



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey / Jasmine Lüthi
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Unterseen
Postfach
Amtshaus
3800 Unterseen

G.-Nr.: 2023.DIJ.1541

29. September 2023

Unterseen; Änderung Baureglement Art. 60.1 neu, Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Februar 2023 ist bei uns die Änderung des Baureglements Art. 60.1 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Gemeindebaureglement vom 6. August 2021

Weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht vom 6. August 2021
- Hinweisplan vom 29. Juli 2021
- Mitwirkungsbericht vom 15. Oktober 2020
- Aktennotiz der Informationsveranstaltung vom 9. Juni 2020

Gestützt auf unsere eigene Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Anzahl Zweitwohnungen in der Gemeinde Unterseen hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Die Gemeinde Unterseen weist aktuell einen Zweitwohnungsanteil von rund 16.5 Prozent auf. Sie untersteht somit nicht dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG).

Mit der vorliegenden Änderung des Gemeindebaureglements entsteht ein neuer Artikel, welcher die Zweitwohnungen und die gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen regelt. Damit soll einer Zunahme von Zweitwohnungen in Unterseen entgegengewirkt und verhindert werden, dass die Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von zwanzig Prozent überschreitet und dadurch unter die baurechtlichen Bestimmungen des ZWG fallen würde.

Die Bevölkerung konnte vom 8. Juni bis am 7. Juli 2020 zur Änderung des Gemeindebaureglements im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor. Zudem fand am 9. Juni 2020 eine Informationsveranstaltung statt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung des Baureglements zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Gemeindebaureglement (GBR)

Art. Nr	Bemerkungen
Art. 60.1 Abs. 3	<p>Es ist zu prüfen, was bei Grundstücken und Bauten gilt, welche mehr als einer Bauzone angehören. E</p> <p>zu a) und g): Gemäss Art. 45 Abs. 1 GBR gilt für die Dorfzone: «Die Dorfzone ist der Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung vorbehalten.». Es ist daher nicht eindeutig klar, ob die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbebezonen nun unter Buchstabe a) oder g) fallen. Um Konflikte bei der Anwendung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, das Baureglement in Buchstaben a) und g) entsprechend umzuformulieren/zu verdeutlichen, statt mit einem (unverbindlichen) Hinweisplan nebst dem Erläuterungsbericht zu arbeiten. E</p>
Art. 60.1 Abs. 5	<p>Der zweite Teil dieses Absatzes mit dem Ausdruck «Vorübergehender Veränderung» wird im Erläuterungsbericht (Seite 9) nicht erläutert. Da der Gemeinderat hier «befristet Ausnahmen gestatten» kann, ist die Maximaldauer mittels Befristung in Jahren zu limitieren. Diese Maximaldauer sollte sich wohl im Bereich von fünf (so bei <i>Zwischennutzungen</i> in Bern) bis zehn Jahren bewegen, ansonsten es sich um eine unverhältnismässig lange Dauer handelt («Providurium»). GV</p>
Art. 60.1 Abs. 8	<p>Mit dem Hinweis auf Art. 11 ZWG, welches in Unterseen nicht gilt, «bindet» sich die Gemeinde bezüglich Besitzstand an das ZWG. Wir empfehlen Ihnen auf diesen Verweis zu verzichten und ausdrücklich zu formulieren, was in Unterseen gilt. E</p> <p>Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020 gelten in Fällen eines Abbruchs/Wiederaufbaus ausserhalb der Bauzonen nicht die Bestimmungen zu den Erweiterungen gemäss Art. 24 ff. RPG, sondern Art. 11 Abs. 2 des ZWGs. Diese ist bei der Neuformulierung von Abs. 8 zu berücksichtigen. H</p>

Art. 85	Der Absatz ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn das fehlende Datum (Beschlussdatum Gemeindeversammlung) ergänzt wird. Wir empfehlen Ihnen das Inkrafttreten von Änderungen in allgemeiner Form zu formulieren (ohne Angabe eines Datums). Dann gilt der Absatz auch für allfällig künftige/weitere Baureglementänderungen vor der geplanten Gesamtrevision. E
---------	---

4. Erläuterungsbericht

Abs. 8: Besitzstandsgarantie

Auf Seite 11 des Erläuterungsberichts wird auf Art. 60.1 Abs. 6 GBR verwiesen. Die Besitzstandsgarantie wird jedoch in Art. 60.1 Abs. 8 abgehandelt. Dies ist anzupassen. **H**

Abs. 10: Kontrolle

Im Erläuterungsbericht wird ausgesagt, die Baupolizeibehörde sei befugt, auf die Daten der Steuerbehörden zuzugreifen und dies werde im Art. 60.1 Abs. 10 GBR geregelt. Das stimmt nicht und wäre grundsätzlich auch nicht zulässig, da die bernische Steuergesetzgebung (Art. 153 StG; abrufbar unter: https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/661.11) eine Geheimhaltungspflicht vorschreibt und keine gesetzlichen Ausnahmen für den Austausch und Abruf für diesen Zweck zwischen den kommunalen Bau- und Steuerbehörden bestehen. Der Erläuterungsbericht ist demnach entsprechend zu korrigieren. **GV**

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte

- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- Überzählige Dossiers
- Datenstick

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Planungsbüro: info@syntas.ch