



## Gemeinderat

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

G-Nr. 9667

## Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

### **Teilrevision Ortsplanung "Zweitwohnungen" mit Änderung des Baureglements, von zwei Sonderbauvorschriften und zwei Überbauungsordnungen**

Wir verweisen auf die beiliegenden Unterlagen, insbesondere den umfassenden Erläuterungsbericht.

## Einsprache und Rechtsverwahrungen

Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen eingegangen, die nach den Einspracheverhandlungen nicht zurückgezogen worden sind. Der Gemeinderat hat jedoch entschieden, einem Anliegen der Einsprechenden entgegenzukommen. Die Berufung auf die Besitzstandsgarantie bei einem Härtefall soll nicht zeitlich beschränkt werden. Es sollen vielmehr qualitative Kriterien erfüllt sein müssen (Artikel 211 Absatz 2, Härtefall). Damit beurteilt der Gemeinderat die beiden Einsprachen als hinfällig, beziehungsweise als öffentlichrechtlich unbegründet und beantragt deren Abweisung, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind. Für Näheres wird auf die entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht verwiesen (im Dokument "Auswertung der Einsprachen" sind keine nachträglichen Korrekturen vorgenommen worden). Die Anpassungen werden noch einmal öffentlich aufzulegen sein.

## Rechtliches

Das Baureglement, die Sonderbauvorschriften und die Überbauungsordnungen gehören zur baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Der Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung fallen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.

## Finanzielles

Der Gemeinde entstehen aus der Teilrevision der Ortsplanung keine Kosten.

## Antrag

- 1. Die Teilrevision Ortsplanung "Zweitwohnungen", bestehend aus**
  - **einer Änderung des Baureglements,**
  - **einer Änderung der Sonderbauvorschriften Nr. 2 Uechtere, Allmendstrasse,**
  - **einer Änderung der Sonderbauvorschriften Nr. 3 Im Moos,**
  - **einer Änderung der Überbauungsordnung Nr. 6 Jungfraustrasse und**
  - **einer Änderung der Überbauungsordnung Nr. 9 Uechtere (Hardermannli)****wird beschlossen.**

**2. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die Teilrevision der Ortsplanung mit Änderungen des Baureglements, der Sonderbauvorschriften Nr. 2 Uechtere, Allmendstrasse, der Sonderbauvorschriften Nr. 3 Im Moos, der Überbauungsordnung Nr. 6 Jungfraustrasse und der Überbauungsordnung Nr. 9 Uechtere (Hardermannli) zu genehmigen und die Einsprachen als öffentlichrechtlich unbegründet abzuweisen.**

**3. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.**

Interlaken, 11. November 2020

**Gemeinderat Interlaken**

Urs Graf  
Gemeindepräsident

Philipp Goetschi  
Sekretär

- Änderung Baureglement
- Änderung Sonderbauvorschriften Nr. 2 Uechtere, Allmendstrasse
- Änderung Sonderbauvorschriften Nr. 3 Im Moos
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 6 Jungfraustrasse
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 9 Uechtere (Hardermannli)
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Auswertung der Einsprachen
- Vorprüfungsbericht

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»

---

Legende:

Die Änderungen im Baureglement sind rot und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt.  
Die Änderungen im Kommentar sind rot dargestellt.

---

#### Änderung Baureglement

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

November 2020

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch-, Hotel- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	/ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<sup>2</sup> – Wohnen – Dem Wohnen gleichgestellt sind Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen – stille Gewerbe – In den im Zonenplan 1 besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III.	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Quartierläden, <del>Betriebe des Gastwerbes, wie Beherbergungsbetriebe, Pensionen, Bed&amp;Breakfast, jedoch ohne öffentlich zugängliche Restaurants</del> , Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

Nicht zulässig in den Wohnzonen sind:

- a) 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 benötigen;

Die Vermietung von Ferienwohnungen für mehr als drei aufeinanderfolgende Nächte ist weiterhin zulässig

Als strukturierte Beherbergungsbetriebe gelten Betriebe gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG i.V.m. Art. 4 ZWV und ab einer Grösse von 20 Gästen/Betten.

Es muss sich dabei um einen Betrieb handeln, 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 für den Weiterbetrieb einer bestehenden rechtmässigen Betriebsstätte setzt voraus, dass von ihm keine Störungen der Wohnzone ausgehen.

- von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist; Damit bleibt die kurzzeitige Vermietung (weniger als 3 hintereinander folgende Nächte) einzelner Zimmer in der eigenen Wohnung zulässig.
  
  - von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude. Einliegerwohnungen sind Wohnungen, die im selben Haus liegen, in dem die Eigentümerin oder der Eigentümer ihren beziehungsweise seinen Hauptwohnsitz hat (Art. 7 Abs. 2 Lit. a ZWG).
- b) Bauten, Anlagen und Vorkehren, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches), ~~sind untersagt.~~

Für bestehende Hotels, **strukturierte Beherbergungsbetriebe** und Restaurants gilt eine gegenüber Art. 3 BauG erweiterte Besitzstandsgarantie. Bestehende Hotels, **strukturierte Beherbergungsbetriebe** und Restaurants dürfen

- abgebrochen und unabhängig von den geltenden baupolizeilichen Massen mindestens im bestehenden Volumen wieder aufgebaut und
- im Rahmen der geltenden baupolizeilichen Masse erweitert werden.

Vgl. Kommentar unter HA bei Zonen die an Hotelzonen grenzen.

Bestehende Hotels, **strukturierte Beherbergungsbetriebe** und Restaurants in Wohnzonen sollen weiterhin im Rahmen der geltenden baupolizeilichen Masse ihren Betrieb aufrechterhalten, abrechnen und mindestens im bestehenden Volumen auch wiederaufbauen dürfen. Neue Betriebe des Gastgewerbes haben sich hingegen an die geltenden baupolizeilichen Masse zu halten.

Mischzonen A MA

- <sup>3</sup> – Wohnen nach Absatz 2
- stille bis mässig störende Gewerbe
  - stille bis mässig störende Gastgewerbe

- III Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Mischzonen A sind kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG. Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche (GF) von über 1'000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG). An die 1'000 m<sup>2</sup> GF werden unterirdische Flächen für das Parkieren nicht angerechnet.

Im Grenzbereich zu Hotelzonen ist die Erweiterung bestehender oder der Neubau von Hotels und Restaurants besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes

Mischzonen K	MK	<p><sup>4</sup> – Wohnen nach Absatz 2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li><li>– Gastgewerbe</li><li>– Dienstleistungen</li><li>– Verkauf</li></ul> <p>Das erste Vollgeschoss ist für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten. Die Baukommission kann einer anderen Nutzung zustimmen, wenn die lichte Höhe mindestens 3 m beträgt und die Gebäudestruktur (feste Wände, Säulen, etc.) einer späteren Umwandlung nicht hinderlich ist.</p>	III	<p>Die Mischzone K (Kern) ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das erste Vollgeschoss ist das Erdgeschoss (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. b und c sowie Art. 16 BewD). Im Grenzbereich zu Hotelzonen ist die Erweiterung bestehender oder der Neubau von Hotels und Restaurants besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.</p> <p>Ausgeschlossen sind alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone, insbesondere den touristischen, beeinträchtigen würden (z.B. Tankstellen).</p>
Hotelzonen A	HA	<p><sup>5</sup> – Hotel</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Im ersten Vollgeschoss und im ersten Untergeschoss: Restaurants, Läden, Kioske und dergleichen, bis max. 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ohne Lager, wobei die räumliche Verbindung von Einzelläden zu grösseren Einheiten nicht gestattet ist.</li></ul> <p>Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>	III	<p>Die Hotelzonen sichern die im öffentlichen Interesse den Tourismuszwecken vorbehaltenen Gebiete.</p> <p>Das erste Vollgeschoss ist das Erdgeschoss (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. b und c sowie Art. 16 BewD).</p> <p>Im Ortsbildgestaltungsbereich, in der Kernzone sowie in den an Hotelzonen angrenzenden Wohn- und Mischzonen ist die Erweiterung bestehender Hotels und der Bau neuer Anlagen besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.</p> <p>Die Gemeindebehörden stehen Interessenten für die Beratung und Begleitung entsprechender Projekte sowie die Suche nach optimalen Lösungen – auch im Rahmen einer Überbauungsordnung – zur Verfügung. Vgl. auch Art. 511 GBR</p>

