

Einwohnergemeinde Unterseen

G.-Nr.: 2023.DIJ.1541

Änderung Baureglement Art. 60.1 neu, Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Vorprüfungsbericht Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29. September 2023

Übersicht Behandlung der Einwendungen

Stand: 16. Oktober 2023

GV = Genehmigungsvorbehalt

E = Empfehlung

H = Hinweis

Art. Nr.	Kat.	Inhalt	Behandlung / Konsequenz für Planungsinstrumente
Gemeindebaureglement (GBR)			
Art. 60.1 Abs. 3	E	Es ist zu prüfen, was bei Grundstücken und Bauten gilt, welche mehr als einer Bauzone angehören.	<p>Die Änderung betrifft sowohl das Gemeindebaureglement als auch den Erläuterungsbericht. Im EB werden die Änderungen aus dem GBR wie folgt umschrieben:</p> <p>Um in einem solchen Fall Klarheit zu schaffen, sollten die Bestimmungen jener Bauzone gelten, welche den flächenmässig grössten Anteil des Grundstücks ausmachen. Aus diesem Grund ist das GBR wie folgt zu ergänzen:</p> <p>(...)</p> <p>i) bei Grundstücken, welche mehr als einer Bauzone zugewiesen sind, gelten die Bestimmungen jener Zone, welche flächenmässig den grössten Anteil ausmacht.</p>
	E	zu a) und g): Gemäss Art. 45 Abs. 1 GBR gilt für die Dorfzone: «Die Dorfzone ist der Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung vorbehalten.». Es ist daher nicht eindeutig klar, ob die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbebezonen nun unter Buchstabe a) oder g) fallen. Um Konflikte bei der Anwendung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, das Baureglement in Buchstaben a) und g) entsprechend umzuformulieren/zu verdeutlichen,	<p>Die Änderung betrifft sowohl das Gemeindebaureglement als auch den Erläuterungsbericht. Im EB werden die Änderungen aus dem GBR wie folgt umschrieben:</p> <p>mit der Ergänzung «...sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart» wurden insbesondere Überbauungsordnungen und Uferschutzpläne einbezogen, welche in den Vorschriften entsprechende Dorfzonen bzw. eben Bereiche mit derselben Nutzungsart wie in der Dorfzone beinhalten.</p>

		<p>statt mit einem (unverbindlichen) Hinweisplan nebst dem Erläuterungsbericht zu arbeiten.</p>	<p>Nach Überprüfung des Hinweisplanes und der Vorschriften verbleibt einzig die USP «Gurbe», welche für die Parzelle Nr. 13 angrenzend an die Bahnhofstrasse eine Dorfzone festgelegt hat. Hier wird analog der Spielmatte ein neuer Absatz wie folgt eingefügt:</p> <p>e) 30% im Wirkungsbereich der USP „Gurbe“, ausgenommen die darin bezeichnete Wohnzone W2 sowie die Zone für öffentliche Nutzung,</p> <p>Mit dieser Ergänzung kann der Bst. a) wie folgt angepasst werden und der zweite Abschnitt gestrichen werden:</p> <p>a) 30% in der Dorfzone sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart,</p>
<p>Art. 60.1 Abs. 5</p>	<p>GV</p>	<p>Der zweite Teil dieses Absatzes mit dem Ausdruck «Vorübergehender Veränderung» wird im Erläuterungsbericht (Seite 9) nicht erläutert. Da der Gemeinderat hier «befristet Ausnahmen gestatten» kann, ist die Maximaldauer mittels Befristung in Jahren zu limitieren. Diese Maximaldauer sollte sich wohl im Bereich von fünf (so bei Zwischennutzungen in Bern) bis zehn Jahren bewegen, ansonsten es sich um eine unverhältnismässig lange Dauer handelt («Providurium»).</p>	<p>Die Ergänzung betrifft insbesondere den Erläuterungsbericht. Die Ergänzung wird wie folgt vorgenommen:</p> <p>Ein weiterer besonderer Fall wird im zweiten Abschnitt von Abs. 5 umschrieben. Hier handelt es sich nicht um den Erwerb einer Erst-, bzw. Zweitwohnung, sondern um die Frage, ob eine Person, die bereits Eigentümerin einer solchen Wohnung ist, diese auch behalten darf, wenn sie vorübergehend (bspw. aufgrund gesundheitlicher Probleme, aus beruflichen Gründen o.ä.) ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz von Unterseen weg verlegt. In diesem Fall kann der Gemeinderat gestützt auf ein entsprechendes Gesuch hin eine befristete Ausnahme gestatten. Die Person wäre somit nicht gezwungen, die Wohnung sofort verkaufen zu müssen und könnte später wieder zurückkehren. Die Befristung der Ausnahme bewegt zwischen fünf bis maximal zehn Jahren, da es sich ansonsten um eine unverhältnismässig lange Dauer handeln würde.</p>
<p>Art. 60.1 Abs. 8</p>	<p>E</p>	<p>Mit dem Hinweis auf Art. 11 ZWG, welches in Unterseen nicht gilt, «bindet» sich die Gemeinde bezüglich Besitzstand an das ZWG. Wir empfehlen, auf diesen Verweis zu verzichten und ausdrücklich zu formulieren, was in Unterseen gilt.</p>	<p>Vorliegend handelt es sich um eine Empfehlung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung. Insbesondere die Gemeinde Interlaken hat die Besitzstandsgarantie gleich ausgelegt und orientiert sich hier an der Zweitwohnungsgesetzgebung sowie der diesbezüglichen Rechtsprechung. Dies gewährleistet insbesondere auch im Vollzug der Vorschriften die nötige Rechtssicherheit, was sowohl für die Behörde wie auch für betroffene Bürger von Vorteil ist.</p> <p>Aus diesem Grund wird beantragt, den Abs. 8 unverändert zu belassen.</p>

