



Bezahlbare Erstwohnungen für die Tourismusdestination Zermatt Ausgangslage Mangelware «bezahlbare Wohnungen»

Stefanie Lauber, Leiterin Bauabteilung Einwohnergemeinde Zermatt

Die Tourismusdestination Zermatt blüht und gedeiht. Eine Kehrseite der Medaille sind unter anderem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Zermatt und ein Wegzug von Haushalten in den mittleren und unteren Einkommensklassen in die günstigeren Nachbargemeinden Täsch und Randa. In diesen Gemeinden führt dieser Migrationsdruck zu einem hohen Anteil an ausländischen und weniger finanzkräftigen Haushalten.

Auch die überwiegend im touristischen Bereich angesiedelten Arbeitgeber beklagen wegen den hohen Lebenshaltungskosten eine regelmässige Abwanderung qualifizierter Mitarbeiter und Nachteile bei der Personalrekrutierung.

Die betroffenen Gemeinden verfügen über wenig Grundeigentum und können so selbst kaum im Wohnungsmarkt aktiv werden.

Nachdem bereits im Rahmen des Raumordnungskonzept Zermatt 2013 die Schaffung aber auch der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum als prioritäre Massnahme festgesetzt wurde, konnte diese Problematik aktiv als Modellvorhaben des Programms Nachhaltige Raumentwicklung angegangen werden.

Ziel war die partizipative Entwicklung und Umsetzung von Massnahmen zur Förderung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige. Dabei sollte auch der Aspekt der soziokulturellen Durchmischung berücksichtigt werden. Der Projektperimeter umschloss dabei die drei Gemeinden Randa, Täsch und Zermatt im inneren Mattertal. Alle drei Gemeinden waren beteiligt, um regionale Lösungsansätze entwickeln zu können.

In einem ersten Schritt wurden die notwendigen Grundlagen aufgearbeitet. Zusätzlich wurden Key-Player des kommunalen Wohnungsmarktes interviewt sowie Mitwirkungsveranstaltungen in den drei Gemeinden durchgeführt. Auf diesen Grundlagen konnten ein Grobkonzept erarbeitet werden, in welchem prioritäre Stossrichtungen ausgeschieden wurden.

Schnell hat sich jedoch gezeigt, dass nur eine differenzierte Herangehensweise zum Ziel führen kann, um den teils unterschiedlichen Bedürfnissen der drei Projektgemeinden gerecht zu werden. Deshalb hat man sich entschieden, folgende Lösungswege zu beschreiten:

1. Gemeinschaftsinitiative
2. Prüfung regulatorischer Massnahmen und Schaffung von Anreizen (Zermatt)
3. Information, Sensibilisierung, Ortsmarketing (vor allem Täsch, Randa)
4. Körperschaft für Erhalt / Schaffung von Wohnraum (alle drei Gemeinden)

Was wurde erreicht

- Durch die Gemeinschaftsinitiative fand eine Sensibilisierung der Bevölkerung aber auch der politischen Akteure statt. Dies war und ist vor allem bei der Überarbeitung des Reglements über den Erst- und Zweitwohnungsbau der Gemeinde Zermatt von Vorteil. Die Revision, die sich zurzeit in der Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen befindet, beinhaltet einen Mindestanteil an Erstwohnungen bei Abbruch/Neubau altrechtlicher Wohnbauten aber auch einschränkende Bestimmungen betr. Einliegerwohnungen.
- Auf der Grundlage einer Umfrage zur Wohnqualität in den Gemeinden wurde ein Massnahmenkatalog zuhanden der Gemeinderäte erarbeitet. Dieser bietet die Grundlage für ein gezieltes Ortsmarketing, welches die kommunalen Vorzüge der drei Talgemeinden aufzeigen soll.
- Eine an die Bedürfnisse der Gemeinden angepasste Lösung zur Gründung einer Körperschaft zum Erhalt/Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde erarbeitet. Da keine der Gemeinden über grosse Landreserven verfügt, ist vorgesehen, bezahlbaren Wohnraum in bestehenden Liegenschaften bereitzustellen. Es sollen bestehende Wohnungen gemietet (Generalmietverträge) und weitervermietet werden (Verwaltung inkl. Sanierung). Die Gründung der Körperschaft wird nun nach Abschluss des Modellvorhabens im Laufe der nächsten Monate von den Gemeinden Zermatt und Täsch, die dem Konzept und dem Finanzierungsplan zugestimmt haben, vorbereitet.