

Saas-Fee

Gemeinde Saas-Fee
www.3906.ch

Änderung "Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau"; Präsentation, Diskussion und Genehmigung

Darüber wird abgestimmt:

Am 01. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) mit der entsprechenden Ausführungsverordnung in Kraft getreten. Kurz zusammengefasst lässt das ZWG in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent lediglich noch Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden aufgeteilt in sogenannte Einliegerwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden. Bei Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben besteht u.a. auch die Möglichkeit, dass ein Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche als frei nutzbare Zweitwohnungen erstellt werden kann, falls diverse Voraussetzungen erfüllt sind. Ausserdem kann ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, zu maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt werden, falls gewisse Bedingungen erfüllt sind. Schliesslich bleibt noch die Möglichkeit von neuen frei nutzbaren Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten. Der weitere Sonderfall eines vorbestandenen projektbezogenen Sondernutzungsplans ist vorliegend wohl irrelevant.

Praktisch werden die Ausnahmefälle der touristisch bewirtschafteten Wohnungen und der Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten nur in seltenen Fällen zur Anwendung kommen, sodass bei Neubauten in Saas-Fee hauptsächlich wohl v.a. Erstwohnungen erstellt werden können, zumal der Zweitwohnungsanteil unbestritten klar über 20 Prozent liegt. Altrechtliche, also jedenfalls vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestandene oder rechtskräftig bewilligte Wohnungen sind hingegen in der Art der Wohnnutzung frei und können – rein nach der bundesrechtlichen Regelung – von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden und umgekehrt (zum Spezialfall der noch vor dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig erteilten Baubewilligungen vgl. Art. 25 Abs. 4 ZWG). Sie dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Altrechtliche Wohnungen können ausserdem innerhalb der Bauzone um maximal 30 Prozent der vorbestandenen Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden.

Das neue Bundesrecht geht den kommunalen Reglementen im Sinne einer Mindestregelung vor. Die Gemeinden können strengere, nicht aber mildere Regelungen vorsehen.

Abstimmungsfrage:

Genehmigen Sie die Änderung des Reglements über den Haupt- und Zweitwohnungsbau?

Die Vorlage im Detail

Wie erwähnt, wird der Neubau von Zweitwohnungen aufgrund der Regelungen im ZWG stark zurückgehen, weshalb auf die Mindestvoraussetzung einer Hauptwohnung bei einem Neubau verzichtet werden kann. Künftig werden – von den erwähnten Spezialfällen abgesehen – hauptsächlich Erstwohnungen gemäss ZWG neu gebaut werden können.

Für Um-, An- und Ausbauten stellt das ZWG strikt auf die vorbestandene Wohn- bzw. die Hauptnutzfläche ab (Nach der Botschaft des Bundesrates stützt sich der Terminus „Hauptnutzfläche“ übrigens auf die Definition gemäss SIA-Norm 416. Danach sind die Hauptnutzflächen diejenigen Flächen, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dienen, wie z.B. Wohnräume, Küche, Bad und WC. Nicht zu den Hauptnutzflächen, sondern zu den Nebennutzflächen zählen etwa Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume. Solche Räume dürfen demnach ohne Nutzungsbeschränkung angebaut werden). Erweiterungen bis zu 30 Prozent sind gemäss ZWG möglich, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Übersteigen Erweiterungen dieses Mass, so sind sie nur zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Grundbuch eingetragen werden kann. Da die gesetzliche Regelung gemäss ZWG im Bereich der Erweiterungen ausreicht, wird auf die (strengerer) Regelungen des RHZW verzichtet. Dies insbesondere auch mit Blick auf das heute in aller Munde stehende raumplanerische Ziel des verdichteten Bauens. Erweiterungen müssen sich ja ohnehin an die baureglementarischen Vorgaben der Grenzabstände, Höhenbeschränkungen und Ausnützungsziffern halten (Gemäss der sich in Vernehmlassung befindlichen Revision des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung können die Gemeinden auf eine Ausnützungsziffer gänzlich verzichten).

Regelungsbedürftig bleiben die bestehenden Hauptwohnungen. Würde man diese einfach „aufheben“, also als frei nutzbar erklären, ergäben sich Ungerechtigkeiten, insbesondere in Bezug auf Eigentümer, welche diese Wohnungen gegen Entschädigung gemäss Art. 6 RHZW bereits „abgelöst“ haben. Gemäss Mitteilung der Gemeindeverwaltung bestehen in Saas-Fee 134 Hauptwohnungen. 18 Hauptwohnungen wurden bisher abgelöst. 72 Hauptwohnungen hätten zum heutigen Zeitpunkt die 10-Jahres-Frist überschritten und könnten abgelöst werden.

