



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

GENEHMIGUNG

## 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

Legende:

blau – Änderungen aufgrund Beschluss Gemeindeversammlung gegenüber 1. Öffentlicher Auflage

grün – formelle Korrektur (im vorliegenden Dokument keine)

24. Juni 2024



**Impressum**

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Unterseen

**Auftragnehmerin:**

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

**Bearbeitung:**

Daniela Kämpf, Didier Rickenbacher und Andreas Oestreicher

## E Zonen- und Gebietsvorschriften

### VI.1 Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

#### Artikel 60.1

Definition	<sup>1</sup> Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) massgebend.
Baubewilligungspflichtige Umnutzung	<sup>2</sup> Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.
Erstwohnungsanteil (EWA)	<sup>3</sup> Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist mindestens folgender Anteil der GfO, die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil; EWA): a) <del>50%-30%</del> in der Dorfzone, b) <del>50%-30%</del> im Wirkungsbereich der UeO Nr. 1 "Altstadt", c) <del>50%-30%</del> im Wirkungsbereich der UeO Nr. 4 "Bärenkurve", d) <del>50%-30%</del> im Wirkungsbereich der UeO Nr. 6 "Spielmatte", ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W3, e) <del>50%-30%</del> im Wirkungsbereich der USP „Gurbe“, ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Nutzung, f) <del>50%-30%</del> in der ZPP "Stedtil", g) <del>50%-30%</del> in der ZPP "Bahnhofstrasse", h) <del>70%-50%</del> 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	<sup>4</sup> In folgenden Wirkungsbereichen wird kein EWA festgelegt: 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-Lehnzun".
Ausnahmen	<sup>5</sup> 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.</p>
EWA-Umsetzung	<p><sup>6</sup> Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.</p>
Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung	<p><sup>7</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen sowie in folgenden Wirkungsbereichen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, zu vermieten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ZPP "Eigermatte" 2. Teilgebiet: im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone,</li><li>- ZPP "Weissenaustrasse",</li><li>- ZPP "Breite": im Teilgebiet mit Bestimmungen der Wohnzone,</li><li>- ZPP "Dorfmatte" 2. Teilgebiet,</li><li>- ZPP "Underem Bärg II",</li><li>- ZPP "Brandweg",</li><li>- UeO Nr. 6 "Spielmatte": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W3,</li><li>- UeO Nr. 8 "Eigermatte",</li><li>- UeO Nr. 10 "Wellenacher-Rychearte": in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufeldern Wohnen "W",</li><li>- UeO Nr. 13 "Underem Bärg I",</li><li>- USP "Gurben": in der im Überbauungsplan festgelegte Wohnzone W2,</li><li>- USP "Goldey": in der im Überbauungsplan festgelegten Wohnzonen W2 und W3.</li></ul> <p>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.</p> <p>Ausgenommen davon sind Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen.</p>
Besitzstands-garantie	<p><sup>8</sup> 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.</p>
Ausführungsbestimmungen	<p><sup>9</sup> Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.</p>
Kontrolle	<p><sup>10</sup> Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über den aktuellen Stand von Zweitwohnungen.</p> <p>Im Baugesuch ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem</p>

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.



*Handwritten signature*

14. Feb. 2025

**Genehmigungsvermerke  
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	15.12.2023
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	08.01.2024
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	11.03.2024
2. Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18.04. und 25.04.2024
2. Öffentliche Auflage (nachträglich) vom	18.04. bis 17.05.2024
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	24.06.2024

Präsident

Jürgen Ritschard

Sekretär

Peter Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Unterseen, **25. Juni 2024**

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Bern, ..... **04. Feb. 2025**

Bealica Aeli

