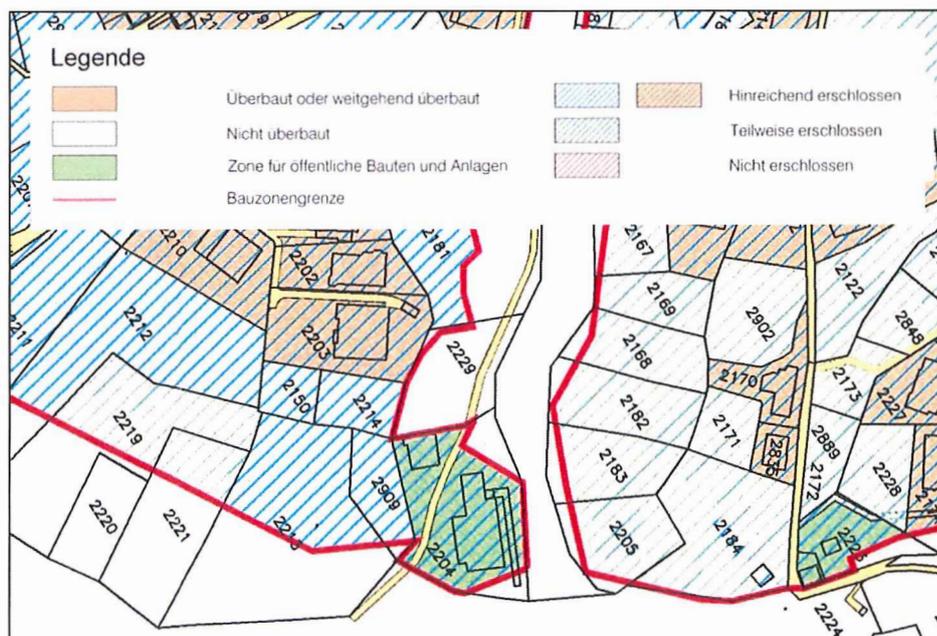


Abbildung 3: Erschliessung im Gebiet der Parzelle-Nr.2204.(Auszug aus dem Erschliessungsprogramm für die Bauzonen, WRU, 2003).

3 Umweltkonflikte

3.1 Natur- und Landschaftsschutz

3.1.1 Flora

Im Bereich der Oberen Tuftra herrscht der Vegetationstyp des Lärchenwaldes vor (Junipero-Laricetum) vor, welcher nicht den geschützten Lebensraumtypen gemäss NHV Anhang I zugeteilt ist.

3.1.2 Schutzgebiete

Der Perimeter fällt nicht in die Bundesinventare nach Art. 18 a und b des NHG. Jedoch grenzt die Parzelle-Nr. 2204 im Norden an das Landschaftsschutzgebiet von kommunaler Bedeutung Lko 28 (siehe Abbildung 2). Das Schutzgebiet wird gemäss erläuterndem Bericht wie folgt beschrieben:

Lko 28 Bachufer

Grenzverlauf:	Der Schutz ist nur im Talgrundbereich eingezeichnet, gilt aber überall.
Bedeutung:	kommunal
Schutzwürdigkeit:	Das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 schützt mit Artikel 17a) "Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer". Bachufer bilden mit ihrer eigenen Flora und Fauna einen starken Kontrast zur Umwelt, aber nur bei relativ natürlicher Entwicklung.
Schutzziel:	Insbesondere sollten bei notwendigen Eingriffen das Bachbett natürlich belassen werden (wichtig für Insekten und Vögel wie Wasseramsel und Gebirgsstelze), sowie bei allfälligen Blocksatz-Verbauungen eine natürliche Uferbestockung (z.B. mit Weidenstecklingen) ermöglicht werden.

Das Lko 28 wird durch die vorgesehene Umzonung nicht beeinflusst.

