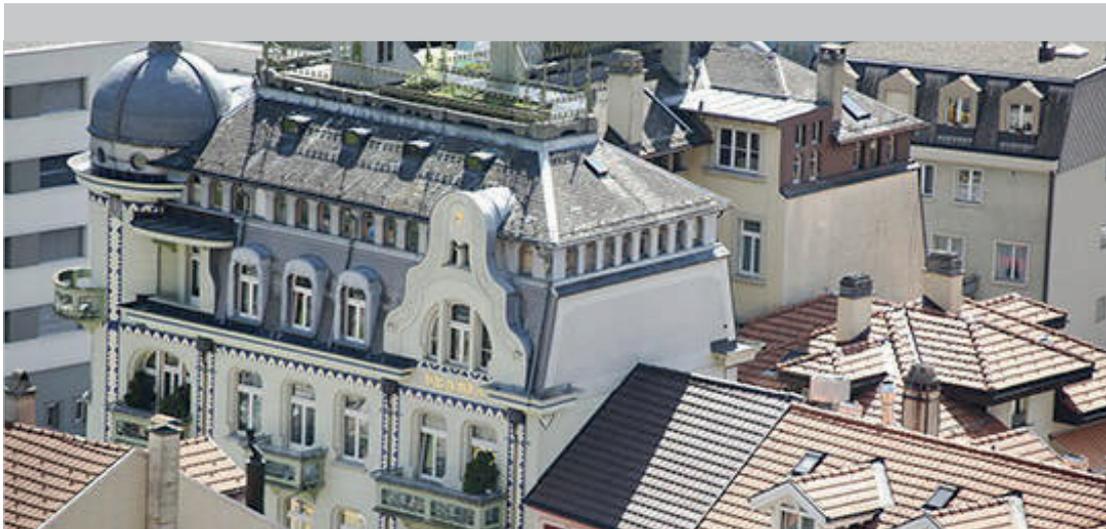


GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst:

- Änderung Baureglement
- Änderung SBV 2 «Uechtere, Allmendstrasse»
- Änderung SBV 3 «Im Moos»
- Änderung UeO 6 «Jungfraustrasse»
- Änderung UeO 9 «Uechtere» («Hardermannli»)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

8. Dezember 2020

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

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

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Problembeschrieb und Ziele	5
1.2 Vorgehen	6
2. Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»	7
2.1 Übersicht	7
2.2 Erstwohnungsanteil	8
2.3 Ausschluss kurzzeitige Vermietung	10
2.4 Monitoring	13
2.5 Zu den einzelnen Änderungen	13
2.6 Wirkung	15
3. Auswirkungen	24
3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht und Interessensabwägung	24
3.2 Baulandreserven und Kulturland	26
3.3 Ortsbild und Landschaft	26
3.4 Verkehr, Lärmschutz, Luftreinhaltung	26
3.5 Weitere Themen	27
4. Verfahren	27
4.1 Ablauf und Zuständigkeiten	27
4.2 Abgrenzung	28
4.3 Mitwirkung	28
4.4 Vorprüfung	29
4.5 Öffentliche Auflage	29
4.6 Nachträgliche öffentliche Auflage	30
4.7 Beschlussfassung und Genehmigung	31
Anhänge	32
Anhang 1 Begriffe	32
Anhang 2 Handlungsoptionen	35
Anhang 3 Tabelle Auswertung der Vorprüfung	45

1. Ausgangslage

1.1 Problembeschrieb und Ziele

Steigender Anteil an Zweitwohnungen	<p>Weil in Interlaken vermehrt bestehender Wohnraum zu Zweitwohnungen¹, insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt wird, musste die Einwohnergemeinde Interlaken 2018 davon ausgehen, bald dem Gültigkeitsbereich des ZWG² unterstellt zu sein³. 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.</p> <p>Erreicht der Zweitwohnungsanteil die 20 Prozentmarke, dürfen in Interlaken mit wenigen Ausnahmen⁴ keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr erstellt werden (Art. 6 ZWG) und für bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten rechtliche Rahmenbedingungen.</p>
Planungszone	<p>Aus diesen Gründen und um rechtzeitig Lösungen zur Verhinderung oder zur Minimierung negativer Auswirkungen zu erarbeiten, hat der Gemeinderat am 12. 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.</p>
Ziele und Wirkung	<p>Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung, welche nebst der Änderung des Baureglements auch entsprechende Anpassungen von betroffenen Überbauungsordnungen und Sonderbauvorschriften (UeOs) umfasst, will die Gemeinde die negativen Auswirkungen einer ständig steigenden</p>

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 stieg gemäss der Erhebung des Bundesamts für Raumentwicklung ARE von 16 % im 2018 auf 18 % im 2019. Nach dem 1. Quartal 2020 liegt der Anteil bei 12.5 % (Stand 31. März 2020). Die Gemeinde geht davon aus, dass dieser Rückgang teilweise auf die Bereinigung und Präzisierung der Grundlagedaten zurückzuführen ist. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die im Dezember 2018 beschlossene Planungszone sowie die Änderungen des Kurtaxenreglements bereits Wirkung gezeigt und zu einem sinkenden Zweitwohnungsanteil beigetragen haben. Ebenfalls Einfluss auf den Anteil haben die mittlerweile realisierten Wohnbauprojekte mit Erstwohnungen.

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

Anzahl an insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen in den Griff bekommen. Dabei gilt es zu beachten, dass sich anteilmässig mehr Zweitwohnungen in Mischzonen (Kern und übrige) befinden als in den Wohnzonen. Die Störungen durch bewirtschaftete Zweitwohnungen haben jedoch insbesondere in den Wohnzonen unerwünschte Auswirkungen auf das «ruhige» Wohnen. Es werden mit den Massnahmen deshalb zwei Ziele verfolgt:

In Wohngebieten soll die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen untersagt und damit die Störungen der Wohngebiete insbesondere durch deren kurzzeitige Vermietung reduziert werden. 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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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 Kurtaxenreglement

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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umzusetzenden Massnahmen.

Wirkung Zweit-
wohnungsgesetz

Die mit der Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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. Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»

2.1 Übersicht

Für den künftigen Umgang mit Zweitwohnungen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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

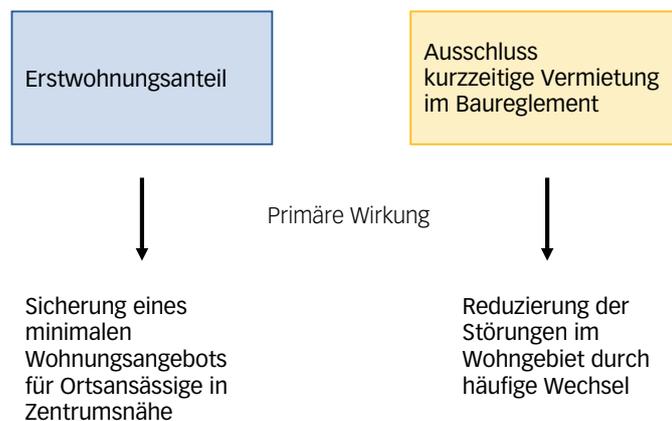


Abb. 1 Schema zur Wirkung der zwei gewählten Hauptmassnahmen.

Mit diesem Massnahmenpaket wird in allen Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen und dem Wirkungsbereich der Planungszone unterliegen, mit auf den Gebietscharakter und die dort vordringlichen Problemstellungen abgestimmten Massnahmen reagiert (vgl. auch Ziff. 2.6).

2.2 Erstwohnungsanteil

Massnahmenbe-
schrieb

Mit einer Änderung des Baureglements, die sich auch auf den Perimeter der Uferschutzplanung und auf die betroffenen ZPPs⁵ und UeOs⁶ 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 Hauptnutzfläche⁷, in gemischt genutzten Gebieten beträgt er 50 % der gesamten dem Wohnen dienenden Hauptnutzfläche eines Gebäudes. Der Erstwohnungsanteil wird in der Mischzone K tiefer angesetzt. Damit können dort mehr 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 und Zimmer in strukturierten Beherbergungsbetrieben (vgl. Anhang 1) 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 bezogen auf den Erstwohnungsanteil eine umfassende Besitzstandsgarantie. Die Besitzstandsgarantie ist zeitlich begrenzt: Sie gilt nur für Gebäude, die vor dem Stichdatum (12.12.2018) rechtmässig bestanden haben. Die Besitzstandsgarantie ist räumlich begrenzt: Sie ist nur in Gebieten anwendbar, für die ein Erstwohnungsanteil gilt. Weiter ist die Besitzstandsgarantie auch sachlich begrenzt: Sie bezieht sich allein auf die Vorschrift betreffend Erstwohnungen und damit klar auf einen gemäss Art. 3 Abs. 4 BauG «besonderen Fall des Gemeindebaurechts».

5 Zonen mit Planungspflicht

6 Überbauungsordnungen

7 gemäss SN Norm 504 416.

D.h. der Erstwohnungsanteil gilt in Gebieten mit Erstwohnungsanteil:

- beim Neubau von Wohnungen;
- bei Erweiterungen von vor dem 12. 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:

- in u.a. auch gewerblich genutzten Gebieten 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.

Unbewirtschaftete Zweitwohnungen, resp. «Kalte Betten» sind in Interlaken kein Kernproblem. Insbesondere nicht in den Wohnzonen, d.h. ausserhalb des Zentrums und ausserhalb der gemischt-genutzten Gebiete.