Die weiterhin Geltung beanspruchenden Regelungen des Reglements über den Haupt- und Zweitwohnungsbau betreffend Hauptwohnungen werden deshalb in Artikel 7 des geänderten Reglements geführt.

Die Regelungen in Bezug auf die Herabsetzung der Ausnützungsziffern bei Wohn- und Gewerbebauten werden aufgrund des Postulats des verdichteten Bauens sowie aufgrund der künftigen Möglichkeit, auf Ausnützungsziffern gänzlich zu verzichten, aufgehoben.

Artikel 13 des Reglements über den Haupt- und Zweitwohnungsbau macht gewisse Vorgaben für die Umwandlung von traditionell geführten Hotels in Wohnungen. Wie gesehen, enthält Art. 8 Abs. 4 ZWG eine Regelung betreffend die Umwandlung von Hotels in frei nutzbare Zweitwohnungen. Dabei wird nicht zwischen traditionell geführten Hotels und etwa Aparthotels unterschieden. Beide Formen sind im Oberbegriff „strukturierter Beherbergungsbetrieb“ enthalten. Wenn auch die lediglich 50 prozentige Umnutzungsmöglichkeit gemäss ZWG völlig unpraktikabel ist, muss sie als geltendes Bundesrecht angewandt werden. Weitergehende kommunale Einschränkungen sind hier nicht nötig.

Die Verweise auf das Bau- und Zonenreglement sowie der Anhang sind nicht mehr aktuell und können weggelassen werden. Aufgrund der laufenden kantonalen Totalrevision von Baugesetz und Bauverordnung wird ohnehin eine Revision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Saas-Fee an die Hand genommen werden müssen.

Der Gemeinderat hat den 4 Ortsparteien das überarbeitete Reglement zur Stellungnahme respektive Vernehmlassung unterbreitet.

Der Gemeinderat hat auf Antrag hin beschlossen, die bisher geltende Frist für den Verkauf einer Hauptwohnung von 10 Jahren zu belassen und auf eine Herabsetzung dieser Frist zu verzichten.

Im Weiteren hat der Gemeinderat auf einen zweiten Antrag hin ebenfalls beschlossen, die Ablösesumme mit 10% des Katasterwerts aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber all den bisherigen Verkäufen zu belassen.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Mai 2016 das überarbeitete Reglement genehmigt und empfiehlt den StimmbürgerInnen die Annahme des geänderten Reglements.

REGLEMENT ÜBER ERST- UND ZWEITWOHNUNGEN

ART. 1 GRUNDSATZ

Sofern in diesem Reglement nicht anders geregelt, sind für die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie für die bauliche und nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) massgebend.

ART. 2 BEGRIFFE

Die Begriffe Wohnung, Erstwohnung, den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnung und Zweitwohnung richten sich nach Art. 2 ZWG.

ART. 3 BESTEHENDE HAUPTWOHNUNGEN

1. Die Regelung der gestützt auf das Reglement über den Haupt- und Zweitwohnungsbau vom 01. Oktober 1989 / 29. September 1997 / 18. Mai 2003 (RHZW) bewilligten Hauptwohnungen richtet sich weiterhin nach den in Art. 7 widergegebenen Bestimmungen des ehemaligen RHZW. Die übrigen Bestimmungen haben keine Geltung mehr.

2. Für Baugesuche, über die nach Inkrafttreten des vorliegenden Reglements erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist, haben sämtliche Vorschriften betreffend Hauptwohnungen gemäss RHZW keine Geltung mehr.

ART. 4 ÜBERTRETUNGEN

Für Übertretungen dieses Reglements gelten die Bestimmungen des kommunalen Baureglements analog.

ART. 5 ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Dieses Reglement ist anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist.

ART. 6 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Reglement tritt nach Annahme durch die Urversammlung der Gemeinde Saas-Fee und nach der Genehmigung durch den Staatsrat des Kantons Wallis in Kraft.

