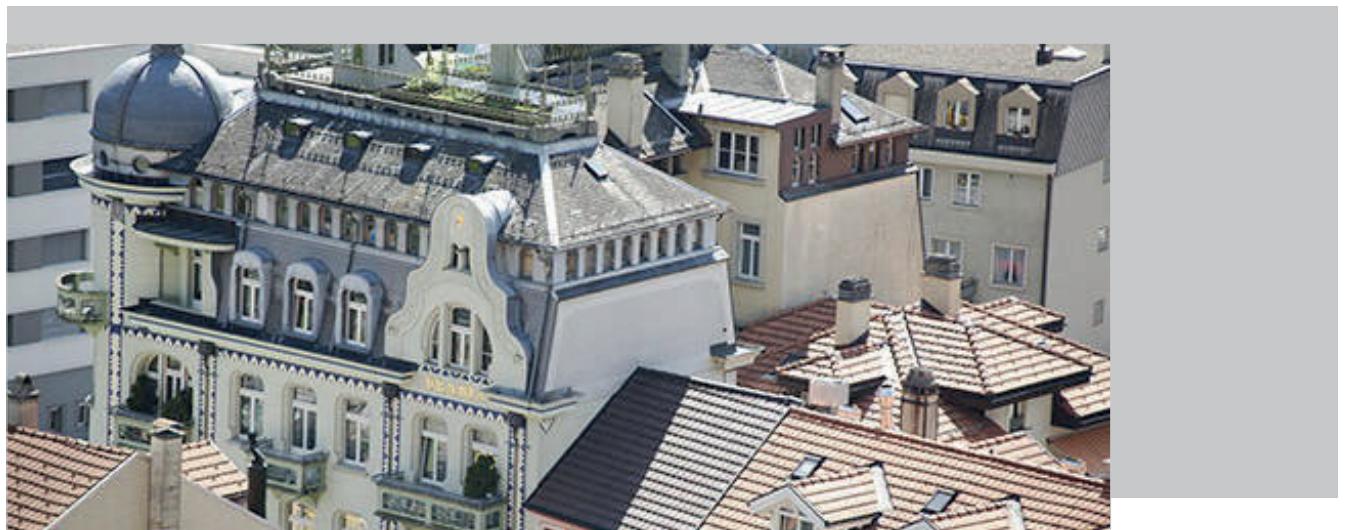


MITWIRKUNG

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Revision Baureglement: Zweitwohnungen**



#### **Erläuterungsbericht**

Die Revision Baureglement Zweitwohnungen umfasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

September 2019

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Interlaken

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Carmen Minder, Geografin MSc.  
Peter Perren, Fürsprecher M.B.L.-HSG

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Ausgangslage</b>                          | <b>5</b>  |
| 1.1 Problembeschrieb und Ziele                  | 5         |
| 1.2 Vorgehen                                    | 6         |
| <b>2. Revision Baureglement: Zweitwohnungen</b> | <b>8</b>  |
| 2.1 Übersicht                                   | 8         |
| 2.2 Erstwohnungsanteil                          | 8         |
| 2.3 Ausschluss kurzzeitige Vermietung           | 10        |
| 2.4 Zu den einzelnen Änderungen                 | 12        |
| 2.5 Wirkung                                     | 13        |
| <b>3. Auswirkungen</b>                          | <b>22</b> |
| 3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht  | 22        |
| 3.2 Baulandreserven und Kulturland              | 23        |
| 3.3 Ortsbild und Landschaft                     | 23        |
| 3.4 Verkehr, Lärmschutz, Luftreinhaltung        | 24        |
| 3.5 Weitere Themen                              | 24        |
| <b>4. Verfahren</b>                             | <b>25</b> |
| 4.1 Ablauf und Zuständigkeiten                  | 25        |
| 4.2 Abgrenzung                                  | 25        |
| 4.3 Mitwirkung                                  | 26        |
| 4.4 Vorprüfung                                  | 26        |
| 4.5 Öffentliche Auflage                         | 26        |
| 4.6 Beschlussfassung und Genehmigung            | 26        |
| <b>Anhänge</b>                                  | <b>27</b> |
| Anhang 1 Begriffe                               | 27        |
| Anhang 2 Handlungsoptionen                      | 29        |



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Problembeschrieb und Ziele

Steigender Anteil an Zweitwohnungen

Weil in Interlaken vermehrt bestehender Wohnraum zu Zweitwohnungen<sup>1</sup>, insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt wird, muss die Einwohnergemeinde Interlaken davon ausgehen, bald dem Gültigkeitsbereich des ZWG<sup>2</sup> unterstellt zu sein<sup>3</sup>. Hinzu kommt, dass sich durch das Aufkommen von elektronischen Buchungsplattformen wie AirBnB, Booking.com etc. das Beherbergungsangebot in den letzten Jahren stark verändert hat. Immer mehr (bestehende) Wohnungen werden umgenutzt und über diese Plattformen kurzzeitig vermietet. Dadurch geht Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung verloren. Die Umnutzung führt überdies insbesondere in Wohnquartieren zu negativen Auswirkungen (Lärm, Verdrängung der Quartierbewohner, Verkehr, Verlust an Wohnqualität). Bei Letzterem handelt es sich um das Kernproblem eines steigenden Anteils an Zweitwohnungen in Interlaken, das nicht – wie in anderen Gemeinden – kalte Betten, resp. unbewirtschaftete Zweitwohnungen sind.

Erreicht der Zweitwohnungsanteil die 20 Prozentmarke, dürfen in Interlaken mit wenigen Ausnahmen<sup>4</sup> keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr erstellt werden (Art. 6 ZWG) und für bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten rechtliche Rahmenbedingungen.

Planungszone

Aus diesen Gründen und um rechtzeitig Lösungen zur Verhinderung oder zur Minimierung negativer Auswirkungen zu erarbeiten, hat der Gemeinderat am 5. Dezember 2018 eine Planungszone beschlossen. Damit erfordert die Durchführung oder die Fortsetzung eines Baubewilligungsverfahrens für Zweitwohnungen (darunter auch die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen) die vorgängige Zustimmung des Gemeinderats. Innerhalb der Dauer der Planungszone (2 Jahre) muss die Gemeinde allfällige Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung zur öffentlichen Auflage bringen und danach unverzüglich beschliessen.

Ziele und Wirkung

Mit der vorliegenden Baureglementsrevision will die Gemeinde die negativen Auswirkungen einer ständig steigenden Anzahl an insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen in den Griff bekommen.

In Wohngebieten soll die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen untersagt und damit die Störungen der Wohngebiete insbesondere durch deren kurzzeitige Vermietung reduziert werden.

1 Für Begriffserklärungen vgl. Anhang 1.

2 Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen; Zweitwohnungsgesetz; SR 702.

3 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent gilt das ZWG. Der Zweitwohnungsanteil in Interlaken liegt bei ca. 18 Prozent (Stand Januar 2019).

4 Unter strengen Voraussetzungen sind Ausnahmen möglich in der Landwirtschaftszone oder in geschützten Gebäuden.

Im Zentrum und in den gemischt-genutzten Gebieten soll ein Mindestanteil an Erstwohnungen, d.h. an Wohnraum für die ansässige Bevölkerung, gesichert werden. Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen soll in diesen Gebieten, die insbesondere auch dem Tourismus dienen, weiterhin möglich sein.

Die bestehenden Beherbergungsbetriebe sollen nicht eingeschränkt werden.

## 1.2 Vorgehen

### Arbeitsgruppe Zweitwohnungen

In einer vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe bestehend aus einer Delegation des Gemeinderats, der Baukommission, der Bauverwaltung sowie dem Planungsbüro ecoptima ag wurden im Rahmen von mehreren Workshops die Situation in Interlaken analysiert, die Kernprobleme herausgeschält, verschiedene Handlungsoptionen geprüft und schliesslich der vorliegende, im Rahmen einer Baureglementsrevision umzusetzende Massnahmenkatalog als Stossrichtung vorgeschlagen. Die Resultate dieses Prozesses sind in einem Grundlagenbericht festgehalten. Sie wurden vom Gemeinderat verabschiedet.

Die dem Grundlagenbericht und der vorliegenden Baureglementsrevision zu Grunde liegenden Begriffe sowie die geprüften Handlungsoptionen sind dem Anhang zu entnehmen.

Die vorgeschlagenen Anpassungen sind Teil eines Massnahmenkatalogs, der auch Anpassungen am Kurtaxenreglement enthält und den Vollzug sowie die allenfalls spätere Wirkung des ZWG berücksichtigt.

### Änderung Kur- taxenreglement

Im Mai 2019 wurde eine Änderung des Kurtaxenreglements an der Gemeindeabstimmung mit grossem Mehr (92 % Ja) angenommen (vgl. Anhang 2, A 2.7). Neu sind Anbietende von Beherbergungsmöglichkeiten verpflichtet, der Gemeinde die Aufnahme oder Aufgabe der Tätigkeit als Beherbergende sowie Änderungen der meldepflichtigen Angaben zu melden.

Zudem werden Beherbergende verpflichtet, an Gäste vermietete Räumlichkeiten aussen an den betroffenen Liegenschaften zu vermerken mit Angabe der Zahl der zur Verfügung stehenden Räume und Schlafplätze. Davon ausgenommen sind registrierte Hotels, Hostels und Gruppenunterkünfte.

Für den Umgang mit Zweitwohnungen wirkt die Änderung des Kurtaxenreglements flankierend zu den mit der vorliegenden Baureglementsrevision umzusetzenden Massnahmen.

Wirkung Zweit-  
wohnungsgesetz

Die mit der Baureglementsrevision beabsichtigte Wirkung zielt nicht darauf ab, um jeden Preis unterhalb des Schwellenwerts von 20 % Zweitwohnungen zu bleiben. Sobald der Schwellenwert erreicht ist, wird die Gemeinde Interlaken dem Wirkungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes unterstehen. Die Vorgaben aus dem Zweitwohnungsgesetz werden, sobald Interlaken Zweitwohnungsgemeinde wird, flankierend zu den vorliegend getroffenen Vorschriften wirken (vgl. Anhang 2, A 2.1).