Aus diesem Grund werden in den Wohnzonen keine Erstwohnungsanteile festgelegt. Hingegen sollen in den Wohnzonen häufige Mieterwechsel unterbunden werden (vgl. Ziff. 2.3).

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

Massnahmenbeschreibung Mit einer Änderung der Bestimmungen zu den Wohnzonen wird die kurzzeitige Vermietung durch Privatpersonen, d.h. die Vermietung für eine Dauer von weniger als 3 aufeinanderfolgenden Nächten, ausgeschlossen (vgl. Abb. 4). Die kurzzeitige Vermietung ist nur zulässig:

- wenn es sich um einzelne Zimmer in einer dauerhaft bewohnten Wohnung handelt, in der die Vermieterin oder der Vermieter ihren Wohnsitz nach ZWG⁸ ausweist;
- in höchstens einer Einliegerwohnung⁹ pro Gebäude¹⁰;
- in Zimmern oder Wohnungen eines vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden und bewilligten Hotels oder strukturierten Beherbergungsbetriebs (vgl. Anhang 1). Die Übernahme von Wohnungen oder Zimmern, die vor dem 12. Dezember 2018 nicht zum jeweiligen Betrieb gehört haben, und deren kurzzeitige Vermietung ist nicht zulässig.

In allen drei 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.

8 Beim Wohnsitz nach Zweitwohnungsgesetz handelt es sich um die Gemeinde, in der die Person ihre Niederlassungsbewilligung hat.

9 Einliegerwohnungen sind Wohnungen, die im selben Haus liegen, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Art. 7 Abs. 2 Lit. a ZWG).

10 Explizite Beschränkung auf eine Einliegerwohnungen pro Gebäude; die kurzzeitige Vermietung allfällig weiterer Einliegerwohnungen in Gebäuden ist nicht zulässig.

Zudem ist es im Sinne einer Härtefallregelung¹¹ möglich, dass Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12. Dezember 2018 bestanden haben, auf Gesuch hin ihren Betrieb weiterführen können. Darunter fallen zum Beispiel bestehende Beherbergungsstätten und -betriebe (Bed & Breakfast, Pensionen), die aufgrund ihrer Grösse bisher nicht bau- oder gastgewerbebewilligungspflichtig waren. Die Privilegierung solcher Härtefälle ist aus Sicht des Gemeinderats verhältnismässig, da früher in den Wohnzonen viele Hotels bestanden haben. Einzelnen bestehenden Anbieterinnen und Anbietern, die nicht unter die ohnehin für Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe geltende Besitzstandsgarantie fallen, soll der Fortbestand ihres Betriebs nicht verunmöglicht werden. Als Nachweis für den rechtmässigen Bestand ist der Nachweis über die bezahlten Kurtaxen und Tourismusabgaben sowie geleistete AHV-Beträge oder anderes erforderlich. Ein Härtefall liegt z.B. vor, wenn durch den Wegfall der betreffenden Betriebsstätte der gesamte Betrieb in seiner Existenz gefährdet wäre. Eine Bewilligung für den Weiterbetrieb einer bestehenden rechtmässigen Betriebsstätte setzt voraus, dass von ihm keine Störungen der Wohnzone ausgehen.

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 drei 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 Be-

¹¹ Die «Härtefallklausel» ermächtigt das rechtsanwendende Organ, vorliegend namentlich den Gemeinderat, aus Gründen der Billigkeit ausnahmsweise von der gesetzlichen Regelung abzuweichen. Damit wird auch den allgemein geltenden Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung getragen.

herbergungsbetriebe 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 drei aufeinanderfolgenden Nächten, weiterhin zulässig ist (die klassische Vermietung von Ferienwohnungen wird nicht als störend empfunden).
- keine neuen Hotels und strukturierten Beherbergungsbetriebe in Wohngebieten erstellt werden. Für bestehende gilt bereits jetzt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 211 Abs. 1 BR. Zudem können einzelne Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor Inkrafttreten der Planungszone während drei Jahren bestanden haben, auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung ihren Betrieb weiterführen.
- der bestehende Wohnraum indirekt geschützt wird. Es wird vermutet, dass durch den Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung das Angebot an Wohnungen über Plattformen wie 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.
- das kurzzeitige Vermieten höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude bleibt zulässig (Beschränkung auf eine, auch wenn mehrere Einliegerwohnungen pro Gebäude vorhanden sind).
- das kurzzeitige Vermieten von bestehenden Zimmern und Wohnungen durch einen vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden und bewilligten Hotel oder strukturierten Beherbergungsbetrieb bleibt ebenfalls 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. Da unbewirtschaftete Zweitwohnungen, resp. die Verdrängung von Wohnraum durch die klassischen «Kalten Betten» insbesondere in Wohngebieten von Interlaken kein Kernproblem darstellen, wird auf die Festlegung eines Erstwohnungsanteils verzichtet. Die Festlegung eines Erstwohnungsanteils wäre für das in den Wohngebieten vordringliche Problem, die Störung durch häufige Mieterwechsel, nicht

die zielführende Lösung; sie würde nicht die gewünschte Wirkung entfalten. Ebenso ist die Vermietung von Wohnungen von 3 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 Monitoring

Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans (Massnahmenblatt D_06) haben Gemeinden, welche Massnahmen zur Steuerung von Zweitwohnungen treffen, die Zweitwohnungen zu erfassen und deren Entwicklung im Sinne eines Monitorings zu verfolgen.

Nach Erlass der Planungszone wurde mit der Überprüfung und Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregister gestartet und die entsprechenden Nutzungen der Wohnungen erfasst. Die Gemeinde Interlaken verfügt über eine separate Excel-Liste, die seither jede Woche anhand der Mutationen der Einwohnerkontrolle aktualisiert wird. In der Liste werden neben Adresse und Nutzungsart im Falle einer touristischen Bewirtschaftung auch die Anzahl Gäste / Betten erfasst. Nach Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» wird neu auch eine Kategorie für Gebäude/Wohnungen mit Erstwohnungsanteil und für die kurzzeitige Vermietung eingeführt, womit die entsprechenden Massnahmen pro Gebäude/Wohnung erfasst und deren Entwicklung verfolgt werden können. Die Excel-Liste könnte bei Anschaffung einer entsprechenden Fachapplikation durch einen Nutzungskataster Wohnungen abgelöst und automatisiert werden.

Erste Tendenzen aus der Überprüfung und Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters zeigen, dass der Zweitwohnungsanteil von 18% (Stand Januar 2019) gesunken ist. Eine definitive Aussage zum Anteil Zweitwohnungen und zur kurzzeitigen Vermietung angebotenen Wohnungen wird im 1. Quartal 2021 möglich sein.

2.5 Zu den einzelnen Änderungen

2.5.1 Baureglement

Art. 211

Art. 211 wird im Hinblick auf die in der Wohnzone zulässigen Nutzungen präzisiert. Die kurzzeitige Vermietung, d.h. weniger als drei aufeinanderfolgende Nächte von Wohnungen wird ausgeschlossen. Damit bleibt die traditionelle Vermietung von Ferienwohnungen weiterhin zulässig, ebenso die kurzzeitige Vermietung für die vier privilegierten Fälle (vgl. 2.3) .

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

Entsprechend werden die bisherigen Kommentare bei den Wohnzonen angepasst. Bei der Arbeitszone A* wird in Abs. 8 präzisiert, dass die gewerbliche Vermietung von Wohnungen nicht als Arbeitsnutzung gilt und entsprechend nicht zulässig ist, auch wenn dies aufgrund der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe ES III angenommen werden könnte.

Art. 212 Die baupolizeilichen Masse werden mit einer Kolonne ergänzt, in der die in den verschiedenen Zonen einzuhaltenden minimalen Anteile an Erstwohnungen festgeschrieben sind.

In der Zeile der Arbeitszone A* hat ist bei der Angabe der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) fälschlicherweise ein «m» aufgeführt. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, der im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung passiert ist und der nun korrigiert wird.

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 entsprechenden im Grundbuch anzumerkenden Auflage bewilligt. Im übrigen stehen der Baupolizeibehörde die üblichen baupolizeilichen Vollstreckungsinstrumente nach BauG sowie des ZWG zur Verfügung¹².

Art. 311 Mit Art. 311 wird gewährleistet, dass in den Perimetern von Zonen mit Planungspflicht dieselben Regeln gelten, wie sie nun für gleichartige Regelbauzonen erlassen werden.

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

¹² Bei Vollzugsmassnahmen gelten die Verfahrensvorschriften nach Art. 46 ff BauG, u.a. muss den Betroffenen zuerst «eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme» gesetzt werden.

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 Hauptnutzflächen¹³. Damit stützt das GBR auf das auch im ZWG relevante Mass ab.

2.5.2 Überbauungsordnungen

Änderungen von Überbauungsordnungen Auch in Perimetern von Überbauungsordnungen wird sichergestellt, dass bezüglich Zweitwohnungen dieselben Regeln gelten, wie sie 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.

Geändert werden folgende Überbauungsordnungen:

- Sonderbauvorschriften SBV 2 «Uechtere, Allmendstrasse»
- Sonderbauvorschriften SBV 3 «Im Moos»
- Überbauungsordnung UeO 6 «Jungfraustrasse»
- Überbauungsordnung UeO 9 «Uechtere» («Hardermannli»)

2.6 Wirkung

2.6.1 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
- +/- = 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/o = nicht zulässig
- blau = Wirkung Erstwohnungsanteil
- gelb = Wirkung Ausschluss kurzzeitige Vermietung

13 gemäss SN Norm 504 416.