ART. 7 BESTIMMUNGEN FÜR BESTEHENDE HAUPTWOHNUNGEN GEMÄSS RHZW

a) BEGRIFF

Als Hauptwohnung gelten Wohnungen, die von Ortsansässigen als ständiger Wohnsitz benutzt werden. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.

b) Voraussetzungen Hauptwohnung

1. Die Grösse der Hauptwohnung muss zumindest der durchschnittlichen Grösse der Wohnungen in demselben Haus entsprechen; Wohnungen unter 60 m² werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Grösse mit 60 m² angerechnet.
2. Die Hauptwohnung muss gut belichtet und – im Verhältnis zu den anderen Wohnungen im Gebäude – gut besonnt und zumindest den zeitgemässen Komfort aufweisen.

c) ZUSAMMENGEBAUTE GEBÄUDE

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

d) 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.

e) SICHERSTELLUNG

1. Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabep länen 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

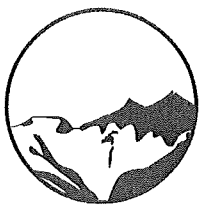
Grundeigentümer. Nach Ablauf von 10 Jahren ab erfolgter Anmerkung im Grundbuch wird diese auf schriftliches Gesuch des Grundeigentümers gegen eine im Voraus zu leistende einmalige Ablösesumme von 10 % des jeweiligen Katasterwertes der belasteten Einheiten gelöscht. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu 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.

f) 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.

So beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Saas-Fee an der Sitzung vom 17. Mai 2016.



Saas-Fee

Gemeinde Saas-Fee
www.3906.ch

Änderung "Reglement über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland"; Präsentation, Diskussion und Genehmigung

Darüber wird abgestimmt:

Die Urversammlung der Gemeinde Saas-Fee hat am 18. Mai 2003 das Reglement über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland angenommen.

Das Reglement soll insoweit geändert werden, dass die Wiederveräusserungsfrist der kantonalen Regelung von 5 Jahren angepasst wird (bisher 10 Jahre). Im Weiteren wird der bestehende Artikel 3 des Reglements aufgrund der stark zurückgegangenen Ausländer-Käufe sowie den starken Beschränkungen des Zweitwohnungsbaus ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsfrage:

Genehmigen Sie die Änderung des Reglements über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland?

Die Vorlage im Detail

Das Reglement über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland hat nicht eine direkte Begrenzung des Zweitwohnungsbaus zum Gegenstand, sondern regelt die Zuteilung von Kontingentseinheiten für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Ausländer (mit Wohnsitz im Ausland) sowie die Wiederverkaufsfrist für bestehende, von Ausländern erworbene Wohnungen.

Gemäss Art. 20 des kantonalen Reglements über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wurde die in Artikel 5 Bst. b kBewG (Wiederverkäufer) genannte Frist für das ganze Kantonsgebiet auf fünf Jahre festgesetzt. Die Gemeinden können diesbezüglich strenger sein. Die Regelung wurde ursprünglich insbesondere zur Verhinderung der Spekulation eingeführt. Aufgrund der stark zurückgegangenen Nachfrage von Ausländer-Käufen und der doch bereits genügend langen Wiederveräusserungssperre von 5 Jahren wird die Wiederveräusserungsfrist der kantonalen Regelung von 5 Jahren angepasst.

Aus denselben Überlegungen betreffend die stark zurückgegangenen Ausländer-Käufe und die starke Beschränkung des Zweitwohnungsbaus wird der nachstehende Artikel 3 des bestehenden Reglements über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland gestrichen:

Weitergehende kommunale Beschränkungen

In Anwendung von Artikel 13 BewG ist der Erwerb von Ferienwohnungen oder Wohnungen in einem Apparthotel folgenden weitergehenden Beschränkungen unterworfen:

Jährlich können nur 5 Kontingente für die Veräusserung von **neuen** Ferienwohnungen, welche die Nettowohnfläche von 80 m² übersteigen, an Personen im Ausland zugeteilt werden; für die Berechnung Nettowohnfläche muss das offizielle Formular verwendet werden und von der Gemeindeverwaltung gegengezeichnet sein.

Aus der gleichen Gesamtheit (Art. 9 Abs. 1 kBewG) von Ferienwohnungen dürfen nur 20 % der **Wertquoten**, mindestens jedoch eine Wohneinheit, an Personen im Ausland veräussert werden.

Der Gemeinderat hat den 4 Ortsparteien das überarbeitete Reglement zur Stellungnahme respektive Vernehmlassung unterbreitet. Aufgrund der Rückmeldungen sind die Ortsparteien mit den Änderungsvorschlägen des Gemeinderats einverstanden.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Mai 2016 das überarbeitete Reglement genehmigt und empfiehlt den StimmbürgerInnen die Annahme des geänderten Reglements.