## 2. Revision Baureglement: Zweitwohnungen

### 2.1 Übersicht

Für den künftigen Umgang mit Zweitwohnungen werden im Rahmen der vorliegenden Baureglementsrevision folgende zwei Hauptmassnahmen umgesetzt:

- Einführung Erstwohnungsanteil im Zentrum und in gemischt genutzten Gebieten und damit Sicherung von Wohnraum für Ortsansässige; keine Einschränkungen der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen.
- Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen in Wohngebieten; kein minimaler Erstwohnungsanteil

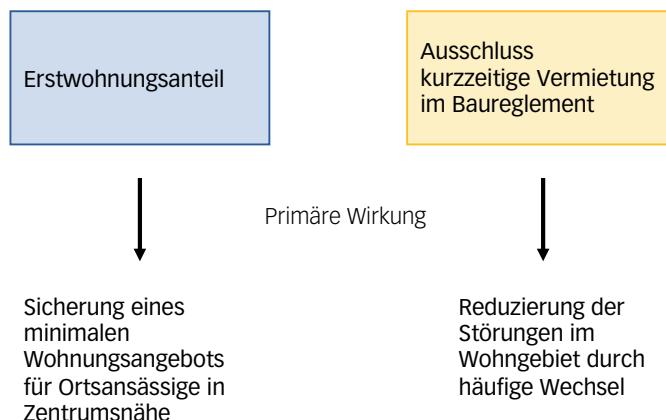


Abb. 1 Schema zur Wirkung der zwei gewählten Hauptmassnahmen.

Mit diesem Massnahmenpaket wird in allen Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen und dem Wirkungsbereich der Planungszone unterliegen, mit auf den Gebietscharakter abgestimmten Massnahmen reagiert (vgl. auch Ziff. 2.5).

### 2.2 Erstwohnungsanteil

Massnahmenbeschrieb

Mit einer Änderung des Baureglements, die sich auch auf den Perimeter der Uferschutzplanung und auf die betroffenen ZPPs<sup>5</sup> und UeOs<sup>6</sup> auswirkt, werden das Zentrum (Mischzone K) und gemischt genutzte Gebiete (Mischzonen MA) mit einem Erstwohnungsanteil belegt (vgl. Abb. 2 und Abb. 3). Dieser beträgt in den Kernzonen (d.h. im Zentrum) 25 % der oberirdischen der Wohnnutzung dienenden Hauptnutzfläche, in gemischt genutzten Gebieten beträgt er 50 % der gesamten dem Wohnen dienenden oberirdischen Hauptnutzfläche eines Gebäudes. Der Erstwohnungsanteil wird in der Mischzone K tiefer angesetzt. Damit können dort mehr

5 Zonen mit Planungspflicht

6 Überbauungsordnungen

Wohnungen für Gäste angeboten werden als in den Mischzonen MA. Dies entspricht der Zielsetzung, das Zentrum belebt zu erhalten, wo bereits heute ein Grossteil an Verkaufsgelegenheiten vorhanden sind und Gewerbeleistungen, Dienstleistungen, Übernachtungsmöglichkeiten und Gastgewerbe angeboten werden.

Da der Erstwohnungsanteil nur für Wohnungen und für zum Wohnen geeignete Räume gilt, nicht aber für Gastgewerbe, Gewerbe, Hotelzimmer usw. können nach wie vor im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften reine Gewerbegebäude erstellt werden. Die Bewirtschaftung von Wohnungen gilt nicht als Gewerbe in diesem Sinne. Ausser die Wohnungen werden von Hotels bewirtschaftet. Für von Hotels bewirtschaftete Wohnungen gilt kein Erstwohnungsanteil.

#### Besitzstand

Für Wohnungen, die vor dem Erlass der Planungszone, d.h. vor dem 5. Dezember 2018 rechtmässig bestanden oder baubewilligt waren, gilt eine umfassende Besitzstandsgarantie. D.h. der Erstwohnungsanteil gilt in Gebieten mit Erstwohnungsanteil:

- beim Neubau von Wohnungen;
- bei Erweiterungen von vor dem 5. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden Wohnungen von über 30 % der für Wohnen genutzten Hauptnutzfläche;

Die Umnutzungen von bestehenden Erst- zu Zweitwohnungen unterliegen der Baubewilligungspflicht, sind aber zulässig. Werden Umnutzungen gleichzeitig um mehr als 30 % der Hauptnutzflächen erweitert, sind sie nur zulässig, solange der minimale Erstwohnungsanteil pro Gebäude eingehalten ist.

#### Vollzug

Im Baugesuch ist für Wohnungen und für zum Wohnen geeignete Räume anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. Im Baubewilligungsverfahren werden die als Erstwohnungen ausgewiesenen Wohnungen mit einer Auflage «Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungsanteilsvorschriften; EGID/EWID» belegt. Das Zweckentfremdungsverbot ist im Grundbuch anzumerken. Damit kann sichergestellt werden, dass der Erstwohnungsanteil auch bei einer Handänderung ersichtlich ist und vollzogen werden kann. Werden Erstwohnungen zweckentfremdet, erlässt die Baupolizeibehörde die notwendigen Verfügungen. Sie kann z.B. die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden, die Wohnung versiegeln oder zwangsvermieten etc.

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 zuzugreifen. Die dazu erforderliche reglementarische Grundlage wird mit einem entsprechenden Absatz in den Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil geschaffen.

Wirkung Mit der Festlegung eines Erstwohnungsanteils im Zentrum und in gemischt genutzten Gebieten kann sichergestellt werden, dass:

- ein minimaler Anteil von Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung erhalten bleibt und damit indirekt auch der Bau von weiteren neuen Zweitwohnungen und damit auch Wohnungen zur kurzzeitigen Vermietung eingeschränkt wird;
- die Höhe des Erstwohnungsanteils so ausgelegt ist, dass die Gebiete ihren Zweck (im Zentrum publikums- und tourismusorientierte Einrichtungen, in gemischt-genutzten Gebieten Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung) noch immer erfüllen und der wichtige Erwerbszweig, die Vermietung von Ferien- und Plattformwohnungen, weiterhin möglich bleibt;
- das Erreichen des Schwellenwerts von 20 % Zweitwohnungen, ab welchem die Gemeinde dem Zweitwohnungsgesetz unterstehen würde, verlangsamt wird.

Zielerreichung Mit der Festlegung von minimalen Erstwohnungsanteilen wird das Ziel, Massnahmen nach räumlichen Gebieten (Zentrum, gemischt-genutzte und Wohnquartiere) zu differenzieren und damit den Charakteristiken der Gemeinde Interlaken Rechnung zu tragen, erreicht. Vorab wird gewährleistet, dass der ortsansässigen Bevölkerung ein minimaler Anteil an Wohnraum vorbehalten bleibt. Der Anteil an Zweitwohnungen wird damit indirekt quantitativ beschränkt, Zweitwohnungen werden nicht untersagt. Das Angebot, Wohnungen zur kurzzeitigen touristischen Nutzung zu überlassen, wird mit dieser Massnahme nicht reguliert, resp. nur indirekt durch die Beschränkung des Anteils an neuen Zweitwohnungen (die kurzzeitige Vermietung von Erstwohnungen oder von bestehenden Zweitwohnungen ist nach wie vor möglich).

### 2.3 Ausschluss kurzzeitige Vermietung

Massnahmenbeschrieb Mit einer Änderung der Bestimmungen zu den Wohnzonen wird die kurzzeitige Vermietung durch Privatpersonen, d.h. die Vermietung für eine Dauer von weniger als 5 aufeinanderfolgenden Nächten, ausgeschlossen (vgl. Abb. 4). Die kurzzeitige Vermietung ist nur zulässig, wenn es sich um einzelne Zimmer in einer Wohnung handelt, in der die Vermieterin oder der Vermieter selber wohnt, oder wenn die Vermietung durch ein Hotel erfolgt. In beiden Fällen wird davon ausgegangen, dass Störungen wie Suchverkehr, Emissionen etc. durch die Anwesenheit des Vermieters, der Vermieterin, resp. des Personals in Kombination mit der neu auferlegten Melde- und Beschilderungspflicht (vgl. Art. 8a und 8b Kurtaxenreglement) auf ein Minimum reduziert werden kann.

Besitzstand Der Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung gilt sowohl für neue als auch für bestehende Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich dabei um Erst- oder um Zweitwohnungen handelt. Die Besitzstandsgarantie ist explizit ausgeschlossen.

## Vollzug

Die Massnahme untersagt eine bestimmte, in der Wohnzone nicht mehr konforme Art der Wohnnutzung, nämlich die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen. Grundsätzlich kann die Wohnung aber weiterhin für eine Vermietung für mehr als fünf aufeinanderfolgende Nächte genutzt werden. Ein Vollzug mittels baupolizeilicher Instrumente wird dadurch schwierig. Gleichwohl kann ein Benützungsverbot, das einmal rechtskräftig, auch rasch vollzogen werden. Bei einer erstmaligen Widerhandlung werden baupolizeiliche Massnahmen aufgrund des in jedem Fall zu beachtenden Verfahrens mit Gewährung des rechtlichen Gehörs in der Regel nicht rasch genug wirken. Aus diesem Grund werden auch Strafanzeigen oder ortspolizeiliche Massnahmen (Einsatz der Polizei im Falle von Lärmklagen) in Betracht gezogen werden müssen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bereits das Verbot der kurzzeitigen Vermietung in Verbindung mit den Massnahmen aufgrund des Kurtaxenreglements Wirkung entfalten wird.

Bisher galt in der Gemeinde Interlaken die Praxis, dass Betriebe des Gastgewerbes wie Beherbergungsbetriebe, Pensionen und Bed&Breakfast als stilles Gewerbe galten und entsprechend in Wohnzonen zulässig waren. Gemäss Auslegung der bernischen Regierungsstatthalterämter gelten Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten/Gäste nicht als stilles Gewerbe und sind in den Wohnzonen grundsätzlich zonenfremd. Neu wird mit der Änderung des Kommentars zu Art. 211 Abs. 2 GBR darauf hingewiesen, dass neue Beherbergungsbetriebe in Wohnzonen (mit weniger oder mehr als 10 Betten/Gäste) nicht mehr erstellt werden dürfen. Für bestehende Hotels und Restaurants galt bereits bisher und gilt weiterhin die erweiterte Besitzstandsgarantie.

## Wirkung

Mit dem Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen kann sichergestellt werden, dass:

- Störungen durch häufige Mieter/-innen- und Gästewechsel in Wohngebieten reduziert werden.
- die Vermietung von «klassischen Ferienwohnungen», d.h. von mindestens fünf aufeinanderfolgenden Nächten, weiterhin zulässig ist (die klassische Vermietung von Ferienwohnungen wird nicht als störend empfunden).
- keine neuen strukturierten, hotelähnlichen Betriebe in Wohngebieten erstellt werden. Für bestehende gilt bereits jetzt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 211 Abs. 1 BR.
- der bestehende Wohnraum indirekt geschützt wird. Es wird vermutet, dass durch den Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung das Angebot an Plattformwohnungen über AirBnB, Booking.com etc. sinken und damit mehr Wohnraum für die ansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen wird.
- das Vermieten einzelner Zimmer der eigenen Erstwohnung bleibt weiterhin unbeschränkt zulässig.

