



Einwohnergemeinde **Unterseen**

Ausführungsbestimmungen
zu Art. 60.1 Gemeindebau-
reglement
(Beschränkung von Zweit-
wohnungen und gewerbs-
mässig touristisch genutzten
Wohnungen)

Gemeinderat vom 11. November 2024
in Kraft ab 4. April 2025

Ausführungsbestimmungen der Einwohnergemeinde Unterseen

zu Art. 60.1 Gemeindebaureglement (GBR)
(Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig
touristisch genutzten Wohnungen)

Der Gemeinderat Unterseen,

gestützt auf Artikel 60.1 Absatz 9 des Baureglements der Einwohnergemeinde
Unterseen vom 17. April 2000 (GBR),

beschliesst die folgenden Ausführungsbestimmungen zu Artikel 60.1 GBR:

Art. 1

- Definition
- ¹ Als Wohnung gilt eine Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden und über eine Kocheinrichtung verfügen (Art. 2 Abs. 1 ZWG¹); zudem sind die weiteren Anforderungen nach Artikel 2 Absatz 1 ZWG anwendbar.
- ² Als Erstwohnung gilt eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b RHG² in der Gemeinde Unterseen niedergelassen ist (Art. 2 Abs. 2 ZWG); den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden und die weiteren unter Artikel 2 Absatz 3 ZWG genannten Wohnungen.
- ³ Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist (Art. 2 Abs. 4 ZWG).

¹ Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (SR 702)

² Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006 (SR 431.02)

Art. 2

Baubewilligungspflichtige Umnutzung ¹ Neben der Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen (Art. 60.1 Abs. 2 GBR) gilt namentlich die Umnutzung von Gewerbe- oder Hotelräumlichkeiten zu Wohnnutzungen als baubewilligungspflichtige Umnutzung im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 3 GBR und Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c BewD³, für welche der minimale Erstwohnungsanteil (EWA) einzuhalten ist.

² Gewerbsmässigkeit im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 2 GBR ist nach den Vorgaben der kantonalen BSIG-Information Nr. 7/721.0/13.1⁴ gegeben, wenn mehr als 10 Betten pro Wohnung, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus angeboten werden, wobei mehrere (benachbarte) Liegenschaften gesamthaft betrachtet werden, sofern die gewerbsmässige Vermietung als einheitlicher Betrieb erscheint.

³ Nicht als baubewilligungspflichtige Umnutzung im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 3 GBR gelten die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen und die Umnutzung von Zweitwohnungen zu Erstwohnungen; vorbehalten bleibt die baubewilligungspflichtige Umnutzung zu einer gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnung (Art. 60.1 Abs. 2 GBR).

Art. 3

Erstwohnungsanteil (EWA) und Spezialfälle ¹ Da der EWA einen Mindestanteil der oberirdischen Geschossfläche (GFo) darstellt, gilt bei Gebäuden, deren GFo nicht genau entsprechend den Prozentsätzen nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR aufgeteilt ist, dass der anwendbare Mindestprozentsatz Vorrang hat.

² Eine Erweiterungsbaute im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 3 GBR umfasst zusätzliche Wohnungen beziehungsweise Wohneinheiten; nicht betroffen ist demgegenüber eine Vergrösserung der bestehenden GFo, solange diese nicht mehr als 30% beträgt (Art. 60.1 Abs. 8 GBR).

³ Für die Berechnung der GF ist Artikel 28 BMBV⁵ massgebend; die Definition des Begriffs «oberirdisch» richtet sich nach Artikel 11c Absatz 3 BauV⁶.

³ Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BSG 725.1)

⁴ «Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzungen privater Wohnungen zu gewerbsmässig kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen)» vom 24. Januar 2019

⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)

⁴ Als GFo, die nicht «der Wohnnutzung gewidmet ist» im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 3 GBR, gelten die gemeinsam genutzten Verkehrsflächen und Funktionsflächen in Mehrfamilienhäusern.

⁵ Der EWA ist nur für baubewilligungspflichtige Umnutzungen nach Artikel 60.1 Absatz 2 GBR und für die weiteren unter Artikel 60.1 Absatz 3 GBR erwähnten Vorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten) einzuhalten; er gilt nicht im Fall von nicht baubewilligungspflichtigen Umnutzungen.

Art. 4

Ausnahmen

¹ Als Personen, die «besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde» im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 5 Satz 1 GBR aufweisen, gelten im Fall eines erbrechtlichen Eigentumsübergangs namentlich die Erben der betreffenden Erstwohnung, die ganz in Unterseen aufgewachsen sind bzw. mehrere Jahre ihrer Kindheit in Unterseen verbracht haben; eine Ausnahme nach Artikel 60.1 Absatz 5 Satz 1 GBR von den minimalen EWA kann zeitlich unbeschränkt erteilt werden.

