

Reglement für die Kontingentierungen des Zweitwohnungsbaus in Bellwald

Art. 1 Begriffe

- 1) Als Erstwohnungen gelten Wohneinheiten, die von natürlichen Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Bellwald oder von Personen mit Steuersitz im Bezirk Goms persönlich bewohnt werden. Sämtliche Erstwohnungen sind mit einer Zweckbindung im Grundbuch zu bezeichnen.
- 2) Als Zweitwohnungen gelten alle nicht zu den Erstwohnungen zählenden Wohneinheiten unter Ausschluss aller gewerblich genutzten Wohneinheiten.

Art. 2 Zweck und Einführung der Kontingentierung

- 1) Die Kontingentierung für den Neubau von Zweitwohnungen sowie für die Erweiterung und Umnutzung von Gebäuden, aus welchen solche Wohnungen entstehen, wird für das gesamte Baugebiet der Gemeinde Bellwald eingeführt, ausgenommen die Maiensässzone sowie die inventarisierten Bauten in den Dorfzonen und ausgenommen die Bauzonen der Weiler Fürgangen, Bodmen und Eggen.
- 2) Dieses Reglement limitiert die jährliche Fläche neuer Zweitwohnungen und regelt die Vergabe der Fläche für Zweitwohnungskontingente.
- 3) Die Kontingente werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat vergeben. Entsprechende Gesuche sind bis zum 31. März jeden Jahres einzureichen.

Art. 3 Befreiung von der Kontingentierung

- 1) Baugesuche für Erstwohnungen fallen nicht unter die Kontingentierung. Vor Inkrafttreten der vorliegenden Regelung rechtskräftig bewilligte Wohneinheiten fallen ebenfalls nicht unter die Kontingentierung.
- 2) Bewirtschaftete Betten in Hotels fallen nicht unter die Kontingentierung.
- 4) Hotelmässig und gewerbsmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen und Ferienwohnungen fallen unter nachfolgenden Voraussetzungen nicht unter die Kontingentierung:

- Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich sowie ihre Rechtsnachfolger durch einen schriftlichen Bewirtschaftungsvertrag mit einem Dritten zur gewerbsmässigen Überlassung des Objekts an Gäste;
- Die Überlassung hat sich auf das ganze Jahr zu beziehen und die Eigenbelegung beschränkt sich für die Wintersaison von Weihnachten bis eine Woche nach Ostern auf insgesamt drei Wochen und während der übrigen Zeit auf vier Wochen;
- Die Beherbergungskosten dürfen die ortsüblichen Preise von Objekten gleicher Grösse nicht überschreiten und der Eigentümer hat insbesondere auch keinen Anspruch auf einen über den effektiven, zusätzlichen Aufwand hinausgehenden Gewinn;
- Das Beherbergungsobjekt muss über Bellwald Tourismus zur Vermietung öffentlich ausgeschrieben werden, wobei der Grundeigentümer allfällige Kosten in diesem Zusammenhang zu übernehmen hat;
- Die Gemeinde Bellwald wird ermächtigt über Bellwald Tourismus die angeordnete Überlassung an Gäste zu überprüfen oder anderweitige Vorkehren zu treffen, welche diese Verfügungen durchsetzen helfen, wie insbesondere auch die Anweisung an den örtlichen Registerhalter auf den Katasterauszügen die Verfügungsbeschränkung und Bewirtschaftungspflicht analog einer Nutzungszone aufzuführen;
- Jeder betroffene Grundeigentümer wird zusätzlich verpflichtet die vorliegende Regelung jedem Erwerber zu überbinden mit der gleichzeitigen Verpflichtung der Weiterüberdingung an jeden Rechtsnachfolger.

Diese Bewirtschaftungsverpflichtung wird im Grundbuch als Verfügungsbeschränkung zu Gunsten der Gemeinde Bellwald auf Kosten des Grundeigentümers angemerkt.

- 5) Wenn Erstwohnungen, hotelmässig oder gewerbsmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen, die nach Inkrafttreten des Reglements bewilligt wurden, später in Zweitwohnungen umgewandelt werden, stellt dies eine Umnutzung dar und fällt deshalb unter die Kontingentierung. Die Umwandlung eines Hotels in Zweitwohnungen fällt ebenfalls unter die Kontingentierung.

Art. 4 Kontingente

- 1) Pro Jahr dürfen in den nachfolgenden Bereichen maximal folgende Flächen jährlich für den Zweitwohnungsbau bewilligt werden:
- in der Bauzone W3 und W4 insgesamt 600 m²
 - in der Bauzone W2 insgesamt 400 m²
 - für Anbauten insgesamt 100 m²

In der Zone W3/W4 kann zusätzlich ein Vorausbezug auf das Folgejahr erfolgen.

- 2) Für die Berechnung der Geschossfläche werden sämtliche ober- und unterirdischen Raumflächen angerechnet. Ausgenommen sind Garagenplätze und Fahrzeugeinstellhallen.
- 3) Bei Anbauten fallen alle Flächen über 55 m² unter die Kontingentierung.

Art. 5 Zuteilung der Kontingente und Dauer

- 1) Die der Kontingentierung unterliegenden Baugesuche sind jeweils bis 31. März bei der Baubewilligungsbehörde eingeschrieben einzureichen. Massgebend für die Zustellung der vollständigen Unterlagen ist der Poststempel.
- 2) Der Gemeinderat kann die bis zum 31. März nicht ausgeschöpften Kontingentsanteile während des laufenden Jahres zuteilen. Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente verfallen und werden nicht auf das nächste Jahr vorgetragen.
- 3) Der Gemeinderat entscheidet gemäss folgenden Prioritäten:
 1. Kontingentsgesuche, die im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens gutgeheissen werden
 2. Höchster prozentualer Flächenanteil der Erstwohnungen eines jeden Baugesuches.
 3. Anbauten über 55m²
 4. Umwandlung einer Wohnung in mehrere Einheiten
 5. Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen
 6. Alle übrigen Gesuche
- 4) Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Nichteinhalten gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten und vollständigen Gesuches gemäss Poststempel massgeblich. Die Rückweisung erfolgt durch Verfügung des Gemeinderats mit gleichzeitiger Aufhebung der aufschiebenden Wirkung. Für die Beurteilung der Vollständigkeit kann der Gemeinderat eine verbindliche Checkliste erstellen und jeweils nach Bedarf überarbeiten.
- 5) Mit der Umsetzung der Bau- und/oder Umnutzungsbewilligung für erteilte Kontingente muss innert Jahresfrist ab Erteilung begonnen werden, ansonsten die Kontingenterteilung – nicht die Baubewilligung – hinfällig wird und als entzogen gilt. Für den Begriff des Baubeginns gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung.

Art. 6 Baugesuche

- 1) In der Bauzone W2 werden pro Baugesuch maximal 50% der Gesamtfläche für Zweitwohnungen zugesprochen. In der Bauzone W3 und W4 findet diese Regelung keine Anwendung.
- 2) Ist bis 31. März nur ein Gesuchsteller vorhanden, entfällt die Regelung in Absatz 1 auch für die Bauzone W2. Es können auch Teilprojekte bewilligt werden.
- 3) Ein Gesuch zur Umwandlung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung kann frühestens nach einer Frist von 10 Jahren nach der Bezugsbereitschaft und über die Kontingentierung in eine Zweitwohnung gestellt werden.
- 4) Die Befristung gemäss Absatz 3 findet keine Anwendung, wenn eine Erstwohnung infolge Erbgangs als Zweitwohnung durch die Erben genutzt wird. Für die Umnutzung gelten im Übrigen die Vorschriften des vorliegenden Reglements.

Art. 7 Übertretungen

- 1) Bei Übertretungen der Vorschriften dieses Reglements oder der darauf gestützten behördlichen Verfügungen wird nach unbenutztem Ablauf einer Verfügung auf Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände auf Kosten des Fehlbaren die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands in Form einer Ersatzmassnahme angeordnet.
- 2) Zuwiderhandlungen werden mit einer Busse von CHF 10'000.- bis CHF 100'000.- bestraft. Die Busse wird in einem begründeten Gemeinderatsentscheid nach den Bestimmungen der Kantonalen Gesetzgebung für das Verwaltungsstrafrecht ausgesprochen. Die Ausstellung einer Busse bleibt trotz einer verfügten Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustands vorbehalten.

Art. 8 Schlussbestimmungen

- 1) Das vorliegende Reglement tritt mit dessen Verabschiedung durch die Urversammlung und der Genehmigung durch den Staatsrat des Kantons Wallis in Kraft.
- 2) Die maximalen Flächenanteile des jährlichen Kontingents für den Zweitwohnungsbau gemäss Art. 4 kann durch Beschluss der Urversammlung geändert werden.

Beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Bellwald am 28. Januar 2009

Genehmigt durch die Urversammlung der Einwohnergemeinde Bellwald am 01. März 2009

Mit redaktioneller Bereinigung durch Gemeinderatsbeschluss vom 01. August 2009

Homologiert durch den Staatsrat des Kantons Wallis am 16.09.2009