Es gilt zu beachten, dass in den Wohnzonen kein Erstwohnungsanteil festgelegt wird. Das heisst, der Neubau von Zweitwohnungen und die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen sind, bis Interlaken Zweitwohnungsgemeinde wird und dem Wirkungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes unterstellt ist, unbeschränkt zulässig. Ebenso ist die Vermietung von Wohnungen von 5 Nächten und länger weiterhin zulässig.

#### Zielerreichung

Das in Interlaken aktuell vordringlichste Problem, die durch die kurzzeitige Vermietung und häufigen Mieterwechsel verursachten Störungen in Wohngebieten, wird mit der Massnahme behoben oder zumindest stark reduziert. Der bestehende Wohnraum wird indirekt geschützt. Die Massnahme greift räumlich differenziert, d.h. allein in den Wohngebieten, wo das Problem vordringlich angegangen werden muss.

## 2.4 Zu den einzelnen Änderungen

#### Art. 211

Art. 211 wird im Hinblick auf die in der Wohnzone zulässigen Nutzungen präzisiert. Die kurzzeitige Vermietung, d.h. weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte von Wohnungen wird ausgeschlossen. Damit bleibt die traditionelle Vermietung von Ferienwohnungen weiterhin zulässig, ebenso die kurzzeitige Vermietung einzelner Zimmer.

An der bisherigen Besitzstandsgarantie für bestehende Hotels und Restaurants wird festgehalten.

Entsprechend werden die bisherigen Kommentare angepasst (bei den Wohnzonen und der Arbeitszone A\*).

#### Art. 212

Die baupolizeilichen Masse werden mit einer Klammer ergänzt in der die in den verschiedenen Zonen einzuhaltenden minimalen Anteile an Erstwohnungen festgeschrieben sind.

#### Art. 213

Im neuen Artikel 213 wird festgelegt, dass sich der Erstwohnungsanteil nach der Fläche der Wohnungen pro Gebäude bemisst. Als Erstwohnungen gelten Erstwohnungen und den Erstwohnungen nach ZWG gleichgestellte Wohnungen. Damit wird gewährleistet, dass auch wenn die Einwohnergemeinde Interlaken später einmal dem Geltungsbereich des ZWG unterstellt sein wird, die kommunalen Bestimmungen mit denjenigen des Bundes übereinstimmen.

Die Besitzstandsgarantie ist umfassend und entspricht derjenigen nach ZWG.

#### Art. 214

Art. 214 regelt den Vollzug. Dieser entspricht dem Vollzug wie er unter dem Geltungsbereich des ZWG ebenfalls vorgesehen werden muss. Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin hat in Zonen, in denen ein minimaler Erstwohnungsanteil gilt, im Baugesuch anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. Die Erstwohnungen werden mit einer entspre-

chenden im Grundbuch anzumerkenden Auflage bewilligt. Im übrigen stehen der Baupolizeibehörde die üblichen baupolizeilichen Vollstreckungsinstrumente nach BauG sowie des ZWG zur Verfügung.

#### Art. 311 und 742

Mit Art. 311 und 742 wird gewährleistet, dass in den Perimetern von Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen dieselben Regeln gelten, wie sie nun für gleichartige Regelbauzonen erlassen werden. Das heisst in UeOs, die vorwiegend dem Wohnen vorbehalten sind, wird die kurzzeitige Vermietung ausgeschlossen, in UeOs, die vor allem der gemischten Nutzung vorbehalten sind, wird ein Erstwohnungsanteil festgelegt. Die Festlegungen erfolgen soweit möglich über einen Verweis auf die entsprechende Nutzungsbestimmung in Art. 211 GBR oder auf die baupolizeilichen Masse nach Art. 212 GBR.

#### Art. 741

Der Art. 741 sagt, wann die Änderungen in Kraft treten.

#### Anhang A113

Der neue Absatz 4 von Art. A113 zeigt auf, welche Flächen zur Berechnung des Erstwohnungsanteils zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um die Hauptnutzflächen. Damit stützt das GBR auf das auch im ZWG relevante Mass ab.

## 2.5 Wirkung

### 2.5.1 Allgemein

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wirkung der zwei Hauptmassnahmen (blau = EWA, gelb = Ausschluss kurzzeitige Vermietung) bezogen auf die Art der Bewirtschaftung von Wohnungen auf.

#### Erläuterungen

- ++ = Keine Beschränkung aufgrund der vorgeschlagenen Massnahmen
- +/o = zahlenmässig beschränkt (+/- 50 %, d.h. bis maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche für Wohnen oder +/- 75 %, d.h. bis maximal 75 Prozent der Hauptnutzfläche für Wohnen)
- o/+ = unzulässig oder beschränkt; bestehende Hotels o.ä. geniessen Besitzstandsgarantie (Art. 211 BR und Art. 214 BR).
- o/o = Ausschluss kurzzeitige Vermietung
- blau = Wirkung Erstwohnungsanteil
- gelb = Wirkung Ausschluss kurzzeitige Vermietung

| Art der Bewirtschaftung   | Wohngebiete (Wohnzonen)  | Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)                             | Zentrum (Mischzone K)   |
|---|--|---|---|
| <b>Nicht bewirtschaftet</b>   |  |   |   |
| Erstwohnung   | ++   | ++<br>(mind. 50 %)  | ++<br>(mind. 25 %)  |
| Zweitwohnung<br>(= Kalte Betten)  | ++   | +/0<br>(max. 50 %)  | +/0<br>(max. 75 %)  |
| <b>Durch strukturierte, hotelähnliche Betriebe bewirtschaftet</b>                             |  |   |   |
| Hotels, Jugendherbergen,<br>Bed & Breakfast, etc.   | o/+<br><i>(Für bestehende Hotelbetriebe gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 211 BR)</i> | ++  | ++  |
| <b>Durch Privatpersonen bewirtschaftet</b>  |  |   |   |
| mehr als 10 Betten/Gäste  | o/+<br>(nach Regierungsstattleiter nicht zulässig, Änderung Art. 211 GBR, Kommentarspalte)             | +/0<br>(max. 50 %)  | +/0<br>(max. 75 %)  |
| <b>weniger als 10 Betten/Gäste und länger vermietet ( ab 5 aufeinander folgenden Nächten)</b> |  |   |   |
| Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt                   | ++   | +/0<br>(max. 50 %)  | +/0<br>(max. 75 %)  |
| Einliegerwohnung  | ++   | +/0<br>(max. 50 %)  | +/0<br>(max. 75 %)  |
| Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung  | ++<br>(bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)                                  | ++<br>(bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung) | ++<br>(bis max. 9 Monate, danach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung) |

| Art der Bewirtschaftung   | Wohngebiete (Wohnzonen) | Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA) | Zentrum (Mischzone K) |
|---|-------------------------|---|-----------------------|
| Einzelne Zimmer in der eigenen Wohnung  | ++                      | ++  | ++                    |
| «Klassische» Ferienwohnung (wochenweise vermietet)  | ++                      | +/-<br>(max. 50 %)                        | +/-<br>(max. 75 %)    |
| Dauervermietete Zweitwohnung  | ++                      | +/0<br>(max. 50 %)                        | +/0<br>(max. 75 %)    |
| 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                     | 0/0                     | +/0<br>(max. 50 %)                        | +/0<br>(max. 75 %)    |
| Einliegerwohnung  | 0/0                     | +/0<br>(max. 50 %)                        | +/-<br>(max. 75 %)    |
| Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung  | 0/0                     | ++  | ++                    |
| Einzelne Zimmer in der eigenen Wohnung  | ++                      | ++  | ++                    |

Tab. 1 Wirkung der Massnahmen nach Art der Bewirtschaftung.

### 2.5.2 Räumlich

Die nachfolgenden Übersichtspläne zeigen auf, wo die Änderungen des Baureglements, resp. die Erstwohnungsanteile von 25% und 50 % sowie der Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung in der Gemeinde Interlaken zur Anwendung kommen. Grundsätzlich betroffen sind die Wohnzonen, die Mischzonen MA und die Mischzone K im Perimeter des Zonenplans und der Uferschutzplanung, sowie ZPPs und UeOs mit Wohnanteil, die im Geltungsbereich der Planungszone liegen.