Art des Angebots	Wohngemeinde (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 %)
Bewirtschaftet			
mehr als 20 Betten/Gäste			
Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäß Definition in Anhang 1 (z.B. Jugendherbergen, Pensionen, «Bed & Break- fast», etc.)	++ (Für vor dem 12.12.2018 rechtmässig bestehende und bewilligte Hotels und strukturierte Beherber- gungsbetriebe gilt die er- weiterte Besitzstandsgar- antie nach Art. 211 BR. Die kurzzeitige Vermie- tung durch bestehende Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe ist zulässig. Härtefallregelung möglich für Betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12.12.2018 bestanden haben.)	++	++
Kein Hotel und kein struk- turiertes Beherbergungsbe- trieb	o/o (nach Regierungsstatt- halter nicht zulässig, Änderung Art. 211 GBR, Kommentarspalte)	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
weniger als 10 Betten/Gäste¹⁴ und länger vermietet (ab 3 aufeinander folgenden Nächten)			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)
Eine oder mehrere Einlieger- wohnungen	++	+/0 (max. 50 %)	+/0 (max. 75 %)

14 Hotels oder strukturierte Beherbergungsbetriebe weisen mind. 20 Betten/Gäste auf.

Art des Angebots	Wohngelbiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung	++ (bis max. 9 Monate, da- nach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)	++ (bis max. 9 Monate da- nach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)	++ (bis max. 9 Monate da- nach gilt sie nicht mehr als Erstwohnung)
Einzelne Zimmer in der eigenen, dauerhaft bewohn- ten Wohnung ¹⁵	++	++	++
«Klassische» Ferienwohnung (wochenweise vermietet)	++	+/- (max. 50 %)	+/- (max. 75 %)
Dauervermietete Zweitwoh- nung	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
weniger als 10 Betten/Gäste¹⁴ und kurzzeitig vermietet (weniger als 3 aufeinanderfolgende Nächte)			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	o/o	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Höchstens eine Einlieger- wohnung pro Gebäude	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Weitere Einliegerwohnungen pro Gebäude	o/o	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Eigene (selber bewohnte) Erstwohnung	o/o	++	++
Einzelne Zimmer in der eigenen Wohnung	++	++	++

Tab. 1 Wirkung der Massnahmen nach Art der Bewirtschaftung.

2.6.2 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.

¹⁵ Wohnsitz nach ZWG, d.h. Gemeinde, in der die Person ihre Niederlassungsbewilligung hat.

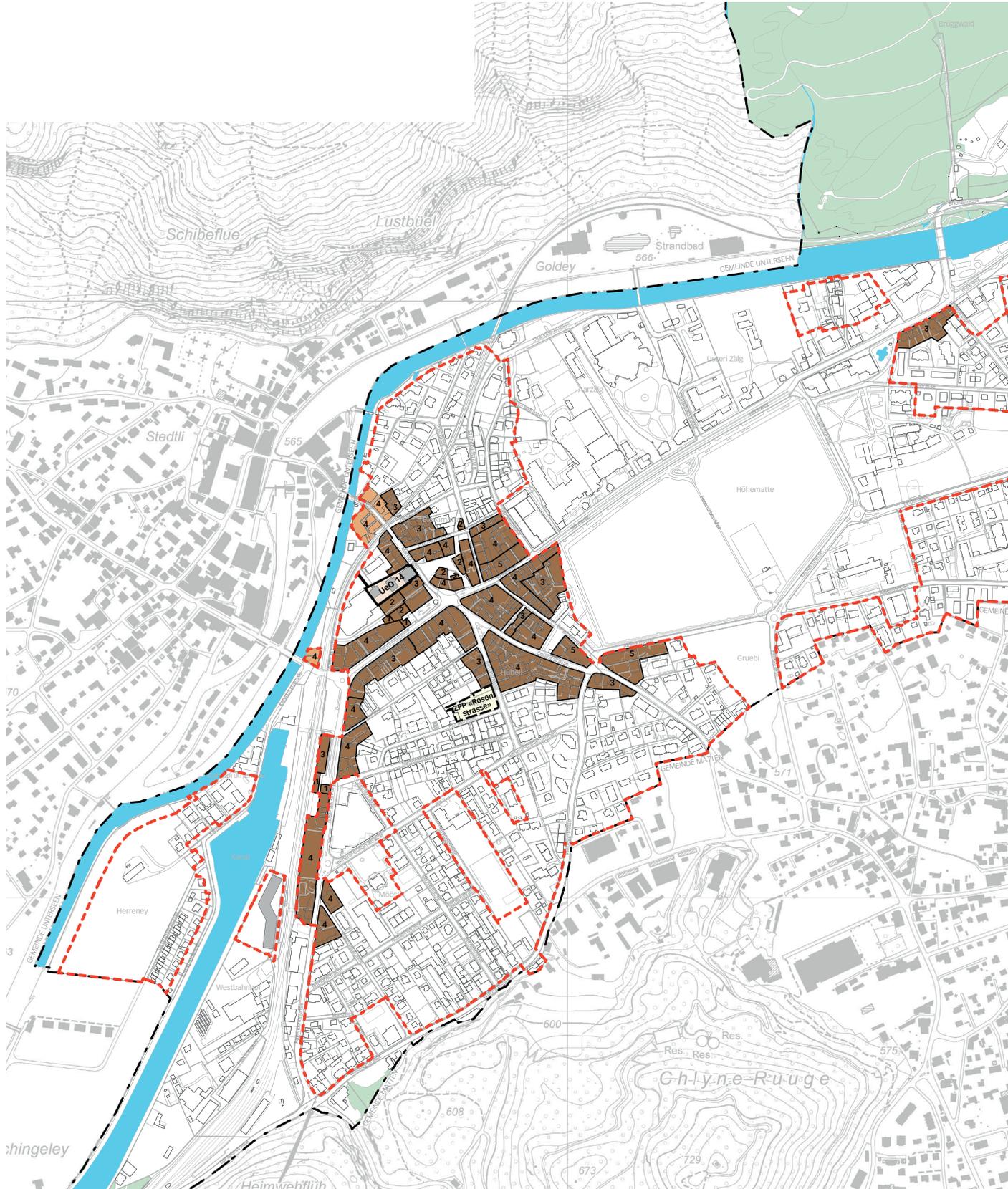
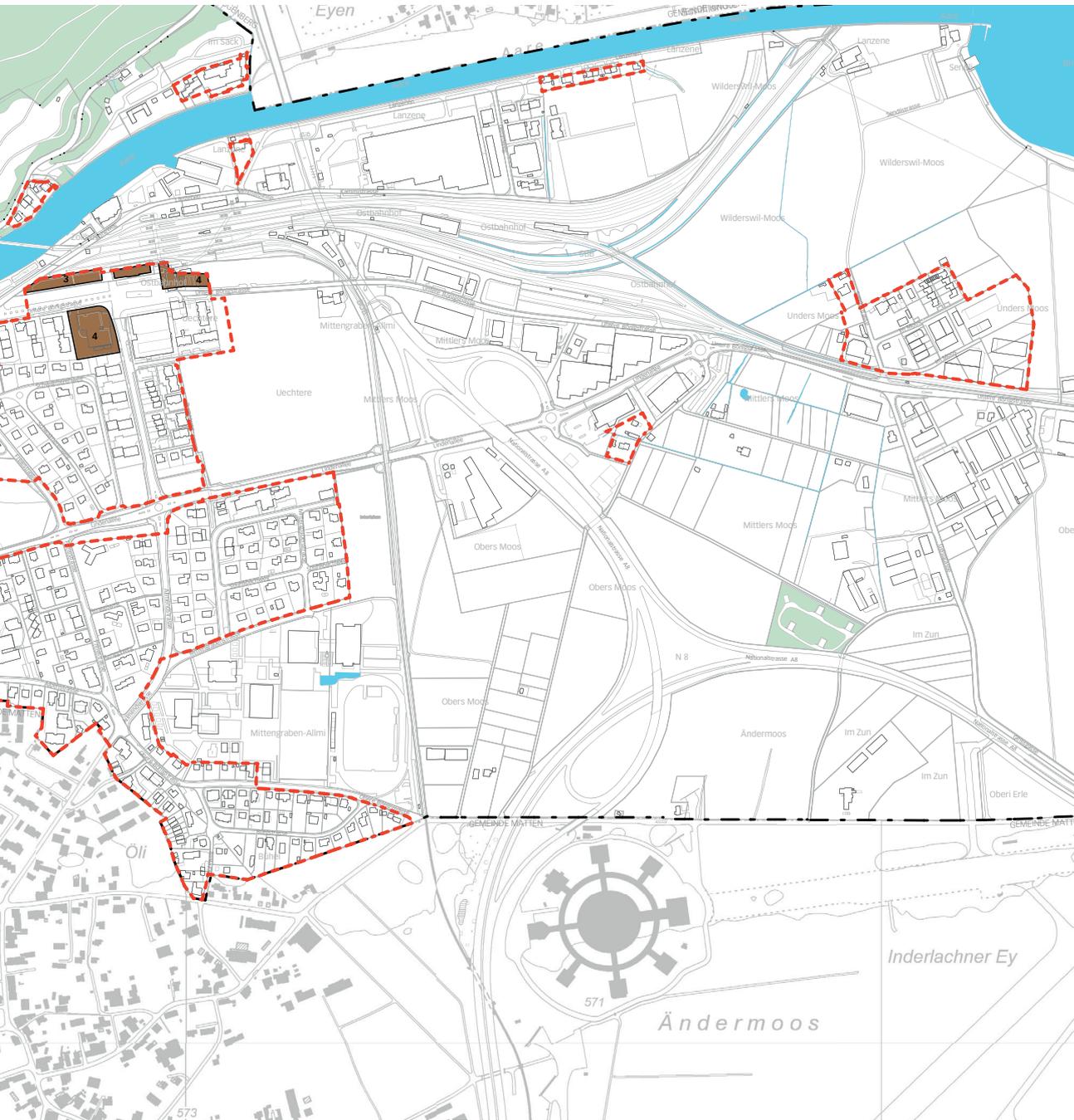


