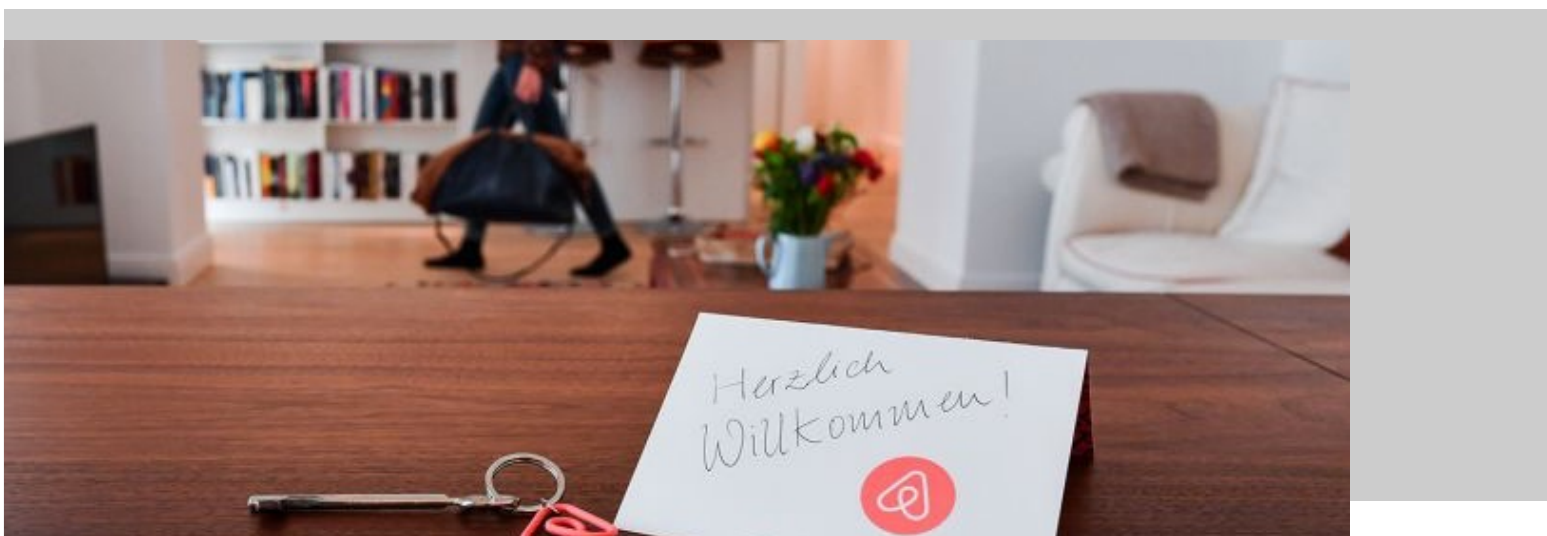




Revision Baureglement Zweitwohnungen



Informationsveranstaltung zur Mitwirkung

17. September 2019



Ablauf

1. Begrüssung und Übersicht U. Graf, Gemeindepräsident
2. Vorgehen und Ziele S. Stör, Gemeinderätin
3. Revision Baureglement zu Zweitwohnungen P. Perren, ecoptima ag
4. Weiteres Vorgehen S. Stör, Gemeinderätin
5. Fragen