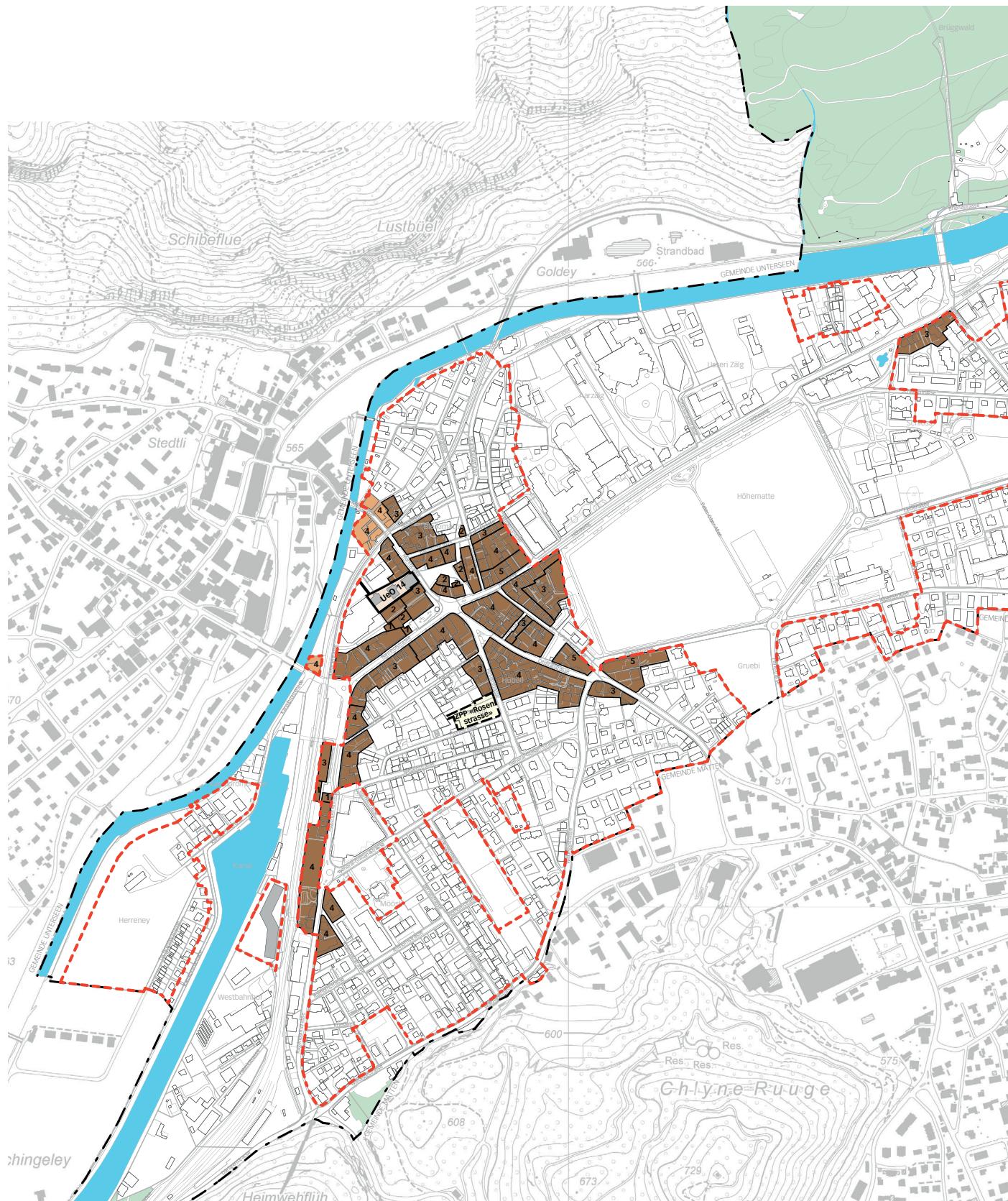
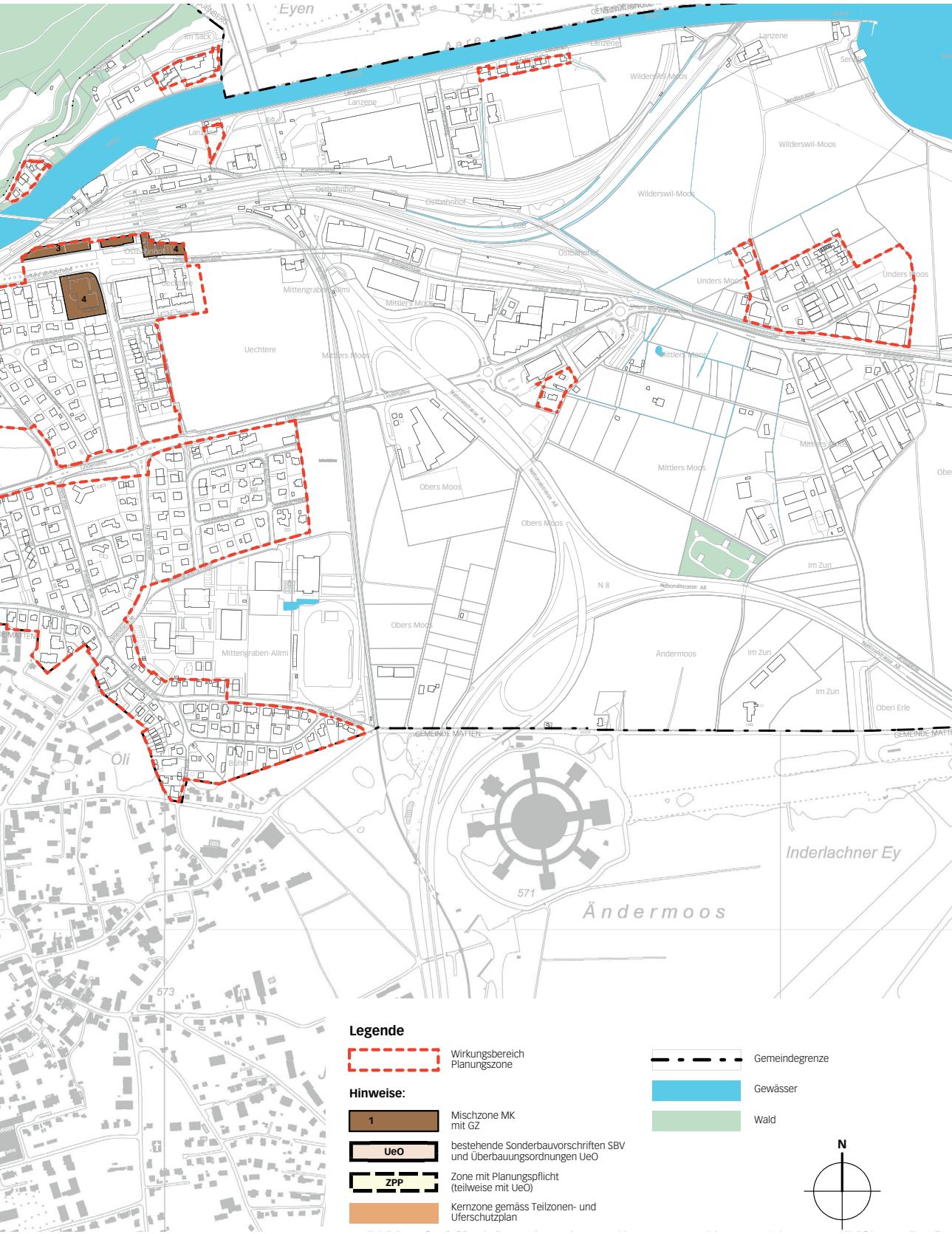


Abb. 2 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 25 %



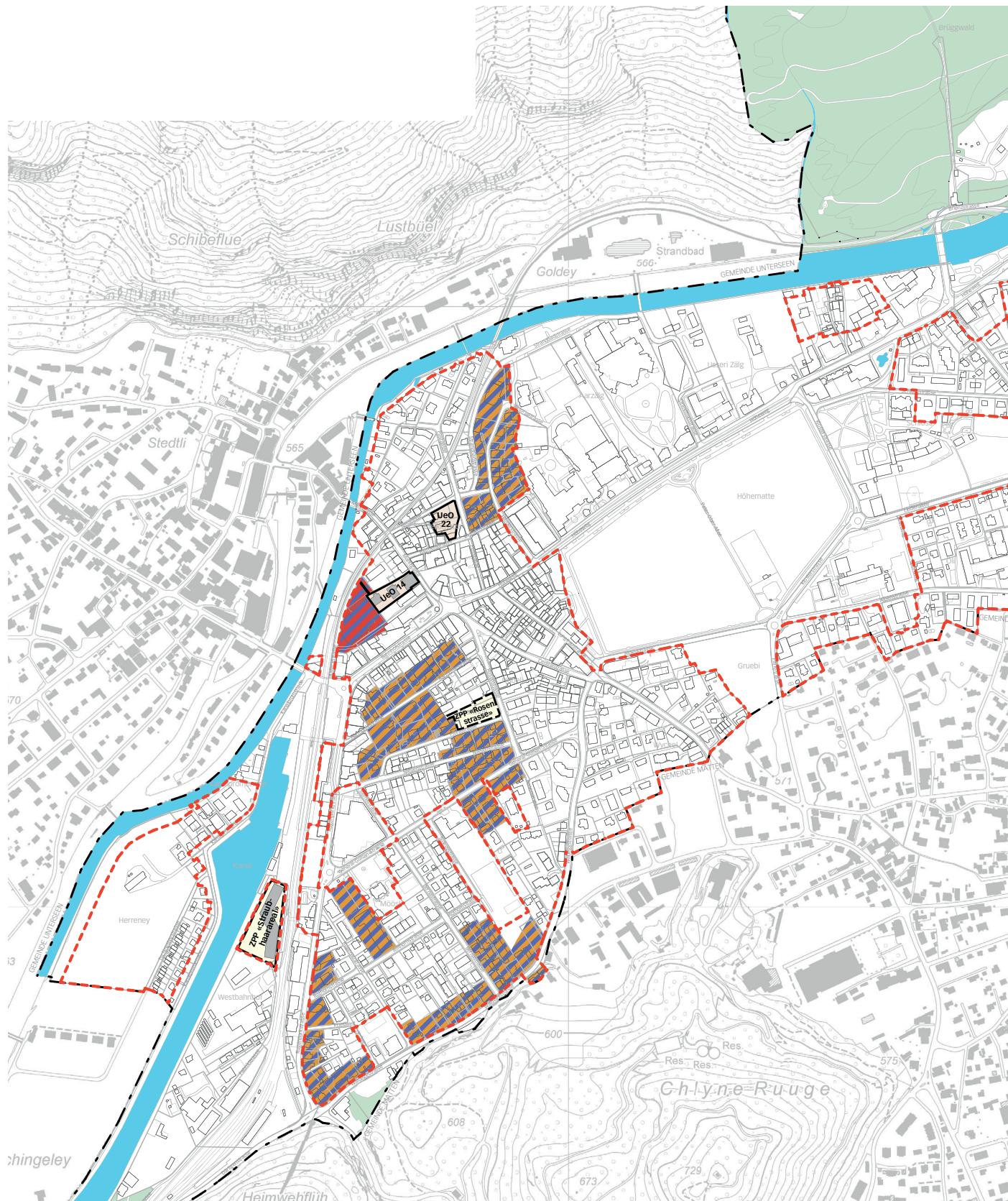
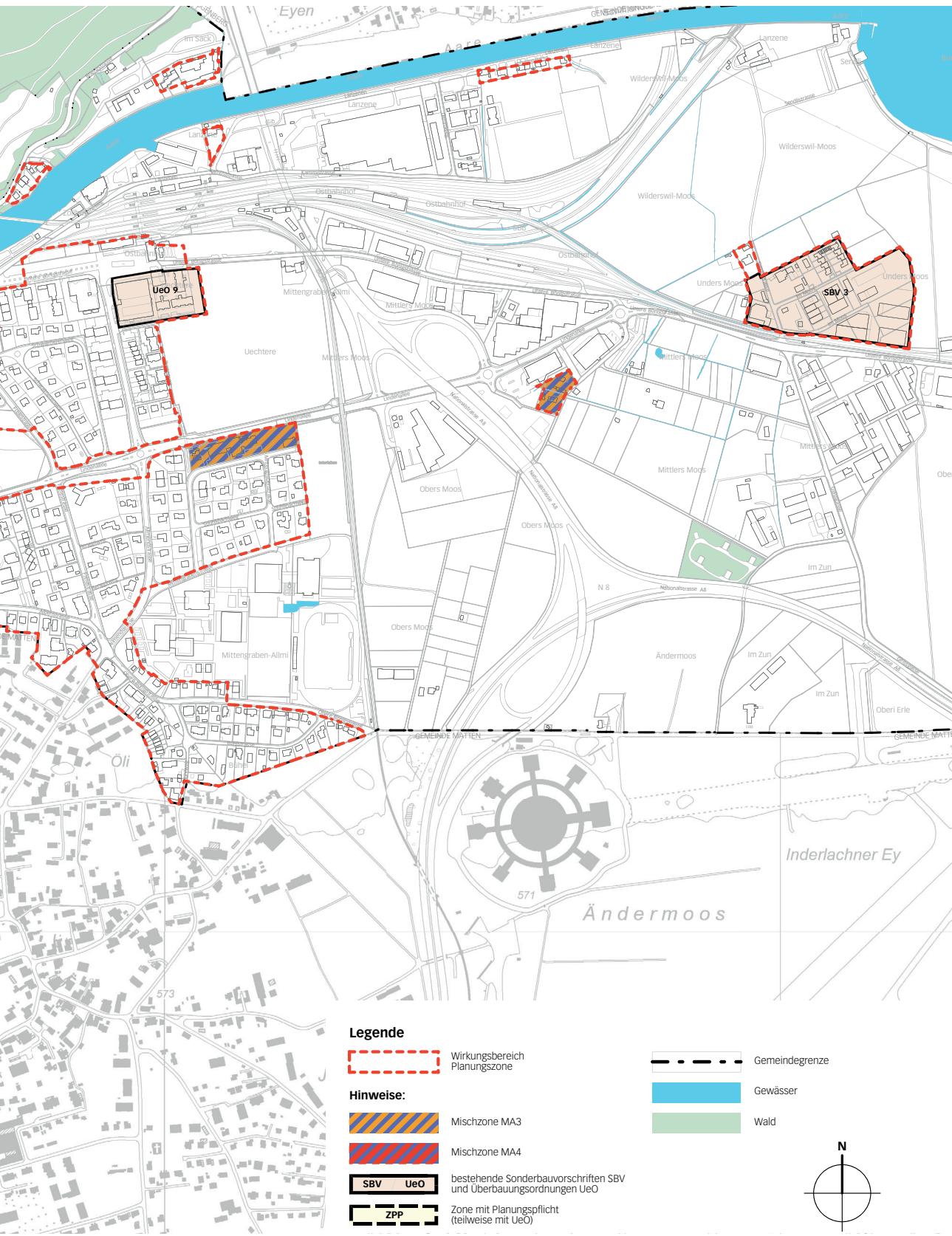