Hotelzonen B	HB	<sup>6</sup> – Gartenanlagen, Gartenrestaurants und Gartencafés – Hotelzugänge und Vorfahrten – Läden Kioske, Cafés und Restaurants  – Unterirdisch sind alle in den Hotelzonen zulässigen touristischen Anlagen gestattet, wobei die räumliche Verbindung von Einzelläden zu grösseren Einheiten nicht gestattet ist.  – Parkplätze sind nicht zulässig. – Wohnbauten sind nicht zulässig.		<p>Die Hotelzonen sichern die im öffentlichen Interesse den Tourismuszwecken vorbehaltenen Gebiete.</p> <p>Im Ortsbildgestaltungsbereich, in der Kernzone sowie in den an Hotelzonen angrenzenden Wohn- und Mischzonen ist die Erweiterung bestehender Hotels und der Bau neuer Anlagen besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.</p> <p>Die Gemeindebehörden stehen Interessenten für die Beratung und Begleitung entsprechender Projekte sowie die Suche nach optimalen Lösungen – auch im Rahmen einer Überbauungsordnung – zur Verfügung. Vgl. auch Art. 511 GBR</p>
Hotelzonen C	HC	<sup>7</sup> – alle dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen		<p>Dazu gehören z.B. Kursaal, Casino, Bars, Tourismusbüro, Hallenbäder, Tennisplätze, Minigolfanlagen, Wohnungen für Mitarbeitende, etc.</p> <p>Vgl. auch Art. 511 GBR</p>
Arbeitszonen	A	<sup>8</sup> – Arbeitsnutzungen  – Wohnen für die Betriebsleitung sowie für die an den Standort gebundenen Mitarbeitenden ist gestattet.		<p>IV In den Arbeitszonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, wie insbesondere Gewerbe, Dienstleistung wie Büros, Arztpraxen, Restaurants aber auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.</p> <p>Dazu gehören z.B. Direktions-, Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettmitarbeitende. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p>
Arbeitszone	A*	<sup>9</sup> – Arbeitsnutzungen gemäss Absatz 8 – Verkaufsnutzungen, <b>die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen</b> und andere Nutzungen mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen sowie lärmintensive Nutzungen sind nicht zulässig.		<p>III In der Speziellen Arbeitszone sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, nicht jedoch Verkaufsnutzungen <b>oder die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen</b>. Die Spezielle Arbeitszone ist kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.</p>

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse <sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk.	kA <sup>*1)</sup> in m	gA <sup>*1)</sup> in m	Fh tr <sup>*1)</sup> in m	GH in m	VG	GL in m	EWA in %	
Wohnzone 2	W2	4	10	7	11	2	40	–	kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A 142)
Wohnzone 3	W3	5	12	10	14	3	40	–	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A143)
Wohnzone 4	W4	6	14	13	17	4	45	–	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A132)
Mischzone A3	MA3	5	12	10	14	3	40	50	GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV und Anhang A133 GBR)
Mischzone A4	MA4	6	14	13	17	4	45	50	VG: Vollgeschoss (Art. 18 BMBV) und Anhang A133 GBR
Mischzone K	MK	Es gelten die geschlossene Bauweise und die Bestimmungen nach Abs. 3						25	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV und Anhang A131)
Hotelzone A (Höhenmatte gemäss Begrenzung in Art. 511 GBR)	HA	5 (5)	10 (10)	16 (22)	21 (26)	5 (6)	60 (>60)	–	EWA: Erstwohnungsanteil (vgl. Art. 213 f.) unbegrenzt
Hotelzone B	HB	3	3	4.5	–	1 <sup>*2)</sup>	10		
Hotelzone C	HC	5	12	10	14	3	50		
Arbeitszone	A	5 <sup>*3)</sup>	5 <sup>*3)</sup>	13	17	–	50		
Arbeitszone	A*	5	5	8 <del>m</del>	12	–	60		

<sup>\*1)</sup> Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 3 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 3 Prozent)
  - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 0 Abs. 4 Bst. e nicht einhält
  - für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 0 Abs. 4 Bst. e einhält.

<sup>\*2)</sup> In der Hotelzone B sind auf Flachdachbauten keine Attikageschosse zulässig. Bei Schrägdächern beträgt die zulässige Kniestockhöhe 0.0 m.

<sup>\*3)</sup> Gegenüber anderen Zonen (ausgenommen A und L) gilt ein Zonenabstand von 10 m.

[Absätze 2 bis 5 unverändert]

## 213 Erstwohnungsanteil: Grundsätze

<sup>1</sup> Der Erstwohnungsanteil gibt an, wieviel Prozent der für Wohnungen erstellten nach Artikel A 113 Abs. 2 anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes der Wohnnutzung im Sinne von Absatz 2 vorbehalten sind. Wohnungen eines Hotels oder eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieser Bestimmung.

Als Wohnung gilt (vgl. Art. 2 Abs. 1 ZWG) eine Gesamtheit von Räumen, die:

- für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- eine bauliche Einheit bilden;
- einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- keine Fahrnis darstellen.

Da der Erstwohnungsanteil nur für Wohnungen und als Wohnungen geeignete Räume gilt, kann ein Gebäude weiterhin vollumfänglich gewerblich genutzt werden, sofern die Räume nicht zur Wohnnutzung geeignet sind. Die Bewirtschaftung von Wohnungen gilt nicht als Gewerbe.

Die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung im Umfang von Art. 213 Abs. 3 gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung, soweit für die entsprechende Zone ein EWA festgelegt ist.

<sup>2</sup> An den Erstwohnungsanteil werden Wohnungen angerechnet, die nach Zweitwohnungsgesetz als Erstwohnungen gelten oder einer Erstwohnung gleichgestellt sind.

Oberirdische Hauptnutzfläche nach Art. 28 BMBV i.V.m. Anhang A 113. Nach Art. 2 Abs. 2 ZWG gilt eine Wohnung als Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Einer Erstwohnung gleichgestellt sind z.B. Personalwohnungen, Wohnungen, die weniger als zwei Jahre leer stehen oder Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden (vgl. Art. 2 Abs. 3 ZWG).

<sup>3</sup> Für rechtmässig bestehende und vor dem 12. Dezember 2018 bewilligte Wohnungen gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.

D.h. sie dürfen im Rahmen ihrer vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden.

Die bestehende Hauptnutzfläche von vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden Wohnungen darf um 30 Prozent vergrössert werden, sofern keine zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Übersteigen Erweiterungen die 30 Prozent, ist der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil nachzuweisen.

## 214 Erstwohnungsanteil: Vollzug

<sup>1</sup> Im Baugesuch ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle arbeiten im Vollzug zusammen. 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).

<sup>3</sup> Werden Erstwohnungen zweckentfremdet erlässt die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen. Sie kann zum Vollzug insbesondere die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden sowie die Wohnung versiegeln oder die Wohnung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 212 Abs. 1 GBR vermieten. Die Einnahmen aus der Vermietung gehen nach Abzug der Kosten der Gemeinde an die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer.

Nach Art. 631 GBR nimmt die Bauverwalterin oder der Bauverwalter die Aufgaben der Baupolizei wahr. Dabei sind die Verfahrensvorschriften von Art. 46 ff BauG zu beachten.

## 311 ZPP «Straubhaarareal»

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Straubhaarareal» bezweckt Sicherstellung einer differenzierten, mit dem Landschaftsraum des Schifffahrtskanals verzahnten Überbauung mit Wohn-, und Mischnutzung in guter Verkehrslage. Der Schaffung attraktiver, vom Bahn- und Strassenlärm abgeschirmter Wohnungen ist dabei spezielle Beachtung zu schenken.

Die Zonen mit Planungspflicht sind mit der Teilrevision des vorliegenden Baureglements vom 2017 nicht materiell überprüft und geändert worden. Für sie gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der baurechtlichen Grundordnung vom 9. Juli 2009.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Mischnutzung innerhalb eines 18 m breiten Streifens ab der Fabrikstrasse auf der Ostseite des Straubhaarareals. **Im Bereich der Mischnutzung gilt ein Erstwohnungsanteil von 50 Prozent. Wohnnutzung nach den Bestimmungen von Art. 211 Abs. 2 auf der übrigen Fläche der ZPP.**

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> Innerhalb eines 18 m breiten Streifens ab der Fabrikstrasse gelten die Bestimmungen der Mischzone (MA 4), auf der übrigen Fläche der ZPP die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).

Erschliessung	<sup>4</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Fabrikstrasse.
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Der guten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung sowie der Einbindung der Überbauung in den Landschaftsraum des Schifffahrtskanals kommt zentrale Bedeutung zu. Es ist eine, auf die Uferschutzplanung abgestimmte Umgebungsgestaltung vorzusehen. Nach Möglichkeit ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung, resp. eines Bauprojektes durchzuführen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>6</sup> Entlang der Fabrikstrasse auf der Ostseite des Straubhaaraareals gilt auf einem Streifen von 18 m die ES III, der Rest des Areals ist der ES II zugeordnet.

## **7 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **74 Schlussbestimmungen der Teilrevision Baureglement [Jahr]: Zweitwohnungen**

#### **741 Inkrafttreten**

Die Änderungen des Baureglements vom [Jahr] treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Anhang A 113 Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

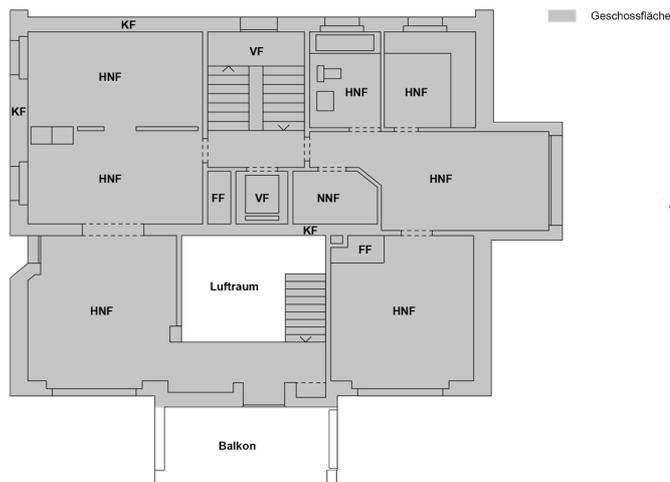
Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

<sup>2</sup> An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden nur die Geschossflächen ab und mit dem ersten Vollgeschoss aufwärts angerechnet (GFo).