Abb. 2 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 25 %

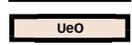


Legende

 Wirkungsbereich Planungszone

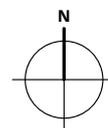
 Gemeindegrenze

Hinweise:

-  1 Mischzone MK mit GZ
-  UeO bestehende Sonderbauvorschriften SBV und Überbauungsordnungen UeO
-  ZPP Zone mit Planungspflicht (teilweise mit UeO)
-  Kernzone gemäss Teilzonen- und Uferschutzplan

 Gewässer

 Wald



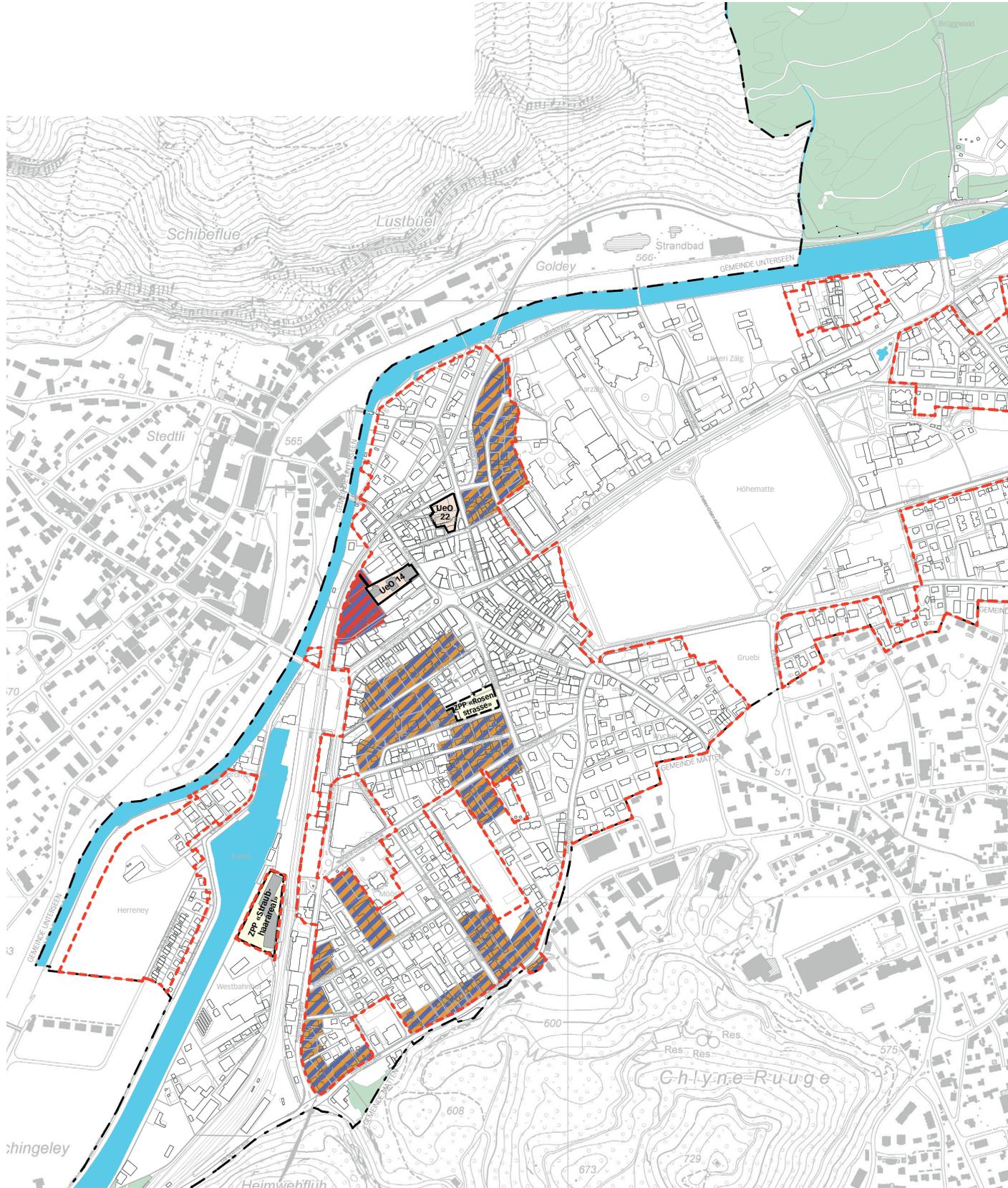
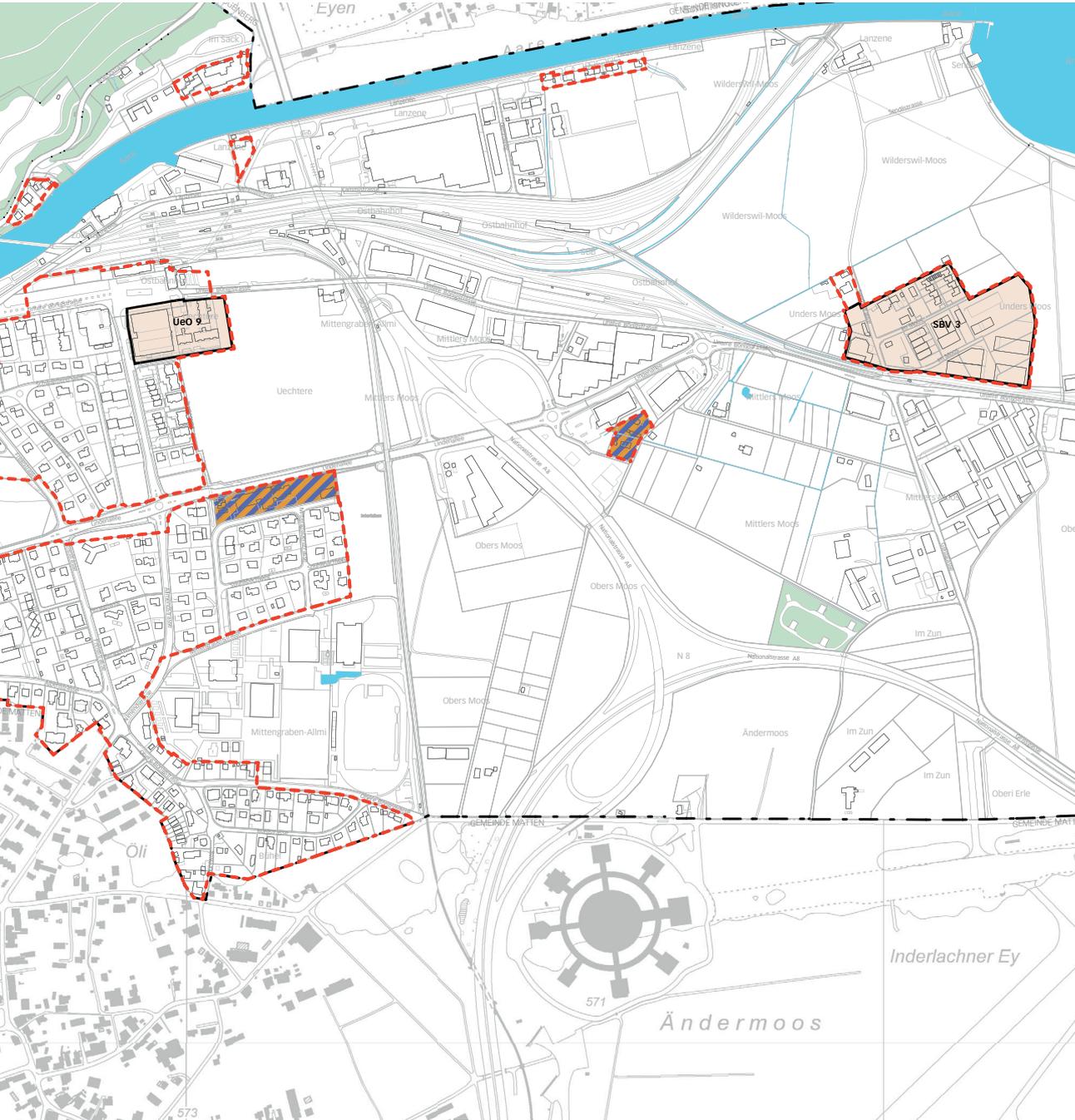


Abb. 3 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 50 %



Legende

 Wirkungsbereich Planungszone

Hinweise:

 Mischzone MA3

 Mischzone MA4

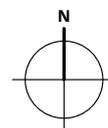
 bestehende Sonderbauvorschriften SBV und Überbauungsordnungen UeO

 Zone mit Planungspflicht (teilweise mit UeO)