Abb. 3 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 50 %



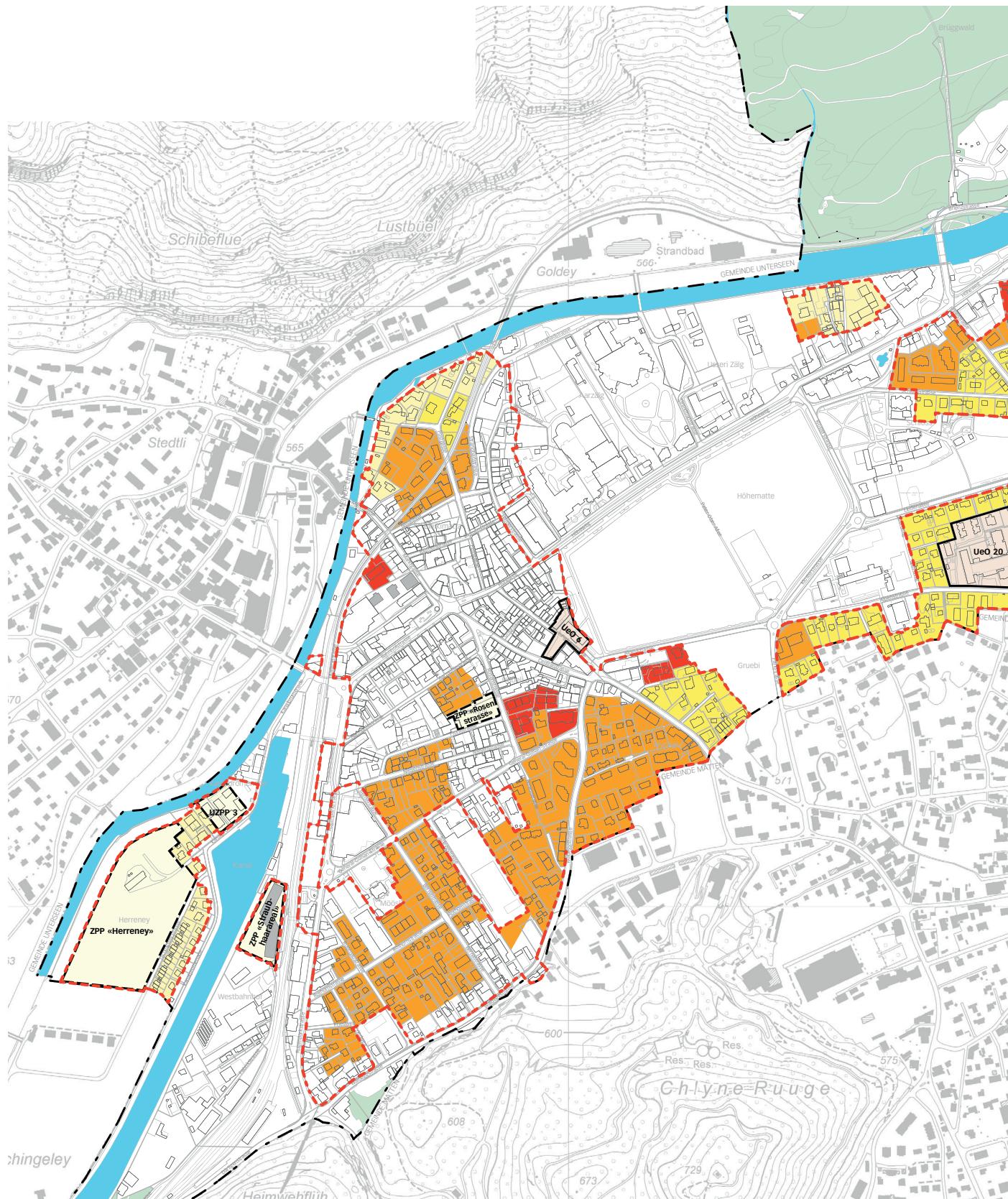
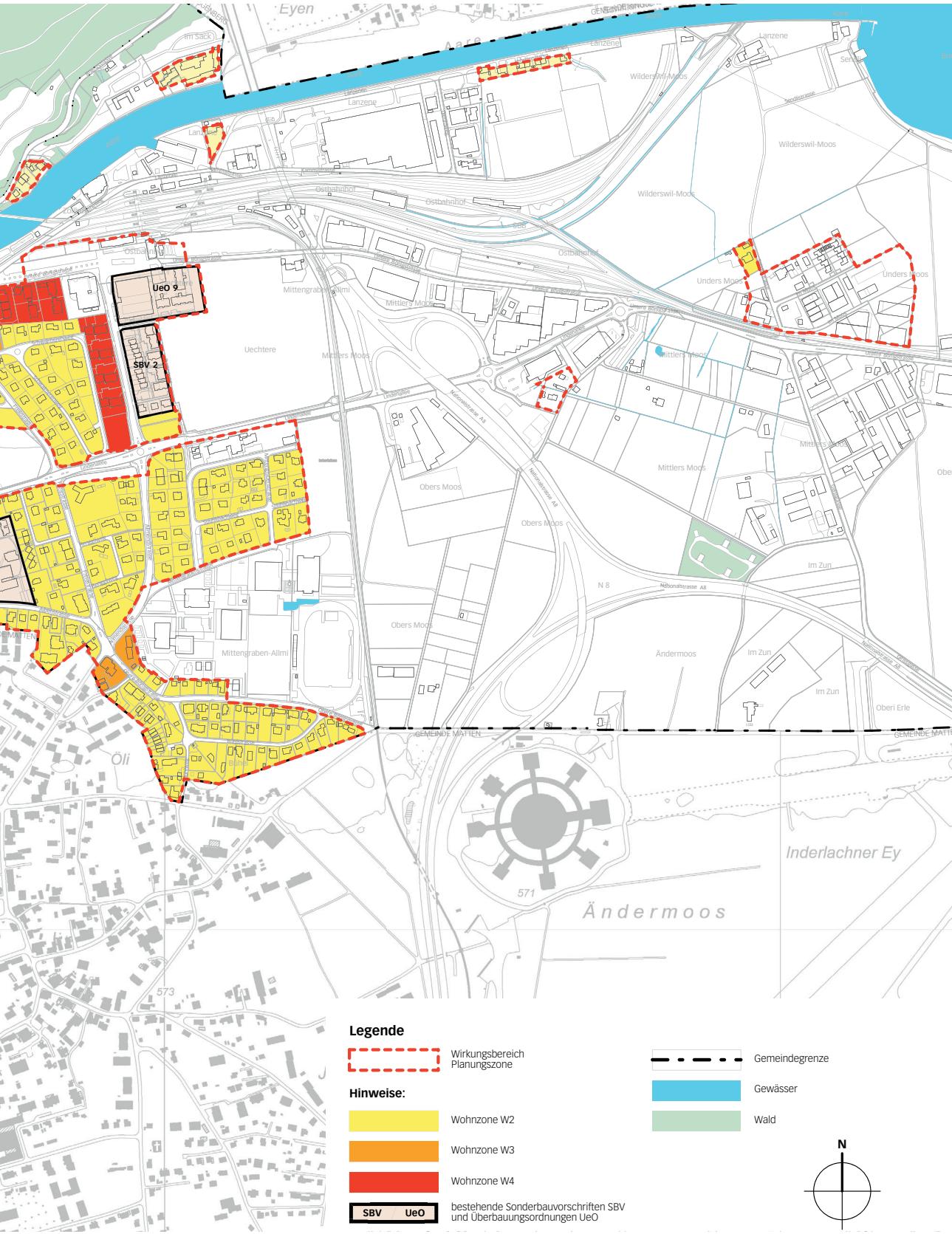


Abb. 4 Räumlicher Wirkungsbereich des Ausschlusses der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen



### 3. Auswirkungen

#### 3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Die Vereinbarkeit der beiden Massnahmen mit dem übergeordneten Recht ist gegeben. Massgebend zur Beurteilung der Zulässigkeit sind insbesondere die Art. 71a und 72 BauG<sup>7</sup> sowie Art. 89 BauV<sup>8</sup>.