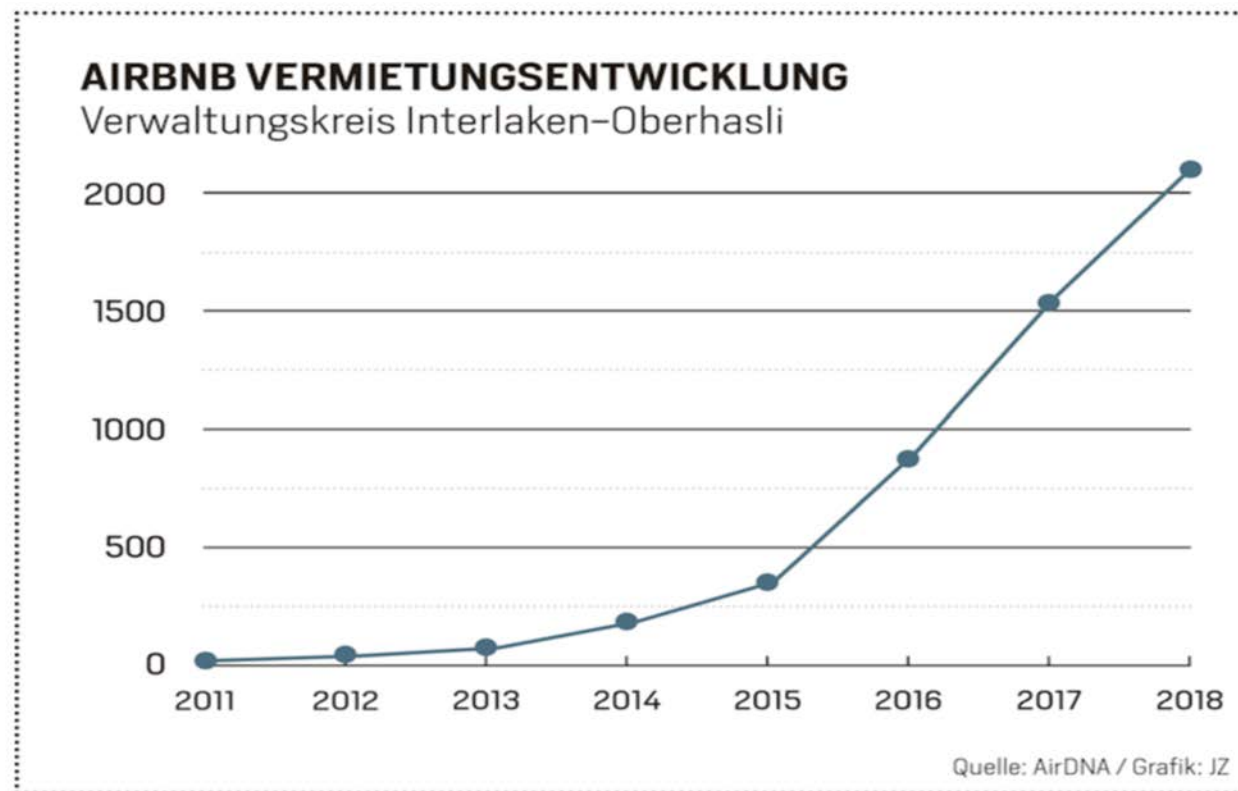


Begrüßung und Übersicht



Auslöser und Motivation der Gemeinde

Airbnb-Entwicklung im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli (Betriebe)





Auslöser und Motivation der Gemeinde

Veränderung des Beherbergungsangebots

- Buchungsplattformen wie AirBnB und Booking
- CH 2018:
34 % des Bettenangebots auf Airbnb (2017: 25%)
900'000 Übernachtungen über Airbnb
- Mitte 2017–2018: 47 Mio Fr. Einnahmen über Airbnb Berner Oberland Ost



Negative Folgen in Interlaken

Umnutzung von bestehendem
Wohnraum zu Zweitwohnungen



Verlust von Wohnraum
für die Bevölkerung

Kurzzeitige Vermietung und
häufige Mieterwechsel



Negative Auswirkungen

- Suchverkehr
- Lärm und sonstige Emissionen
- Verlust an Wohnqualität



«Kalte Betten» sind in Interlaken nicht das Kernproblem!



Massnahmen

Planungszone (Sofortmassnahme):

Reglementierung (Erläuterungen nachfolgend)

Kurtaxenreglement (Flankierende Massnahme):

Erfassung



Auslöser und Motivation der Gemeinde

Umnutzung von Wohnraum zu Zweitwohnungen

- Anstieg Zweitwohnungsanteil
von 13.5 % (2017) auf 18 % (2019)
- Ab 20 % gilt das Zweitwohnungsgesetz



Flankierende Massnahme: Kurtaxenreglement

- Kurtaxenreglement aktuelle Version in Kraft seit 1. Juli 2019
- Vollzug ab 1. Januar 2020

Ziel: Erfassung der Vermietungen, nicht Verhinderung
Warum: Kurtaxen, Einkommenssteuer, ev. MwSt.

Vorgehen:

- Meldung von Vermietungen an Gemeinde unter Strafandrohung
- Sichtbarmachen durch extern angebrachtes Schild mit Bettenzahl

Akzeptanz Anpassung Kurtaxenreglement: 92% Ja



Sofortmassnahme: Planungszone

Beschluss Planungszone durch Gemeinderat (5. Dezember 2018)

→ Zeit zur Lösungsfindung, Registerüberprüfung

Planungszweck: Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen

Dauer: 2 Jahre

Wirkung: innerhalb des gesamten Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte

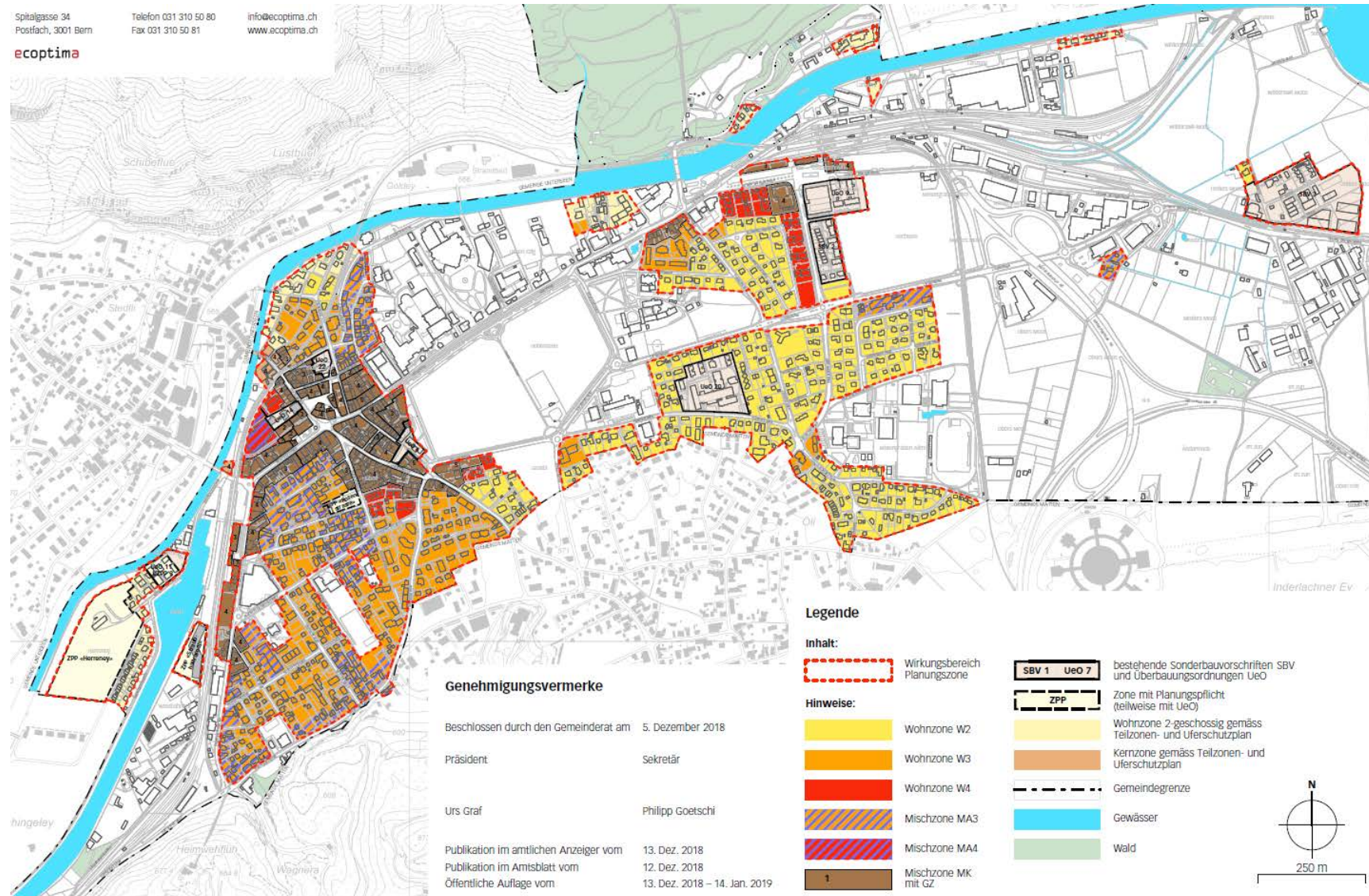


Planungszone: Wirkungsbereich

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
ecoptima

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch





Vorgehen und Ziele



Arbeitsgruppe «Umgang mit Zweitwohnungen»

Ziele:

- Klären der Problemsituation
- Definition der Ziele
- Konzept für Massnahmen zum Umgang mit Zweitwohnungen

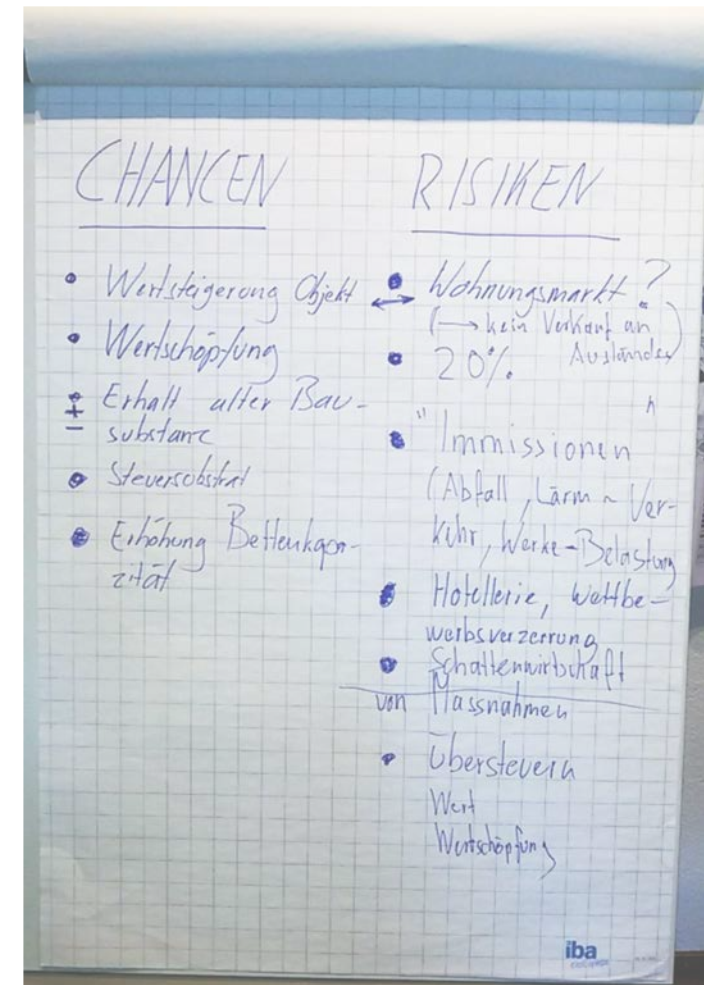
Zusammensetzung:

- Ausschuss Gemeinderat
- Vertreter Bau- und Planungskommission
- Vertreter Verwaltung
- Externe Beratung



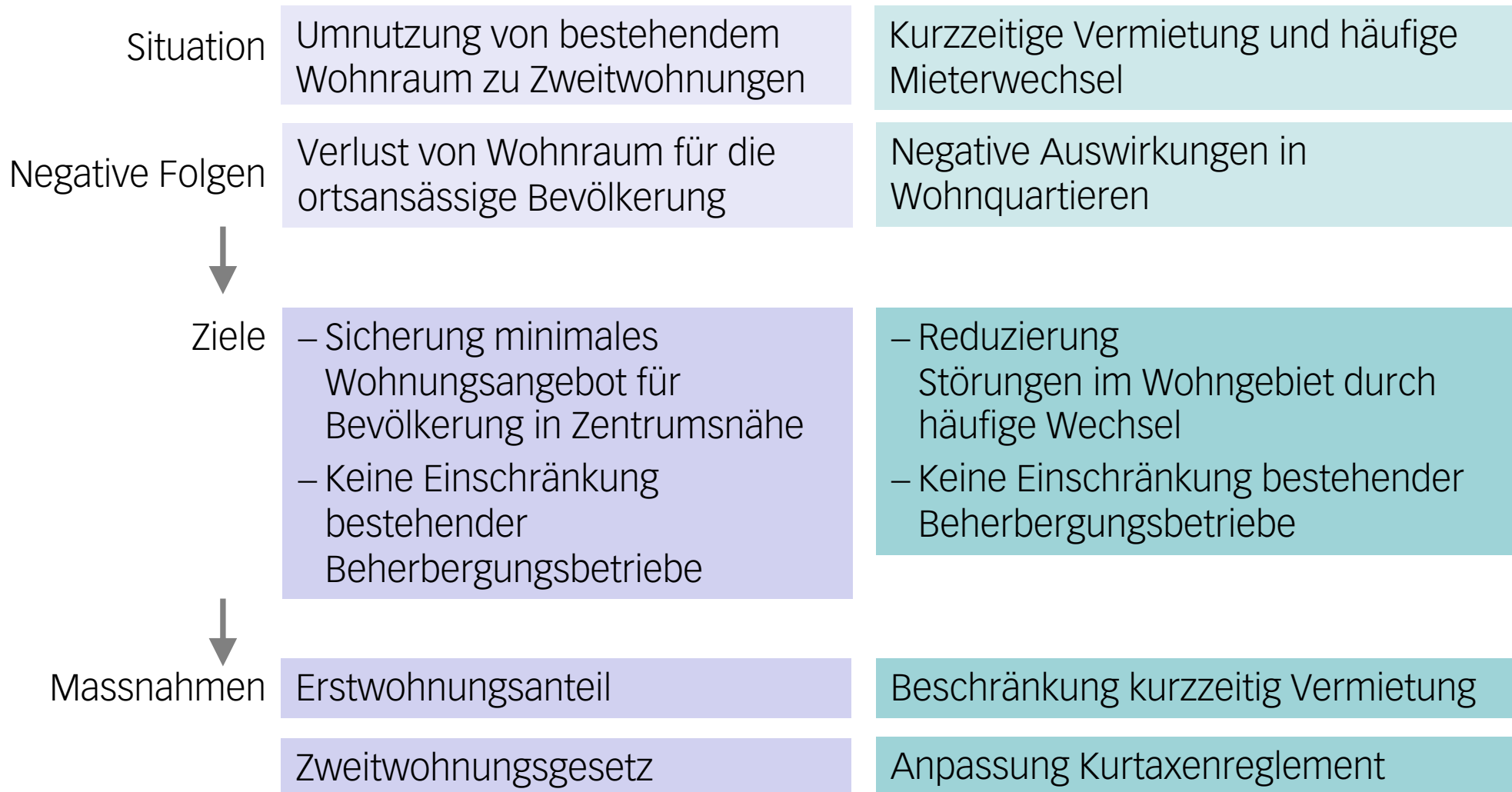
Mehrere Workshops

- Analyse der Situation in Interlaken
- Herausschälen der Kernprobleme
- Definition der Ziele
- Prüfen von Handlungsoptionen
- Empfehlung einer Stossrichtung für die Massnahmen





