



Unterseen, 7. Januar 2019

Planungszone Zweitwohnungen

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an.

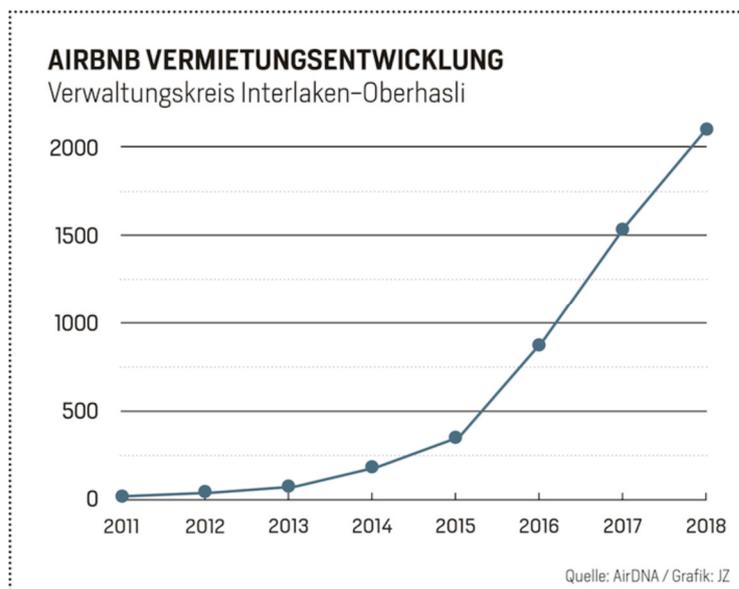
Seitdem das Bundesamt für Statistik schweizweit die Anzahl Zweitwohnungen in einer Gemeinde nach einheitlichen Kriterien erhebt und zur Verfügung stellt, hat sich der Bestand an Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Unterseen gemäss den Angaben des Bundes wie folgt entwickelt:

| Stichtag | Zweitwohnungsanteil in Prozent (gerundet auf zwei Stellen nach dem Komma) | Zunahme pro Jahr |
|------------|---|------------------|
| 01.01.2014 | 17.50 | |
| 01.01.2017 | 18.48 | 0.33 Prozent |
| 01.01.2018 | 18.71 | 0.23 Prozent |
| 18.12.2018 | 19.26 | 0.55 Prozent |

Die Anzahl Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Unterseen hat also kontinuierlich zugenommen. Neben der drohenden Unterstellung unter das Zweitwohnungsgesetz des Bundes führt diese Entwicklung zu negativen Folgen für Unterseen, wie die Verteuerung des Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung. Wenn die Gemeinde das Problem proaktiv lösen will, sind rasch Massnahmen zu ergreifen.

Etliche Gemeinden im Berner Oberland, insbesondere auch im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli (z.B. Beatenberg, Brienz, Brienzwiler, Därligen, Grindelwald, Gündlischwand, Habkern, Hofstetten und Schwanden b. Brienz, Iseltwald, Lauterbrunnen, Leissigen, Niederried, Oberried, Saxeten) weisen bereits seit Inkrafttreten von Art. 75b BV bzw. des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG; SR 702) einen Zweitwohnungsbestand von über 20 Prozent auf und fallen damit unter den Geltungsbereich des ZWG. In diesen Gemeinden dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Zwar können nach Art. 11 ZWG bestehende Wohnungen auch in Zweitwohnungsgemeinden in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Trotzdem werden vermehrt neue Zweitwohnungen in touristisch interessanten Gemeinden ausserhalb des Wirkungsbereichs des ZWG wie namentlich in Unterseen erstellt und bestehende Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Diese Tendenz zeigt sich insbesondere auch in der Nachbargemeinde Interlaken. Der Druck, Erstwohnungen zu

Zweitwohnungen umzunutzen oder neue Wohnungen als Zweitwohnungen zu erstellen, nimmt zudem durch die neuen Absatzkanäle zu. Insbesondere die Internetplattform Airbnb verstärkt diese Tendenz. Illustrierend für diese Tendenz steht die Zunahme der via die Buchungsplattform Airbnb angebotenen Wohnungen im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli. Am 7. November 2018 orientierte der Hauseigentümergebiet Interlaken-Oberhasli zum Thema Airbnb und wies dabei auf die nachfolgende frappante Entwicklung bei den vermieteten Airbnb-Wohnungen hin:



Verschiedene Gemeinden im Berner Oberland, deren Zweitwohnungsanteil ebenfalls noch unter 20% liegt, verfügen bereits über eigene Regeln zur Zweitwohnungssteuerung bzw. eine Erstwohnungsanteilsvorschrift (z.B. Schattenhalb, Frutigen, Reichenbach, Gsteigwiler, Oberwil i.S., Erlenbach). Vor einem Jahr hat die Gemeinde Meiringen eine Planungszone zur Prüfung von Erstwohnungsanteilsvorschriften erlassen. Zudem hat die Einwohnergemeinde Matten vor kurzem einschränkende Regeln zur gewerblichen Beherbergung in den verschiedenen Zonen zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Weiter hat nun am 12. Dezember 2018 auch die Einwohnergemeinde Interlaken eine Planungszone erlassen mit welcher sie bezweckt, die zulässigen Wohnnutzungen in den Bauzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen hin zu überprüfen.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung in Unterseen und in den umliegenden Gemeinden muss davon ausgegangen werden, dass die Einwohnergemeinde Unterseen voraussichtlich bereits per 1. Januar 2020 ebenfalls dem Geltungsbereich des ZWG unterstellt sein wird. Das ZWG verbietet die Erstellung neuer unbewirtschafteter Zweitwohnungen. Das Gesetz lässt aber weiterhin die Erstellung von Zweitwohnungen zu, nämlich:

- Neubau von bewirtschafteten Zweitwohnungen¹ (also auch dauerhaft auf Airbnb angebotene und bewirtschaftete Wohnungen)
- Umnutzung von Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig Bestand hatten oder zumindest rechtskräftig baubewilligt waren, zu Zweitwohnungen.

¹

Das heisst Wohnungen, die dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten werden und entweder Einliegerwohnungen sind oder im Rahmen strukturierter Beherbergungsbetriebe bewirtschaftet werden sowie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der Eigentümerschaft zugeschnitten sind.

Damit kann das ZWG keinen echten Beitrag zur Lösung der Problematik der Verdrängung von Erstwohnungen leisten.

Erwägungen

In der ganzen Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt ausschliesslich als Airbnb-Wohnungen (oder ähnlich) zu nutzen, zugenommen. Im regionalen Kontext prüfen zurzeit mehrere Gemeinden gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) den Erlass von Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes. Insbesondere hat die von einer Zunahme von Zweitwohnungen betroffene Nachbargemeinde Interlaken dazu eine Planungszone erlassen. Die Einwohnergemeinde Unterseen weist aus touristischer Sicht ähnliche Vorzüge auf wie Interlaken und erreicht bereits heute einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 19 Prozent.

Aus diesen Gründen kommt Unterseen nicht darum herum, ebenfalls zu prüfen, wie hoch die tatsächliche Anzahl Zweitwohnungen ist und ob geeignete Massnahmen erforderlich sind, um eine weitere Verschiebung des Verhältnisses von Erst- zu Zweitwohnungen zu verhindern oder zumindest negative Auswirkungen zu vermeiden. Falls sich solche Massnahmen aus Sicht des Gemeinderates als erforderlich erweisen sollten, werden diese sorgfältig zu evaluieren (Möglichkeiten, Vor- und Nachteile, Auswirkungen) und in dem dafür vorgesehenen Verfahren (voraussichtlich Planerlassverfahren) zu erlassen sein. Beide Aufgaben erfordern Zeit. Nur mit dem Erlass einer Planungszone kann die notwendige Zeit geschaffen werden, damit Unterseen den Bedarf für eine eigene Zweitwohnungsregelung sauber abklären und allfällige geeignete Massnahmen ausarbeiten und in Form von reglementarischen Bestimmungen erlassen kann.

1. Gestützt auf Artikel 62 des Baugesetzes in Verbindung mit Artikel 27 des Raumplanungsgesetzes wird folgende Planungszone Zweitwohnungen beschlossen:

| | |
|--------------------|--|
| Planungszweck: | Überprüfen sämtlicher zulässiger Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen |
| Planungsperimeter: | Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen) |
| Dauer: | 2 Jahre |
| Wirkung: | Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d.h. im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte |

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:
 - a) Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d.h. im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
 - b) Die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig.
 - c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemein-

derat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

- d) Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von betriebsnotwendigen Wohnungen in der Arbeits- und Landwirtschaftszone sowie der Bau von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
 - e) Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
 - f) Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
3. Die Abteilung Bauverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Jürgen Ritschard

sig. Peter Beuggert