



MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Unterseen

Revision Baureglement: Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Baureglement

Die Revision Baureglement
Zweitwohnungen und gewerbsmässig
touristisch genutzte Wohnungen um-
fasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Hinweisplan

25.05.2020

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Unterseen

Auftragnehmerin:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Christian Kilchhofer, lic. iur., Raumpl. MAS ETHZ

Daniela Kämpf und Andreas Oestreicher, Syntas AG

E Zonen- und Gebietsvorschriften

VI.1 Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen

Artikel 60.1

Definition	¹ Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) des Bundes massgebend.
Baubewilligungspflichtige Umnutzung	² Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.
Erstwohnungsanteil (EWA)	³ Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist mindestens folgender Anteil der GfO, die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil; EWA): <ul style="list-style-type: none">a) 30% in der Dorfzone sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart und einer Zuteilung zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 43 LSV,b) 50% in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart und einer Zuteilung zur ES III,c) 70% in den Wohnzonen und in den übrigen Zonen, die der ES II zugeteilt sind,d) 70% in der Landwirtschaftszone,e) 70% in den übrigen Nutzungszonen;f) für Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen gilt kein Erstwohnungsanteil.
EWA-Umsetzung	⁴ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.
Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung	⁵ In den Wohnzonen sowie in den übrigen der ES II zugeteilten Zonen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, namentlich über elektronische Buchungsplattformen, zu Übernachtungszwecken zur Verfügung zu stellen. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 30 Tage beträgt. Einliegerwohnungen i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes werden privilegiert, wodurch eine Vermietung als kurzzeitig gilt, wenn sie weniger als fünf Nächte beträgt. In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerberechtlicher Bewilligungen zulässig.

Ausgenommen davon sind Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen.

Besitzstands-
garantie ⁶ Für alle vor dem 17.01.2019 bestehenden und rechtmässig bewilligten Zweitwohnungen sowie für Wohnungen, die im Sinne von Abs. 5 bereits vor diesem Datum kurzzeitig touristisch vermietet wurden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.

Ausführungsbestimmungen ⁷ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser ~~Bestimmung~~ Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.

H Widerhandlungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 85

Inkrafttreten ~~Dieses Reglement und die Zonenpläne treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Die Änderungen des Baureglements vom [Jahr] treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.~~

**Genehmigungsvermerke
Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnun-
gen**

Mitwirkung vom 08.06.2020 bis 07.07.2020
Vorprüfung vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom
Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen
Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am

Präsident

Sekretär

.....
Jürgen Ritschard

.....
Peter Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Unterseen,

Der Gemeindeschreiber

.....
Peter Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern,

.....