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen nach Absatz 2 (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

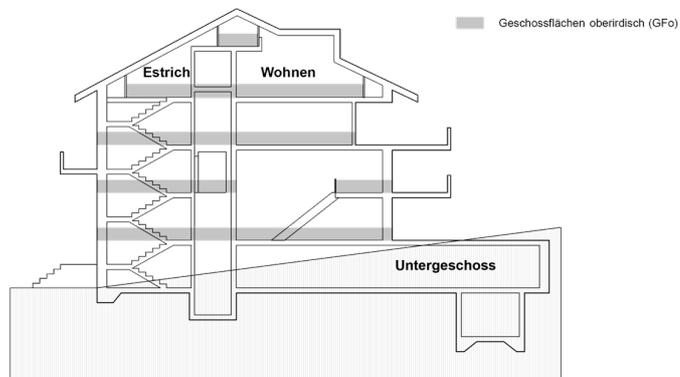
<sup>4</sup> Für die Berechnung des Erstwohnungsanteils ist nur die nach Abs. 2 anrechenbare Hauptnutzfläche der Wohnungen nach Art. 2 ZWG eines Gebäudes zu berücksichtigen.

Grundriss 1. Obergeschoss:



**HNF:** Hauptnutzflächen  
**KF:** Konstruktionsflächen  
**VF:** Verkehrsflächen  
**FF:** Funktionsflächen  
**NNF:** Nebennutzflächen

Schnitt:



BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### **Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» Änderung SBV 2 «Uechtere, Allmendstrasse»**

---

---

#### Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

November 2020

Interlaken\Zweitwohnungen\  
06617\_SBV 2\_Ae\_201102\_BE.docx\cm

## Art. 1 bis Art. 2

unverändert

## Art. 3

Nutzung

<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes sind etappenweise zu erstellen

1. Baufeld A 1: Ein Mehrfamilienhaus mit 4 Geschossen
2. Baufeld A 2: Ein Mehrfamilienhaus mit 3 Geschossen und Dachausbau
3. Baufeld A 4: Ein Mehrfamilienhaus mit 2 Geschossen und Dachausbau
4. Baufeld A 6 :4 oder 5 Reiheneinfamilienhäuser mit 2 Geschossen und Dachausbau
5. Baufeld A 7: Ein Mehrfamilienhaus mit 3 Geschossen und Dachausbau
6. Baufeld A 9: Ein Mehrfamilienhaus mit 2 Geschossen und Dachausbau oder Reiheneinfamilienhäuser
7. Baufeld A 10: 4 oder 5 Reiheneinfamilienhäuser mit 2 Geschossen und Dachausbau
8. Baufeld A 11: 3 bis 6 Eijnfamilienlienhäuser zusammengebaut oder freistehend, mit 2 Geschossen und Dachausbau
9. Die Baufelder A3, AS und A8 können als jederzeit offene Durchgänge mit Ueberdachung für Spiel - und Abstellzwecke ausgebildet werden.
10. zwei unterirdische Autoeinstellhallen sowie zwei oberirdische Parkplätze für Kurzparkierer und Besucher (Die Gesamtzahl der Parkplätze wird aufgrund der Bauobjekte nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde bestimmt)
11. Zwei Spielplätze für Kleinkinder sowie ein öffentlicher Spielplatz.
12. Die im Plan eingetragenen Zufahrten, Parkplätze, Fuss- und Fahrwege.

Zudem dürfen weitere, allen Bewohnern dienende Anlagen errichtet werden, sofern sie sich baulich und ästhetisch gut einordnen lassen.

<sup>2</sup> Es sind Wohnnutzungen nach den für Wohnzonen geltenden Vorschriften des jeweils gültigen Gemeindebaureglements zulässig.

## Art. 4 bis Art. 10

unverändert

## **Art. 11**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

<sup>2</sup> Die Änderung von Art. 3 Abs. 2 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **Art. 12**

unverändert

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» Änderung SBV 3 «Im Moos»

---

---

#### Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

November 2020

Interlaken\Zweitwohnungen\  
06617\_SBV 3\_Ae\_201102\_BE.docx\cm

## **Art. 1 bis Art. 2**

unverändert

## **Art. 3**

Nutzung (WG 2)

<sup>1</sup> Die Wohn-/Gewerbezone (WG2) ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbebauten. **Es gilt ein Erstwohnungsanteil nach den Bestimmungen für die Mischzonen MA3 des jeweils gültigen Baureglements .**

<sup>2</sup> Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach der BauV für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen (Art. 87, Abs. 2c BauV) führen würden, sind nicht zugelassen.

## **Art. 4 bis Art. 9**

unverändert

## **Art. 10**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften treten auf den Tag nach der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

**<sup>2</sup> Die Änderung von Art. 3 Abs. 1 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.**

## **Art. 11**

unverändert.

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### **Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» Änderung UeO 6 «Jungfraustrasse»: Zweitwohnungen**

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

November 2020

Interlaken\Zweitwohnungen\  
06617\_UeO 6\_Ae\_201102\_BE.docx\cm

### **Art. 1 bis Art. 3**

unverändert

### **Art. 4**

Sektor A

<sup>1</sup> Die Baufelder A1, A2 und A3 dienen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen **nach den Bestimmungen über die Vorschriften der Wohnzonen des jeweils gültigen Baureglements**. Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschliesslich Wohnnutzung gestattet.

(Absätze 2 und 3 unverändert)

### **Art. 5 bis Art. 22**

unverändert

### **Art. 23**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Änderung der Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung des Art. 4 Abs. 1 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **Art. 24**

unverändert

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### **Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» Änderung UeO 9 «Uechtere» («Hardermandli»)**

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

November 2020

Interlaken\Zweitwohnungen\  
06617\_UeO 9\_Ae\_201102\_BE.docx\cm

### **Art. 1 bis Art. 3**

unverändert

### **Art. 4**

Baufelder/Baubereich

<sup>1</sup> Das Baufeld 1 ist im Erdgeschoss und Teilen der Obergeschosse hauptsächlich für Dienstleistungsnutzungen (Büros, Praxen, Läden, Restaurants, etc.) bestimmt. Die Obergeschosse des südlichen und Teile des nördlichen 3-geschossigen Baubereiches sind für die Wohnnutzung **nach den für die Wohnzonen geltenden Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements** vorgesehen.

Das Baufeld 2 ist für Dienstleistungsnutzungen (Büros, Praxen, Läden etc.) und in geeigneten Bereichen für Wohnen **nach den für die Wohnzonen geltenden Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements** bestimmt.

Das Baufeld 3 ist hauptsächlich für Wohnnutzung **nach den für die Wohnzonen geltenden Bestimmungen des jeweils aktuellen Baureglements** bestimmt. Das Erdgeschoss kann gewerblich durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

Die Baufelder 4 und 5 sind der Wohnnutzung **nach den für die Wohnzonen geltenden Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements** vorbehalten

(Absätze 2 und 5 unverändert)

### **Art. 5 bis Art. 23**

unverändert

### **Art. 24**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung von Art. 4 Abs. 1 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

BESCHLUSSFASSUNG

## 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

November 2020

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Problembeschrieb und Ziele	5
1.2 Vorgehen	6
<b>2. Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»</b>	<b>7</b>
2.1 Übersicht	7
2.2 Erstwohnungsanteil	8
2.3 Ausschluss kurzzeitige Vermietung	10
2.4 Monitoring	12
2.5 Zu den einzelnen Änderungen	13
2.6 Wirkung	15
<b>3. Auswirkungen</b>	<b>24</b>
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
<b>4. Verfahren</b>	<b>27</b>
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 Beschlussfassung und Genehmigung	29
<b>Anhänge</b>	<b>30</b>
Anhang 1 Begriffe	30
Anhang 2 Handlungsoptionen	33
Anhang 3 Tabelle Auswertung der Vorprüfung	43

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Problembeschrieb und Ziele

Steigender Anteil an Zweitwohnungen	<p>Weil in Interlaken vermehrt bestehender Wohnraum zu Zweitwohnungen<sup>1</sup>, insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt wird, musste die Einwohnergemeinde Interlaken 2018 davon ausgehen, bald dem Gültigkeitsbereich des ZWG<sup>2</sup> unterstellt zu sein<sup>3</sup>. Hinzu kommt, dass sich durch das Aufkommen von elektronischen Buchungsplattformen wie AirBnB, Booking.com etc. das Beherbergungsangebot in den letzten Jahren stark verändert hat. Immer mehr (bestehende) Wohnungen werden umgenutzt und über diese Plattformen kurzzeitig vermietet. Dadurch geht Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung verloren. Die Umnutzung führt überdies insbesondere in Wohnquartieren zu negativen Auswirkungen (Lärm, Verdrängung der Quartierbewohner, Verkehr, Verlust an Wohnqualität). Bei Letzterem handelt es sich um das Kernproblem eines steigenden Anteils an Zweitwohnungen in Interlaken, das nicht – wie in anderen Gemeinden – kalte Betten, resp. unbewirtschaftete Zweitwohnungen sind.</p> <p>Erreicht der Zweitwohnungsanteil die 20 Prozentmarke, dürfen in Interlaken mit wenigen Ausnahmen<sup>4</sup> keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr erstellt werden (Art. 6 ZWG) und für bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten rechtliche Rahmenbedingungen.</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 Kurztaxenreglements 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

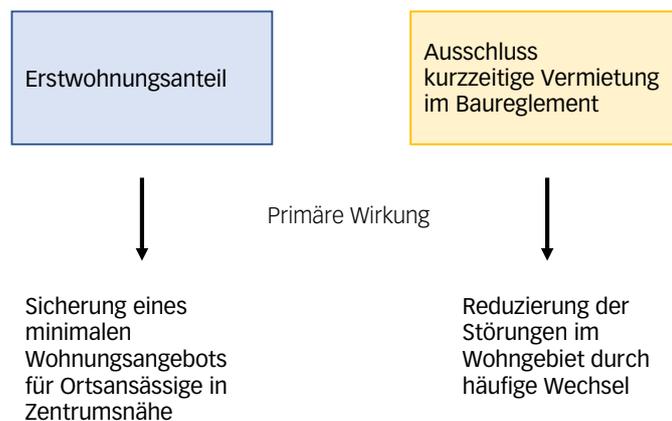


Abb. 1 Schema zur Wirkung der zwei gewählten Hauptmassnahmen.