Situation, Ziele und Massnahmen





Revision Baureglement zu Zweitwohnungen



Umsetzung Revision Baureglement

Massnahmen

Erstwohnungsanteil

Ausschluss kurzzeitig Vermietung

Flankierende
Massnahmen

Zweitwohnungsgesetz
(ab 20 % Zweitwohnungen)

Anpassung Kurtaxenreglement
(seit Mai 2019)



Erstwohnungsanteil

Festlegung eines Erstwohnungsanteils

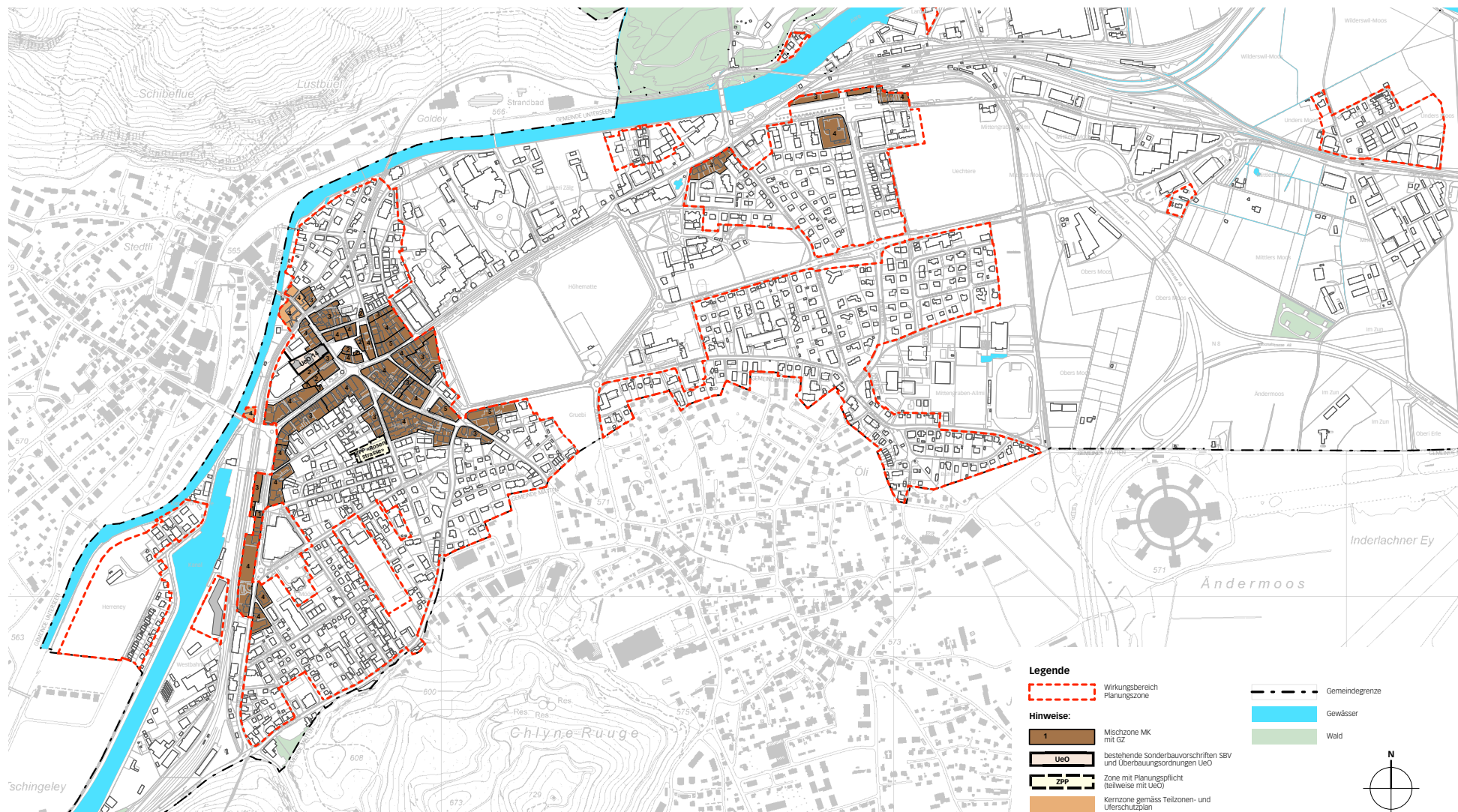
- **Mischzone MK**
25 % der oberirdischen Hauptnutzfläche Wohnen
- **Mischzonen MA:**
50 % der oberirdischen Hauptnutzfläche Wohnen

