



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 wiedergegebenen 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 benützt 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 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 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.

Gemeinde Saas-Fee

Der Präsident:

Der Schreiber:

Roger Kalbermatten

Bernd Kalbermatten

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

Angenommen durch die Urversammlung der Gemeinde Saas-Fee am 13. Juni 2016.

Homologiert durch den Staatsrat am 04. Juli 2016