



Protokollauszug der Gemeinderats-Sondersitzung vom 11. Januar 2010

A 7.3 Quartierplan Spiss - Reglementänderungen - Segment 1

Sachverhalt - LB

Am 07. Januar 2010 fand eine Besprechung mit Eigentümern des Segments 2 im Gemeindegemeinschaftssaal statt. Bei der Planung von Gewerberäumen stellte sich gemäss Aussage der anwesenden Eigentümer und eines Architekten heraus, dass die Bestimmungen im Segment 1 sich nicht für eine vernünftige Nutzung eignen. Sie richteten folgende Änderungsvorschläge im Reglement Quartierplan Spiss, Art. 8.1 an den Gemeinderat:

Die Gebäudehöhe von fünf Metern reicht nicht aus. Sie beantragen eine Erhöhung der Erdgeschosses auf 6 m. Zudem soll der Einbau von Zwischendecken ermöglicht werden. Gemäss den Reglementbestimmungen dürfen im Segment 1 keine Dachaufbauten ausgeführt werden. Aus Sicherheitsgründen dürfen im Gewerberäumen mit Arbeitsplätzen die Fluchtwege nicht länger als 25m betragen. Dies kann jedoch ohne Dachaufbauten nicht bewerkstelligt werden. Die Geschuster beantragen die Zulassung von nötigen Dachaufbauten aus Sicherheitsgründen.

Feststellungen

Sowohl die maximale Gebäudehöhe, wie auch die Zulassung von Zwischendecken im Segment 1 haben Auswirkungen auch auf die Segmente 2, 3 und 4, da in diesen Segmenten dieselben Bestimmungen bezüglich der Erdgeschosse gelten.

Da in den Segmenten 2, 3 und 4 Gebäude auf dem Flachdach erstellt werden dürfen, hat die Ermöglichung von Dachaufbauten für Fluchteinrichtungen keine Auswirkungen auf die anderen Sektoren. Jedoch befindet sich ein beträchtlicher Teil des Segments 1 in der Gefahrenzone 1 (rot) und eine Zulassung der Aufbauten hätte optische Auswirkungen auf die Dachlandschaft.

Antragstellung RV

- ⇒ Der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im Segment 1 von 5 auf 6 m ist zuzustimmen.
- ⇒ Zwischendecken im Erdgeschoss sind zu ermöglichen.
- ⇒ Aufbauten auf dem Flachdach für notwendige Fluchtwege sollen bewilligt werden können.

Erwägungen

Nach überwiegender Meinung des Gemeinderats soll das gewerbsmässige Parkieren im Erdgeschoss nach wie vor nicht erlaubt werden.

BESCHLUSS

- Den Anträgen wird grossmehrheitlich entsprochen.
- Ausstand lt. Art. 90 GemG: VP Gerold Biner

Präsident:

Leiter Verwaltung:

Christoph Bürgin

Werner Biner

Für getreue Abschrift:

Zermatt, 15. April 2010

Werner Biner, Leiter Verwaltung

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

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 04. März 2010

A 7.5 Umzonungsbegehren - Traktandenliste für die kommende ausserordentliche Urversammlung

Sachverhalt - LB - vgl. GRP vom 18. Februar 2010

An der GR-Sitzung vom 18. Februar 2010 hat der Gemeinderat beschlossen, dass lediglich Umzonungsgesuche der Urversammlung vorgelegt werden, gegen welche keine Einsprachen eingereicht wurden. Grundsätzlich wird auch am Leitschema festgehalten und gemäss Beschluss sind die flächengleichen Umzonungen weiter zu behandeln. Bezüglich der Abgeltungshöhe sollen die Grundsätze der Schätzungen von [REDACTED] einfließen.

Feststellungen

Gegen die Umzonungsbegehren von [REDACTED] (Parzelle Nr. 94), Parkhotel Beau-Site (Parzellen Nrn. 414, 447 und 1035), [REDACTED] (Parzellen Nr. 2494 und 2495), der Zermatt Bergbahnen AG (Parzellen Nrn. 3530, 3560, 3561, 3562, 3563 und 3564) sowie gegen die Reglementänderung zum Segment 1 der QP Spiss wurden keine Einsprachen eingereicht.