 Gemeindegrenze

 Gewässer

 Wald



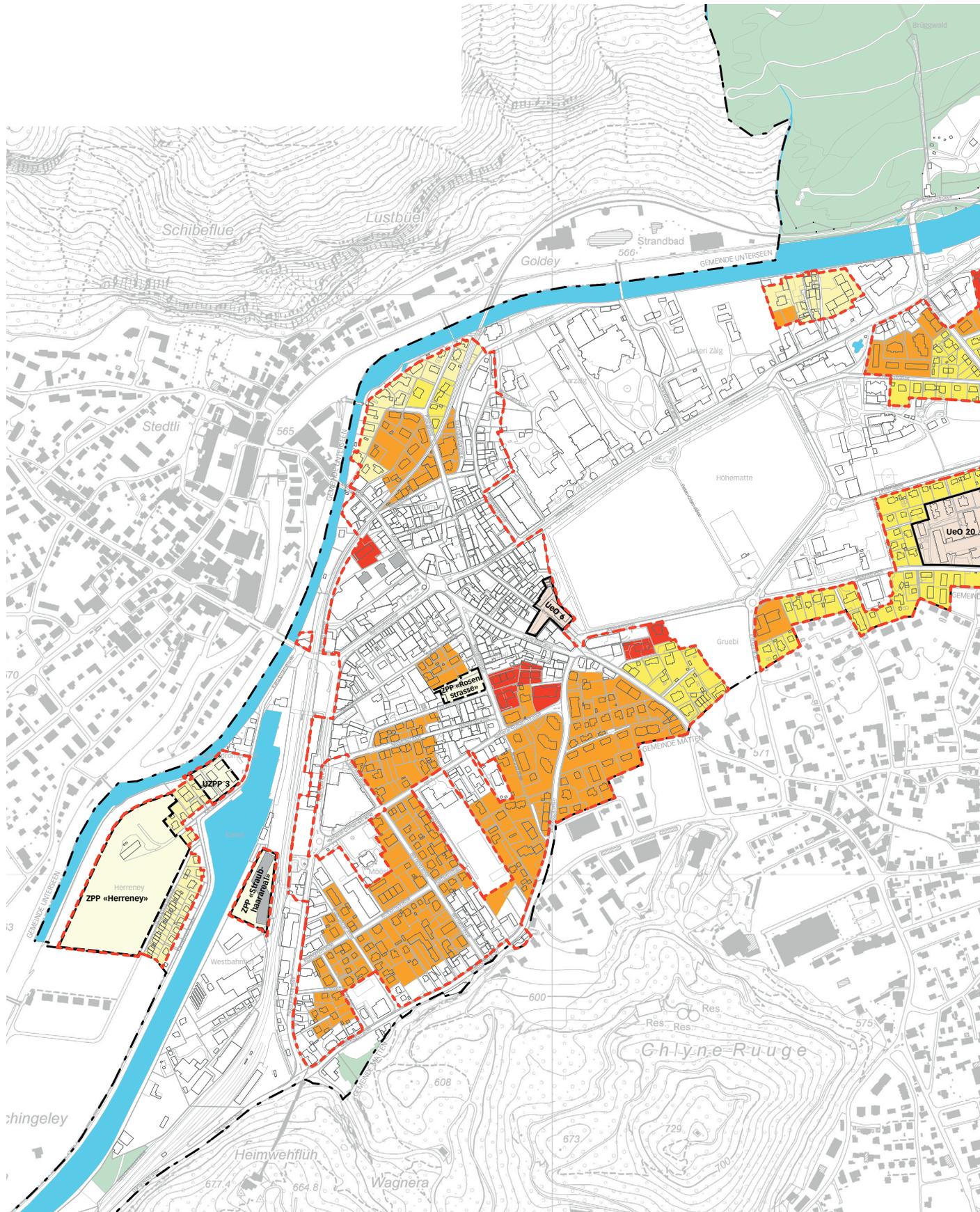
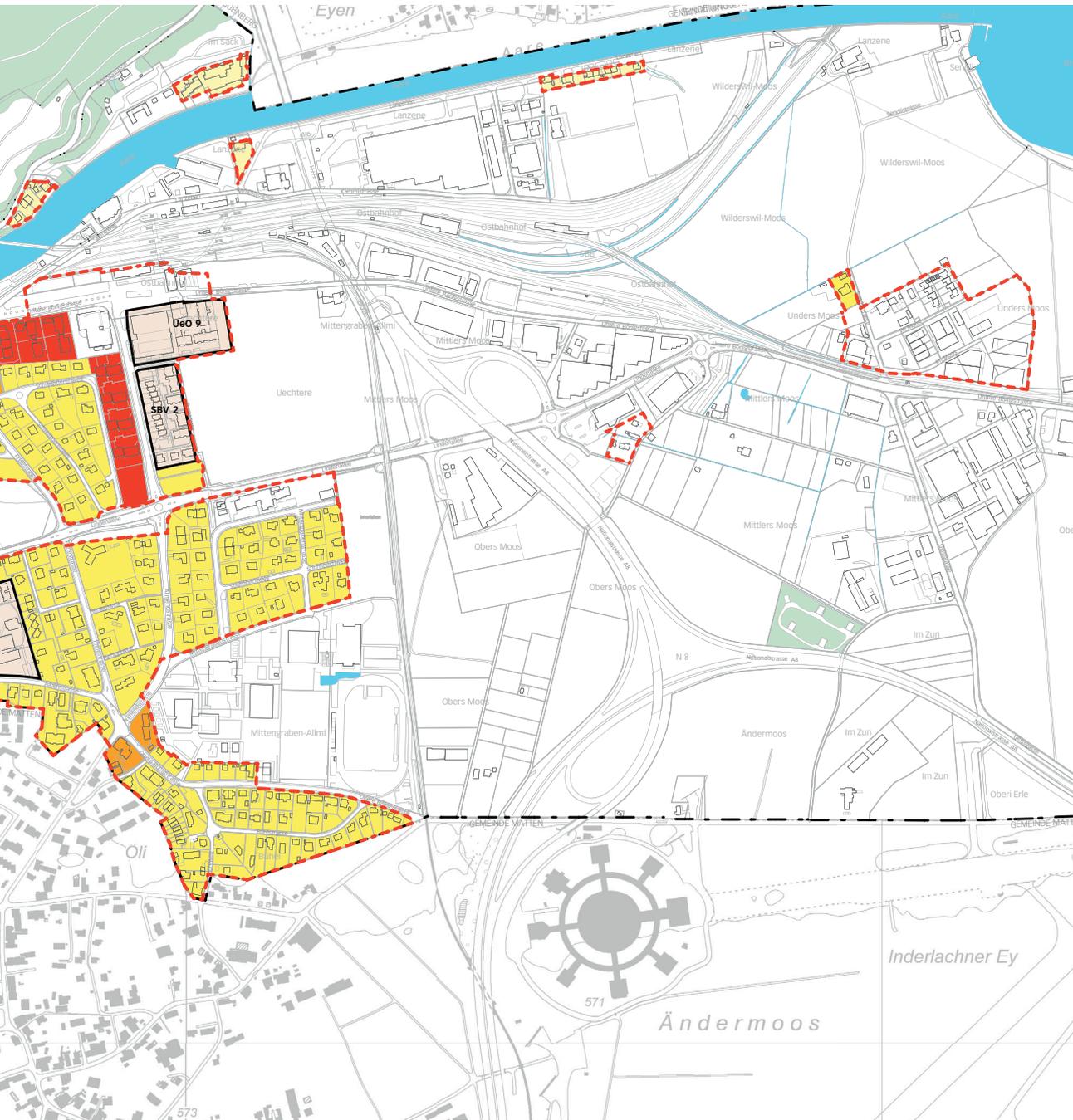


Abb. 4 Räumlicher Wirkungsbereich des Ausschlusses der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen



Legende

 Wirkungsbereich Planungszone

Hinweise:

 Wohnzone W2

 Wohnzone W3

 Wohnzone W4

 bestehende Sonderbauvorschriften SBV und Überbauungsordnungen UeO

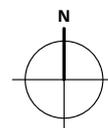
 Zone mit Planungspflicht (teilweise mit UeO)

 Wohnzone 2-geschossig gemäss Teilzonen- und Uferschutzplan

 Gemeindegrenze

 Gewässer

 Wald



250 m

3. Auswirkungen

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht und Interessensabwägung

Die Vereinbarkeit der beiden Massnahmen mit dem übergeordneten Recht ist gegeben. Massgebend zur Beurteilung der Zulässigkeit sind insbesondere die Art. 71a und 72 BauG¹⁶ sowie Art. 89 BauV¹⁷.

Der Erlass von Erstwohnungsanteilsvorschriften sowie die Einschränkung der Zulässigkeit der kurzzeitigen Vermietung (d.h. weniger als drei hintereinander folgenden Nächten) von Wohnungen erfordert als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums, sowie der Wirtschafts- und Gewerbefreiheit 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

¹⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985, BSG 721.0.

¹⁷ 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 desselben 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 Hauptnutzflächen 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 drei 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, oder die kurzzeitige Vermietung von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude. Ebenso ist es für einzelne Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigen haben und vor dem 12. Dezember 2018 während mindestens drei Jahren Bestanden haben, auf Gesuch hin und im Sinne einer Härtefallregelung möglich, ihren Betrieb weiterzuführen.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das Verbot der kurzzeitigen Vermietung Konsequenzen für Anbieterinnen und Anbieter, für Arbeitnehmer und vermutlich in einem gewissen, aber beschränkten Rahmen auch wirtschaftliche Auswirkungen für die Gemeinde und die Region hat. Eine gewisse Einschränkung der Eigentums-, Wirtschafts- und Gewerbe-freiheit lässt sich mit den vorliegenden Massnahmen nicht verhindern. Die Einschränkungen sind jedoch begrenzt, da die kurzzeitige Vermietung ausserhalb der Wohnzonen noch immer möglich und Zweitwohnungen in Mischzonen in beschränktem Umfang noch immer zulässig sind. Der auch vom Gemeinderat als wichtig empfundene Wirtschaftszweig von Übernachtungsangeboten wird damit räumlich und zeitlich gezielt reguliert, jedoch nicht gänzlich unterbunden.