Die Parzelle-Nr. 2204 liegt im kantonalen gemischten Banngebiete Mixte Nr. 12 Riffelberg – Hermetje Riffelberg – Hermetje (siehe

Abbildung 4). Die nördliche Begrenzung bildet der Findelbach, welcher auch die Parzelle-Nr. 2204 begrenzt. Durch die Lage an der Banngebietsgrenze werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

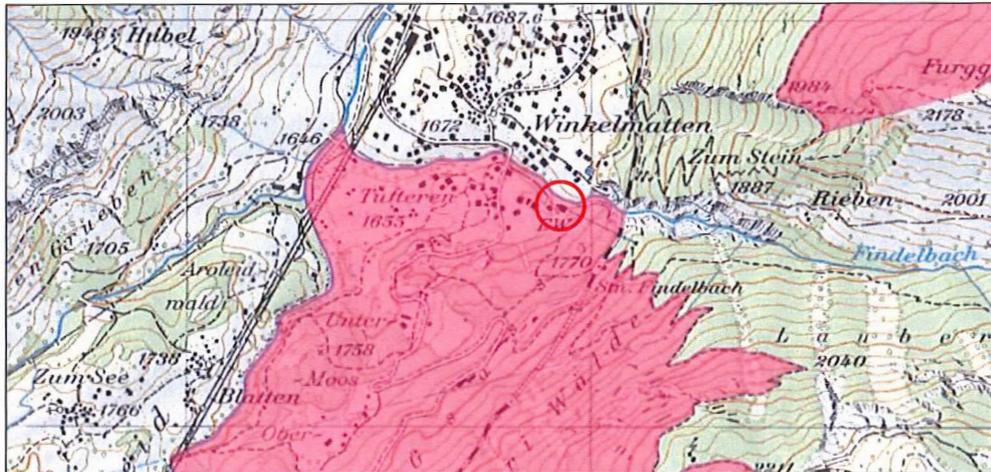


Abbildung 4: Das kantonale gemischte Bannggebiet Nr. 12 (gemäss Dienststelle für Jagd, Fischerei und Wildtiere).

3.2 Quell- und Grundwasserschutzzonen

Das betroffene Gebiet tangiert keine Grundwasserschutzzonen bzw. -areale.

3.3 Walderhaltung

Die Umzonungsfläche ist durch den homologierten Waldkataster vom angrenzenden Waldgebiet abgetrennt.

3.4 Naturgefahren

Die vorgesehene Umzonung liegt nicht im Bereich von Gefahrenzonen (Steinschlag, Lawinen, Hochwasser).

Die Fläche befindet sich jedoch unmittelbar am Ufer des Findelbaches (siehe Abbildung 2). Die Durchfahrt zwischen den beiden Gebäuden hindurch wird als Zufahrt zum Findelbach zur Geschiebeentnahme genutzt. Diese Durchfahrt muss erhalten bleiben.

Allfällige Bauvorhaben sind mit dem kommunalen Hochwasserschutzkonzept abzugleichen.

3.5 Heimatschutz/Denkmalschutz/Archäologie

Das Kraftwerk „Turbina“ in der Oberen Tuftra diente der Gornergrat Bahn über Jahrzehnte hinweg zur Elektrizitätsgewinnung. Um der historischen Bedeutung des Gebäudes gerecht zu werden, sind bei einer Umnutzung die Gebäudehülle sowie der Charakter der Turbina zu erhalten, sodass sie als Zeitzeuge an die Vergangenheit des Gebäudes erinnert.

3.6 Wanderwege

Die zwei bestehenden Gebäude werden durch einen homologierten Wanderweg getrennt. Bei der Umnutzung des Areals muss dieser Durchgang bestehen bleiben.

4 Schlussbemerkungen

Die Umzonung wurde im Amtsblatt des Kantons Wallis vom 22. Januar 2010 veröffentlicht und lag ab diesem Tag während zwanzig Tagen in der Gemeindekanzlei in Zermatt öffentlich auf. Während der Auflage gingen zwei Einsprachen auf der Gemeindeverwaltung ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 2. Juli 2010 geführt.

Am 12. Dezember 2011 wurde die Umzonungen von der Urversammlung von Zermatt einstimmig angenommen.

Die Publikation des Urversammlungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Kantons Wallis vom 23. Dezember 2011.

Die Einwohnergemeinde Zermatt bedankt sich bei den zuständigen Behörden und hofft auf eine baldige Homologation dieses Umzonungsbegehrens.