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 ZPPs<sup>5</sup> und UeOs<sup>6</sup> auswirkt, werden das Zentrum (Mischzone K) und gemischt genutzte Gebiete (Mischzonen MA) mit einem Erstwohnungsanteil belegt (vgl. Abb. 2 und Abb. 3). Dieser beträgt in den Kernzonen (d.h. im Zentrum) 25 % der oberirdischen der Wohnnutzung dienenden Hauptnutzfläche<sup>7</sup>, 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 ZWG<sup>8</sup> ausweist;
- in höchstens einer Einliegerwohnung<sup>9</sup> pro Gebäude<sup>10</sup>;
- 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 Härtefallregelung<sup>11</sup> möglich, dass Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt und vor dem 12. Dezember 2018 während drei Jahren 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.

**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 Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten/Gäste nicht als stilles Gewerbe und sind in den Wohnzonen grundsätzlich zonenfremd. Neu wird mit der Änderung des Kommentars zu Art. 211 Abs. 2 GBR darauf hingewiesen, dass neue Beherbergungsbetriebe in Wohnzonen (mit weniger oder mehr als 10 Betten/Gäste) nicht mehr erstellt werden dürfen. Für bestehende Hotels und Restaurants galt bereits bisher und gilt weiterhin die erweiterte Besitzstandsgarantie.

---

<sup>11</sup> 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.

Wirkung	<p>Mit dem Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen kann sichergestellt werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Störungen durch häufige Mieter/-innen- und Gästewechsel in Wohngebieten reduziert werden.</li><li>– 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).</li><li>– 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.</li><li>– 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.</li><li>– das Vermieten einzelner Zimmer der eigenen Erstwohnung bleibt weiterhin unbeschränkt zulässig.</li><li>– das kurzzeitige Vermieten höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude bleibt zulässig (Beschränkung auf eine, auch wenn mehrere Einliegerwohnungen pro Gebäude vorhanden sind).</li><li>– 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.</li></ul>
	<p>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.</p>
Zielerreichung	<p>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</p>

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 Verfügung<sup>12</sup>.
- 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.
- Anhang A113 Der neue Absatz 4 von Art. A113 zeigt auf, welche Flächen zur Berechnung des Erstwohnungsanteils zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um die Hauptnutzflächen<sup>13</sup>. Damit stützt das GBR auf das auch im ZWG relevante Mass ab.

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> gemäss SN Norm 504 416.

## 2.5.2 Überbauungsordnungen

Änderungen von  
Überbauungsord-  
nungen

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

Art des Angebots	Wohngebiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
<b>Nicht bewirtschaftet</b>			
Erstwohnung	++	++ (mind. 50 %)	++ (mind. 25 %)
Zweitwohnung (= Kalte Betten)	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)

Art des Angebots	Wohngelände (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
<b>Bewirtschaftet</b>			
<b>mehr als 20 Betten/Gäste</b>			
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 Besitzstandsga- rantie nach Art. 211 BR. Die kurzzeitige Vermie- tung durch bestehende Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe ist zulässig. Härtefallregelung mög- lich für Betriebe, die nach bisheriger Rech- sprechung keine Bewil- ligung benötigt und vor dem 12.12.2018 während drei Jahren bestanden haben.	++	++
Kein Hotel und kein struk- turiertes Beherbergungsbe- trieb	o/o (nach Regierungsstatt- halter nicht zulässig, Änderung Art. 211 GBR, Kommentarspalte)	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
<b>weniger als 10 Betten/Gäste<sup>14</sup> und länger vermietet (ab 3 aufeinander folgenden Nächten)</b>			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Eine oder mehrere Einlieger- wohnungen	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
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)

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

Art des Angebots	Wohngebiete (Wohnzonen)	Gemischt-genutzte Gebiete (Mischzonen MA)	Zentrum (Mischzone K)
Einzelne Zimmer in der eigenen, dauerhaft bewohnten Wohnung <sup>15</sup>	++	++	++
«Klassische» Ferienwohnung (wochenweise vermietet)	++	+/- (max. 50 %)	+/- (max. 75 %)
Dauervermietete Zweitwohnung	++	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
<b>weniger als 10 Betten/Gäste<sup>14</sup> und kurzzeitig vermietet (weniger als 3 aufeinanderfolgende Nächte)</b>			
Wohnungen ausserhalb des Gebäudes, in dem der/die Vermieter/in selber wohnt	o/o	+/o (max. 50 %)	+/o (max. 75 %)
Höchstens eine Einliegerwohnung 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.

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

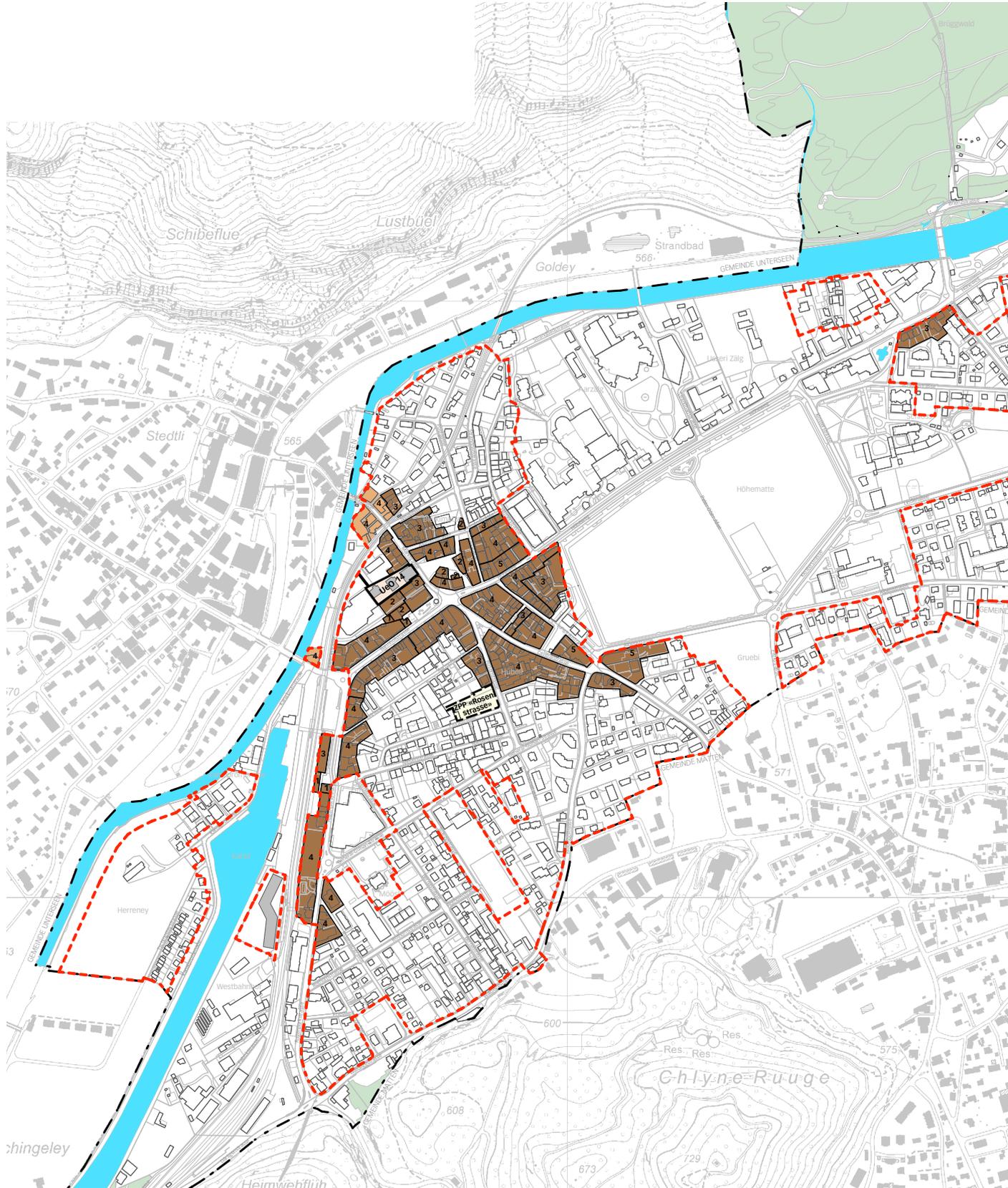
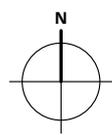
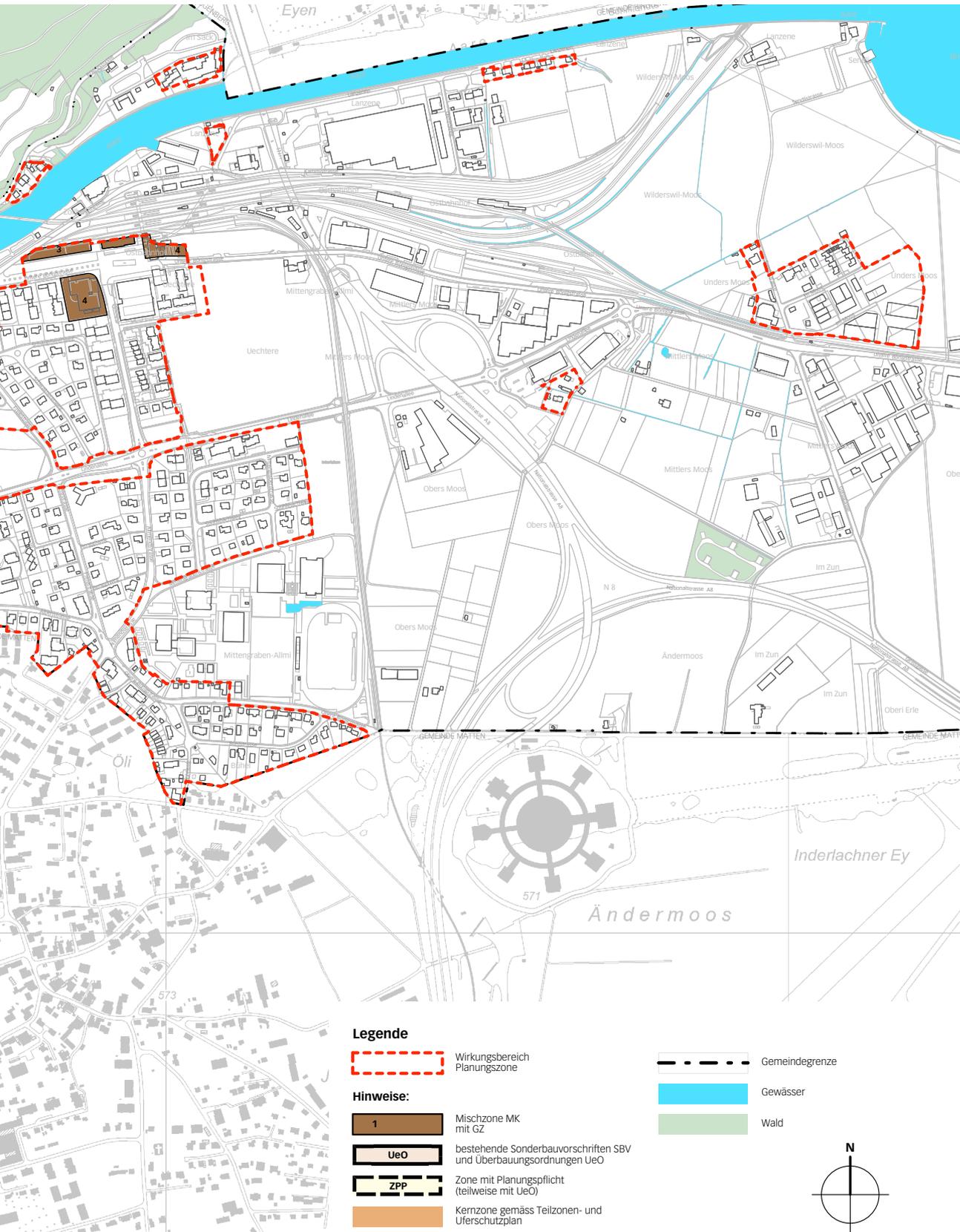


