



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Unterseen

Revision Gemeindebaureglement: Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Gemeindebaureglement

Die Revision Gemeindebaureglement Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen umfasst:

- Änderung Gemeindebaureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Hinweisplan

16. Oktober 2023

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Unterseen

Auftragnehmerin:

Syntas Solutions AG, Worbstrasse 180, 3073 Gümligen
Telefon 031 311 89 70
Fax 031 311 89 72
www.syntas.ch,
info@syntas.ch

Bearbeitung:

Daniela Kämpf, Didier Rickenbacher und Andreas Oestreicher

E Zonen- und Gebietsvorschriften

VI.1 Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen

Artikel 60.1

| | |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definition | <p>¹ Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) massgebend.</p> |
| Baubewilligungspflichtige Umnutzung | <p>² Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.</p> |
| Erstwohnungsanteil (EWA) | <p>³ Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist mindestens folgender Anteil der GfO, die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil; EWA):</p> <ul style="list-style-type: none">a) 30% in der Dorfzone,b) 30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 "Altstadt",c) 30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 4 "Bärenkurve",d) 30% im Wirkungsbereich der UeO Nr. 6 "Spielmatte", ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W3,e) 30% im Wirkungsbereich der USP „Gurbe“, ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Nutzung,f) 30% in der ZPP "Stedtli",g) 30% in der ZPP "Bahnhofstrasse",h) 50% in den übrigen Nutzungszonen,i) bei Grundstücken, welche mehr als einer Bauzone zugewiesen sind, gelten die Bestimmungen jener Zone, welche flächenmässig den grössten Anteil ausmacht. |
| Spezialfälle | <p>⁴ In folgenden Wirkungsbereichen wird kein EWA festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) in den Wirkungsbereichen der UeO Nr. 14 "Campingplatz Jungfrau", UeO Nr. 15 "Campingplatz Lazy Rancho", UeO Nr. 16 "Campingplatz Hobby", UeO Nr. 17 "Neuhaus-Manorfarm" sowie im Wirkungsbereich des USP "Gelber Brunnen-Bätterich",b) in Nutzungszonen, in welchen Wohnnutzung nicht erlaubt ist bzw. nur Wohnraum für das betriebsnotwendige Personal zur Verfügung steht,c) im Sektor 1 der UeO Nr. 27 "Eichzun-Lehznun". |
| Ausnahmen | <p>⁵ Der Gemeinderat kann im Falle des erbrechtlichen Eigentumsübergangs einer Erstwohnung, unter zweckmässigen Auflagen Ausnahmen gewähren, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.</p> |

In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann der Gemeinderat befristet Ausnahmen gestatten.

EWA-Umsetzung ⁶ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.

Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung ⁷ In den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen sowie in folgenden Wirkungsbereichen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, zu vermieten.

- ZPP "Eigermatte" 2. Teilgebiet: im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone,
- ZPP "Weissenaustrasse",
- ZPP "Breite": im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone,
- ZPP "Dorfmatte" 2. Teilgebiet,
- ZPP "Underem Bärq II",
- ZPP "Brandweg",
- UeO Nr. 6 "Spielmatte": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W3,
- UeO Nr. 8 "Eigermatte",
- UeO Nr. 10 "Wellenacher-Rychearte": in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufeldern Wohnen "W",
- UeO Nr. 13 "Underem Bärq I",
- USP "Gurben": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W2,
- USP "Goldey": in der im Überbauungsplan festgelegten Wohnzonen W2 und W3.

In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerberechtlicher Bewilligungen zulässig. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 3 Nächte beträgt.

Ausgenommen davon sind Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen.

Besitzstandsgarantie ⁸ Für alle vor dem 17.01.2019 bestehenden und rechtmässig bewilligten Zweitwohnungen sowie für Wohnungen, die im Sinne von Abs. 7 bereits vor diesem Datum kurzzeitig touristisch vermietet wurden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.

Ausführungsbestimmungen ⁹ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Kontrolle ¹⁰ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über den aktuellen Stand von Zweitwohnungen.
Im Baugesuch ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem

Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen.

Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle zuzugreifen.

Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Baupolizeibehörde beauftragt.

H Widerhandlungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 85

Inkrafttreten

Die Änderungen des Gemeindebaureglements treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke Revision [*Jahr*]:
Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch
genutzten Wohnungen**

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Mitwirkung vom | 08.06. bis 07.07.2020 |
| Vorprüfung vom | 29.09.2023 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 26.10. und 02.11.2023 |
| Öffentliche Auflage vom | 26.10. bis 27.11.2023 |
| 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,

.....