

Einwohnergemeinde Unterseen Planungszone Zweitwohnungen



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

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG
Dienstag, 9. Juni 2020, 19.00 Uhr





Ablauf

1. Begrüssung und Ablauf
2. Ausgangslage und Ziele
3. Neuer Art. 60.1 Gemeindebaureglement
Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen – Vorstellung und Erläuterung der Inhalte
4. Fragen, Diskussion
5. Weiteres Vorgehen im Planerlassverfahren
6. Informationen über laufende Planungsgeschäfte
7. Verschiedenes, Abschluss



2. Ausgangslage und Ziele



Ausgangslage

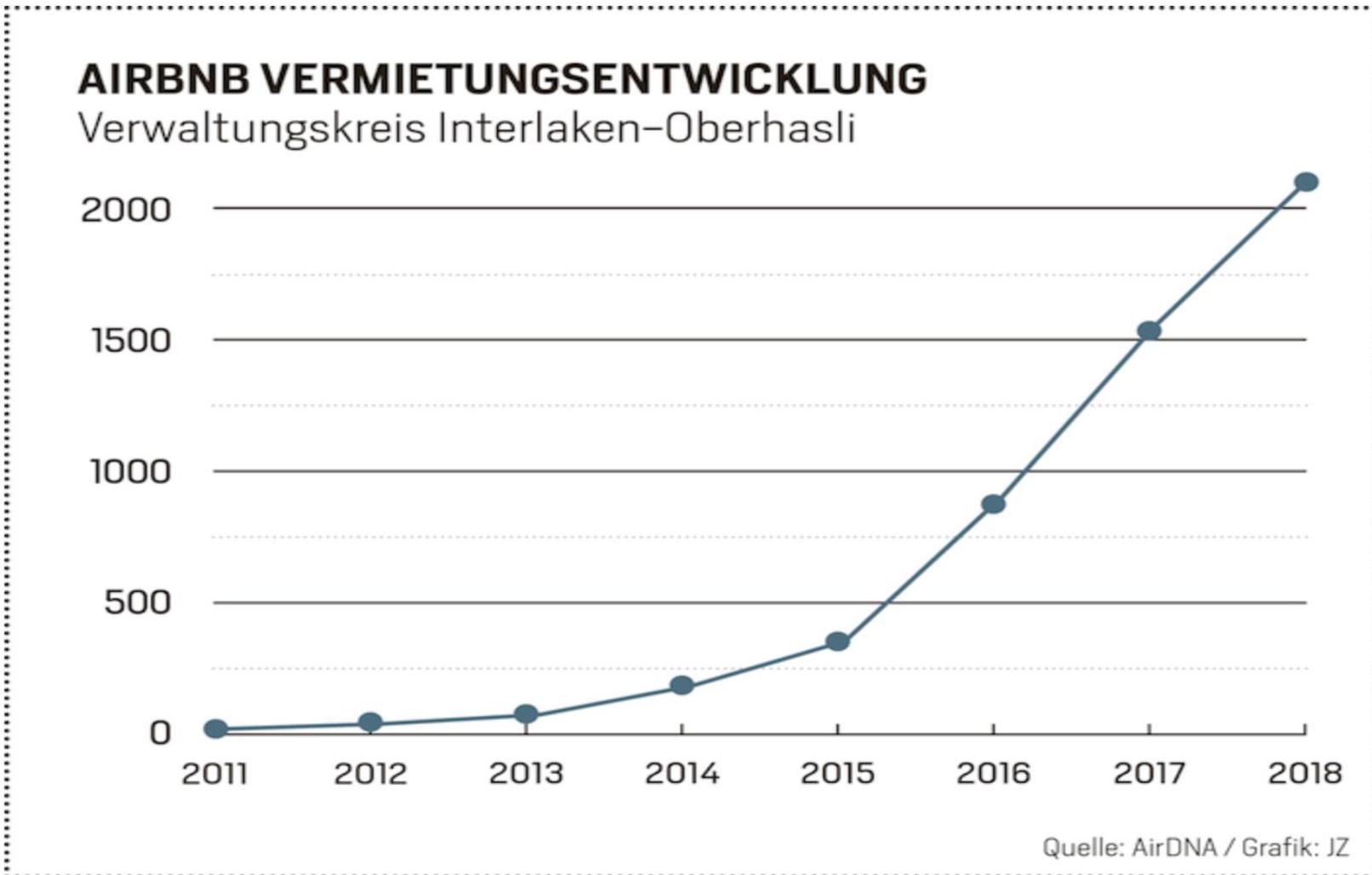
Zahlen und Fakten zu Airbnb

- 2018: schweizweit 34% des Bettenangebots auf Airbnb (2017: 25%)
- Mitte 2017-2018: 47 Mio. Fr. Einnahmen über Airbnb nur in Interlaken
- Pro Monat vermittelt Airbnb über 450'000 Logiernächte in der Schweiz
- Fast 80% der Gäste aus dem Ausland
- Mehr als 2/3 der Airbnb-Buchungen in den alpinen Tourismusregionen
- 2-Zimmer-Whg. im Berner Oberland ermöglicht Eigenkapitalrendite von 14% (Quelle: Raiffeisen-Studie 2019)
- Kurzzeitvermietung wirtschaftlich attraktiver als Langzeitvermietung