Den genannten negativen Auswirkungen auf wirtschaftliche Aspekte steht jedoch ein erhebliches öffentliches Interesse, ein genügendes Angebot an (erschwinglichem) Wohnraum bereitzustellen, einen gewissen Anteil an Wohnraum im Zentrum zu schützen und damit dessen Durchmischung zu

fördern sowie die Wohngebiete, u.a. gemäss Umweltschutzgesetz (USG) durch Störungen wie Immissionen etc. zu schützen. Der Gemeinderat erachtet es als seine Pflicht, Massnahmen zum Schutz dieser Interessen zu treffen. Die dafür getroffenen Massnahmen, die Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung von weniger als drei aufeinander folgenden Nächten in Wohngebieten sowie die Festlegung von Erstwohnungsanteilen für die Mischzonen, sind zweckmässig und in der Abwägung der Interessen verhältnismässig.

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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» hat für die ohnehin nur ausserhalb der Bauzone liegenden Kulturlandflächen¹⁸ 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.

¹⁸ Gemäss Änderung 11a Abs. 2 BauV vom 1. März 2020 umfasst Kulturland nur noch Flächen ausserhalb bestehender Bauzonen.

3.5 Weitere Themen

Folgende Themen werden durch die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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 Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst einen Auszug des Baureglements und der betroffenen UeOs mit den umzusetzenden Änderungen (rechtsverbindlicher Charakter) sowie dem Erläuterungsbericht (orientierender Charakter).

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» 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 Referendum¹⁹) 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,
Kantonale Vorprüfung	März 2020–Juli 2020
Öffentliche Auflage	9. September – 12. Oktober 2020
Beschluss Grosser Gemeinderat	8. Dezember 2020

Die Planungszone «Zweitwohnungen» ist am 12. Dezember 2018 in Kraft getreten. Sie gilt während zwei Jahren bis am 12. 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.

4.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Am 17. September 2019 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 35 Eingaben eingegangen. Die Anliegen aus der Mitwirkung wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen, wo nach eingehender Prüfung als sinnvoll erachtet, in die Planung ein. Eine Zusammenfassung der Anliegen sowie die Auswertung/Stellungnahmen des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht festgehalten. Aufgrund der Mitwirkung werden folgende Änderungen an der Planungsvorlage vorgenommen:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baureglementsänderung | <ul style="list-style-type: none">– Änderung der Dauer der kurzzeitigen Vermietung von drei statt fünf hintereinander folgenden Nächten;– Privilegierung (Zulassung) der kurzzeitigen Vermietung:<ul style="list-style-type: none">· von einzelnen Zimmern oder Wohnungen in vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden und bewilligten Hotels und strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnzonen;· auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung zur Weiterführung des Betriebs auch für andere Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben;· von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen;· von höchstens einer (einzigen) Einliegerwohnung pro Gebäude in Wohnzonen.– Vereinheitlichung der Begriffe: «Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe» statt «Hotels und hotelähnliche Betriebe». |
| Erläuterungsbericht | <p>Ergänzung mit:</p> <ul style="list-style-type: none">– Definition strukturierte Beherbergungsbetriebe;– Definition Plattformwohnungen;– Definition «klassische» Ferienwohnung– Interessenabwägung. |

Begleitung der
Umsetzung

Im Weiteren soll für die Begleitung der Umsetzung eine Begleitgruppe eingesetzt werden, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, Politik, Bevölkerung, von Anbieterinnen und Anbietern von Übernachtungsmöglichkeiten sowie von Interessensverbänden zusammensetzt.

4.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 23. Juli 2020. Die Gemeinde hat mit Anpassungen der Planungsinstrumente und des Erläuterungsberichts auf die formellen und materiellen Genehmigungsvorbehalte reagiert. Die Genehmigungsvorbehalte und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht, sowie der Umgang damit (Anpassungen an den Unterlagen) sind in der Tabelle in Anhang 3 dokumentiert.

4.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 9. September bis zum 12. Oktober 2020 statt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Die Einsprechenden setzen sich im Wesentlichen gegen die Einschränkung der Besitzstandsgarantie für rechtmässig bestehende Betriebe und Betriebsstätten, die kurzzeitige (d.h. kürzere als 3 aufeinanderfolgende Nächte) Vermietungen anbieten. Rechtmässig bestehende Betriebe sollten auch dann in den Genuss der Härtefallklausel kommen, wenn sie weniger als 3 Jahre vor dem 12. Dezember 2018 bestanden haben aber qualitative Kriterien erfüllen. Weiter macht ein Einsprecher geltend, gegen Störungen in Wohngebieten könnte statt der Einschränkung kurzzeitiger Vermietungen wirksam mit Fahrverboten entgegengewirkt werden.

Die Einspracheverhandlungen wurden am 27. Oktober 2020 durchgeführt. An den Einigungsverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden. Den Einsprechenden wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass der Gemeinderat die Einsprachen würdigen werde. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. November 2020 beschlossen, dem Grossen Gemeinderat eine Anpassung des Baureglements grundsätzlich wie öffentlich aufgelegt zu beantragen, jedoch den Einsprechenden insoweit entgegenzukommen, als Betriebe, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben im Härtefall in den Genuss der Besitzstandsgarantie gelangen können. Damit ist dem Hauptanliegen der Einsprechenden entgegengekommen worden. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Anpassung im Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie wurde am 8. Dezember 2020 vom

Grossen Gemeinderat beschlossen, woraufhin die beiden Einsprechenden ihre Einsprache zurückgezogen haben.

4.6 Nachträgliche öffentliche Auflage

Die vom Grossen Gemeinderat beschlossene Anpassung der Baureglementsänderung wurde vom 17. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021 nochmals öffentlich aufgelegt, wobei sich die Einsprachen allein gegen die Änderung richten konnten. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

Die Anpassung der Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie im Wortlaut

Öffentlich aufgelegter Wortlaut	Änderungen aufgrund der Einsprachen (rot markiert)
<p>Nicht zulässig in den Wohnzonen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern für eine Dauer von weniger als drei hintereinander folgenden Nächten; für derartige kurzzeitige Vermietungen ist die Besitzstandsgarantie ausgeschlossen. Kurzzeitige Vermietungen von Einzelzimmern und Wohnungen bleiben zulässig: – in Hotels und weiteren strukturierten Beherbergungsbetrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben und bewilligt waren; – auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung zur Weiterführung des Betriebs auch für andere Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben; – von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist; – von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude – Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches), sind untersagt. 	<p>Nicht zulässig in den Wohnzonen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern für eine Dauer von weniger als drei hintereinander folgenden Nächten; für derartige kurzzeitige Vermietungen ist die Besitzstandsgarantie ausgeschlossen. Kurzzeitige Vermietungen von Einzelzimmern und Wohnungen bleiben zulässig: – in Hotels und weiteren strukturierten Beherbergungsbetrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben und bewilligt waren; – auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung zur Weiterführung des Betriebs auch für andere Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben; – von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist; – von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude – Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches), sind untersagt.

Anhang

Weiter wird der Kommentar des Baureglements zu den Härtefällen im Falle von rechtmässig bestehenden Betrieben ergänzt, wonach es sich um einen Betrieb handeln muss, der vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden hat. Als Nachweis für den Bestand einer rechtmässigen Betriebsstätte ist der Nachweis über die bezahlten Kurtaxen und Tourismusabgaben sowie geleisteten AHV Beiträge oder anderes erforderlich. Ein Härtefall liegt z.B. vor, wenn durch den Wegfall der betreffenden Betriebsstätte der gesamte Betrieb in seiner Existenz gefährdet wäre. Eine Bewilligung nachweislich für den Weiterbetrieb einer bestehenden rechtmässigen Betriebsstätte setzt voraus, dass von ihm keine Störungen der Wohnzone ausgehen.

4.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgte am 8. Dezember 2020 durch den Grossen Gemeinderat. Nach Ablauf der Frist der nachträglichen öffentlichen Auflage erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

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 Koch-einrichtung 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. ¹ Gemäss Art. 1 und 2 des Gesetzes über Niederlassung und Aufenthalt der Schweizer vom 12. September 1985 (GNA) müssen sich Personen, die länger als 3 Monate an einem Ort wohnen, bei der Einwohnerkontrolle der betroffenen Gemeinde anmelden. Sie gelten dann als Einwohnerin oder Einwohner der Gemeinde und die Wohnung, in der sie angemeldet sind, entsprechend als Erstwohnung.
Der Erstwohnung gleichgestellte Wohnungen	Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die <ul style="list-style-type: none">– zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;– von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;– von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;– seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauer-miete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);– zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;– durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;– als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden;– rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.
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 orts-üblichen Bedingungen angeboten wird und sie: <ul style="list-style-type: none">– im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen, bzw. ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder

Anhang

- nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.²

Strukturierter Beherbergungsbetrieb

Als strukturierte Beherbergungsbetriebe gelten Betriebe gemäss Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), die hotelmässige Dienstleistungen anbieten, ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen und von einem einheitlichen Betrieb bewirtschaftet werden. Nach Auslegung des Regierungsstatthalteramts weisen solche Betriebe 20 oder mehr Gäste/Betten auf (vgl. A 1.2).