→ Im Zentrum (MK) mehr Wohnungen für Gäste
als in den Wohnmischgebieten (MA)

→ Erstwohnungsanteil in Wohnzonen nicht zweckmässig

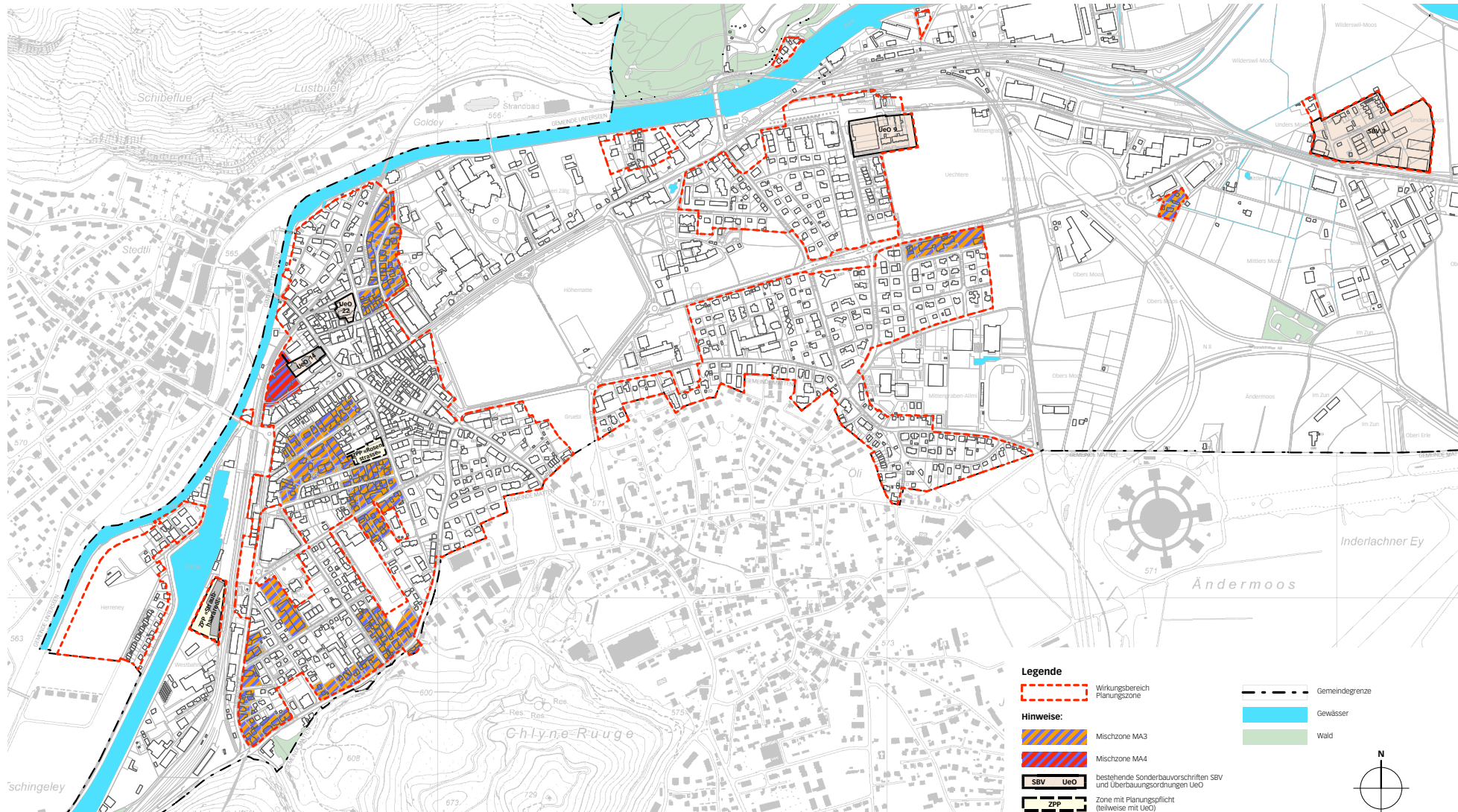


MK: Erstwohnungsanteil 25 %





MA: Erstwohnungsanteil 50%





Erstwohnungsanteil MK/MA: Bestand, Umnutzungen, Erweiterungen

- Umfassende **Besitzstandsgarantie** für Wohnungen, die vor dem Erlass der Planungszone (5. Dezember 2018) rechtmässig bestanden oder baubewilligt waren.
- **Umnutzungen** von Erst- zu Zweitwohnungen sind baubewilligungspflichtig, aber zulässig (Vorbehalt: Erweiterung max. 30 %)
- **Erweiterungen** bestehender Bauten um mehr als 30 % der Hauptnutzfläche sind nur zulässig, so lange der minimale Erstwohnungsanteil eingehalten werden kann.