² Wenn wegen anderen besonderen Gründen eine vorübergehende Ausnahme von den minimalen EWA beantragt worden ist, kann nach Artikel 60.1 Absatz 5 Satz 2 GBR eine zeitlich beschränkte Ausnahme im Umfang von bis zu maximal 10 Jahren erteilt werden.

³ Ausnahmen werden in jedem Fall nur auf schriftliches und begründetes Gesuch hin auf Antrag der Baukommission durch den Gemeinderat bewilligt.

Art. 5

EWA- Umsetzung

¹ Als einzelnes Gebäude im Sinn von Artikel 60.1 Absatz 6 GBR gilt ein Gebäude nach Artikel 2 Buchstabe b VGWR⁷.

⁷ Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (SR 431.841). Nach Art. 2 Bst. d VGWR ist ein Gebäude wie folgt definiert:

«Auf Dauer angelegter, mit einem Dach versehener, mit dem Boden fest verbundener Bau, der Personen aufnehmen kann und Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur, des Sports oder jeglicher anderer menschlicher Tätigkeit dient; ein Doppel-, Gruppen- und Reihnhaus zählt ebenfalls als ein Gebäude, wenn es einen eigenen Zugang von aussen hat und wenn zwischen den Gebäuden eine senkrechte vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende tragende Trennmauer besteht.»

² Neben den nach Artikel 10 BewD erforderlichen Unterlagen sind mit jedem Baugesuch, das Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen nach Artikel 60.1 Absatz 3 GBR in Zusammenhang mit neuen Wohnungen betrifft, Grundrisspläne sämtlicher Wohnungen und die für das Verständnis der vorhandenen Nutzungen und für die Berechnung erforderlichen Längs- und Querschnitte einzureichen; die Pläne müssen die vorgesehenen Erstwohnungen, Zweitwohnungen und die weiteren Nutzungen im gesamten Gebäude klar kennzeichnen und vermessen; ebenso beizulegen sind überprüfbare GFo-Berechnungen.

³ Mit der Baubewilligung wird der nach Artikel 60.1 Absatz 3 und 4 GBR erforderliche minimale EWA als Auflage verfügt; die Baubewilligungsbehörde lässt die Auflage im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück anmerken, sobald die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Art. 6

Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung

¹ Die Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung nach Artikel 60.1 Absatz 6 GBR gilt für alle Vermietungen, die weniger als 3 Nächte umfassen; sie umfasst auch Vermietungen, die vor dem 17. Januar 2019 bereits Bestand hatten.

² Baubewilligungspflichtig sind nur Umnutzungen von ehemaligen Erst- oder Zweitwohnungen zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen oder der Neubau solcher Wohnungen (Art. 60.1 Abs. 2 GBR); in den anderen Fällen der kurzzeitigen touristischen Vermietung sind die Einschränkungen nach Artikel 60.1 Absatz 7 GBR direkt anwendbar.

Art. 7

Besitzstandsgarantie

¹ Geschützt von der Besitzstandsgarantie sind auch Wohnungen, die vor dem 17. Januar 2019 ohne Erstwohnungsbeschränkung baubewilligt worden sind; solche Wohnungen können ohne Baubewilligung (Art. 60.1 Abs. 2 GBR) und ohne Einschränkungen von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden.

² Auch von der Besitzstandsgarantie geschützte Zweitwohnungen oder Erstwohnungen, die zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen, haben die Anforderungen nach Artikel 60.1 Absatz 7 GBR einzuhalten; für vor dem 17. Januar 2019 betriebene Vermietungen, die weniger als 3 Nächte umfassen, gilt die Besitzstandsgarantie nach Artikel 60.1 Absatz 8 GBR nicht.

Art. 8**Kontrolle**

¹ Das Verzeichnis über den aktuellen Stand der Erst- und Zweitwohnungen in der Gemeinde Unterseen (kommunales Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis) wird von der Bauverwaltung erstellt und jährlich nachgeführt. Sie verwendet dazu insbesondere die gestützt auf das Kurtaxenreglement erhobenen Daten (Art. 8a Abs. 2 und 3 Kurtaxenreglement).

² Das kommunale Erst- und Zweitwohnungsverzeichnis wird nicht publiziert; auf Anfrage hin ist eine Einsichtnahme möglich, wobei die Anforderungen des kantonalen Informationsgesetzes⁸ massgebend sind.

³ Zur Kontrolle, ob eine Wohnung tatsächlich als Erstwohnung genutzt wird oder ob sie entgegen Artikel 60.1 Absatz 7 GBR kurzzeitig touristisch vermietet wird, führt die Baupolizeibehörde periodisch bzw. bei Verdacht oder auf Anzeige hin Kontrollen durch.

Art. 9**Inkrafttreten**

Diese Ausführungsbestimmungen treten auf den 4. April 2025 in Kraft.

⁸ Informationsgesetz vom 2. November 1993 (BSG 107.1)