REGLEMENT ÜBER DEN ERWERB VON FERIENWOHNUNGEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND

eingesehen das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG);

eingesehen die Verordnung des Bundesrates vom 1. Oktober 1984 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV);

eingesehen das Gesetz vom 31. Januar 1991 betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (kBewG);

eingesehen die Artikel 75 und 78 der Kantonsverfassung;

ART. 1 BESTEHENDE WOHNUNGEN

Die Frist für den Wiederverkauf bestehender Wohnungen kann von 10 auf 5 Jahre herabgesetzt werden (Art. 5 Bst. b Ziff. 2 kBewG).

ART. 2 NEUE WOHNUNGEN

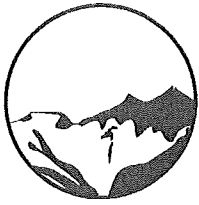
Die Grundlage für die Zuteilung von Kontingentseinheiten wird eingeführt:

für Ersteller einer oder mehrerer projektierter, in Ausführung begriffener oder seit weniger als fünf Jahren erstellter Ferienwohnungen oder Wohnungen in einem Apparthotel, die im Besitze einer rechtskräftigen Baubewilligung sind (Art. 6 Bst. a kBewG); dies gilt auch für Wohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb oder in geschützten und ortsbildprägenden Bauten gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

ART. 3 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Reglement tritt nach Annahme durch die Urversammlung der Gemeinde Saas-Fee und nach der Genehmigung durch den Staatsrat des Kantons Wallis in Kraft.

So beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Saas-Fee an der Sitzung vom 17. Mai 2016.



Saas-Fee

Gemeinde Saas-Fee
www.3906.ch

Löschung "Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen"; Präsentation, Diskussion und Genehmigung

Darüber wird abgestimmt:

Am 01. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) mit der entsprechenden Ausführungsverordnung in Kraft getreten. Kurz zusammengefasst lässt das ZWG in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent lediglich noch Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden aufgeteilt in sogenannte Einliegerwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden. Bei Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben besteht u.a. auch die Möglichkeit, dass ein Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche als frei nutzbare Zweitwohnungen erstellt werden kann, falls diverse Voraussetzungen erfüllt sind. Ausserdem kann ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, zu maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt werden, falls gewisse Bedingungen erfüllt sind. Schliesslich bleibt noch die Möglichkeit von neuen frei nutzbaren Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten. Der weitere Sonderfall eines vorbestandenen projektbezogenen Sondernutzungsplans ist vorliegend wohl irrelevant.

Praktisch werden die Ausnahmefälle der touristisch bewirtschafteten Wohnungen und der Zweitwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten nur in seltenen Fällen zur Anwendung kommen, sodass bei Neubauten in Saas-Fee hauptsächlich wohl v.a. Erstwohnungen erstellt werden können, zumal der Zweitwohnungsanteil unbestritten klar über 20 Prozent liegt. Altrechtliche, also jedenfalls vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestandene oder rechtskräftig bewilligte Wohnungen sind hingegen in der Art der Wohnnutzung frei und können – rein nach der bundesrechtlichen Regelung – von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden und umgekehrt (zum Spezialfall der noch vor dem 31. Dezember 2012 rechtskräftig erteilten Baubewilligungen vgl. Art. 25 Abs. 4 ZWG). Sie dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Altrechtliche Wohnungen können ausserdem innerhalb der Bauzone um maximal 30 Prozent der vorbestandenen Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden.

Das neue Bundesrecht geht den kommunalen Reglementen im Sinne einer Mindestregelung vor. Die Gemeinden können strengere, nicht aber mildere Regelungen vorsehen.

Abstimmungsfrage:

Genehmigen Sie die Löschung des Reglements über die Kontingentierung von Zweitwohnungen?

Die Vorlage im Detail

Das Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen bezweckt „eine Kontingentierung für den Neubau von Zweitwohnungen sowie für Erweiterung und Umnutzung von Gebäuden, aus welchen solche Wohnungen resultieren“.

Aus den vorstehenden Überlegungen, wonach mit einem starken Rückgang des Neubaus von Zweitwohnungen gerechnet werden muss, verliert das RKZW seine Daseinsberechtigung und wird deshalb ersatzlos aufgehoben.

Der Gemeinderat hat den 4 Ortsparteien die Löschung zur Stellungnahme unterbreitet. Aufgrund der Rückmeldungen haben die Ortsparteien gegen die Löschung des Reglements keine Einwände.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Mai 2016 die Löschung des Reglements genehmigt und empfiehlt den StimmbürgerInnen die Annahme der Löschung.