Erstwohnungsanteil MK/MA: Vollzug

- Nachweis des Erstwohnungsanteils im Baubewilligungsverfahren
- «Zweckentfremdungsverbot» neue Erstwohnungen
- Verfügungen der Baupolizeibehörde bei Zweckentfremdung



Erstwohnungsanteil MK/MA: Wirkung

- Erhalt Wohnanteil im Zentrum/Mischgebieten
- Einschränkung Bau von neuen Zweitwohnungen
führt zu Einschränkungen für kurzzeitige Vermietung
- Niedriger Erstwohnungsanteil gewährleistet
Tourismus und Gastronomie im Zentrum
- Aktivierung Zweitwohnungsgesetz verzögert



Ausschluss kurzzeitige Vermietung (Wohnzone)

Wohnzonen:

kurzzeitige Vermietung (weniger als 5 aufeinanderfolgende Nächte)
ausgeschlossen.

Die kurzzeitige Vermietung ist zulässig, wenn

- einzelne Zimmer einer Erstwohnung
- Vermietung durch bewilligten, strukturierter Beherbergungsbetrieb

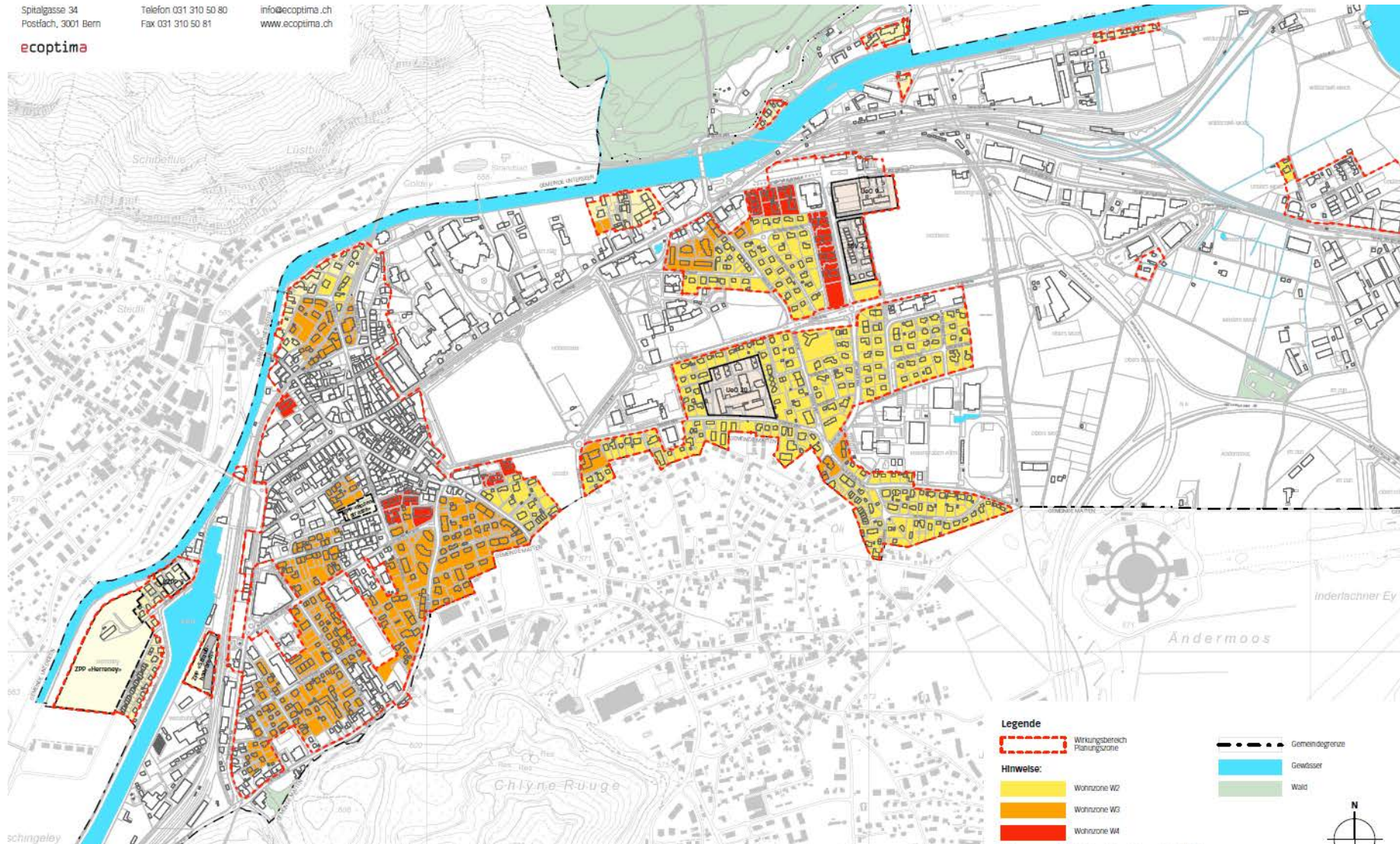
→ Störungen wie Suchverkehr, Emissionen etc. durch die Anwesenheit
VermieterIn reduziert