Der Erlass von Erstwohnungsanteilsvorschriften sowie die Einschränkung der Zulässigkeit der kurzzeitigen Vermietung (d.h. weniger als fünf hintereinander folgenden Nächten) von Wohnungen erfordert als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums eine gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse. Zudem muss die Massnahme verhältnismässig sein.

Die Art und das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Gemeinde im Rahmen ihrer baurechtlichen Grundordnung festgelegt (Art. 69 ff. BauG in Verbindung mit Art. 4 BauG). Die baurechtliche Grundordnung, die im ordentlichen Verfahren erlassen wird, gilt als genügende gesetzliche Grundlage.

Art. 71a BauG ermächtigt Gemeinden (unter anderem) Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung oder zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen zu ergreifen (Art. 71a Abs. 1 und 3 BauG). Dabei können die Gemeinden insbesondere Erstwohnungsanteile festlegen, Lenkungsabgaben erheben oder die Erstellung neuer Zweitwohnungen beschränken. Die Festlegung von Erstwohnungsanteilen in denjenigen Gebieten, in denen keine weiteren Einschränkungen zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen gelten, liegt im Zielbereich von Art. 71a BauG. Für die Gemeinde Interlaken besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Bereitstellung von Gästebetten für Touristen, aber auch ein mindestens so grosses öffentliches Interesse, dass in diesen Gebieten weiterhin ein genügendes Angebot an erschwinglichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung besteht. Aufgrund der Entwicklungen in den letzten 12 Monaten ist jedoch eine starke Zunahme an Wohnungen, die über Buchungsplattformen zur kurzzeitigen Nutzung als Ferienwohnungen angeboten werden, festzustellen. Zum grössten Teil handelt es sich dabei um Wohnungen, die bisher auf dem Mietmarkt der ortsansässigen Bevölkerung als Wohnraum angeboten wurden.

Nach Art. 89 BauV dürfen Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen. Neben den ergänzenden Bestimmungen von Art. 90 und 91 BauV gelten zu deren Beurteilung auch

---

<sup>7</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985, BSG 721.0.

<sup>8</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1.

weitergehende Gemeindevorschriften. Die uneingeschränkte Möglichkeit, Wohnungen zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zur Verfügung zu stellen, führt letztlich zu Beeinträchtigungen der traditionellen Wohnnutzung und zur Verdrängung von der einheimischen Bevölkerung dienendem Wohnraum. Letzteres vor allem, weil die kurzzeitige Vermietung zur Zeit höhere Renditen ermöglicht, ersteres durch ein häufiges «Kommen und Gehen» sowie die übermässige Nutzung der so vermieteten Räumlichkeiten. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse, dass die Wohnzonen weiterhin dem ruhigen Wohnen vorbehalten bleiben und Störungen des selben vermieden werden, wie aber auch, dass die Wohngebiete vorab der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen.

Ein Anteil von 25 Prozent in den Zentren, resp. von 50 Prozent in den gemischten Zonen an den für das Wohnen bestimmten, resp. zum Wohnen geeigneten Haupnutzflächen pro Gebäude ist verhältnismässig, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

In den Wohnzonen von Interlaken stellen die Störungen und die Verdrängung von Wohnraum für Einheimische durch die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen das Problem dar. Wird die kurzzeitige Vermietung, d.h. weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte am Stück, untersagt, kann das Ziel ebenfalls auf verhältnismässige Weise erreicht werden. Die traditionelle Vermietung von Ferienwohnungen oder die Nutzung eigener Ferienwohnungen bleibt damit weiterhin unbeschränkt möglich, ebenso das kurzzeitige Vermieten einzelner Zimmer in der Wohnung, in der man selber Wohnsitz hat.

Die von der Gemeinde vorgesehenen Ergänzungen des Baureglements stehen somit im Einklang mit dem übergeordneten Recht.

### **3.2 Baulandreserven und Kulturland**

Das Baulandkontingent der Gemeinde wird durch die Baureglementsrevision nicht tangiert. Es werden keine zusätzlichen Wohn-, Misch- oder Kernzonen (WMK) geschaffen. Es wird lediglich gewährleistet, dass in den bestehenden Misch- und Kernzonen ein Mindestanteil an Erstwohnflächen sichergestellt ist.

Die Baureglementsrevision hat für die innerhalb der Bauzone liegenden, betroffenen Kulturlandflächen keine Relevanz.

### **3.3 Ortsbild und Landschaft**

Nutzungsmasse oder der Gestaltungsvorschriften in den von der Planung betroffenen Zonen werden nicht geändert. Entsprechend sind keine Auswirkungen auf das Ortsbild und die Landschaft zu erwarten.

### **3.4 Verkehr, Lärmschutz, Luftreinhaltung**

Durch den Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen in Wohngebieten werden häufige Mieterwechsel und dadurch verursachte Störungen wie Suchverkehr, Lärm- und sonstige Emissionen reduziert.

Durch die Einführung von Erstwohnungsanteilen werden keine Auswirkungen auf Verkehr, Lärmschutz und Luftreinhaltung erwartet.

### **3.5 Weitere Themen**

Folgende Themen werden durch die Baureglementsrevision nicht tangiert, resp. sind nicht relevant, da am Standort, resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Denkmalschutz
- Gewässer
- Boden (Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, FFF)
- Naturschutz/Naturobjekte
- Nicht-ionisierende Strahlung
- Störfall
- Ver- und Entsorgung

## 4. Verfahren

### 4.1 Ablauf und Zuständigkeiten

Die Revision des Baureglements umfasst einen Auszug des Baureglements mit den umzusetzenden Änderungen (rechtsverbindlicher Charakter) sowie dem Erläuterungsbericht (orientierender Charakter).

Die Revision des Baureglements erfolgt im Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Dieses umfasst eine öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, den Beschluss durch den Grossen Gemeinderat (mit fakultativem Referendum<sup>9</sup>) und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Öffentliche Mitwirkung                | 12. September – 8. November 2019        |
| Öffentliche Informationsveranstaltung | Dienstag, 17. September 2019, 19.00 Uhr |
| Kantonale Vorprüfung                  | Dezember 2019 – März 2020               |
| Öffentliche Auflage                   | Mai – Juni 2020                         |
| Beschluss Grosser Gemeinderat         | Oktober 2020                            |

Die Planungszone «Zweitwohnungen» ist am 5. Dezember 2018 in Kraft getreten. Sie gilt während zwei Jahren bis am 5. Dezember 2020. Massnahmen, d.h. planungsrechtliche Änderungen im Bereich der Planungszone müssen bis zu diesem Stichtag zur öffentlichen Auflage gebracht werden, was mit dem angestrebten Terminplan erreicht wird.

### 4.2 Abgrenzung

Parallel zur vorliegenden Planung läuft eine Teilrevision der Ortsplanung mit Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) (Stand: zur Genehmigung eingereicht). Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst in erster Linie die formelle Anpassung des Baureglements an die BMBV, sowie einzelne inhaltliche Änderungen. Diese werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt und damit deren Planbeständigkeit nicht verletzt.

<sup>9</sup> gem. Art. 7 Abs. 1 Lit. b Organisationsreglement 2000, Ogr 2000

### **4.3 Mitwirkung**

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

### **4.4 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

### **4.5 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

### **4.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

## Anhänge

### Anhang 1 Begriffe

#### A 1.1 Definitionen nach Zweitwohnungsgesetz

|   |   |
|---|---|
| Wohnung                                   | Als Wohnung wird eine Gesamtheit von Räumen verstanden, die eine bauliche Einheit bilden, für Wohnnutzung geeignet sind und über eine Kocheinrichtung verfügen.   |
| Erstwohnung                               | Eine Erstwohnung ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die sich in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, niedergelassen hat mit der Absicht eines dauernden Verbleibens und um dort ihren Lebensmittelpunkt zu gründen. <sup>1</sup>  |
| Der Erstwohnung gleichgestellte Wohnungen | Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die <ul style="list-style-type: none"><li>– zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;</li><li>– von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;</li><li>– von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;</li><li>– seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);</li><li>– zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;</li><li>– durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;</li><li>– als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitäler und in Heimen tätig sind, genutzt werden;</li><li>– rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.</li></ul> |
| Zweitwohnung                              | Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.   |
| Bewirtschaftete Zweitwohnung              | Eine Zweitwohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsbülichen Bedingungen angeboten wird und sie: <ul style="list-style-type: none"><li>– im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen, bzw. ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder</li><li>– nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs<sup>2</sup> bewirtschaftet wird.<sup>3</sup></li></ul>  |

1 Art. 3 Bst. b Registerharmonisierungsgesetz (RHG) vom 23. Juni 2006.

2 Als strukturierte Beherbergungsbetriebe gelten Betriebe, die hotelmässige Dienstleistungen anbieten, ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen und von einem einheitlichen Betrieb bewirtschaftet werden.