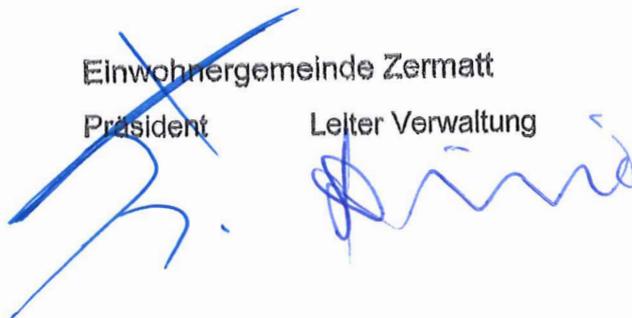
Zermatt, im April 2012

GEMEINDEVERWALTUNG ZERMATT

~~Einwohnergemeinde Zermatt~~

~~Präsident~~

Leiter Verwaltung



Anhang I.I Ausschnitt Zonennutzungsplan

(homologiert durch den Staatsrat am 18. August 1999)

ZONENNUTZUNGSPLAN

DAT: Aug. 1990 REV: Apr. 90/H
GEZ: WB / HP REV: Nov. 95/H
REV: Okt. 89/HP REV: Sept. 95/H
REV: Jan. 90/HP REV: Jan. 96/H



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + ORL - PLANUNG

ST. MARTINISTRASSE 4 3930 VISP

BLOETZER WERNER, DIPL. ARCH. ETH SIA, PLANER NDS - ETH

TEL. 028 46 43 61

Angenommen durch die Urversammlung am 7./8. Juni 1997

Genehmigt durch den Staatsrat am 18. August 1999

Feb. 96/H
Mai 97/H
Juli 98/H

2a

BAUZONEN (kant. RPG: Art. 21) BZ

- DORFZONE A D-A
DORFZONE B D-B
DORFZONE C D-C
DORFZONE C D-D nach SNP
DORFZONE C - nur Erdgeschoss
DORFZONE C - Freifläche
KERNZONE K
KERNZONE K nach SNP (Oberematten)
ZONE 1 Z1
ZONE 2 Z2
ZONE 3 Z3
ZONE 3 (2. Erschliessungs - Etappe)
GEWERBEZONE G
ZONE für ÖFFENTLICHE BAUTEN und ANLAGEN öff. B u. A
ZONE TOURISTISCHE BAUTEN + ANLAGEN tour. B + A (Bahnhofsareal)
ZONE für SPORT + ERHOLUNG S + E
VERKEHR (Bahnen, Strassen)
DORFZONE - D - C Freifläche
KERNZONE K-A (Vorbehalt Gefahren)
KERNZONE K-B (Vorbehalt Wald)
ZONE Z1-C
ZONE Z2-A (Vorbehalt Gefahren)
ZONE Z2-B (bei Baurechtsverlegung)
ZONE Z2-C
ZONE Z3-B (nach SNP)
ZONE Z3-C (nach SNP)
ZONE Z3-F (Freifläche, nach SNP)
GEWERBEZONE G-A (Vorbehalt Gefahren)
GEWERBEZONE G-B (nach SNP)
GEWERBEZONE G-C (nach SNP)
VERKEHR (projektiert)
VERKEHR (Strasse für Talverkehr)

LANDWIRTSCHAFTSZONEN (kant. RPG: Art. 22) LZ

- LANDWIRTSCHAFTSZONEN (2. PRIORITÄT)
ZONE für LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN nach SNP

SCHUTZZONEN (kant. RPG: Art. 23) N/L

- LR: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET von regionaler Bedeutung
NK: NATURSCHUTZGEBIET von kantonaler Bedeutung
NR: NATURSCHUTZGEBIET von regionaler Bedeutung
LK / LR: Bäche, Flüsse, Seen (inkl. Ufer / Art. 23 kant. RPG)
ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

WEITERE ZONEN

- FRÜHALTEZONE FZ
ZONE für SKISPORT (vorgeschlagen)