A 1.2 Definitionen gemäss Zusammenstellung nach BSIG³

Beherbergungsstätten

Unter Beherbergungsstätten fallen Wohnungen oder Zimmer, die gewerbmässig 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.

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).

Aufgrund ihrer Betriebsgrösse können Beherbergungsbetriebe kaum in herkömmlichen Erst- oder Zweitwohnungen angeboten werden.

A 1.3 Weitere Begriffsklärungen

Die nachfolgenden Begriffen sind nicht rechtlich definiert. Sie werden in diesem Bericht wie folgt verstanden:

Unbewirtschaftete Zweitwohnung / Kalte Betten

Unbewirtschaftete Zweitwohnungen und kalte Betten sind Zweitwohnungen, die

- nicht unter die Definition der bewirtschafteten Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz fallen und
- nicht als Plattform-Wohnung genutzt, resp. bewirtschaftet werden;
- sondern für den Eigenbedarf genutzt werden (z.B. durch die Eigentümerin/den Eigentümer genutzte Ferienwohnungen sowie Nebenwohnsitze etc.)

In Zweitwohnungsgemeinden können solche Wohnungen nur noch ausnahmsweise erstellt werden.

Anhang

Warme Betten	Warme Betten sind Zweitwohnungen, die unter die Definition der bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen fallen.
Einzelne Zimmer	Einzelne Zimmer sind Zimmer in einer bewilligten Erstwohnung, die über keine eigene, bewilligte Kocheinrichtung und über keinen eigenen Zugang verfügen. Eine Mansarde ohne bewilligte Kochstelle aber mit separatem Zugang gilt als Zimmer.
Hotelzimmer	Hotelzimmer gelten nicht als Wohnungen und damit auch nicht als Zweitwohnung. Sie verfügen über keine Kochmöglichkeit, ansonsten gelten sie als Hotelwohnung und demnach als bewirtschaftete Zweitwohnung.
Ferienwohnung	Unter Ferienwohnungen werden bewirtschaftete oder unbewirtschaftete Zweitwohnungen verstanden, die traditionellerweise wochenweise, resp. während einer Dauer von mindestens einer Woche oder mehr vermietet werden.
Plattformwohnung	Plattformwohnungen sind: <ul style="list-style-type: none">– Wohnungen, die via Plattformen wie AirBnB oder Booking.com zur Verfügung gestellt werden.– bewirtschaftete Erst- und Zweitwohnungen, die insbesondere von Privatpersonen dauerhaft oder vorübergehend zur kurzzeitigen Nutzung der gesamten Wohnung oder einzelner Zimmer an Gäste vermietet werden (Beherbergungsstätten), typischerweise über Plattformen wie AirBnB oder Booking.com;– die jedoch nicht zwingend unter die bewirtschafteten Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz fallen.

Anhang

Anhang 2 Handlungsoptionen

A 2.1 Nur Zweitwohnungsgesetz (verworfen)

Massnahmenbeschrieb	<p>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.</p>
Wirkung	<p>Dies hätte auf die Zweitwohnungssituation folgende Wirkung:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bis zur Erreichung des Schwellenwerts von 20 %: keine Wirkung– Danach:<ul style="list-style-type: none">· 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	<p>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 Nutzungszonen 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.</p> <p>Ohne flankierende Massnahmen wird der Handlungsbedarf der Gemeinde Interlaken nicht abgedeckt und können die Ziele nicht erreicht werden.</p>

Anhang

A 2.2 Erstwohnungsanteil

Massnahmenbe-
schrieb

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 ortsansässige 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 Nutzungszonen 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 Nutzungszonen 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.

Anhang

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 | <ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">– hat keine Wirkung auf den Bestand. |

Variante: Baugesetz (verworfen)

- | | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkung | <ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">– zielführend, jedoch wenig gemeindespezifisch. |

Anhang

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

- | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkung | <ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">– Zielführend, aber erheblicher administrativer Aufwand mit wenig Zusatznutzen und mit hohem rechtlichem Risiko verbunden. |

Anhang

A 2.4 Ausschluss von gewerblicher Beherbergung in Wohn- und Mischzonen

Massnahmenbeschrieb	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">– mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder– mehr als 10 Betten/Gäste pro Gebäude angeboten werden.
Wirkung	<ul style="list-style-type: none">– Verbot von neuen touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen in Wohn- und/oder Mischzonen, sofern diese mehr als 10 Betten/Gäste(umfassen.– 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.
Zielerreichung	<p>Ein nach Nutzungszonen 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 Regierungsratthalter 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>

Anhang

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">– Dauer der Vermietung als Plattformwohnung– Intensität/Umfang der Nutzung (Anzahl Betten, etc.)– Ort (Differenzierung nach Zonen oder nach Quartieren)– bestehende und/oder neue Plattformwohnungen.
	<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>
Wirkung	<p>Die Regelungen können entweder durch Vorschriften zu den betroffenen Wohn-, Misch- und Kernzonen oder im Rahmen von eines minimalen Erstwohnungsanteils getroffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none">– Neue Plattformwohnungen werden in Wohngebieten untersagt oder in der Dauer der Vermietung, im Umfang oder örtlich eingeschränkt.– Für bestehende Plattformwohnungen – falls rechtmässig bewilligt – gilt die Besitzstandsgarantie.– Störungen in Wohngebieten können reduziert werden.– Der Vollzug dürfte anspruchsvoll sein (Stichproben über Internetrecherchen notwendig).– Neue un- und bewirtschaftete Zweitwohnungen sind weiterhin zulässig.
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>

Anhang

A 2.6 Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen (verworfen)

Massnahmenbeschrieb	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.
Wirkung	<ul style="list-style-type: none">– Neue Zweitwohnungen werden verteuert.– Mit den Erträgen aus der Lenkungsabgabe kann die Gemeinde die Erstellung von Erstwohnungen fördern oder die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen unterstützen.
Zielerreichung	Die Erstellung neuer Zweitwohnungen wird über die Lenkungsabgabe nur indirekt gesteuert. Sie führt zu einer allgemeinen Vertauung 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.

Anhang

A 2.7 Anpassung Kurtaxenreglement

Massnahmenbe-
schrieb

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 Gast eigenen oder auf Dauer gemieteten Wohnraum, bzw. Boden zu Übernachtungszwecken verwendet.⁴ 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 Kurtaxenreglements⁵ 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 Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen, wird erreicht, was die Meldepflicht/Registrierung bei der Gemeinde, die Beschilderungspflicht sowie die Abgabe der Kurtaxen betrifft.

Anhang

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

Anhang 3 Tabelle Auswertung der Vorprüfung

Ergebnis Vorprüfung und Darstellung der vorgenommenen Anpassungen

Materielle Genehmigungsvorbehalte

Artikel / Stichwort	Bemerkung VP	Anpassungen
Art. 211 Abs. 2	Für die Wohnzonen wird ein EWA festgelegt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum für die Wohnzonen 2, 3 und 4 kein EWA festgelegt wird. Dies ist zu begründen.	Es gilt zu beachten, dass sich anteilmässig mehr Zweitwohnungen in Mischzonen (Kern und übrige) befinden als in den Wohnzonen und die Einwohnergemeinde keine Probleme mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen hat. Schwierigkeiten bietet das Störungspotenzial von bewirtschafteten Zweitwohnungen, die zu einem häufigen Wechsel und insbesondere in den Wohnzonen unerwünschte Auswirkungen auf das «ruhige» Wohnen haben. Aus diesem Grund werden in den Wohnzonen eben gerade keine Erstwohnungsanteile festgelegt, hingegen sollen häufige Wechsel untersagt werden (vgl. Art. 211 Abs. 2). Die häufigen Wechsel führen in der Wohnzone zu unerwünschten Immissionen (z.B. durch An- und Wegfahrt, Festivals). Diese sollen unterbunden werden. Der Erläuterungsbericht wurde mit einer entsprechenden Begründung ergänzt, womit dem materiellen Genehmigungsvorbehalt («Dies ist zu begründen») Rechnung getragen ist .
Art. 213 Abs. 3	Es wurde nicht dargelegt, inwiefern das ganze Gemeindegebiet unter eine kommunale Besitzstandsgarantie fallen kann. Art. 3 Abs. 4 BauG lässt nur für besondere Fälle des Gemeindebaurechts eine kommunale Regelung zu. Dies ist zu begründen.	Die Besitzstandsgarantie nach Art. 213 Abs. 3 ist zeitlich begrenzt. Sie gilt nur für Gebäude, die vor dem Stichtatum (d.h. Inkrafttreten der Planungszone am 12. Dezember 2018) rechtmässig bestanden haben, weiter ist die Besitzstandsgarantie räumlich begrenzt. Sie ist nur anwendbar auf Gebiete in den ein EWA gilt. Weiter ist Art. 213 Abs. 3 sachlich begrenzt. Sie bezieht sich allein auf die Vorschrift betreffend Erstwohnungen und somit ebenfalls klar auf einen «besonderen Fall des Gemeindebaurechts». Die Besitzstandsgarantie ist somit «sachlich», «zeitlich» und «räumlich» begrenzt. Die Anforderungen von Art. 3 Abs. 4 BauG sind somit erfüllt .