3 Dazu zählen auch Apartment-Hotels, resp. Hotelbetriebe mit angegliederten Ferienwohnungen.

## A 1.2 Definitionen gemäss Zusammenstellung nach BSIG<sup>4</sup>

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Beherbergungsstätten  | Unter Beherbergungsstätten fallen Wohnungen oder Zimmer, die gewerbsmässig an maximal 19 Personen vermietet werden, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind. Beispiele sind die kurzzeitige Vermietung von privatem Wohnraum über elektronische Buchungsplattformen oder private Bed & Breakfastbetriebe.<br><br>Daraus folgt, dass Beherbergungsstätten sowohl in Erstwohnungen oder in Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen (z.B. wenn von Privatpersonen einzelne Zimmer der eigenen Wohnung vermietet werden), als auch in Zweitwohnungen angeboten werden können. |
| Beherbergungsbetriebe | Als Beherbergungsbetriebe gelten Wohnungen oder Zimmer mit 20 oder mehr Gäste/Betten für Personen, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind (z.B. Hotels, Pensionen, Ferienheime).<br><br>Aufgrund ihrer Betriebsgrösse können Beherbergungsbetriebe kaum in herkömmlichen Erst- oder Zweitwohnungen angeboten werden.  |

## A 1.3 Weitere Begriffsklärungen

|   |   |
|---|---|
| Unbewirtschaftete Zweitwohnung / Kalte Betten | Als unbewirtschaftete Zweitwohnungen und kalte Betten werden in diesem Bericht Zweitwohnungen verstanden, die <ul style="list-style-type: none"><li>- nicht unter die Definition der bewirtschafteten Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz fallen und</li><li>- nicht als Plattform-Wohnung genutzt, resp. bewirtschaftet werden;</li><li>- sondern für den Eigenbedarf genutzt werden (z.B. durch die Eigentümerin/den Eigentümer genutzte Ferienwohnungen sowie Nebenwohnsitze etc.)</li></ul> In Zweitwohnungsgemeinden können solche Wohnungen nur noch ausnahmsweise erstellt werden. |
| Warme Betten                                  | Als warme Betten werden Zweitwohnungen verstanden, die unter die Definition der bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen fallen.  |
| Hotelzimmer                                   | Hotelzimmer gelten nicht als Wohnungen und damit auch nicht als Zweitwohnung.   |

4 BSIG Nr. 7/721.0/13.1 vom 24. Januar 2019 «Touristisch genutzte Wohnbauten (Umnutzung privater Wohnungen zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung, neue Beherbergungsformen)»: Sie enthält u.a. Definitionen aus dem Gastgewerbegesetz GGG

## Anhang 2 Handlungsoptionen

### A 2.1 Nur Zweitwohnungsgesetz (verworfen)

Massnahmenbeschrieb

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, keine «eigenen» Massnahmen zu treffen, sondern das übergeordnete Recht, respektive das Zweitwohnungsgesetz zur Anwendung kommen zu lassen. Ohne gemeindespezifische Regelung können solange neue Zweitwohnungen gebaut und bestehende Wohnungen umgenutzt werden, bis der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde 20 % beträgt. Sind die 20 % erreicht, unterliegt die Gemeinde dem Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes. Dies würde für die Gemeinde bedeuten, dass der Bau von neuen, unbewirtschafteten Zweitwohnungen verboten wäre, mit Ausnahme von strukturierten Beherbergungsbetrieben und in geschützten, ortsbildprägenden Bauten. Bewirtschaftete Zweitwohnungen dürfen unter bestimmten Voraussetzungen (hotelmässige Bewirtschaftung, hotelähnliches Betriebskonzept, Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs) erstellt werden.

Wirkung

Dies hätte auf die Zweitwohnungssituation folgende Wirkung:

- Bis zur Erreichung des Schwellenwerts von 20 %: keine Wirkung
- Danach:
  - Verbot von neuen (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen und damit kein Neubau von kalten Betten
  - keine quantitativen Einschränkungen für den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen
  - keine Einschränkungen für Erstwohnungen
  - keine Einschränkungen für Hotels
  - bis zu einer Erweiterung von 30 % dürfen alle bestehenden Wohnungen als Zweit- oder Erstwohnung genutzt werden.

Zielerreichung

Eine zeitnahe Lösung, resp. Regulierung für den Umgang mit Zweitwohnung und baldige Rechtssicherheit für Bauherren würde alleinig mit dem Zweitwohnungsgesetz nicht erreicht werden. Das Ziel eines nach Nutzungszenzen differenzierten Vorgehens wird mit dem Zweitwohnungsgesetz nicht erreicht. Es reguliert den Bau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen, welche in Interlaken nicht das Kernproblem darstellen. Zudem kann mit dem Zweitwohnungsgesetz als Einzelmaßnahme keine zeitnahe Lösung und baldige Rechtssicherheit für Bauherren gewährleistet werden, da dieses erst bei einem Zweitwohnungsanteil ab 20 % zu greifen beginnt.

Ohne flankierende Massnahmen wird der Handlungsbedarf der Gemeinde Interlaken nicht abgedeckt und können die Ziele nicht erreicht werden.

## A 2.2 Erstwohnungsanteil

Massnahmenbeschrieb

In der baurechtlichen Grundordnung werden Vorschriften zu Erstwohnungsanteilen in den vorwiegend dem Wohnen dienenden Zonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) festgelegt. Bei der Erstellung, Erweiterung und Umnutzung von Bauten in den betroffenen Zonen müssen in der Folge minimale Anteile an Erstwohnungen vorgesehen werden. Diese Wohnungen werden mit einem Zweckentfremdungsverbot belegt und dürfen nur von ortsanässigen Personen bewohnt werden.

Die minimalen Erstwohnungsanteile sind nach Zonen und/oder Quartieren zu differenzieren. Dabei ist darauf zu achten, dass Wohnraum für die ortsanässige Bevölkerung möglichst an attraktiven Lagen zur Verfügung gestellt werden kann. Umgekehrt sollen in publikums- und touristenintensiven Quartieren (touristisch bewirtschaftete) Zweitwohnungen zulässig und der Erstwohnungsanteil entsprechend angemessen festgesetzt werden.

Die Festlegung kann nach Nutzungszenen differenziert im Baureglement oder nach Quartieren differenziert im Zonenplan erfolgen.

Es kann zudem eine «Beweispflicht» zur bisherigen Nutzung als Zweitwohnung integriert werden. Dazu wäre reglementarisch eine Vermutung zu Gunsten der heutigen Nutzung als Erstwohnung zu statuieren. Diese gesetzliche Vermutung kann innert einem Jahr ab Inkrafttreten durch Vorlage entsprechender Beweise widerlegt werden.

Wirkung

Die Entwicklung der Quantität und der Standorte neuer Erst- und Zweitwohnungen kann durch die Gemeinde gesteuert werden. Dabei kann nach Nutzungszenen und Quartieren differenziert werden.

In Wohngebieten wird/werden:

- der Bau von weiteren, neuen Zweitwohnungen eingeschränkt;
- der Umbau/die Umnutzung bestehender Erstwohnungen zu Zweit- oder Plattform-Wohnungen eingeschränkt;
- Störungen der Wohngebiete durch Zweitwohnungen reduziert.

Im Zentrum wird/werden:

- der vorhandene Tourismus unterstützt;
- die Lebendigkeit des Zentrums als Ort der Begegnung für Einheimische und Touristen bewahrt;
- die bestehenden Beherbergungsbetriebe nicht eingeschränkt, resp. zusätzlich gestärkt;
- der Bau und Betrieb von neuen bewirtschafteten Zweitwohnungen und Plattform-Wohnungen zugelassen;
- die Umnutzung bestehender Gebäude zu Plattform-Wohnungen ermöglicht.

Anhang

**Zielerreichung** Mit der Festlegung von minimalen Erstwohnungsanteilen wird das Ziel, Massnahmen nach Wohn- und Zentrumsgebieten zu differenzieren und damit den Charakteristiken der Gemeinde Interlaken Rechnung zu tragen, erreicht.

Die Steuerungsmechanismen greifen beschränkt für Beherbergungsangebote mit weniger als 10 Betten, da diese nur bei Umbauten der Baubewilligungspflicht unterliegen.

Die Umsetzung der Massnahme kann in einem ordentlichen Planerlassverfahren erfolgen.

### A 2.3 Umgang mit Bestand (zeitliche Dimension)

Da in Interlaken bereits zahlreiche Plattform- und Zweitwohnungen bestehend sind, muss der gewählte Ansatz auch eine Wirkung auf den Bestand entfalten und sollte nicht nur für Neubauten greifen.

Für den Umgang mit dem Bestand hat die Gemeinde die Möglichkeit, den Zeitpunkt zu steuern, bei dem ein/e Grundeigentümer/-in verpflichtet ist, die erforderlichen Erstwohnungsanteile nachzuweisen. Folgende vier unterschiedlich strenge Varianten sind denkbar:

#### Variante: Zweitwohnungsgesetz

##### Wirkung

- Der Erstwohnungsanteil wirkt nur bei Neubauten und bei baulichen Erweiterungen von bestehenden Bauten von mehr als 30 Prozent.
- Die bereits bestehenden Zweit- und Plattformwohnungen müssen damit nicht systematisch erfasst werden.
- Ist die am einfachsten vollziehbare Variante.
- Keine direkte Wirkung auf die Steuerung der kurzzeitigen Vermietung.

##### Zielerreichung

- hat keine Wirkung auf den Bestand.

#### Variante: Baugesetz (verworfen)

##### Wirkung

- Der Erstwohnungsanteil wirkt bei Neubauten und bei Erweiterungen (unabhängig von deren Grösse) sowie bei neubauähnlichen Umgestaltungen.
- Baubewilligungspflicht von Erweiterungen an bestehenden Wohnungen sowie von Abbruch und Neubau löst die «Nachweispflicht» und die Wirkung des EWA aus und führt unter Umständen zum Verlust des Zweitwohnungsstatus.
- Eine Erweiterung von bestehenden Wohnungen von mehr als 30 % ist nur zulässig, wenn der Erstwohnungsanteil eingehalten werden kann.
- Die Umnutzung von einer Erst- zu einer Zweitwohnung und umgekehrt gilt als Zweckänderung, ist deshalb baubewilligungspflichtig, aber zulässig, soweit der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.
- Keine direkte Wirkung auf die Steuerung der kurzzeitigen Vermietung.

##### Zielerreichung

- zielführend, jedoch wenig gemeindespezifisch.

Anhang

**Variante: Wirkung bei allen baubewilligungspflichtigen Massnahmen (verworfen)**

Wirkung

- Der Erstwohnungsanteil wirkt bei Neubauten, bei Erweiterungen (unabhängig von deren Grösse) sowie bei allen baubewilligungspflichtigen Umbauten, Erneuerungen etc.
- Baubewilligungspflicht löst die «Nachweispflicht» aus. Das heisst, die Massnahmen wirken auch ohne bauliche Erweiterungen, sondern bei jeglichen baubewilligungspflichtigen Vorhaben.
- Eine Erweiterung von bestehenden Wohnungen von mehr als 30 % ist nur zulässig, wenn der Erstwohnungsanteil eingehalten werden kann.
- Die Umnutzung von einer Erst- zu einer Zweitwohnung und umgekehrt gilt als Zweckänderung und ist deshalb baubewilligungspflichtig, aber zulässig, soweit der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.
- Für Hotels gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie

Zielerreichung

- zielführend, da auf die Gemeinde und ihre Problematik (Bestand ist auch problematisch, Hotels in Gebieten mit EWA sollen aber weiterhin zulässig sein etc.) abgestimmt.
- schwierig im Vollzug

**Variante: Geltung für alle noch nicht nachweisbar als Zweitwohnung genutzten Wohnungen (verworfen)**

Wirkung

- Der Erstwohnungsanteil muss bei allen Bestandesbauten innerhalb eines Jahres nachgewiesen werden (strengste Variante).
- Erheblicher administrativer Aufwand
- Eingriff in Eigentum
- Die im Vergleich zur Variante «Baugesetz» oder «Variante Gemeinde mittel» zusätzliche Wirkung ist bescheiden.
- Für einen umsetzbaren Vollzug wäre ein öffentlicher Erst-/Zweitwohnungskataster die minimale Voraussetzung. Optimal würde der Erstwohnungsanteil im Grundbuch angemerkt.