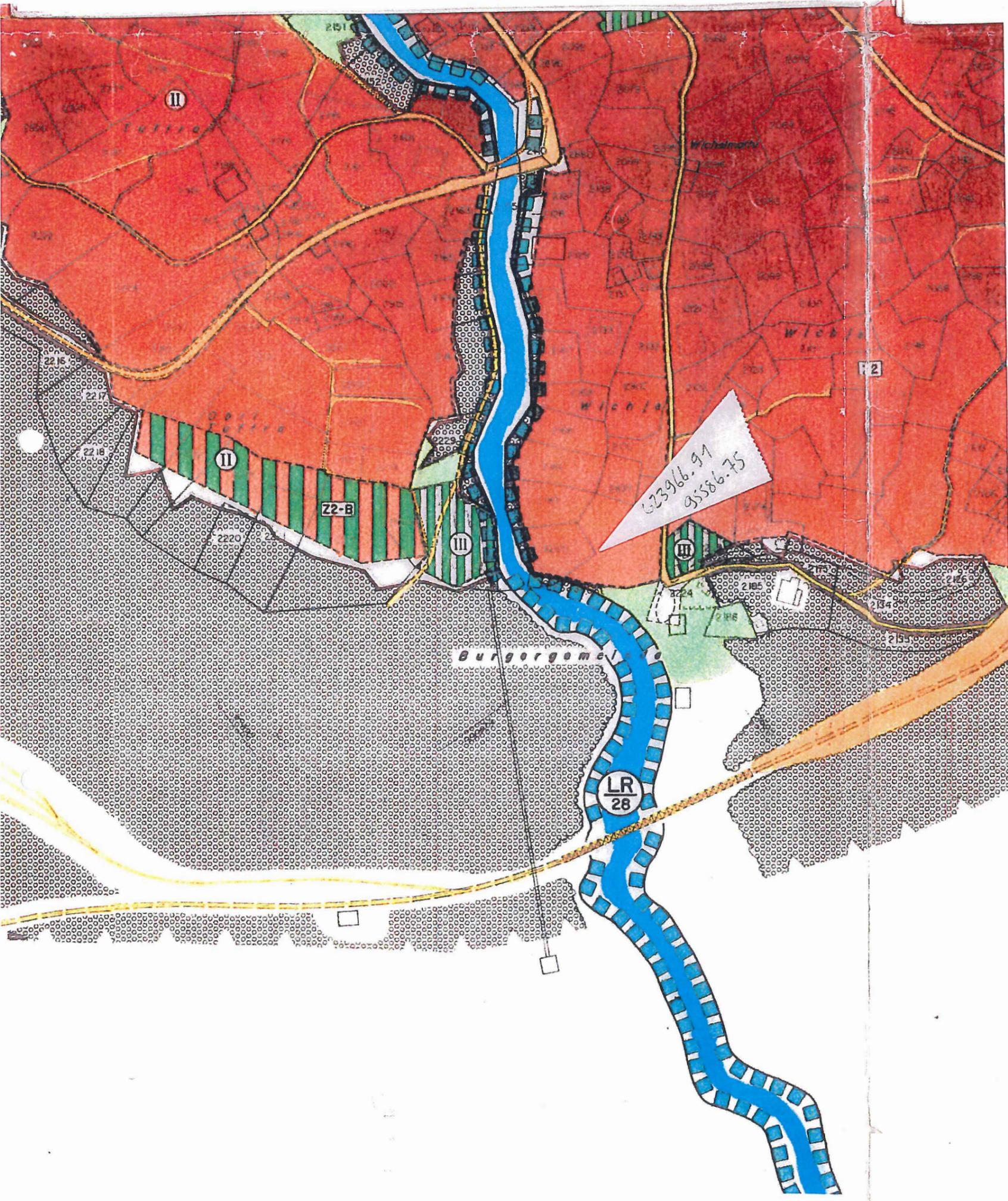
ÜBRIGES

- GEFAHRENZONE 1 rot: Lawinen GZ
GEFAHRENZONE 2 blau: Lawinen GZ
WALD (ernäss Waldkata: er) W
WALD (provisorisch)
BAUMBESTÄNDE, HECKEN, FELDGEHÖLZ
SCHIESSSTAND 50 m / 300 m
LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN ES laut LSV
HOCHSPANNUNGSLEITUNG
SONDERNUTZUNGSPLAN SNP
ZONE mit SPÄTERER NUTZUNGSZULASSUNG ZsN
SNP - PERIMETER