Gegen den Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Nutzungsdichte (ND) wurden zwei Einsprachen eingereicht. Über die Ergebnisse der Einigungsverhandlungen entscheidet der Gemeinderat an laufender Sitzung (RV 5).

Der Gemeinderat muss darüber befinden, welche Gesuche der Urversammlung vorgelegt werden können. Dabei ist zu bedenken, dass das Segment 1 durch die Erhöhung der Geschosshöhen ebenfalls einen wertvermehrenden Charakter aufweist, jedoch flächengleich ist. Hingegen ist die Umzonung im Bereich der Skipistenunterführung der ZBAG auf dem Furi nicht flächengleich und führt zu einer Erhöhung der Bauzonenfläche, wofür kein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen wurde. Dasselbe gilt für die Umzonung der Grundstücke Nr. 2494 und 2495 in der Schlüematta -Gesuch von [REDACTED].

Der Vertrag mit der Parkhotel Beau-Site AG wurde bis zum Eingabetermin des Vorprotokolls zur Gemeinderatssitzung nicht unterzeichnet. Diesbezüglich haben die rechtlichen Abklärungen bei Hans-Peter Jäger ergeben, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag keineswegs unumstösslich sei. Der Präjudizcharakter solcher Verträge sei sehr stark einzustufen und deshalb seien sie nur in wenigen Einzelfällen anzuwenden. Auch die Höhe der Abgeltung zu 100 % sei fragwürdig. In anderen Kantonen wird ein wesentlich tieferer Betrag verlangt. Schlussendlich muss beachtet werden, dass die Parkhotel Beau-Site AG nicht lediglich 31m² zusätzliche Bauzonenfläche erhält, sondern deren 65m². Dies kommt daher, dass vom Grundstück Nr. 414 eine Fläche von 34m² ausgezont wird, welche nicht der Parkhotel Beau-Site AG gehört.

Für den öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Abgeltungsentschädigung vor der Parkhotel Beau-Site AG zeichnet sich eine Lösung ab, nach welcher einige Probleme entschärft werden könnten. Durch die Ausklammerung der Umzonungsfläche (34m²) des Grundstücks Nr. 414 vom Vertrag wäre die Einbindung einer Drittpartei zu vermeiden. Dadurch erhöht sich gleichzeitig die gewonnene Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 444 (Beau-Site) von 31m² auf 65m². Da eine 100% Abschöpfung der Abgeltungsentschädigung grundsätzlich in Frage gestellt werden muss, bietet diese Erhöhung der eingezonten Fläche einen Lösungsansatz. Die Parkhotel Beau-Site AG hat sich schriftlich einverstanden erklärt, eine Abgeltung von CHF 2'500.-- pro Quadratmeter zu entrichten. Dies würde mit der damaligen Zunahme der Bauzonenfläche um 31 m² einen Betrag von CHF 77'500.-- ergeben. Damit dieser Betrag bei der vergrösserten Einzonungsfläche unverändert bliebe, könnte der Gemeinderat einen einheitlichen Abgeltungsfaktor beschliessen, welcher andernorts in einer vergleichbaren Grösse angewendet wird.

Bezüglich des Vertrags mit der Parkhotel Beau-Site AG beträgt dieser Abgeltungsfaktor 47.7 %, welcher inskünftig generell angewendet werden könnte. Der Abgeltungsfaktor ergibt sich aus folgender Berechnung:

Der Betrag, welcher die Parkhotel Beau-Site AG gemäss früherer Berechnung für die Neueinzonung entrichten müsste, beträgt CHF 77'500.--. Mit der erhöhten Einzonungsfläche gemäss Vertragsvorlage müsste sie nun $65\text{m}^2 \cdot \text{CHF } 2'500.-- = \text{CHF } 162'500.--$ bezahlen. Die CHF 77'500.-- entsprechen 47,7 % von CHF 162'500.--.

Es fragt sich, ob der Faktor für die Abgeltung nicht auf- oder abgerundet werden soll (z.B. 45 % oder 50 %).

Zusätzlich sollen die Maiensäss- und Erhaltungszonen an der ausserordentlichen Urversammlung vorgelegt werden.

Antragstellung RV-Stv.

