

Einwohnergemeinde Interlaken



Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43
Postfach
3800 Interlaken
Tel. 033 826 51 41
gemeindeschreiberei@interlaken.ch
www.interlaken-gemeinde.ch

Planungszone Zweitwohnungen

Ausgangslage und Erwägungen

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an. Währenddem das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) erarbeitet wurde, wies die Einwohnergemeinde Interlaken einen Zweitwohnungsbestand von 8.1 Prozent auf (Stand April 2014). Etliche Gemeinden im Berner Oberland, insbesondere auch im Amtsbezirk Interlaken (z. B. Beatenberg, Brienz BE, Brienzwiler, Därliigen, Grindelwald, Gündlischwand, Habkern, Hofstetten bei Brienz und Schwanden bei Brienz, Iseltwald, Lauterbrunnen, Leissigen, Niederried bei Interlaken, Oberried am Briensee, Saxeten) weisen bereits seit Inkrafttreten von Art. 75b bzw. des ZWG einen Zweitwohnungsbestand von über 20 Prozent auf und fallen damit unter den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes. In diesen Gemeinden dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Zwar können nach Art. 11 ZWG bestehende Wohnungen auch in Zweitwohnungsgemeinden in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Trotzdem werden vermehrt neue Zweitwohnungen in touristisch interessanten Gemeinden ausserhalb des Wirkungsbereichs des ZWG wie namentlich Interlaken erstellt und bestehende Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Der Druck, Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzunutzen oder neue Wohnungen als Zweitwohnungen zu erstellen, nimmt zudem durch die neuen Absatzkanäle zu. Insbesondere die Internetplattform Airbnb verstärkt diese Tendenz. Am 30. November 2018 betrug der Zweitwohnungsbestand nach Massgabe des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) des Bundes in der Einwohnergemeinde Interlaken deshalb bereits 17,79 Prozent.

Die Anzahl Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Interlaken hat also innert kurzer Zeit erwiesenermassen erheblich zugenommen. Zudem sind in den letzten Wochen verschiedene Baugesuche entweder zur Erstellung von Zweitwohnungen oder zur Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen eingegangen. Zurzeit ist nicht erkennbar, dass die Zunahme an Zweitwohnungen in Interlaken ohne Erlass eigener kommunaler Bestimmungen gebremst werden könnte. Das heisst, es besteht die Gefahr, dass die Einwohnergemeinde Interlaken in den nächsten Jahren ebenfalls zur Zweitwohnungsgemeinde nach ZWG wird, und ihren Zweitwohnungsbestand nicht mehr selbst steuern kann. Zu erwähnen sind auch die weiteren negativen Folgen dieser Entwicklung, wie Verteuerung des Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung. Wenn die Gemeinde das Problem proaktiv lösen will, sind umgehend Massnahmen zu ergreifen. Andernfalls wird sich die Gemeinde den Vorwurf einer "Vogel-Strauss-Politik" gefallen lassen müssen.

Verschiedene Gemeinden im Berner Oberland, deren Zweitwohnungsanteil ebenfalls noch unter 20 Prozent liegt, verfügen bereits über eigene Regeln zur Zweitwohnungssteuerung bzw. eine Erstwohnungsanteilsvorschrift (z. B. Schattenhalb, Frutigen, Reichenbach im Kandertal, Gsteigwiler, Oberwil im Simmental, Erlenbach im Simmental). Vor einem Jahr hat die Gemeinde Meiringen eine Planungszone zur Prüfung von Erstwohnungsanteilsvorschriften erlassen. Zudem hat die Einwohnergemeinde Matten bei Interlaken vor kurzem einschränkende Regeln zur gewerblichen Beherbergung in den verschiedenen Zonen zur öffentlichen Mitwirkung gebracht.

