



Planungszone „Zweitwohnungen“

Änderung Gemeindebaureglement, Art. 60.1 neu - Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Aktennotiz

der Informationsveranstaltung vom Dienstag, 9. Juni 2020, 19.00 Uhr in der Aula der Schulanlage Steindler, 3800 Unterseen

Anwesend

Referierende

- Jürgen Ritschard, Gemeindepräsident
- Ernst Voegeli, Gemeinderat
- Andreas Oestreicher, Syntas Solutions AG, Planungsleiter

Teilnehmende

- Roland Dietrich, Bauverwalter
- Daniela Kämpf, Syntas Solutions AG
- 13 Personen

Ablauf

1. Begrüssung und Ablauf
 2. Ausgangslage und Ziele
 3. Neuer Art. 60.1 Gemeindebaureglement
Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen – Vorstellung und Erläuterung der Inhalte
 4. Fragen, Diskussion
 5. Weiteres Vorgehen im Planerlassverfahren
 6. Informationen über laufende Planungsgeschäfte
 7. Verschiedenes, Abschluss
-

Die Informationen erfolgen auf der Grundlage einer Folienpräsentation, welche dieser Aktennotiz beigelegt wird sowie den Mitwirkungsunterlagen, wie sie vorliegen und seit dem 08.06.2020 bei der Bauverwaltung eingesehen werden können und auch auf www.unterseen.ch aufgeschaltet sind.

1. Begrüssung und Ablauf

Jürgen Ritschard begrüsst die Anwesenden zur heutigen Informationsveranstaltung, Ernst Voegeli stellt die seitens der Gemeinde anwesenden Personen vor und erläutert den Ablauf. Weiter wird auf die geltenden Vorgaben aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation hingewiesen.

2. Ausgangslage und Ziele

Es wird auf die Folienpräsentation verwiesen.

3. Neuer Art. 60.1 Gemeindebaureglement Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen – Vorstellung und Erläuterung der Inhalte

Die Absätze 1-7 des neuen Artikels 60.1 GBR werden erläutert. Es wird diesbezüglich auch auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen.

4. Fragen, Diskussion

- Der Begriff „Dorfzone“ in Abs. 3 bezieht sich auf die Zonenausscheidung im aktuell geltenden Zonenplan. Im Hinblick auf die neue Ortsplanung muss dieser Begriff noch überprüft und allenfalls angepasst werden.
- Die Empfindlichkeitsstufen (ES) beziehen sich auf die in der geltenden Ortsplanung heute rechtskräftig ausgeschiedenen Stufen. Mit dem Erlass des neuen Art. 60.1 GBR werden diesbezüglich keine Veränderungen vorgenommen.
- Bei Neubauten von Einfamilienhäusern gelangt der EWA auch zur Anwendung. Hier können Einliegerwohnungen von max. 30 % der GFZo/BGF der Hauptwohnung eingebaut werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung eingetragen werden muss. Bezüglich der Definition einer Einliegerwohnung wird auf die Bestimmungen des ZWG verwiesen.
- Die Frage nach den Auswirkungen auf die Handänderungssteuern wird zur weiteren Abklärung entgegen genommen.
- Da der Anteil der Zweitwohnungen aktuell deutlich unter 20 % liegt, gelangen die Vorgaben des ZWG nicht zur Anwendung. Nach dem heute geltenden Recht können demnach uneingeschränkt Zweitwohnungen baubewilligt werden, bis der Anteil von 20 % erreicht ist. Mit dem neuen Artikel 60.1 GBR wird der Bau von Zweitwohnungen verlangsamt. Unterseen will klar eine Wohngemeinde bleiben.
- Bei den in Abs. 3 eingesetzten Prozenten handelt es sich um Vorschläge, welche aufgrund von eingehenden Diskussionen in der Planungskommission und im Gemeinderat vorgeschlagen wurden und diskutiert werden können. Bei den diesbezüglichen Festsetzungen ist die Gemeinde frei und muss sich nicht an übergeordnete Vorgaben halten.
- Auch die in Abs. 6 festgelegte Besitzstandsgarantie kann grundsätzlich von der Gemeinde bestimmt werden. Hier gilt es allerdings zu beachten, dass es hierfür noch keine Rechtsprechung gibt. Es wird auf den Vorschlag von Interlaken verwiesen.

5. Weiteres Vorgehen im Planerlassverfahren

Es wird auf die Folienpräsentation verwiesen.

6. Informationen über laufende Planungsgeschäfte

Die Information über die wichtigsten, laufenden Planungsgeschäfte erfolgt anhand der Folienpräsentation.

Die Planungen sind komplex und verlangen von allen Beteiligten viel ab.

Es ist vorgesehen, die revidierten Instrumente der Ortsplanung nach den Sommerferien 2020 zur Mitwirkung aufzulegen. Bereits mitgewirkt werden konnte zum Richtplan räumliches Entwicklungskonzept, der diesbezügliche Mitwirkungsbericht wird dann ebenfalls einsehbar gemacht.

7. Verschiedenes, Abschluss

Jürgen Ritschard bedankt sich bei allen Anwesenden für das Erscheinen und das Interesse. Er weist darauf hin, dass das heute behandelte Thema aktuell bleiben wird, auch wenn aufgrund der momentanen Krise die Gäste wegbleiben. Der Tourismus wird wieder anziehen, was auch zu hoffen bleibt.

Schluss der Veranstaltung: 19.45 Uhr

Für die Aktennotiz

sig. Andreas Oestreicher, Planungsleiter
Syntas Solutions AG

Beilage:

– Folienpräsentation

Geht z.K. an:

- Gemeinderat
- Planungskommission
- Bauverwaltung
- www.unterseen.ch