Abb. 2 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 25 %



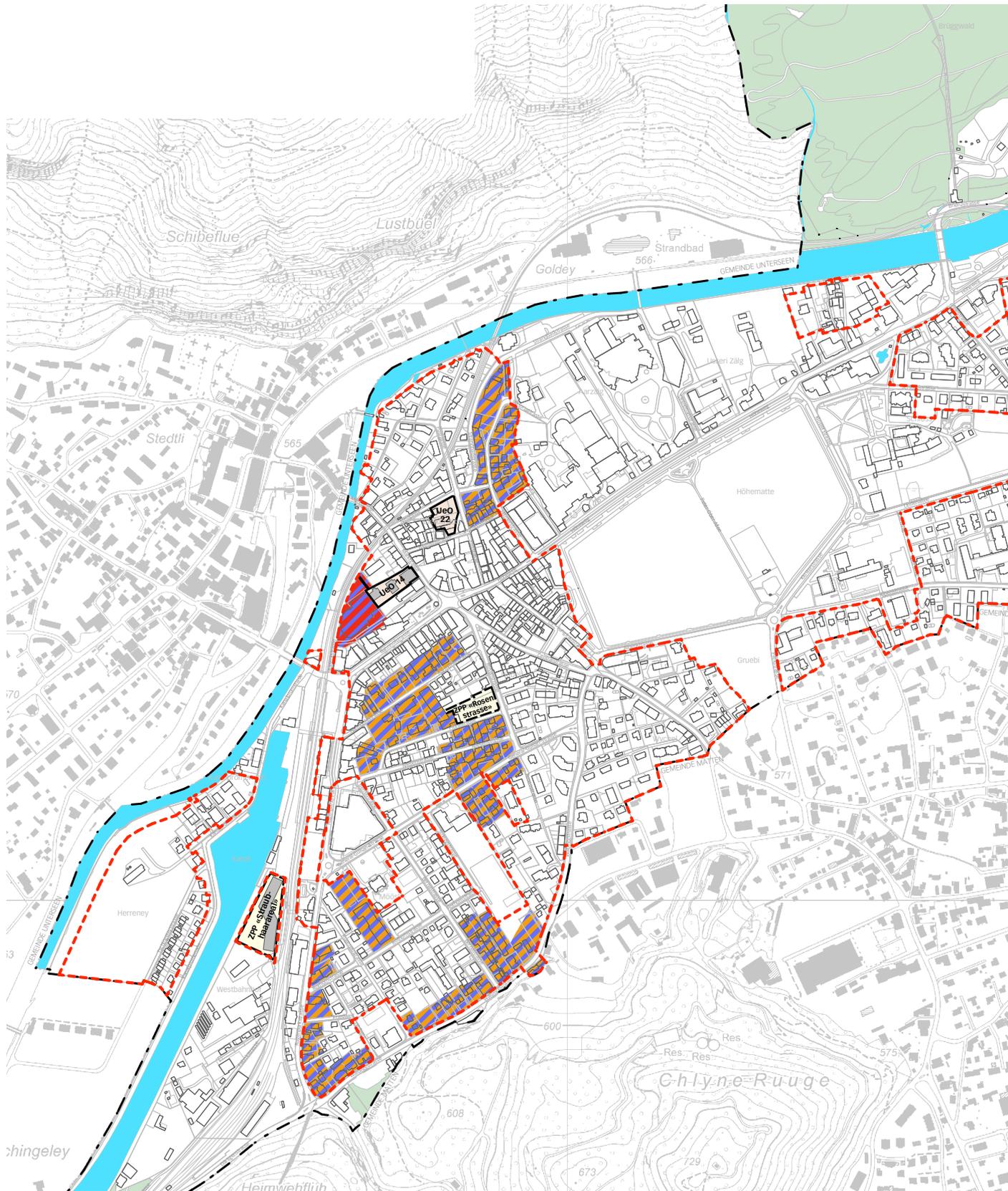
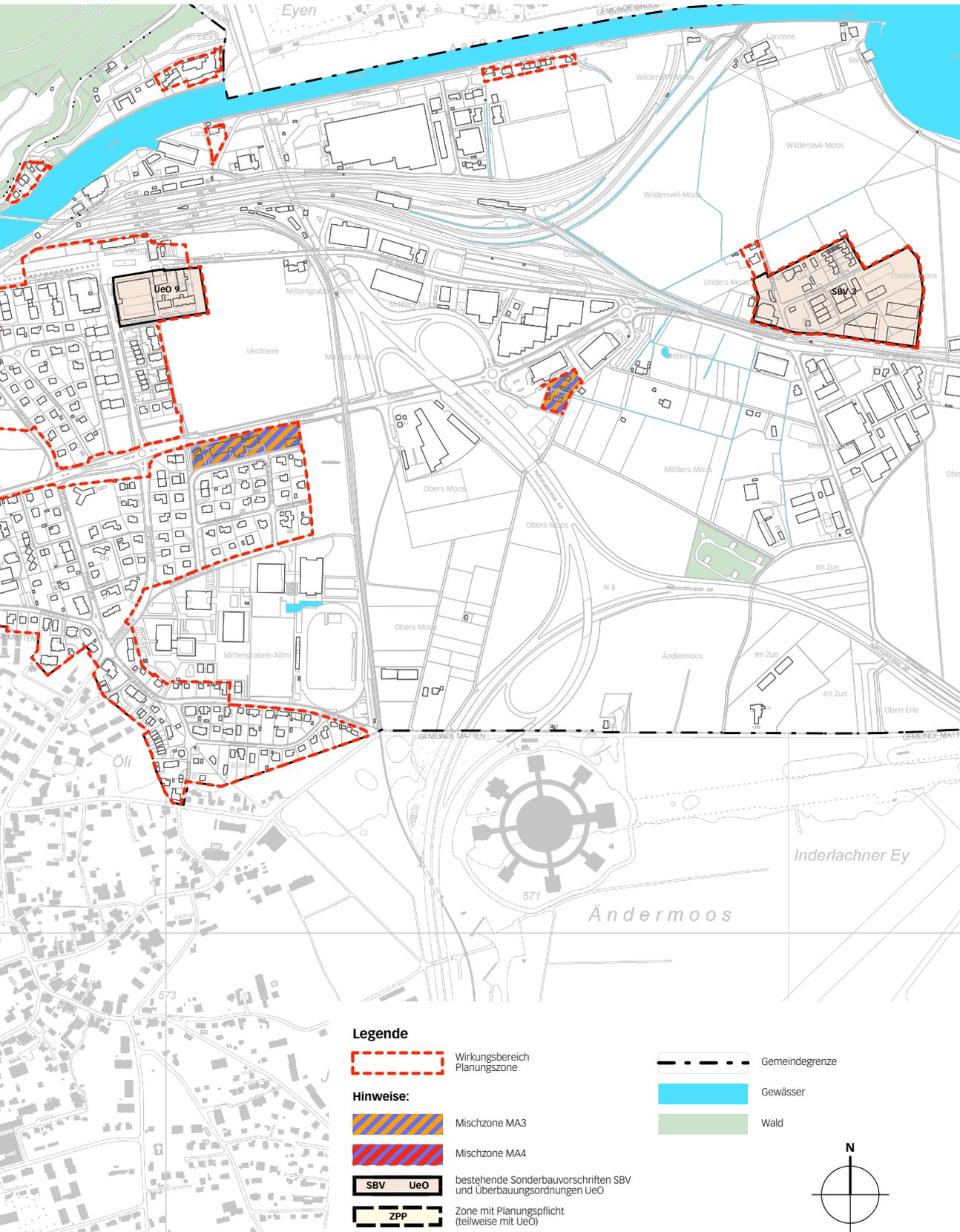


