

Planungszone Zweitwohnungen

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an. Während das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) erarbeitet wurde, wies die Einwohnergemeinde Wilderswil einen Zweitwohnungsbestand von 12.62 Prozent auf (Stand Dezember 2015) und fällt somit nicht unter den Geltungsbereich des ZWG. Gerade in Gemeinden, die nicht dem ZWG unterstellt sind, aber in beliebten Tourismusregionen liegen, wie namentlich Wilderswil, werden in zunehmendem Mass neue Zweitwohnungen erstellt und bestehende Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Allein im Zeitraum von Mai 2023 bis Anfang September 2023 wurden in Wilderswil fünf bestehende Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle, wie insbesondere die Internetplattform Airbnb, verstärkt zugenommen. Am 31. Dezember 2022 betrug der Zweitwohnungsbestand nach Massgabe der Zweitwohnungsstatistik der Gemeinde Wilderswil deshalb bereits 14.07 Prozent. Die Anzahl Zweitwohnungen ist in der Einwohnergemeinde Wilderswil also – wenn auch langsam- kontinuierlich gestiegen.

Insbesondere im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen wird die Gemeinde vor grosse Herausforderungen gestellt und die Beschwerden aus der Bevölkerung diesbezüglich mehren sich. Die Bevölkerung von Wilderswil äussert Bedenken vor allem wegen dem Verlust von Wohnraum für Einheimische sowie aufgrund von massiven Störungen durch kurzzeitige Vermietungen. So gibt es beispielsweise häufig Probleme beim korrekten Umgang mit Abfall sowie Belästigungen durch Lärm, der unter anderem durch Spätanreisen sowie durch Gesprächslärm, Parties u.a. in Gärten und auf Balkonen nach 22:00 Uhr verursacht wird.

Das Ausmass der Problematik kann man anhand der Zunahme, der via Airbnb angebotenen Wohnungen im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli nachvollziehen. So orientierte der Hauseigentümergeverband Interlaken-Oberhasli bereits am 7. November 2018 zum Thema Airbnb und wies dabei auf die folgende verstärkte Zunahme bei den vermieteten Airbnb-Wohnungen hin:



Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen haben auch die umliegenden Gemeinden bereits reagiert. So haben die Gemeinden Interlaken, Unterseen und Ringgenberg in den letzten Jahren zunächst Planungszonen und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch diese Entwicklung trägt dazu bei, dass der Zweitwohnungsdruck in der Gemeinde Wilderswil gestiegen und aller Voraussicht nach weiter steigen wird. Hinzu kommt, dass die touristisch attraktiven Gemeinden in der näheren Umgebung dem Zweitwohnungsgesetz unterstellt sind oder bereits seit längerem eine Regelung zum Erstwohnungsanteil erlassen haben (Grindelwald). Weiter ist den Medien zu entnehmen, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die vielfältigen Möglichkeiten Wohnungen bloss kurzzeitig zu vermieten in weiteren Gemeinden der Region erheblich zugenommen hat (z.B. Gemeinde Lauterbrunnen).

Um den aufgezeigten Problemen entgegenzutreten und eine entsprechende Lösung zu finden, müssen rasch Massnahmen ergriffen werden.

Erwägungen

In der ganzen Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt als kurzzeitig vermietete Wohnungen zu nutzen, zugenommen. Im regionalen Kontext haben in letzter Zeit mehrere Gemeinden, gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0), Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen. Die Gemeinde Wilderswil hat aus touristischer Sicht grosses Potenzial und der Zweitwohnungsanteil ist kontinuierlich gestiegen. Dieser Anstieg der Zweitwohnungen führt auch zu weiteren negativen Folgen wie der Verteuerung des Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung und dem Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen. Auch die Beschwerden der Bevölkerung wegen Lärmbelästigungen, die mit kurzzeitigen Vermietungen einhergehen, nehmen zu. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die Gemeinde Wilderswil in den nächsten Jahren ebenfalls zur Zweitwohnungsgemeinde nach ZWG wird und ihren Zweitwohnungsbestand nicht mehr selbst steuern könnte.