Ausgangslage

Airbnb-Entwicklung in der Region





Ausgangslage

Negative Folgen Airbnb

- Verteuerung und Verknappung Wohnraum für einheimische Bevölkerung
- Unerwünschte Immissionen in ruhigen Wohngebieten, oft in der Nacht:
- Z.B.: Suchverkehr, Personenlärm, Lichtimmissionen, dauernde Reinigungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten
- Permanente Airbnb-Wohnung = Zweitwohnung
- Steigender Zweitwohnungsanteil
- Konkret: Zweitwohnungsanteil in Unterseen zwischen 15 und 16 %



Ausgangslage

Planungszone

- Publikation: 17.01.2019
- Planungszweck: Überprüfen sämtlicher zulässiger Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen
- Wirkung: Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte
- Perimeter: Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen)
- Dauer: 2 Jahre
- Ablauf Planungszone: 17.01.2021



3. Neuer Art. 60.1 GBR

Neuer Art. 60.1 GBR



E Zonen- und Gebietsvorschriften

VI.1 Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Artikel 60.1

Definition

¹ Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) des Bundes massgebend.

Baubewilligungspflichtige Umnutzung

² Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.



Neuer Art. 60.1 GBR

- Erstwohnungsanteil (EWA) ³ Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen ist mindestens folgender Anteil der GfO, die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil; EWA):
- a) 30% in der Dorfzone sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart und einer Zuteilung zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 43 LSV,
 - b) 50% in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den übrigen Nutzungszonen mit derselben Nutzungsart und einer Zuteilung zur ES III,
 - c) 70% in den Wohnzonen und in den übrigen Zonen, die der ES II zugeteilt sind,
 - d) 70% in der Landwirtschaftszone,
 - e) 70% in den übrigen Nutzungszonen;
 - f) für Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen gilt kein Erstwohnungsanteil.
- EWA-Umsetzung ⁴ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen



Neuer Art. 60.1 GBR

Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung	<p>⁵ In den Wohnzonen sowie in den übrigen der ES II zugeteilten Zonen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, namentlich über elektronische Buchungsplattformen, zu Übernachtungszwecken zur Verfügung zu stellen. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 30 Tage beträgt. Einliegerwohnungen i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes werden privilegiert, wodurch eine Vermietung als kurzzeitig gilt, wenn sie weniger als fünf Nächte beträgt. In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerberechtlicher Bewilligungen zulässig. Ausgenommen davon sind Campingplätze, Hotel- und Ferienhauszonen.</p>
Besitzstands- garantie	<p>⁶ Für alle vor dem 17.01.2019 bestehenden und rechtmässig bewilligten Zweitwohnungen sowie für Wohnungen, die im Sinne von Abs. 5 bereits vor diesem Datum kurzzeitig touristisch vermietet wurden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.</p>
Ausführungsbestim- mungen	<p>⁷ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Bestimmung Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.</p>



4. Fragen, Diskussion



5. Weiteres Vorgehen im Planerlassverfahren



Weiteres Vorgehen

- Mitwirkungsaufgabe 08.06. bis 07.07.2020
 - Bauverwaltung
 - www.unterseen.ch
- Auskünfte, Fragen bei Referierenden
- Schriftliche Mitwirkungseingabe bis 07.07.2020 an Bauverwaltung zu Händen Gemeinderat
- Anschliessend Auswertung und Erstellung Mitwirkungsbericht
- Mitwirkungsbericht wird öffentlich einsehbar gemacht
- Vorprüfung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Anschliessend ev. Bereinigung
- Öffentliche Auflage 30 Tage, Möglichkeit zur Einsprache
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Kanton
- Ev. Verlängerung der Planungszone



6. Informationen über laufende Planungsgeschäfte



Informationen Planungsgeschäfte

- Revision Ortsplanung, Mitwirkung vorgesehen nach Sommerferien 2020
- UeO Golfplatz Interlaken-Unterseen und UeO Neuhaus – Manorfarm (Bereich Golfweg) – Änderungen Unterlagen befinden sich in Vorprüfung
- Umzonung Areal Laboratorium Dr. Bichsel in Arbeitszone A Unterlagen befinden sich in Vorprüfung
- Regionalkonferenz Oberland Ost – RGSK 3. Generation
- Überkommunaler Richtplan Energie Bödeli
- Zone mit Planungspflicht ZPP «Stedtlizentrum» Projekt «Toris et Dômes» – Stand der Umsetzung



7. Verschiedenes, Abschluss

Verschiedenes, Abschluss



**Schriftliche Mitwirkungseingaben bis 07.07.2020 an Bauverwaltung zu
Handen Gemeinderat**

Danke für die Aufmerksamkeit!