Abb. 3 Räumlicher Wirkungsbereich des Erstwohnungsanteils von 50 %



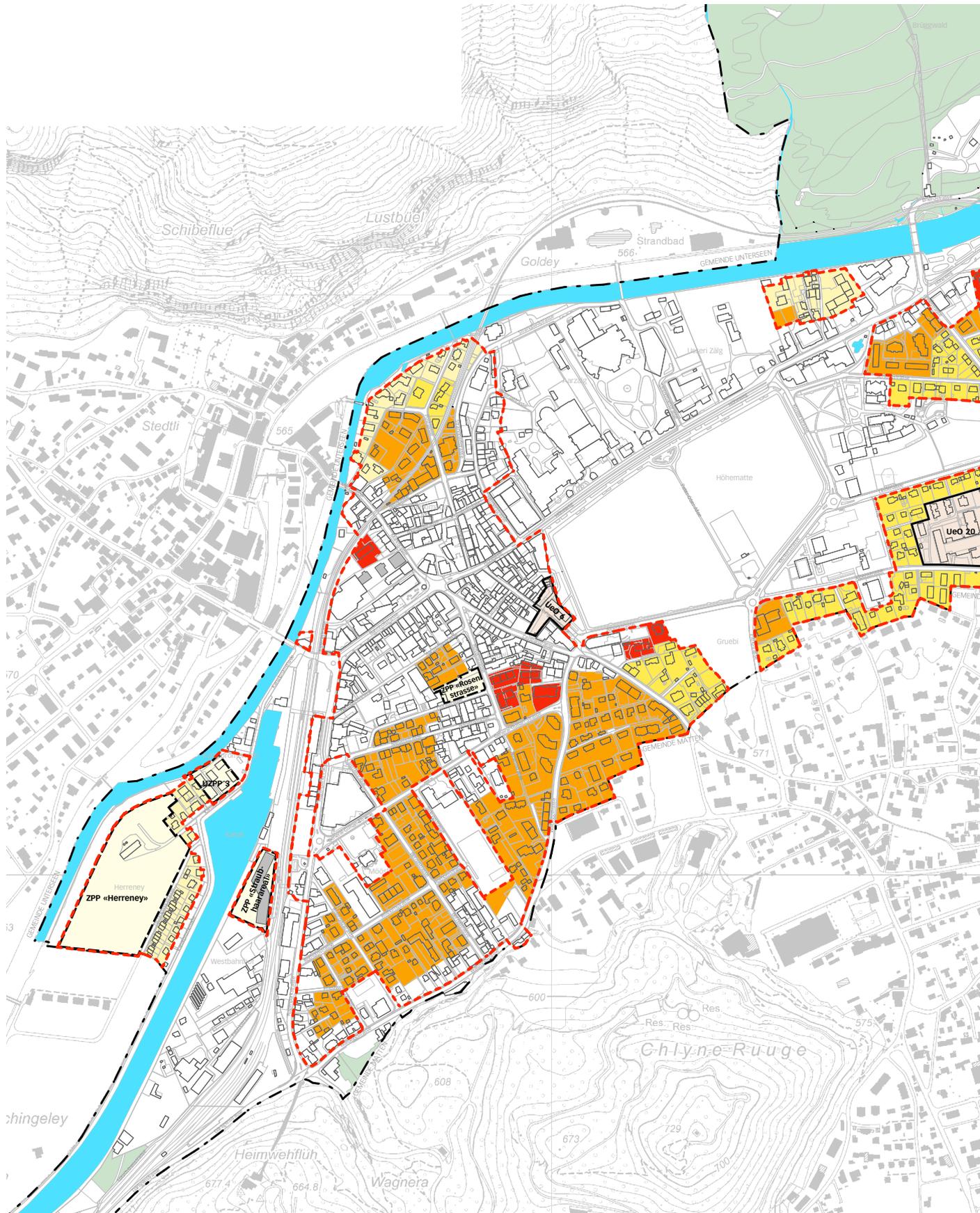
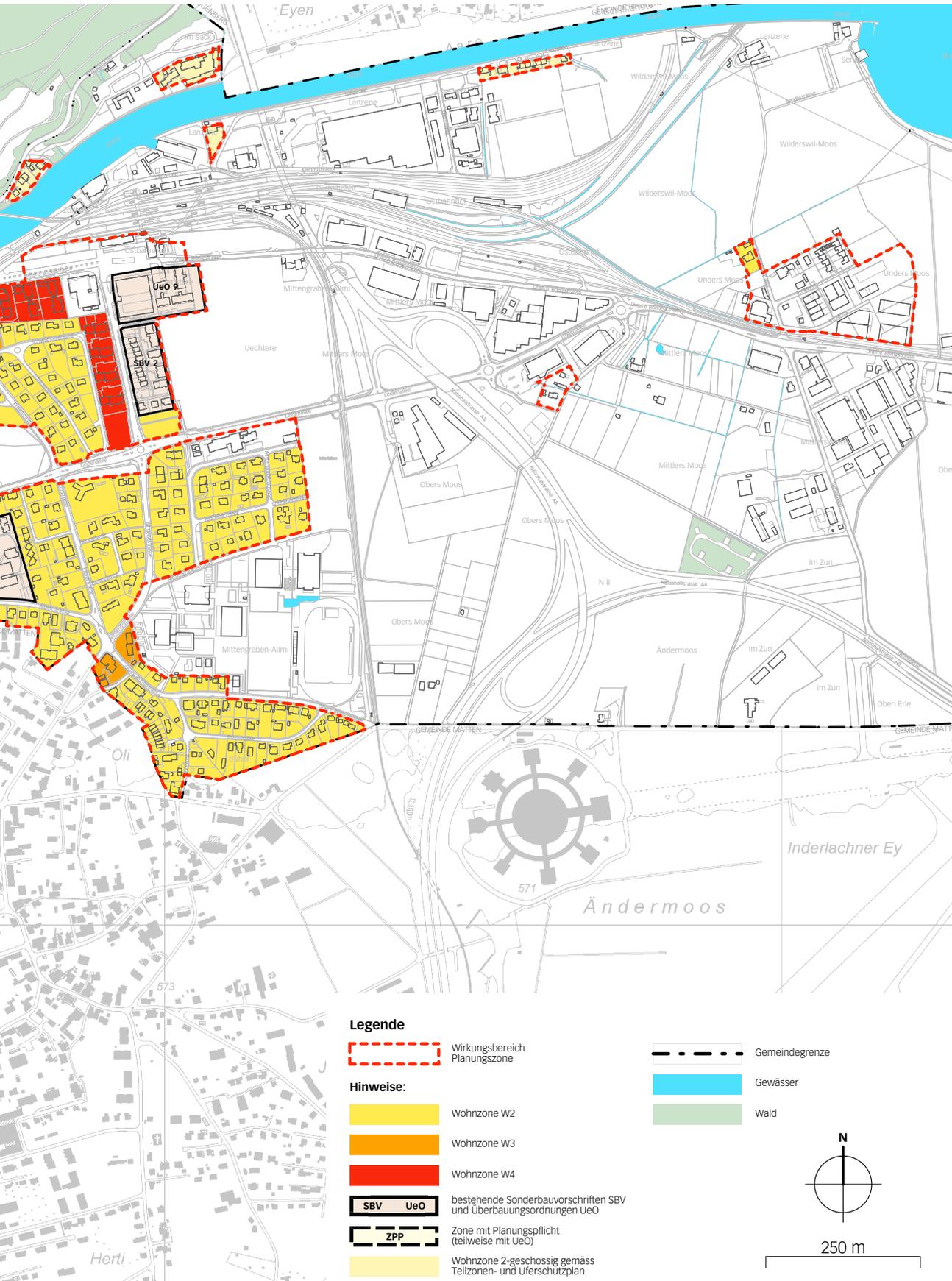


Abb. 4 Räumlicher Wirkungsbereich des Ausschlusses der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen



### **3. Auswirkungen**

#### **3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht 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 BauG<sup>16</sup> sowie Art. 89 BauV<sup>17</sup>.