Die Einwohnergemeinde Interlaken wird deshalb nicht darum herum kommen zu prüfen, ob und – wenn ja – welche geeigneten Massnahmen möglich sind, um eine weitere Verschiebung des Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu Ungunsten der Erstwohnungen zu bremsen. Im Vordergrund steht

dabei der Erlass minimaler Erstwohnungsanteilsvorschriften gestützt auf Art. 71a Abs. 2 Bst. b BauG, wobei sämtliche weiteren Möglichkeiten, wie z.B. die Einführung einer Lenkungsabgabe nach Art. 71a Abs. 2 Bst. b BauG oder die Beschränkung der Erstellung von Zweitwohnungen (bzw. die Umnutzung von Wohnungen zu Zweitwohnzwecken) nach Art. 71a Abs. 2 Bst. c BauG nicht von vorneherein auszuschliessen sind. Weiter wird auch aufzuzeigen sein, mit welchen Folgen zu rechnen wäre, wenn die Gemeinde keine Massnahmen treffen würde.

Mit der Erlass einer Planungszone verschafft sich die Gemeinde die notwendige Zeit, die für Interlaken am besten geeignete Massnahme auszuarbeiten und falls erforderlich zu erlassen.

Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat von Interlaken **beschliesst** gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 RPG folgende Planungszone:

Planungszweck:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen in den Wohnzonen, den Mischzonen sowie den Kernzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen.
Planungssperimeter:	gemäss öffentlich aufgelegtem Plan.
Dauer:	2 Jahre
Wirkung:	In den als Planungszone bezeichneten Zonen (Perimeter der Planungszone) darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, diese Planungszone im amtlichen Anzeiger von Interlaken zu publizieren.

Der Gemeinderat **beschliesst** folgende Richtlinien für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone.

1. In den als Planungszone bestimmten Gebieten darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
2. Die Umnutzung von am 11. März 2012 bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist bau- bewilligungspflichtig.
3. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat ihnen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt

Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

4. Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen, von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
5. Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.

6. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
7. Die Bauverwaltung wird beauftragt die Planungszone mit den vorgenannten Richtlinien wie folgt im amtlichen Anzeiger bekannt zu machen:

Publikationstext (Anzeiger Interlaken vom 13. Dezember 2018 und Amtsblatt des Kantons Bern vom 12. Dezember 2018)

Interlaken: Erlass einer Planungszone

Der Gemeinderat von Interlaken hat an seiner Sitzung vom 5. Dezember 2018 gestützt auf Art. 62 des Baugesetzes in Verbindung mit Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung folgende Planungszone beschlossen:

Planungszweck: Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen in den Wohnzonen, den Mischzonen sowie den Kernzonen im Hinblick auf die Beschränkung des Baus von Zweitwohnungen.

Planungsperimeter: Wohnzonen, Mischzonen und Kernzonen gemäss der Abgrenzung in der Planauflage.

Dauer: 2 Jahre

Rechtswirkung: Baubewilligungsverfahren werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat ihnen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Dies trifft insbesondere für Bauvorhaben zu, die Wohnungen für Personen mit Wohnsitz in Interlaken oder Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aller Art zum Gegenstand haben.

Weiter sind auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden zulässig. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.

Ebenso dürfen bereits bewilligte Bauvorhaben ausgeführt werden.

Öffentliche Auflage: Es gelten die Richtlinien des Gemeinderats vom 5. Dezember 2018 für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone. Die Planungszone mit dem Planungsperimeter kann auf der Gemeindeverwaltung vom 13. Dezember 2018 bis 14. Januar 2019 eingesehen werden.

Rechtsmittel: Gegen die Planungszone kann während der Auflagefrist bei der Gemeinde Einsprache erhoben werden. Es kann geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer sei nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht (Planungszweck) sei nicht zweckmässig. Über allfällige Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Interlaken, 5. Dezember 2018

Gemeinderat Interlaken

Urs Graf
Gemeindepräsident

Philipp Goetschi
Sekretär

Plan Wirkungsbereich Planungszone