- ⇒ An der Urversammlung sollen folgende Geschäfte vorgebracht werden:
 - (Parzelle Nr. 94)
 - (Parzellen Nr. 2494 und 2495)
 - Parkhotel Beau-Site (Parzellen Nrn. 414, 447 und 1035)
 - Zermatt Bergbahnen AG (Parzellen Nrn. 3530, 3560, 3561, 3562, 3563 und 3564)
 - Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Nutzungsdichte (ND)
 - Reglementänderung zum Segment 1 der QP Spiss
 - Maiensäss- und Erhaltungszone
- ⇒ Bisher nicht eingereichte Umzonungsbegehren, welche nicht im öffentlichen Interesse sind, werden bis zur Klärung der Abgeltungsfrage nicht mehr behandelt.
- ⇒ Am öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Beau-Site AG über die Höhe der Abgeltung für die Neueinzonung soll festgehalten werden.
- ⇒ Die Höhe des Abgeltungsfaktors ist grundsätzlich festzulegen.

Erwägungen

- Das Problem mit der Abgeltung des Planungsmehrwertes besteht nicht nur für die Parkhotel Beau-Site AG, sondern auch für die Umzonung von ■ und die von der durch die Umzonung der Zermatt Bergbahnen AG betroffenen Parzelleneigentümer.
- Im Sinne früherer Erwägungen können der Urversammlung nur unbestrittene und verfahrensmässig einwandfreie Umzonungsbegehren unterbreitet werden.
- Die Umzonungsgeschäfte von ■, der Parkhotel Beau-Site AG und der Zermatt Bergbahnen AG müssen von der beantragten Traktandenliste der ausserordentlichen Urversammlung gestrichen werden.
- Falls der Mehrwertausgleichs-Vertrag mit der Parkhotel-Beau-Site AG bis vor dem gesetzlich vorgeschriebenen Veröffentlichungsdatum zur Urversammlungseinladung unterzeichnet wird, kann das diesbezügliche Umzonungstraktandum auf der Tagesordnung belassen werden.
- Als Grundlage für die weiteren öffentlich-rechtlichen Mehrwertausgleichsverträge sind generelle Abgeltungsrichtlinien zu erarbeiten und vom Gemeinderat raschmöglichst zu verabschieden.

BESCHLUSS

- Den Anträgen wird im Sinne der Erwägungen entsprochen.
- Die Anpassungen der Gebührenordnungen für das Wasser und das Abwasser sowie zur Behandlung der Baugesuche sind ebenfalls auf die Traktandenliste zu nehmen.
- Die ausserordentliche Urversammlung wird definitiv eingeladen wie folgt:

Datum: Donnerstag, 25. März 2010
Zeit: 18.00 Uhr
Ort: Triftbachhalle, Zermatt

Traktanden:

1. Begrüssung und Formelles
2. Protokoll vom 15. Dezember 2009
3. Gebührenordnung für das Wasser und Abwasser - Anpassung Berechnungsgrundlage und Anhang (neu)
4. Gebührenordnung für die Behandlung von Baugesuchen - Anpassung Berechnungsgrundlage, redaktionelle Änderungen und Anhang (neu)
5. Teilrevision des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonennutzungsplans
 - 5.1 Bau- und Zonenreglement - Ersatz der Ausnützungsziffer (AZ) durch die Nutzungsdichte (ND)
 - 5.2 Umzonungsbegehren Parzelle Nr. 94, Auf dem Platz - Teilumzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone A D-A
 - 5.3 Umzonungsbegehren Parzellen Nr. 414, 444, 447, Getwing/Oberhäusern - Teilumzonung der Parzellen Nr. 414, 447 von der Kernzone K in Verkehr bzw. Teilumzonung der Parzelle Nr. 444 von Verkehr in die Kernzone K.
6. Reglement Quartierplan Spiss - Anpassung Segment 1
7. Sonderzonen - Hinweisinventar, Reglement und Pläne zu den Maiensäss- und Erhaltungszonen
8. Varia

Präsident:

Leiter Verwaltung:

Christoph Bürgin

Werner Biner

Für getreue Abschrift:

Zermatt, 15. April 2010



Werner Biner, Leiter Verwaltung

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

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:
Der Staatskanzler