Anhang

Formelle Genehmigungsverfahren

Stichwort	Bemerkung VP	Bemerkungen / evtl. Vorschlag zu Handen Arbeitsgruppe
Art. 724	<p>Bei den vorgenommenen Anpassungen in Art. 7 Straf- und Schlussbestimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 742 1. Lemma Abs. 2 «Uechtere, Allmendstrasse», SBV 2 • Art. 742 2. Lemma Abs. 1 «Im Moos», SBV 3 • Art. 742 3. Lemma Abs. 1 «Jungfraustrasse», UeO 6 • Art. 742 4. Lemma "Uechtere" ("Hardermandli"), UeO 9 <p>handelt es sich um indirekte Änderungen der Sonderbauvorschriften. Es ist nicht ausreichend, diese Änderungen nur im Baureglement vorzunehmen. Die jeweiligen Sonderbau- und UeO-Vorschriften sind daher entsprechend anzupassen.</p>	<p>Für die Änderungen der Sondernutzungsplanungen werden jeweils eigenständige Änderungsdokumente erstellt. Der Gesamttitel des Dossiers wird auf «Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»» geändert. Inhaltlich bewirkt dies keine Änderungen.</p>
Art. 211 Abs. 2	<p>Im 2. Absatz ist festgehalten, dass die kurzzeitige Vermietung (weniger als 3 hintereinander folgende Nächte) nicht zulässig ist. U.a. wird für einzelne Zimmer in dauerhaft bewohnten Wohnungen eine Ausnahme gewährt. In der 3. Spalte wird diese Ausnahme (zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz in der Gemeinde Interlaken) erläutert. Hinweise entfallen keine rechtliche Wirkung (vgl. Kap. Allgemein). Wenn diese Ausnahme gelten soll, muss der Artikel in der 2. Spalte entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Es wird nicht mehr der strenge zivil- und steuerrechtlichem Wohnsitz verlangt, sondern lediglich der Wohnsitz im Sinne des ZWG (Gemeinde in der die Person ihre Niederlassungsbewilligung hat).</p> <p>Das Anliegen des AGR ist damit erfüllt.</p>
	<p>Im ersten roten Lemma (nicht zulässig sind) muss nach Wohnungen «und Einzelzimmern» ergänzt werden (analog nächster Satz, wo «Einzelzimmer und Wohnungen» erwähnt werden).</p>	<p>Die entsprechenden Anpassungen sind vorgenommen worden.</p>

Anhang

Stichwort	Bemerkung VP	Bemerkungen / evtl. Vorschlag zu Handen Arbeitsgruppe
	<p>1. und 2. Lemma der Ausnahmen: Er wird Bezug auf den Beschluss der Planungszone (05.12.2018) genommen. Gestützt auf Art. 62a Abs.1 Satz 2 BauG wird sie [die Planungszone] mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Demzufolge ist das Publikationsdatum im amtlichen Anzeiger massgebend und nicht das Beschlussdatum. Dies ist anzupassen.</p>	<p>Die erste Publikation erfolgte am 12. Dezember 2018 im Amtsblatt (die zweite Publikation erfolgte am 13. Dezember im amtlichen Anzeiger). Die Bestimmung wurde angepasst (12. Dezember 2018).</p>
	<p>3. Abschnitt: Im 2. Satz sind die «strukturierten Beherbergungsbetriebe» zu ergänzen (analog 1. Satz und Hinweise).</p>	<p>Wurde ergänzt.</p>
<p>Art. 211 Abs. 9</p>	<p>Der rot markierte Hinweis in der 2. Spalte ist unverbindlich (vgl. Ausführungen unter Kap. Allgemein). Wenn dieses Verbot zweifelhaft gelten soll, muss es in den verbindlichen Inhalt verschoben werden.</p>	<p>Die Anpassung wurde vorgenommen.</p>
<p>Art. 212 Abs. 1</p>	<p>Beim Hinweis zum EWA ist nicht nur auf Art. 213, sondern auch auf Art. 214 zu verweisen. Bei der Streichung des Buchstabens «m» in der Zeile Arbeitszone A* in der Spalte Fh tr handelt es sich um die Korrektur eines offensichtlichen Fehlers. Dies ist inhaltlich problemlos, gehört aber materiell nicht zur Thematik Zweitwohnungen (sachfremd). Dies ist im Erläuterungsbericht gesondert zu begründen.</p>	<p>Art. 214 enthält keine Definition zum EWA, sondern regelt den Vollzug. Gleichwohl wird der Verweis mit einem «tr» für folgende verwiesen. Im EB wird auf die Korrektur des offensichtlichen Fehlers hingewiesen.</p>

Anhang

Stichwort	Bemerkung VP	Bemerkungen / evtl. Vorschlag zu Handen Arbeitsgruppe
<p>Art. 213 Abs. 1</p>	<p>Das Wort «oberirdisch» in «oberirdische Hauptnutzfläche» ist zu streichen (im Artikel und in den Hinweisen), da es sich bei der «Hauptnutzfläche» bereits um einen definierten SIA-Begriff handelt.</p> <p>Die 3. Bemerkung in der 3. Spalte (baubewilligungspflichtige Umnutzung) ist unverbindlich. Sie ist als eigenständiger Absatz in den verbindlichen Baureglements-Artikel zu verschieben (vgl. Ausführungen unter Kap. Allgemein).</p>	<p>Es wird auf die anrechenbaren HNF nach Art. A 113 Abs. 2 verwiesen, damit wird dem Anliegen Rechnung getragen.</p> <p>Die Baubewilligungspflicht kann durch eine Gemeinde nicht abweichend vom kantonalen Recht geregelt werden. Entweder ist es baubewilligungspflichtig (dann ist es ein Hinweis) oder es ist nicht, dann ist es wegzulassen. Die Bemerkung verbleibt in der Hinweisspalte.</p>
<p>Art. 213 Abs. 3</p>	<p>Auch hier wird Bezug auf den Beschluss der Planungszone (05.12.2018) genommen. Gestützt auf Art. 62a Abs. 1 Satz 2 BauG wird sie [die Planungszone] mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig. Es zählt jedoch das Publikationsdatum im amtlichen Anzeiger und nicht das Beschlussdatum. Dies ist anzupassen.</p>	<p>Die erste Publikation erfolgte am 12. Dezember 2018 im Amtsblatt (die zweite Publikation erfolgte am 13. Dezember im amtlichen Anzeiger).</p> <p>Die Bestimmung wurde angepasst (12. Dezember 2018).</p>
<p>Art. 214 Abs. 2</p>	<p>Aus Gründen des Datenschutzes ist folgende Ergänzung vorzunehmen: «Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbehörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StGJ zuzugreifen).</p>	<p>Bisher genügte die Festlegung wie vorgesehen (haben wir mit dem bisherigen Datenschutzauftragten ausdrücklich abgeklärt), die Anpassung wurde vorgenommen.</p>
<p>Art. 214 Abs. 3</p>	<p>Bevor Vollzugsmassnahmen (Unterbindung Wasserzufuhr usw.) ausgeführt werden, muss nach Art. 46 Abs. 2 BauG zuerst «eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme» gesetzt werden. Dies ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Ist selbstverständlich (Verfahren auf Erläss baupolizeilicher Verfügungen nach Art. 45 ff BauG) und muss kaum im Gemeindereglement wiederholt werden. Der Kommentar wird gleichwohl ergänzt (Verweis auf Verfahren nach Art. 46 ff. BauG).</p>

Anhang

Hinweise

<p>Art. 211 Abs. 2</p>	<p>Es wird empfohlen, die Definition der «dauerhaft bewohnten Wohnungen» aus der 3. Hinweisspalte in den verbindlichen Teil zu verschieben, damit eine formell-gesetzliche Grundlage vorhanden ist.</p>	<p>Wurde aufgenommen.</p>
<p>Art. 213 Abs. 1</p>	<p>Der Satz «Als Wohnungen gelten ... » ist ungünstig formuliert, da der Begriff «Wohnung» in der Gesetzgebung bereits eine eigenständige Definition aufweist. Es wird empfohlen die Sonderregelung von Hotels und strukturierten Betrieben anders zu regeln.</p>	<p>Wurde präzisiert.</p>
<p>Art. 214 Abs. 1</p>	<p>Wir empfehlen der Gemeinde, den Zeitpunkt analog Art. 7 Abs. 4 ZWG zu bestimmen («unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung»).</p>	<p>Interlaken untersteht nicht dem ZWG, bei den Auflagen handelt es sich somit um solche nach BauG. Nach Art. 29 Abs. 3 BauG sind derartige Auflagen vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>

Monitoring

Nach Erlass der Planungszone wurde mit der Überprüfung und Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregister gestartet und die entsprechenden Nutzungen der Wohnungen erfasst. Die Gemeinde Interlaken verfügt über eine separate Excel-Liste, die seither jede Woche anhand der Mutationen der Einwohnerkontrolle aktualisiert wird. In der Liste werden neben Adresse und Nutzungsart auch die Anzahl Gäste / Betten im Falle einer touristischen Bewirtschaftung erfasst. Nach Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baureglements wird neu auch eine Kategorie für Gebäude/Wohnungen mit Erstwohnungsanteil und für die kurzzeitige Vermietung eingeführt, womit die entsprechenden Massnahmen pro Gebäude/Wohnung erfasst und deren Entwicklung verfolgt werden können. Die Excel-Liste könnte bei Anschaffung einer entsprechenden Fachapplikation durch einen Nutzungskataster/Wohnungen abgelöst und automatisiert werden.

Erste Tendenzen aus der Überprüfung und Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters zeigen, dass der Zweitwohnungsanteil von 18% (Stand Januar 2019) gesunken ist. Eine definitive Aussage zum Anteil Zweitwohnungen und zur kurzzeitigen Vermietung angebotenen Wohnungen wird im 1. Quartal 2021 möglich sein.

Die obigen Ausführungen werden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Weiteres Vorgehen

Öffentliche Auflage

Interlaken, August 2020