	H	Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) 1C_478/2019 vom 8. Mai 2020 gelten in Fällen eines Abbruchs/Wiederaufbaus ausserhalb der Bauzonen nicht die Bestimmungen zu den Erweiterungen gemäss Art. 24 ff. RPG, sondern Art. 11 Abs. 2 des ZWGs. Diese ist bei der Neuformulierung von Abs. 8 zu berücksichtigen.	<p>Die Zweitwohnungsnutzung soll sich insbesondere auf die Bauzone beschränken. Aus diesem Grunde ist das vom Amt für Gemeinden und Raumordnung erwähnte Bundesgerichtsurteil entsprechend nachvollziehbar. So wird verhindert, dass ausserhalb der Bauzone im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus wiederum Zweitwohnungen entstehen, welche eine erhöhte bzw. intensivere Nutzung ermöglichen und dadurch auch die entsprechend damit einhergehenden Immissionen zunehmen.</p> <p>Insofern bedeutet dies, dass ein Abbruch und Wiederaufbau gestützt auf die Bestimmungen des RPG nach wie vor zulässig sind, jedoch unter Umständen ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot erlassen werden muss und somit lediglich eine Nutzung als Erstwohnung zulässig ist.</p> <p>Gestützt auf diese Ausführungen und aus Gründen der Rechtssicherheit soll auch dieser Hinweis lediglich als solcher zur Kenntnis genommen werden. Am Abs. 8 ist unverändert festzuhalten.</p>
Art. 85	E	Der Absatz ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn das fehlende Datum (Beschlussdatum Gemeindeversammlung) ergänzt wird. Wir empfehlen Ihnen das Inkrafttreten von Änderungen in allgemeiner Form zu formulieren (ohne Angabe eines Datums). Dann gilt der Absatz auch für allfällig künftige/weitere Baureglementänderungen vor der geplanten Gesamtrevision.	<p>Die Änderung betrifft den Erläuterungsbericht und wird wie folgt vorgenommen:</p> <p>«Die Änderungen des Gemeindebaureglements vom [Jahr] treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.»</p>
Erläuterungsbericht			
Abs. 8: Besitzstandsgarantie	H	Auf Seite 11 des Erläuterungsberichts wird auf Art. 60.1 Abs. 6 GBR verwiesen. Die Besitzstandsgarantie wird jedoch in Art. 60.1 Abs. 8 abgehandelt. Dies ist anzupassen.	<p>Die Änderung betrifft den Erläuterungsbericht und wird wie folgt vorgenommen:</p> <p>«Die Besitzstandsgarantie gilt auch Art. 60.1 GBR betreffend. Deshalb wird unter Abs. 8 6 explizit festgehalten»</p> <p>Der Verweis ist damit im Erläuterungsbericht korrekt. Im gleichen Zuge wurde auf Seite 11 folgender Verweis korrigiert:</p> <p>«Hingegen müssen Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen und neue kurzzeitige Vermietungen, die nach dem 17.01.2019 geplant werden, die Anforderungen nach Abs. 1-7 5 einhalten.»</p>

<p>Abs. 10: Kontrolle</p>	<p>GV</p>	<p>Im Erläuterungsbericht wird ausgesagt, die Baupolizei- behörde sei befugt, auf die Daten der Steuerbehörden zuzugreifen und dies werde im Art. 60.1 Abs. 10 GBR geregelt. Das stimmt nicht und wäre grundsätzlich auch nicht zulässig, da die bernische Steuergesetzgebung (Art. 153 StG; abrufbar unter: https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/661.11) eine Geheimhaltungspflicht vorschreibt und keine gesetzlichen Ausnahmen für den Austausch und Abruf für diesen Zweck zwischen den kommunalen Bau- und Steuerbehörden bestehen. Der Erläuterungsbericht ist demnach entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Änderung betrifft den Erläuterungsbericht und wird wie folgt vorgenommen: «Für einen effizienten und wirkungsvollen Vollzug ist es zudem unabdingbar, dass die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle zusammenarbeiten und befugt sind, auf die jeweiligen Daten und die Daten der Steuerbehörde zu- zugreifen» Mit der diesbezüglichen Änderung ist sichergestellt, dass die Widersprüche zur Steuergesetzgebung behoben sind.</p>
<p>weitere</p>	<p>---</p>	<p>Aktualisierung Text bezogen auf die öffentliche Auflage</p>	<p>Weitere Aktualisierungen bezogen auf die öffentliche Auflage wurden direkt im Erläuterungsbericht vorgenommen. Es handelt sich bei nicht um materielle Än- derungen sondern erfolgten diese lediglich aus formellen Gründen im Hinblick auf die öffentliche Auflage.</p>



Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180
3073 Gümligen