Um unerwünschte Auswirkungen dieser Entwicklungen zu begegnen, muss der Gemeinderat prüfen, ob und wenn ja, welche geeigneten Massnahmen möglich sind. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von Vorschriften über Erstwohnungsanteile. Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten wie

- die Einführung einer Lenkungsabgabe oder
- die Beschränkung der Erstellung von Zweitwohnungen (Kontingentierung) oder
- der Erlass einschränkender Regeln für die kurzzeitige Vermietung oder
- Beschränkung der Möglichkeiten Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzunutzen.

Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Wilderswil am besten geeignete Massnahme auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Vorliegend prüft die Gemeinde Wilderswil in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Dazu ist sie, gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 71 a Abs. 3 BauG, berechtigt.

Dieser Prozess beansprucht selbstverständlich eine gewisse Zeit. Insbesondere die Aufnahme einer neuen Regelung in der baurechtlichen Grundordnung bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, welches eine Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie eine Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Organe erfordert. Planerlassverfahren nehmen erfahrungsgemäss rasch einmal zwei Jahre und mehr in Anspruch. Die Planungszone selbst ist geeignet und erforderlich und die vorgesehene Geltungsdauer von zwei Jahren erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zu lang und greift daher auch nicht übermässig in die Rechte der Betroffenen ein. Sie ist insgesamt sowohl recht- als auch verhältnismässig.

Als Zweck der Planungszone wird, entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf, die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen festgelegt. Sämtliche neu geplante Bauten mit Wohnnutzungen und Umnutzungen von bestehendem Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Da in Wilderswil eine Wohnnutzung auch in der Arbeitszone zulässig ist, kann der Perimeter der Planungszone nicht nur auf die klassischen Wohnzonen beschränkt werden. Vom Geltungsbereich der Planungszone können die folgenden Zonen ausgenommen werden:

- Grünzone
- Campingzone
- Zone Bahnareal
- Zone für Öffentliche Nutzung
- Landwirtschaftszone
- UeO Nr. 1 «Schulgässli» (Strassen UeO)
- UeO Nr. 2 «Hotel Heimat-Mühle, Basiserschliessung» (Strassen UeO)
- UeO Nr. 3 «Allmi» (Schulhausareal)
- UeO Nr. 5 «Gewerbezone Rosshag»
- UeO Nr. 6 «Schulgässli» (Alterswohnungen)
- UeO Nr. 8 «Chrummeney» (Deponie)
- UeO Nr. 9 «Oberlandpark Gsteigstrasse»
- UeO Nr. 13 «Innertstoffdeponie Geisshubel» (Deponie)
- UeO Nr. 15 «Schönbühl» (da hier bereits ein Erstwohnungsanteil von 80% vorgesehen ist)

Da zu Zweitwohnungen umgenutzte Erstwohnungen im Wohnungsinventar, gemäss den Vorgaben des ZWG, voll angerechnet werden, können diese Umnutzungen den Planungszweck beeinträchtigen. Deshalb wird unter Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgelegt, dass die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig ist. Dies gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1), wonach die Umnutzung von Bauten baubewilligungspflichtig ist, wenn baurechtlich relevante Tatbestände betroffen sind. Aufgrund des Zwecks der Planungszone und der geschilderten Ausgangslage ist eine solche Umnutzung im vorliegenden Fall baurechtlich relevant.

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wird folgende Planungszone „Zweitwohnungen“ beschlossen:

Planungszwecke: Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Planungssperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen.

Planungssperimeter: gemäss öffentlich aufgelegtem Plan.

Dauer: 2 Jahre

Wirkung: Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, dass den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:
 - a) Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, dass den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
 - b) Die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig.
 - c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren der Baugesuche, welche nach dem 3. August 2023 (massgebend ist das Datum der gemäss Baubewilligungsdekret einzureichenden Papieraufbereitungen) im Perimeter der Planungszone eingereicht wurden, werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderates, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
 - d) Baugesuche, die bereits vor dem 03. August 2023 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt.
 - e) Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
 - f) Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigem Recht bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
 - g) Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
3. Die Bauverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.

Wilderswil, 25. Oktober 2023

NAMENS DES GEMEINDERATS:

Rolf Herren
Gemeindepräsident

Christian Hartmann
Gemeindeschreiber