



Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025

Antrag des Einwohnergemeinderates

betreffend

Traktandum 2

1.261 / Initiativen, Referenden, Stimmrechtsbescheinigung

Initiative - "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!"

PUBLIKATIONSTEXT

Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!"; Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindeinitiative der SP Bödeli-Jungfrau - Ortsgruppe Unterseen.

INITIATIVTEXT (einfache Anregung)

Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen

In Ergänzung zu den baurechtlichen Begrenzungen für Zweitwohnungen ist deren kurzzeitige Vermietung durch Erlass eines entsprechenden Reglements zu regulieren. Dabei sind folgende Eckwerte sinngemäss zu berücksichtigen:

- Wohnungen dürfen höchstens 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen.
- Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Vermieten von höchstens fünf Betten, sofern die Vermieter ganzjährig im gleichen Haus respektive in der gleichen Wohnung wohnen.
- Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über dieses Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.

FORMELLE FESTSTELLUNGEN

Mit E-Mail vom 7. Mai 2024 hat die SP Bödeli-Jungfrau - Ortsgruppe Unterseen einen Unterschriftenbogen betreffend die Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" zur Vorprüfung bei der Gemeinde Unterseen eingereicht.

Bezugnehmend auf Art. 39 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Unterseen (GO) hat die Gemeindeverwaltung Unterseen mit Schreiben vom 23. Mai 2024 die Richtigkeit des Unterschriftenbogens respektive die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 38 ff GO bestätigt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die notwendige Anzahl Unterschriften innert sechs Monaten seit Mitteilung des Prüfungsergebnisses - d.h. bis spätestens am Samstag, 23. November 2024 - bei der Gemeindeschreiberei Unterseen eingereicht werden muss.

Am Freitag, 13. September 2024 wurden die Unterschriftenlisten zur Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung abgegeben.

Gemäss Stimmrechtsbescheinigung der Einwohner- und Fremdenkontrolle Unterseen zur oben genannten Gemeindeinitiative sind in Unterseen insgesamt 266 Unterschriftenlisten mit 810 gültigen Unterschriften und 79 ungültigen Unterschriften eingereicht worden.

Der Gemeinderat Unterseen hat an seiner Sitzung vom 17. März 2025 gestützt auf Art. 38 Abs. 2 Bst. a bis e Gemeindeordnung (GO) die Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" für gültig erklärt.

Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, die Initiative der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten die Annahme oder Ablehnung der Initiative beantragen oder einen Gegenvorschlag unterbreiten.

ANTRAG DES EINWOHNERGEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!»

BEGRÜNDUNG DES EINWOHNERGEMEINDERATES

a) Ausgangslage

Die Anzahl Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Unterseen hat in den letzten Jahren, insbesondere aufgrund der zunehmend touristisch genutzten Plattform-Wohnungen, kontinuierlich zugenommen.

Zur besseren Kontrolle der kurzzeitigen Vermietung von Plattform-Wohnungen beschloss die Gemeinde in Koordination mit den anderen Gemeinden per 1. Juli 2019 eine Änderung des Kurtaxenreglements.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2024 in offener Abstimmung mit 154 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und einigen Enthaltungen die bereinigte Änderung und Ergänzung der baurechtlichen Grundordnung mit dem neuen Art. 60.1 betreffend die Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen beschlossen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnungen hat mit Entscheid vom 4. Februar 2025 die Rechtskraft betreffend die Änderung Baureglement Art. 60.1 neu, Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen bescheinigt.

b) Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass:

- Die Stimmberechtigten am 11. März 2024 mit Art. 60.1 Baureglement angemessene Nutzungseinschränkungen betreffend Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen erlassen haben;
- Art. 60.1 Baureglement entweder verschärft oder ein separates Reglement (Bsp. Stadt Luzern) erlassen werden kann; falls Art. 60.1 zu wenig wirksam sein sollte;
- zeitnah ein wirksames Kontrollsystem einzuführen ist, weil Art. 8a und 8b des Kurtaxenreglements nicht genügen.

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Wegmann

Peter Beuggert

Unterseen, 28. April 2025