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

---

<sup>16</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985, BSG 721.0.

<sup>17</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1.

weitergehende Gemeindevorschriften. Die uneingeschränkte Möglichkeit, Wohnungen zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zur Verfügung zu stellen, führt letztlich zu Beeinträchtigungen der traditionellen Wohnnutzung und zur Verdrängung von der einheimischen Bevölkerung dienendem Wohnraum. Letzteres vor allem, weil die kurzzeitige Vermietung zur Zeit höhere Renditen ermöglicht, ersteres durch ein häufiges «Kommen und Gehen» sowie die übermässige Nutzung der so vermieteten Räumlichkeiten. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse, dass die Wohnzonen weiterhin dem ruhigen Wohnen vorbehalten bleiben und Störungen 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 Kulturlandflächen<sup>18</sup> 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.

---

<sup>18</sup> 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 Referendum<sup>19</sup>) und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	12. September – 8. November 2019
Öffentliche Informationsveranstaltung	Dienstag, 17. September 2019,
Kantonale Vorprüfung	März 2020–Juli 2020
Öffentliche Auflage	September 2020
Beschluss Grosser Gemeinderat	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"><li>– Änderung der Dauer der kurzzeitigen Vermietung von drei statt fünf hintereinander folgenden Nächten;</li><li>– Privilegierung (Zulassung) der kurzzeitigen Vermietung:<ul style="list-style-type: none"><li>· von einzelnen Zimmern oder Wohnungen in vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden und bewilligten Hotels und strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnzonen;</li><li>· 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;</li><li>· von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen;</li><li>· von höchstens einer (einzigen) Einliegerwohnung pro Gebäude in Wohnzonen.</li></ul></li><li>– Vereinheitlichung der Begriffe: «Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe» statt «Hotels und hotelähnliche Betriebe».</li></ul> |
| Erläuterungsbericht   | <p>Ergänzung mit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Definition strukturierte Beherbergungsbetriebe;</li><li>– Definition Plattformwohnungen;</li><li>– Definition «klassische» Ferienwohnung</li><li>– Interessenabwägung.</li></ul>   |

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 und die Einsprachen können insoweit als gegenstandslos betrachtet werden. Soweit die Einsprechenden Fahrverbote vorschlagen, kann auf das Anliegen nicht eingegangen werden. Die vom Gemeinderat vorge-

schlagene Anpassung im Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie wird nach dem Beschluss des zuständigen Organs noch einmal öffentlich aufgelegt werden müssen, wobei sich Einsprachen allein gegen die Änderung richten können.

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"> <li>– 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:</li> <li>– in Hotels und weiteren strukturierten Beherbergungsbetrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben und bewilligt waren;</li> <li>– 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;</li> <li>– von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist;</li> <li>– von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude</li> <li>– Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches), sind untersagt.</li> </ul>	<p>Nicht zulässig in den Wohnzonen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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:</li> <li>– in Hotels und weiteren strukturierten Beherbergungsbetrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben und bewilligt waren;</li> <li>– auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung zur Weiterführung des Betriebs auch für andere Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt <del>und vor dem 12. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden</del> haben;</li> <li>– von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist;</li> <li>– von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude</li> <li>– Bauten, Anlagen und Vorkehrungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches), sind untersagt.</li> </ul>

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 Touris-

Anhang

musabgaben 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.

#### **4.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Dieses entscheidet auch über die unerledigten Einsprachen.

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. <sup>1</sup> 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"><li>– zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;</li><li>– von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;</li><li>– von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;</li><li>– seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauer-miete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);</li><li>– zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;</li><li>– durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;</li><li>– als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden;</li><li>– rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.</li></ul>
Zweitwohnung	Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.
Bewirtschaftete Zweitwohnung	Eine Zweitwohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und orts-üblichen Bedingungen angeboten wird und sie: <ul style="list-style-type: none"><li>– im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen, bzw. ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder</li></ul>

Anhang

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

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 BSIG<sup>3</sup>

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"><li>– Wohnungen, die via Plattformen wie AirBnB oder Booking.com zur Verfügung gestellt werden.</li><li>– 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;</li><li>– die jedoch nicht zwingend unter die bewirtschafteten Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz fallen.</li></ul>

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"><li>– Bis zur Erreichung des Schwellenwerts von 20 %: keine Wirkung</li><li>– Danach:<ul style="list-style-type: none"><li>· Verbot von neuen (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen und damit kein Neubau von kalten Betten</li><li>· keine quantitativen Einschränkungen für den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen</li><li>· keine Einschränkungen für Erstwohnungen</li><li>· keine Einschränkungen für Hotels</li><li>· bis zu einer Erweiterung von 30 % dürfen alle bestehenden Wohnungen als Zweit- oder Erstwohnung genutzt werden.</li></ul></li></ul>
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"><li>– Der Erstwohnungsanteil wirkt nur bei Neubauten und bei baulichen Erweiterungen von bestehenden Bauten von mehr als 30 Prozent.</li><li>– Die bereits bestehenden Zweit- und Plattformwohnungen müssen damit nicht systematisch erfasst werden.</li><li>– Ist die am einfachsten vollziehbare Variante.</li><li>– Keine direkte Wirkung auf die Steuerung der kurzzeitigen Vermietung.</li></ul> |
| Zielerreichung | <ul style="list-style-type: none"><li>– hat keine Wirkung auf den Bestand.</li></ul>  |

#### Variante: Baugesetz (verworfen)

- |                |   |
|----------------|---|
| Wirkung        | <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Erstwohnungsanteil wirkt bei Neubauten und bei Erweiterungen (unabhängig von deren Grösse) sowie bei neubauähnlichen Umgestaltungen.</li><li>– 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.</li><li>– Eine Erweiterung von bestehenden Wohnungen von mehr als 30 % ist nur zulässig, wenn der Erstwohnungsanteil eingehalten werden kann.</li><li>– Die Umnutzung von einer Erst- zu einer Zweitwohnung und umgekehrt gilt als Zweckänderung, ist deshalb baubewilligungspflichtig, aber zulässig, soweit der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.</li><li>– Keine direkte Wirkung auf die Steuerung der kurzzeitigen Vermietung.</li></ul> |
| Zielerreichung | <ul style="list-style-type: none"><li>– zielführend, jedoch wenig gemeindespezifisch.</li></ul>   |

Anhang

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

- |                |  |
|----------------|--|
| Wirkung        | <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Erstwohnungsanteil wirkt bei Neubauten, bei Erweiterungen (unabhängig von deren Grösse) sowie bei allen baubewilligungspflichtigen Umbauten, Erneuerungen etc.</li><li>– Baubewilligungspflicht löst die «Nachweispflicht» aus. Das heisst, die Massnahmen wirken auch ohne bauliche Erweiterungen, sondern bei jeglichen baubewilligungspflichtigen Vorhaben.</li><li>– Eine Erweiterung von bestehenden Wohnungen von mehr als 30 % ist nur zulässig, wenn der Erstwohnungsanteil eingehalten werden kann.</li><li>– Die Umnutzung von einer Erst- zu einer Zweitwohnung und umgekehrt gilt als Zweckänderung und ist deshalb baubewilligungspflichtig, aber zulässig, soweit der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.</li><li>– Für Hotels gilt die erweiterte Besitzstandsgarantie</li></ul> |
| Zielerreichung | <ul style="list-style-type: none"><li>– zielführend, da auf die Gemeinde und ihre Problematik (Bestand ist auch problematisch, Hotels in Gebieten mit EWA sollen aber weiterhin zulässig sein etc.) abgestimmt.</li><li>– schwierig im Vollzug</li></ul>   |

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

- |                |  |
|----------------|--|
| Wirkung        | <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Erstwohnungsanteil muss bei allen Bestandesbauten innerhalb eines Jahres nachgewiesen werden (strengste Variante).</li><li>– Erheblicher administrativer Aufwand</li><li>– Eingriff in Eigentum</li><li>– Die im Vergleich zur Variante «Baugesetz» oder «Variante Gemeinde mittel» zusätzliche Wirkung ist bescheiden.</li><li>– Für einen umsetzbaren Vollzug wäre ein öffentlicher Erst-/Zweitwohnungskataster die minimale Voraussetzung. Optimal würde der Erstwohnungsanteil im Grundbuch angemerkt.</li></ul> |
| Zielerreichung | <ul style="list-style-type: none"><li>– Zielführend, aber erheblicher administrativer Aufwand mit wenig Zusatznutzen und mit hohem rechtlichem Risiko verbunden.</li></ul>   |