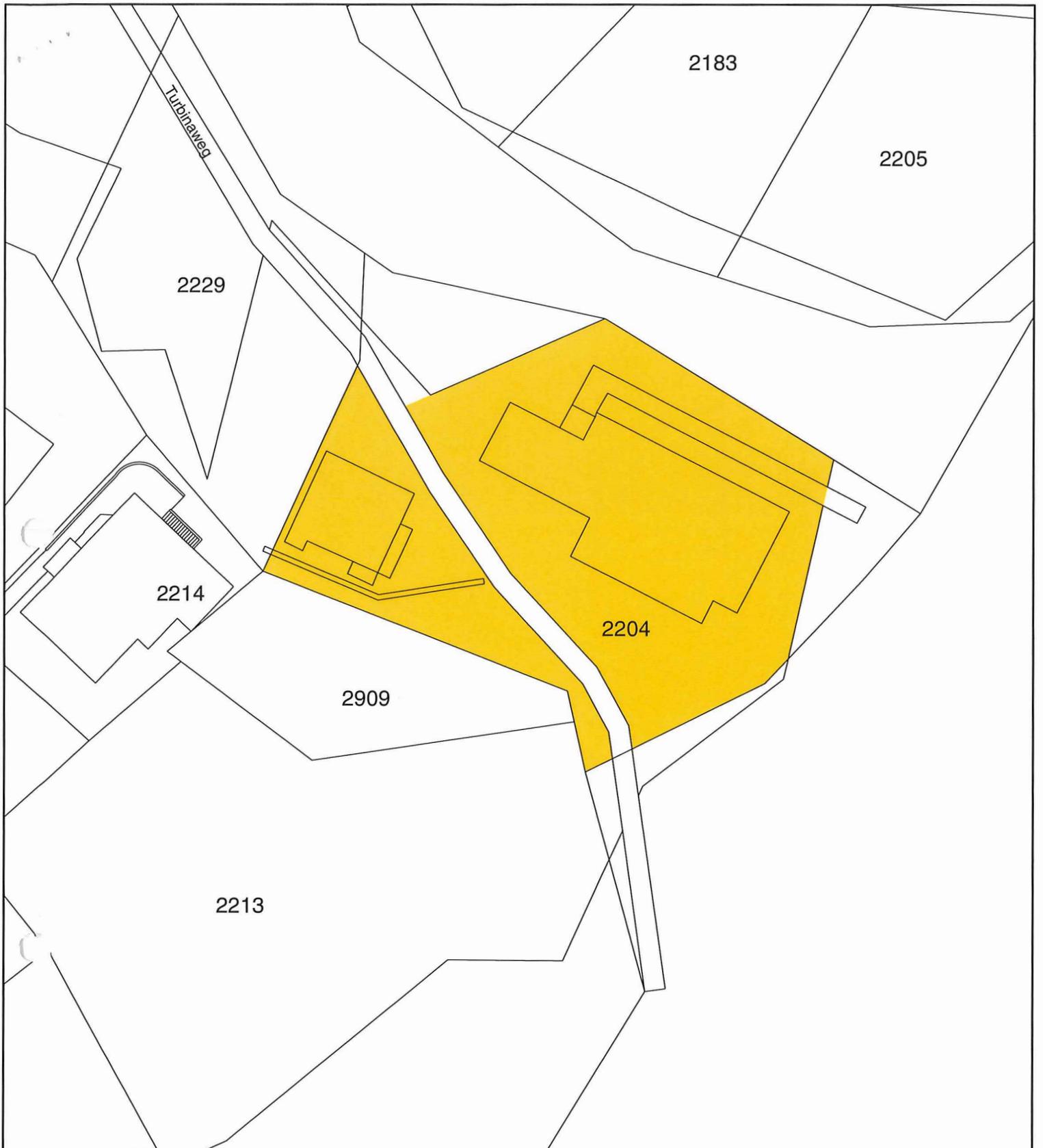
Gemeinde Zermatt

Handwritten signatures and stamps, including a circular official seal.

Handwritten note: 'Nov 99 2000'



Anhang I.2 Plan Zonenänderung Parzelle Nr. 2204



Zermatt, den
 Der Präsident: Leiter Verwaltung:

319 Gemeinde Zermatt 1:500

**Umzonung 11 Turbina Haus
 Obri Tuftra Parzellen Nr. 2204**

Anhang 1.2: Plan Zonenänderung Parzelle Nr. 2204

Heute: Öffentliche Bauten und Anlagen
 Nachher: Zone 2 Z2

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

N

Name: 11_Turbina_Haus_ObriTuftra
 Datum: 19.04.2012

Gez: 14.01.10, AB Kontr: DM
 Rev: Kontr:
 Rev: Kontr: