

Gemeinde Saas-Fee



Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau

REGLEMENT ÜBER DEN HAUPT- UND ZWEITWOHNUNGSBAU

ARTIKEL 1 BEGRIFFE

1. Als Hauptwohnung gelten Wohnungen, die von Ortsansässigen als ständiger Wohnsitz benützt werden. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.
2. Zweitwohnungen sind Wohnungen, die nicht als ständiger Wohnsitz genutzt werden, sondern als Ferien- oder Wochenendwohnung, als Freizeitsitz oder zu anderen Zwecken genutzt werden, die nicht als ständiger Wohnsitz gelten können.
3. Bei Zweitwohnungen ist es unerheblich, ob derjenige, der sie nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert und ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.
4. Als Ortsansässiger gilt, wer in Saas-Fee seinen Wohnsitz und seinen (Erst-)Steuersitz hat.

ARTIKEL 2 HAUPT- UND ZWEITWOHNUNGEN

1. Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen sind nur zulässig, wenn mindestens eine Wohnung als Hauptwohnsitz dauernd benützt wird.
2. Die Grösse dieser Wohnung muss zumindest der durchschnittlichen Grösse der Wohnungen in diesem Haus entsprechen; Wohnungen unter 60 m² werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Grösse mit 60 m² angerechnet.
3. Die Hauptwohnung muss gut belichtet und - im Verhältnis zu den anderen Wohnungen im Gebäude - gut besonnt und zumindest den zeitgemässen Komfort aufweisen.
4. In Verbindung mit einer oder mehreren Hauptwohnungen dürfen zu jeder Hauptwohnung Zweitwohnungen mit einer Wohnfläche, die jene der Hauptwohnungen um höchstens das Fünffache übersteigt, erstellt werden.

ARTIKEL 3 UMBAUTEN BESTEHENDER GEBÄUDE

Wird durch Umbauten bestehender Gebäude die bestehende Wohnfläche um mehr als 25% und um wenigstens 80 m² erhöht, so muss das bestehende Gebäude wenigstens eine Hauptwohnung aufweisen.

ARTIKEL 4 ZUSAMMENGEBAUTE GEBÄUDE

Bei zusammengebauten Gebäuden gilt die Vorschrift über die Hauptwohnung für jeden Gebäudeteil.

ARTIKEL 5 UMLAGERUNG UND ABTAUSCH

1. Jedes Gebäude hat den Hauptwohnanteil selber einzuhalten.
2. In demselben Gebäude kann bei persönlichen Bedürfnissen die Wohnung, die als Hauptwohnung benutzt werden muss, mit Bewilligung des Gemeinderates abgetauscht werden.

ARTIKEL 6 SICHERSTELLUNG

1. Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmungen der Hauptwohnungen sind durch Auflagen in der Baubewilligung sowie durch Auflagen bei einer Umlagerung und einem Abtausch sicherzustellen. Die Auflage ist von der Gemeinde dem Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden; die Kosten trägt der Grundeigentümer. Nach Ablauf von 10 Jahren ab erfolgter Anmerkung im Grundbuch wird diese auf schriftliches und begründetes Gesuch des Grundeigentümers gegen eine im Voraus zu leistende einmalige Ablösesumme von 10 % des jeweiligen Katasterwertes der belasteten Einheiten gelöscht. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers
2. Hauptwohnungen dürfen nicht zweckwidrig verwendet werden. Umgehungen mit Hilfe von Mietverträgen und dergleichen sind unzulässig. In jedem Fall ist der Wohnsitz dessen massgeblich, der die betreffende Wohnung tatsächlich nutzt.
3. Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu benützen. In besonderen Fällen wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen Gründen, aus gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Gemeinde zeitlich befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Hauptwohnung gestatten.

ARTIKEL 7 GEWERBEBAUTEN, GEMISCHTGENUTZTE BAUTEN, HOTELS

1. Für Gewerbebauten und für traditionell geführte Hotels gilt die Pflicht, dass sich im Gebäude eine Hauptwohnung befinden muss, nicht.
2. Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung gilt die Pflicht einer Hauptwohnung, wenn der Wohnanteil mehr als 160 m² ausmacht.

ARTIKEL 8 AUSNAHMEN

Artikel 5 des Baureglementes vom 13.12.1974 ist anwendbar.

ARTIKEL 9 HERABSETZUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFERN

Die Ausnützungsziffern gemäss Artikel 43 und 48 des Baureglementes werden für Wohn- und Gewerbebauten, nicht aber für traditionell geführte Hotels wie folgt herabgesetzt:

- in der Kernzone von 3.85 auf 3.15
- in der Wohnzone 1 von 3.35 auf 2.60
- in der Wohnzone 2 von 2.90 auf 2.25
- in der Wohnzone 3 von 1.90 auf 1.50
- in der Wohnzone 4 von 1.90 auf 1.50
- in der Wohnzone 5 von 1.45 auf 1.20

ARTIKEL 10 VERZICHT AUF DIE HERABSETZUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER

1. Verpflichtet sich ein Grundeigentümer der Gemeinde gegenüber im Baugesuch, dass wenigstens zwei Drittel der Wohn- und Gewerbefläche des Gebäudes dauernd im Eigentum Ortsansässiger verbleibt, so wird auf die Herabsetzung der Ausnützungsziffer verzichtet.
2. Die Wohn- und Gewerbefläche, für welche diese Verpflichtung gilt, ist in der Baueingabe zu kennzeichnen.
3. Die Verpflichtung ist durch Auflage in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflage ist von der Gemeinde dem Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden; die Kosten trägt der Grundeigentümer. Nach Ablauf von 10 Jahren ab erfolgter Anmerkung im Grundbuch wird diese auf schriftliches und begründetes Gesuch des Grundeigentümers entschädigungslos gelöscht. Die Löschungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

4. Juristische Personen mit Sitz in Saas-Fee werden natürlichen Personen gleichgestellt, wenn sich diese verpflichten, dass ein leitender Angestellter oder ein massgebender Eigentümer ständig in Saas-Fee den Wohnsitz und den (Erst-)Steuersitz hat; die juristische Person bezeichnet selber jene natürliche Person, die diese Bestimmungen einhält. Sie kann diese nach eigenem Bedarf auswechseln. Die juristische Person orientiert die Gemeinde über die Person schriftlich.

ARTIKEL 11 AUSNAHME BEI GEBÄUDEN MIT BISHERIGER AUSNÜTZUNGSZIFFER

1. Die Vorschriften über die Erbteilung gehen für Gebäude oder Gebäudeteile, für die eine Verpflichtung gemäss Artikel 10 besteht, vor.
2. Die Gemeinde kann überdies für Gebäude mit einer Verpflichtung gemäss Artikel 10 Ausnahmen gemäss Artikel 5 des Baureglementes gewähren. Dies gilt insbesondere:
 - a) wenn nur durch eine Ausnahme eine finanzielle Notlage des Eigentümers vermieden werden kann;
 - b) wenn berufliche, gesundheitliche oder ähnliche Gründe den Eigentümer veranlassen, seinen Wohnsitz zu verlegen.

ARTIKEL 12 AN- UND AUSBAUTEN

Werden bestehende Gebäude ausgebaut oder werden an bestehende Gebäude Anbauten erstellt, so gelten die Bestimmungen dieses Reglementes nur, wenn die entstehende Wohn- oder Gewerbefläche um mehr als 25 % und um wenigstens 80 m² erhöht wird.

ARTIKEL 13 UMWANDLUNG TRADITIONELL GEFÜHRTER HOTELS

1. Werden traditionell geführte Hotels umgewandelt und als Wohnungen vermietet, so gilt zusätzlich zu den Bestimmungen von Artikel 42 des Baureglementes, dass die gesamte Fläche, die als Dimensionserhöhung zugelassen wurde, nur als Hauptwohnungen genutzt werden darf.
2. Die Umwandlung bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde. Diese wird, wenn planlich festgehalten wird, welche Wohnungen als Hauptwohnungen zu nutzen sind, unter der Auflage der Anmerkung der Hauptwohnungen im Grundbuch erteilt. Die Gemeinde meldet die Anmerkung dem Grundbuchamt; die Kosten trägt der Grundeigentümer.

ARTIKEL 14 ÜBERTRETUNGEN

Artikel 62 des Baureglementes vom 13.12.1974 gilt auch für Übertretungen dieses Reglementes.

ARTIKEL 15 BESTANDESGARANTIE

1. Dieses Reglement gilt für Bauten, die im Zeitpunkt der Annahme durch die Urversammlung bestehen, nicht.
2. Es gilt für alle Neubauten und für Umbauten, An- und Aufbauten, wenn sie die im Reglement vorgesehenen Dimensionen erreichen.

ARTIKEL 16 INKRAFTTRETEN

Dieses Reglement wird nach seiner Annahme durch die Urversammlung angewendet und tritt nach Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche Bestimmungen, welche dem vorliegenden Reglement widersprechen, aufgehoben.

So beschlossen in den Gemeinderatssitzungen vom 4. September 1989 / 25. August 1997.

Genehmigt durch die Urversammlungen vom 1. Oktober 1989 / 29. September 1997.

Homologiert durch den Staatsrat am 29. November 1989

Die Schreiberin:

Der Präsident:

I. Imseng

C. Bumann

Änderungen Artikel 6 und 10:

Genehmigt durch die Urversammlung vom 18. Mai 2003

Homologiert durch den Staatsrat am 24. September 2003

ANHANG

Artikel Nr. 5

- a) Ausnahmsweise, sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, können Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes beantragt werden.
- b) Dies kann insbesondere für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse oder für provisorische Bauten geschehen.
- c) Für die Erteilung der Ausnahmebewilligung sind die kantonalen wie die kommunalen Baukommissionen zuständig. Sie können die Bewilligung mit Auflagen verknüpfen sowie zeitlich befristen.
- d) Werden Ausnahmen beantragt, kann der Gemeinderat seine Vormeinung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Antragsteller überbunden werden.
- e) Ausnahmebewilligungen haben keine präjudizierende Wirkungen.

Artikel Nr. 42

- a) Hotelbauten sind in der Lärmzone, Zone 1, 2 und 3 gestattet. Es sind folgende Dimensionserhöhungen zugelassen:
AZ = 0.2, Längen, Breiten 20% der jeweiligen Zonenbestimmungen.
- b) Die Dimensionserhöhungen werden mit der Gemeinde vertraglich vereinbart, und es wird dabei, für den Fall einer Nutzungsänderung, eine der Gemeinde zu entrichtende Summe festgehalten.
- c) Die Gemeinde nimmt auf den Bau eine Hypothekar-Garantie, und der Hotelbetrieb wird für zwanzig Jahre verlangt.
- d) Bei Abbruch und Wiederaufbau von Hotelbetrieben kann das alte Bauvolumen beibehalten werden, sofern der ursprüngliche Zweck vollumfänglich erhalten bleibt. Die alte oder die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.
- e) Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Artikel Nr. 62

- a) Bei Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder die darauf gestützten behördlichen Verfügungen kann die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.
- b) Zuwiderhandlungen werden mit einer Busse von Fr. 10.-- bis Fr. 100 000.-- bestraft. Die Busse wird in einer begründeten Gemeinderatsentscheid ausgesprochen. Der Kanton und die Eidgenossenschaft behalten sich vor, aufgrund ihrer Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten.
- c) Die Ausfällung einer Busse bleibt trotz einer verfügten Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände vorbehalten.

So beschlossen in den Gemeinderatssitzungen vom 4. September 1989 / 25. August 1997.

Genehmigt durch die Urversammlungen vom 1. Oktober 1989 / 29. September 1997.

Die Schreiberin:

Der Präsident:

I. Imseng

C. Bumann