Wohnzonen: Ausschluss kurzzeitige Vermietung

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81
info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima





Ausschluss kurzzeitige Vermietung Wohnzone: Umgang mit Bestand

- Gilt für neue und für bestehende Wohnungen

→ Frage der Besitzstandsgarantie wurde intensiv und kontrovers diskutiert.
Sie ist in der vorgeschlagenen Änderung explizit ausgeschlossen.
Ausgenommen davon sind nur die beiden vorher genannten Fälle.



Ausschluss kurzzeitige Vermietung Wohnzone: Wirkung

- Reduktion der Störungen durch häufige Mieterwechsel
- Keine neuen hotelähnlichen, strukturierten Beherbergungsbetriebe
- Indirekter Schutz des bestehenden Wohnraums
(Vermutung: Das Angebot an kurzzeitig vermieteten Wohnungen wird sinken).

Weiterhin zulässig:

- Vermieten **einzelner Zimmer** der eigenen Erstwohnung.
- Klassische Vermietung von Ferienwohnungen
für **mehr als fünf** aufeinanderfolgende Nächte



Ausschluss kurzzeitige Vermietung Wohnzone: Vollzug

Wirkung durch

- Wissen um das Verbot
- Massnahmen aufgrund des Kurtaxenreglements.

Bei Widerhandlungen:

- Strafanzeigen, Massnahmen Baupolizei



Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten/Gästen

Anpassung des Kommentars in Art. 211 Abs. 2 GBR

- Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten/Gäste gelten nicht mehr als stilles Gewerbe → in den Wohnzonen grundsätzlich zonenfremd
(Auslegung der Regierungsstatthalterämter)
- Für bestehende Restaurants und strukturierte Beherbergungsbetriebe in der Wohnzone gilt weiterhin die **umfassende Besitzstandsgarantie**





Übersicht Wirkung nach Art der Bewirtschaftung

Art der Bewirtschaftung	Wohngebiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
Nicht bewirtschaftet			
Erstwohnung	++	++ (mind. 50 %)	++ (mind. 25 %)
Zweitwohnung (= Kalte Betten)	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
Durch strukturierte, hotel-ähnliche Betriebe bewirtschaftet			
Hotels, Jugendherbergen, Bed & Breakfast, etc.	0/+ <i>(Für bestehende Hotelbetriebe gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 211 BR)</i>	++	++
Durch Privatpersonen bewirtschaftet			
mehr als 10 Betten/Gäste	0/+ (nach Regierungsstatthalter nicht zulässig, Änderung Art. 211 GBR, Kommentarspalte)	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)



Übersicht Wirkung nach Art der Bewirtschaftung

Art der Bewirtschaftung	Wohngebiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
Durch Privatpersonen bewirtschaftet			
weniger als 10 Betten/Gäste und länger vermietet (ab 5 aufeinander folgenden Nächten)			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
Einliegerwohnung	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung	++ (bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)	++ (bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)	++ (bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)
Einzelne Zimmer in der eigenen Wohnung	++	++	++
«Klassische» Ferienwohnung (wochenweise vermietet)	++	+/- (max. 50 %)	+/- (max. 75 %)
Dauervermietete Zweitwohnung	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)



Übersicht Wirkung nach Art der Bewirtschaftung

Art der Bewirtschaftung	Wohngebiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
Durch Privatpersonen bewirtschaftet			
weniger als 10 Betten/Gäste und kurzzeitig vermietet (weniger als 5 aufeinanderfolgende Nächte)			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	o/o	+/o (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
Einliegerwohnung	o/o	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung	o/o	++	++
Einzelne Zimmer in der eigenen Wohnung	++	++	++



Weiteres Vorgehen



Ablauf Revision des Baureglements zu Zweitwohnungen

Öffentliche Mitwirkung	12. September – 8. November 2019
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2019 – März 2020
Öffentliche Auflage	Sommer 2020
Beschluss Grosser Gemeinderat	Herbst 2020



Fragen