



Ausgangslage Zermatt

- 5847 Einwohner per 1. November 2024
55% Schweizer / 45% ausländische Nationalität (ohne Saisoniers)
- 107 Hotels / 170 Restaurants
- Ca. 4'600 Arbeitsplätze
- 32'000 Einwohnergleichwerte
- 2.3 Mio./ 2.5 Mio. Logiernächte 2024
53% Winter / 47% Sommer
68% Hotels / 32% Parahotellerie
- 0.4% Wohnungsleerstand
- Boden- bzw. Baulandpreis zwischen 4'000 und 6'000 CHF/m²

Fläche

Gesamtfläche 242.9 km²



Naturschutzzonen: 183.0 km² (75.3%)

IST-Situation

«In touristisch geprägten Regionen ist es für Einheimische immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Noch schwieriger ist es, saisonalen Fachkräften der örtlichen Betriebe Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Einer der Hauptgründe: „Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt die Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen. Die Gemeinden stehen deshalb mehr und mehr unter Druck.»

(Zitat Norbert Russi, Architekt und Raumplaner Espace Suisse, «Inforum» Dez. 3/2022).

- Hotels und Zweitwohnungen haben höhere Wertschöpfung gegenüber Erstwohnungen
- Verknappung des Baulandes und Preissteigerungen von Wohnraum
- Kantonale Bauverordnung Wallis von 2017 kennt für Gebäude der Hotellerie ein Zuschlag von 45 % Hotelbonus auf die Geschossflächenziffer. Demnach werden Hotelbauten grundsätzlich gefördert, Wohnungsbauten jedoch bislang nicht.

IST-Situation

- **Wohnraumbedarfsanalyse**
- Teilrevision mit einer Umzonung auf dem **Bahnhofsdach**. 70 bezahlbare Wohnungen könnten entstehen
- Diverse **private Bauherren** realisieren Personalhäuser
- Einnahmen der **Handänderungssteuer** sind zweckgebunden für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- **Gesamtrevision der Ortsplanung in Ausarbeitung**
- **Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (REZB) seit 2004**

Genossenschaft bezahlbarer Wohnraum

2022 Gründung der «Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal»

- Anmietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und deren Weitervermietung
- Im inneren Mattertal sind schätzungsweise mehr als 400 Haushalte, insbesondere solche mit Kindern und entsprechendem Flächenbedarf, mit allzu hohen Wohnkosten konfrontiert

Bisher keine Liegenschaften im Portfolio. Ein Bauprojekt ist in der Ausarbeitung

Standortentwicklung und Förderung (SEF)

Gründung der SEF 2022 mit den Gemeinden Zermatt, Täsch und Randa

Die geplante Standortentwicklung/-förderung soll:

- Förderung von bezahlbarem Wohnraum sinnvoll ergänzen
- das Innere Mattertal sowohl als Wohn-/Lebensraum wie auch als Wirtschaftsraum gezielt aufwerten
- den unterschiedlichen Ausgangslagen in Zermatt, Täsch und Randa in Bezug auf Wohnen und Arbeiten Rechnung tragen

Bisher wenig erfolgreich in der Umsetzung und derzeit läuft eine Neuausrichtung

Planungszone

- August 2022 – Nachbargemeinde Täsch verhängt Planungszone
- 10 Neubauprojekte mit 500 Zimmern in der Pipeline
- Februar 2024 - Studie Personalwohnungen Hotellerie in Auftrag gegeben
- 18. Oktober 2024 - Zermatt erlässt eine Planungszone für strukturierte Beherbergungsbetriebe für 3 Jahre
- November 2024 - Nachbargemeinde Randa verhängt Planungszone

Planungszone als Chance, die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung zu stellen

Planungszone

Planungszweck

Innerhalb der Planungszone gelten für **Neu- und Erweiterungsbauten von Hotels oder strukturierten Beherbergungsbetrieben**, welche zu einer Erhöhung von **mehr als 5 Arbeitsplätzen** führen, im Hinblick auf eine erwünschte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt folgende Bedingungen:

- Bei oben genannten Projekten ist **gleichzeitig zur Baueingabe ein Betriebskonzept** einzureichen, welches aufzeigt, dass für zusätzlich benötigtes Personal neuer Wohnraum erstellt oder nachgewiesen wird, dass sowohl **für ständiges als auch saisonales Personal betriebseigene Wohnungen** zur Verfügung stehen;
- **60% des notwendigen Personalwohnraums ist vor der Baubewilligung** von Neu- und Erweiterungsbauten von Hotels und strukturierten Beherbergungsbetrieben **zu realisieren**;
- Für den Personalwohnraum wird empfohlen, eine gewisse **Nutzungsflexibilität** nachzuweisen. Optimalerweise ist ein **Wohnungsmix** anzustreben.

Planungszone

- Diverse Einsprachen sind fristgerecht eingegangen und die Einspracheverhandlungen wurden im Januar geführt
- Der Gemeinderat hat an seiner letzten GR-Sitzung Anpassungen an der Formulierung vorgenommen. Diese werden im kommenden Amtsblatt veröffentlicht
- Die Planungszone bleibt bestehen und gibt Zeit das Bau- und Zonenreglement anzupassen

Air BnB / Plattformwohnungen

- Grundsätzlich sind Plattformwohnungen ein touristisches Angebot
- Kontrollen sind nur bedingt möglich (Kurtaxen, Steuern, etc.)
- Regelung der Untermiete liegt beim Vermieter
- Führen eines „lückenlosen“ Wohnungsregister
- Wir machen regelmässig gezielte Kontrollen und sind angewiesen auf Hinweise aus der Bevölkerung
- Lösungen werden erwartet ...

Patentlösung - Wir suchen danach

Die «Margritli - Strategie Zermatt» soll die Strategie symbolisieren in Bezug auf das Thema Wohnraumsicherung für die Zukunft

Niid luglah gwinnt!