Zielerreichung

- Zielführend, aber erheblicher administrativer Aufwand mit wenig Zusatznutzen und mit hohem rechtlichem Risiko verbunden.

## A 2.4 Ausschluss von gewerblicher Beherbergung in Wohn- und Mischzonen

|                     |  |
|---------------------|--|
| Massnahmenbeschrieb | Mit einer Änderung des Baureglements wird in den Nutzungsvorschriften zu den Wohnzonen und gegebenenfalls zu den Mischzonen die gewerbliche Beherbergung als Nutzungsart verboten. Dabei kann definiert werden, was als gewerbliche Beherbergung gilt, z.B. wenn sie: <ul style="list-style-type: none"><li>- mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder</li><li>- mehr als 10 Betten/Gäste pro Gebäude angeboten werden.</li></ul>  |
| Wirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verbot von neuen touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen in Wohn- und/oder Mischzonen, sofern diese mehr als 10 Betten/Gäste( umfassen.</li><li>- Verbot für die Umnutzung von Erstwohnungen in touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen in Wohn- und Mischzonen, sofern diese mehr als 10 Betten/Gäste umfassen.</li></ul>  |
| Zielerreichung      | <p>Ein nach Nutzungszenen differenziertes Vorgehen ist möglich, resp. es kann damit die gewerbliche Beherbergung (touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen und Plattform-Wohnungen) in Zonen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, untersagt werden. Andere neue Übernachtungsangebote (die bestehenden geniessen Besitzstandsgarantie) in Wohn- und evtl. Mischzonen sind damit nicht möglich, womit auch ein Beitrag zur Senkung der durch solche Angebote verursachten Störungen in Wohngebieten geleistet werden kann.</p> <p>Die Massnahme bietet keine Regulierungsmöglichkeit für Übernachtungsangebote mit weniger als 10 Betten/Gäste, denn diese unterstehen nach Auffassung der Regierungsstatthalter nicht der Baubewilligungspflicht. Zudem kann nicht zwischen einzelnen Wohngebieten differenziert und damit deren Unterschieden Rechnung getragen werden. Die Massnahme gilt für alle Wohn- und evtl. Mischzonen der gesamten Gemeinde.</p> |

## A 2.5 Regulierung von Plattform-Wohnungen in Wohngebieten

|                     |  |
|---------------------|--|
| Massnahmenbeschrieb | <p>In Wohngebieten wird die Nutzung von Wohnraum als Plattformwohnung beschränkt oder untersagt. Die Einschränkungen können folgende Aspekte umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dauer der Vermietung als Plattformwohnung</li><li>- Intensität/Umfang der Nutzung (Anzahl Betten, etc.)</li><li>- Ort (Differenzierung nach Zonen oder nach Quartieren)</li><li>- bestehende und/oder neue Plattformwohnungen.</li></ul> <p>Die Vorschriften sind so zu formulieren, dass sowohl der Neubau von als auch die Umnutzung zu Plattform-Wohnungen gesteuert wird und auch weniger als 10 Betten/Gäste der Baubewilligungspflicht unterstellt sind (Art. 6 Abs. 1. Bst. c BewD muss im Umkehrschluss angewendet werden können).</p> <p>Die Regelungen können entweder durch Vorschriften zu den betroffenen Wohn-, Misch- und Kernzonen oder im Rahmen von eines minimalen Erstwohnungsanteils getroffen werden.</p> |
| Wirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Neue Plattformwohnungen werden in Wohngebieten untersagt oder in der Dauer der Vermietung, im Umfang oder örtlich eingeschränkt.</li><li>- Für bestehende Plattformwohnungen – falls rechtmässig bewilligt – gilt die Besitzstandsgarantie.</li><li>- Störungen in Wohngebieten können reduziert werden.</li><li>- Der Vollzug dürfte anspruchsvoll sein (Stichproben über Internetrecherchen notwendig).</li><li>- Neue un- und bewirtschaftete Zweitwohnungen sind weiterhin zulässig.</li></ul>   |
| Zielerreichung      | <p>Mit Vorschriften zur Einschränkung von neuen und bestehenden Plattformwohnungen können diese in den räumlich definierten Gebieten (Wohnquartieren) gezielt reguliert werden. Die Massnahme reagiert auf das Hauptproblem und führt, vermutlich in Kombination mit einem Erstwohnungsanteil zur gewünschten Wirkung, Plattformwohnungen in Wohnquartieren einzuschränken und Störungen zu vermindern.</p>  |

## A 2.6 Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen (verworfen)

|                     |  |
|---------------------|--|
| Massnahmenbeschrieb | <p>Auf die Bereitstellung neuer Flächen für die Zweitwohnungsnutzung (oder unbewirtschafteter Zweitwohnungen), d.h. Erstellung, Erweiterung oder Umnutzung zu Zweitwohnungen wird eine einmalige Lenkungsabgabe erhoben. Die Erträge daraus müssen zweckbestimmt eingesetzt werden. Als Zweckbestimmungen kommen dabei z.B. in Frage: die Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder „warmer Betten“ oder die Unterstützung anderer Massnahmen zur Minimierung allfälliger negativer Auswirkungen einer Zunahme der Zweitwohnungen. In einem Reglement sind die abgabepflichtigen Nutzungen zu definieren. Auf Wohnungen, für die keine Lenkungsabgabe geleistet werden muss, muss im Grundbuch die Pflicht zur Nutzung als Erstwohnung, resp. die Pflicht zur Bewirtschaftung der Zweitwohnung angemerkt werden (Zweckentfremdungsverbot). Andernfalls kann später nicht mehr nachvollzogen werden, für welche Wohnungen eine Nutzungsbeschränkung besteht oder eine Lenkungsabgabe geleistet wurde.</p> |
| Wirkung             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Neue Zweitwohnungen werden verteuert.</li><li>- Mit den Erträgen aus der Lenkungsabgabe kann die Gemeinde die Erstellung von Erstwohnungen fördern oder die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen unterstützen.</li></ul>   |
| Zielerreichung      | <p>Die Erstellung neuer Zweitwohnungen wird über die Lenkungsabgabe nur indirekt gesteuert. Sie führt zu einer allgemeinen Verteuerung von Zweitwohnungen, was unter Umständen zu einer Reduktion von Zweitwohnungen führen kann. Dies ist für Interlaken nicht zielführend: Zweitwohnungen sollen gezielt, d.h. nach Quartieren differenziert zugelassen oder verboten werden. Mit der Lenkungsabgabe fliessen zwar finanzielle Mittel, ohne Fördermassnahmen der Gemeinde besteht jedoch kein Gewähr, dass auch Wohnraum für die ortsanässige Bevölkerung geschaffen wird.</p>   |

## A 2.7 Anpassung Kurtaxenreglement

Massnahmenbeschrieb

Wer Gäste im Sinne des Kurtaxenreglements der Gemeinde Interlaken beherbergt, ist verpflichtet bei den Gästen die Kurtaxe einzuziehen und der Tourismus-Organisation Interlaken abzuliefern. Dies betrifft, wer einem Gast eigenen oder auf Dauer gemieteten Wohnraum bzw. Boden zu Übernachtungszwecken zur Verfügung stellt oder wer als Guest eigenen oder auf Dauer gemieteten Wohnraum, bzw. Boden zu Übernachtungszwecken verwendet.<sup>5</sup> Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, begeht eine Widerhandlung gegen das Kurtaxenreglement, die auf Antrag der Tourismus-Organisation Interlaken durch den Gemeinderat mit einer Busse bis CHF 5'000 geahndet werden kann.

Mit einer 2019 erfolgten Änderung des Kurtaxenreglements<sup>6</sup> werden die Beherbergenden, insbesondere solche, die ihre Übernachtungsmöglichkeiten über Buchungsplattformen wie AirBnB, Booking.com etc. anbieten, für ihre Pflichten im Zusammenhang mit der Kurtaxe sensibilisiert und die Meldepflicht ausdrücklich statuiert: Beherbergende sind verpflichtet, der Gemeinde die Aufnahme oder Aufgabe der Tätigkeit als Beherbergende sowie Änderungen der meldepflichtigen Angaben zu melden.

Zudem werden Beherbergende verpflichtet, an Gäste vermietete Räumlichkeiten aussen an den betroffenen Liegenschaften zu vermerken mit Angabe der Zahl der zur Verfügung stehenden Räume und Schlafplätze. Davon ausgenommen sind registrierte Hotels, Hostels und Gruppenunterkünfte.

Wirkung

Auf die Zweitwohnungssituation hat die Anpassung des Kurtaxenreglements folgende Wirkung:

- Die Gemeinde hat einen Überblick über die bestehenden Anbietenden von Übernachtungsmöglichkeiten, seien es touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen.
- Bezüglich Abgabepflicht von Kurtaxen bestehen rechtsgleiche Grundlagen für herkömmliche Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Hostels und Pensionen und für die neueren, kleineren Beherbergungsstätten, resp. Plattform-Wohnungen.
- Übernachtungsangebote sind sowohl für Bewohnende als auch für Touristen von aussen sichtbar und «offiziell». Es bietet damit eine Voraussetzung, um allfällige Nutzungskonflikte oder Störungen in Wohngebieten gezielt anzugehen.

Zielerreichung

Das übergeordnete Ziel, wonach für herkömmliche Beherbergungsbetriebe sowie für neuere, kleinere Beherbergungsstätten, resp. Plattform-Wohnungen (auch für solche mit weniger als 10 Betten/Gäste) rechtsgleiche

5 Art. 7 und Art. 10 Kurtaxenreglement

6 Wurde an der Gemeindeabstimmung vom 19. Mai 2019 mit einem grossen Mehr von 92 % der Stimmen angenommen.

Anhang

Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen, wird erreicht, was die Meldepflicht/Registrierung bei der Gemeinde, die Beschilderungspflicht sowie die Abgabe der Kurtaxen betrifft.

Die vorliegende Massnahme steuert nicht die Quantität, die Art oder den Standort der Zweitwohnungen.