Anhang

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

Massnahmenbe- schrieb	<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"><li>– mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder</li><li>– mehr als 10 Betten/Gäste pro Gebäude angeboten werden.</li></ul>
Wirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Verbot von neuen touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen in Wohn- und/oder Mischzonen, sofern diese mehr als 10 Betten/Gäste( umfassen.</li><li>– Verbot für die Umnutzung von Erstwohnungen in touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen in Wohn- und Mischzonen, sofern diese mehr als 10 Betten/Gäste umfassen.</li></ul>
Zielerreichung	<p>Ein nach 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"><li>– Dauer der Vermietung als Plattformwohnung</li><li>– Intensität/Umfang der Nutzung (Anzahl Betten, etc.)</li><li>– Ort (Differenzierung nach Zonen oder nach Quartieren)</li><li>– bestehende und/oder neue Plattformwohnungen.</li></ul>
	<p>Die Vorschriften sind so zu formulieren, dass sowohl der Neubau von als auch die Umnutzung zu Plattform-Wohnungen gesteuert wird und auch weniger als 10 Betten/Gäste der Baubewilligungspflicht unterstellt sind (Art. 6 Abs. 1. Bst. c BewD muss im Umkehrschluss angewendet werden können).</p>
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"><li>– Neue Plattformwohnungen werden in Wohngebieten untersagt oder in der Dauer der Vermietung, im Umfang oder örtlich eingeschränkt.</li><li>– Für bestehende Plattformwohnungen – falls rechtmässig bewilligt – gilt die Besitzstandsgarantie.</li><li>– Störungen in Wohngebieten können reduziert werden.</li><li>– Der Vollzug dürfte anspruchsvoll sein (Stichproben über Internetrecherchen notwendig).</li><li>– Neue un- und bewirtschaftete Zweitwohnungen sind weiterhin zulässig.</li></ul>
Zielerreichung	<p>Mit Vorschriften zur Einschränkung von neuen und bestehenden Plattformwohnungen können diese in den räumlich definierten Gebieten (Wohnquartieren) gezielt reguliert werden. Die Massnahme reagiert auf das Hauptproblem und führt, vermutlich in Kombination mit einem Erstwohnungsanteil zur gewünschten Wirkung, Plattformwohnungen in Wohnquartieren einzuschränken und Störungen zu vermindern.</p>

Anhang

### **A 2.6 Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen (verworfen)**

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

Anhang

## A 2.7 Anpassung Kurtaxenreglement

Massnahmenbeschrieb	<p>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.<sup>4</sup> Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, begeht eine Widerhandlung gegen das Kurtaxenreglement, die auf Antrag der Tourismus-Organisation Interlaken durch den Gemeinderat mit einer Busse bis CHF 5'000 geahndet werden kann.</p> <p>Mit einer 2019 erfolgten Änderung des Kurtaxenreglements<sup>5</sup> werden die Beherbergenden, insbesondere solche, die ihre Übernachtungsmöglichkeiten über Buchungsplattformen wie AirBnB, Booking.com etc. anbieten, für ihre Pflichten im Zusammenhang mit der Kurtaxe sensibilisiert und die Meldepflicht ausdrücklich statuiert: Beherbergende sind verpflichtet, der Gemeinde die Aufnahme oder Aufgabe der Tätigkeit als Beherbergende sowie Änderungen der meldepflichtigen Angaben zu melden.</p> <p>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.</p>
Wirkung	<p>Auf die Zweitwohnungssituation hat die Anpassung des Kurtaxenreglements folgende Wirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gemeinde hat einen Überblick über die bestehenden Anbietenden von Übernachtungsmöglichkeiten, seien es touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen oder Plattform-Wohnungen.</li><li>– Bezüglich Abgabepflicht von Kurtaxen bestehen rechtsgleiche Grundlagen für herkömmliche Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Hostels und Pensionen und für die neueren, kleineren Beherbergungsstätten, resp. Plattform-Wohnungen.</li><li>– 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.</li></ul>
Zielerreichung	<p>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.</p>

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.	<p>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.</p> <p>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 Wohnzonen zu unerwünschten Immissionen (z.B. durch An- und Wegfahrt, Festivitäten). Diese sollen unterbunden werden.</p> <p>Der Erläuterungsbericht wurde mit einer entsprechenden Begründung ergänzt, womit <b>dem materiellen Genehmigungsvorbehalt</b> («Dies ist zu begründen») <b>Rechnung getragen ist.</b></p>
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.	<p>Die Besitzstandsgarantie nach Art. 213 Abs. 3 ist zeitlich begrenzt. Sie gilt nur für Gebäude, die vor dem Stichdatum (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».</p> <p>Die Besitzstandsgarantie ist somit «sachlich», «zeitlich» und «räumlich» begrenzt.</p> <p>Die <b>Anforderungen von Art. 3 Abs. 4 BauG sind somit erfüllt.</b></p>

## Formelle Genehmigungsvorbehalte

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"> <li>• Art. 742 1. Lemma Abs. 2 «Uechtere, Allmendstrasse», SBV 2</li> <li>• Art. 742 2. Lemma Abs. 1 «Im Moos», SBV 3</li> <li>• Art. 742 3. Lemma Abs. 1 «Jungfraustrasse», UeO 6</li> <li>• Art. 742 4. Lemma "Uechtere" ("Hardermandli"), UeO 9</li> </ul> <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 entfalten 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 <b>erfüllt</b>.</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 <b>vorgenommen</b> worden.</p>

Stichwort	Bemerkung VP	Bemerkungen / evtl. Vorschlag zu Handen Arbeitsgruppe
	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 Beschlusdatum. Dies ist anzupassen.	Die erste Publikation erfolgte am 12. Dezember 2018 im Amtsblatt (die zweite Publikation erfolgte am 13. Dezember im amtlichen Anzeiger). Die Bestimmung wurde <b>angepasst</b> (12. Dezember 2018).
	3. Abschnitt: Im 2. Satz sind die «strukturierten Beherbergungsbetriebe» zu ergänzen (analog 1. Satz und Hinweise).	Wurde <b>ergänzt</b> .
Art. 211 Abs. 9	Der rot markierte Hinweis in der 2. Spalte ist unverbindlich (vgl. Ausführungen unter Kap. Allgemein). Wenn dieses Verbot zweifelsfrei gelten soll, muss es in den verbindlichen Inhalt verschoben werden.	Die Anpassung wurde <b>vorgenommen</b> .
Art. 212 Abs. 1	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.	Art. 214 enthält keine Definition zum EWA, sondern regelt den Vollzug. Gleichwohl wird der Verweis mit einem «f» für folgende <b>verwiesen</b> .  Im EB wird auf die Korrektur des offensichtlichen Fehlers hingewiesen.

Stichwort	Bemerkung VP	Bemerkungen / evtl. Vorschlag zu Handen Arbeitsgruppe
Art. 213 Abs. 1	<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 <b>Rechnung getragen</b>.</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 <b>Bemerkung verbleibt in der Hinweisspalte</b>.</p>
Art. 213 Abs. 3	<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 rechtswirksam. 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 <b>angepasst</b> (12. Dezember 2018).</p>
Art. 214 Abs. 2	<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 Datenschutzbeauftragten ausdrücklich abgeklärt), die Anpassung <b>wurde vorgenommen</b>.</p>
Art. 214 Abs. 3	<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 Erlass 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>

## Hinweise

Art. 211 Abs. 2	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.	Wurde aufgenommen.
Art. 213 Abs. 1	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.	Wurde präzisiert.
Art. 214 Abs. 1	Wir empfehlen der Gemeinde, den Zeitpunkt analog Art. 7 Abs. 4 ZWG zu bestimmen («unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung»).	Interlaken untersteht nicht dem ZWG, bei den Auflagen handelt es sich somit um solche nach BauG. <b>Nach Art. 29 Abs. 3 BauG sind derartige Auflagen vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</b>

## 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

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»**

---

---

Mitwirkungsbericht

März 2020

06617\_MWB\_201102.indd/cm/sw/bm

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Vorhaben	4
1.2	Mitwirkungsaufgabe	4
1.3	Übersicht über die Eingaben	5
1.4	Änderungen aufgrund der Mitwirkung	6
<b>2.</b>	<b>Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben</b>	<b>7</b>
2.1	Problemstellung und Stossrichtung	7
2.2	Erstwohnungsanteil	11
2.3	Ausschluss kurzzeitige Vermietung	14
2.4	Besitzstandsgarantie	18
2.5	Vollzug und Kontrolle	22
2.6	Ungleichbehandlung	25
2.7	Alternative Massnahmen	27
2.8	Partizipation	31
2.9	Diverses	31

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Vorhaben

Weil in Interlaken vermehrt bestehender Wohnraum zu Zweitwohnungen, insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt wird, musste die Gemeinde 2018 davon ausgehen, bald dem Gültigkeitsbereich des ZWG unterstellt zu sein. 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. Dies ist das Kernproblem des steigenden Anteils an Zweitwohnungen in Interlaken, nicht – wie in anderen Gemeinden – kalte Betten, resp. unbewirtschaftete Zweitwohnungen.

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

Mit der zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegten Teilrevision der Ortsplanung will die Gemeinde die negativen Auswirkungen einer ständig steigenden Anzahl an insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen in den Griff bekommen. In Wohngebieten soll die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen untersagt und damit die Störungen der Wohngebiete insbesondere durch deren kurzzeitige Vermietung reduziert werden. 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 Mitwirkungsaufgabe

Die Unterlagen wurden vom 12. September bis 8. November 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Gegenstand der Mitwirkung bildeten:

#### Planungsunterlagen (rechtsverbindlicher Charakter)

- Änderung Baureglement

#### Weitere Unterlagen (informativer Charakter)

- Erläuterungsbericht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

Der Mitwirkungsbericht ist nach Themen gegliedert. Die Eingaben werden thematisch zusammengefasst. Es ist jeweils angegeben, welche Mitwirkenden eine Eingabe zum entsprechenden Thema gemacht haben.

### 1.3 Übersicht über die Eingaben

Während der Mitwirkungsauflage gingen 35 Eingaben ein. Nachfolgend sind alle Verfasserinnen der eingegangenen Mitwirkungseingaben aufgeführt. Es ist jeweils vermerkt, ob es sich um eine Privatperson (pr), einen Interessensverband/ Partei (in) oder um einen Betrieb (be) handelt.

#### Liste der Mitwirkenden

Nr.	Kategorie	Name	Ort
1	be	Gebrüder Hartmann GmbH	Matten
2	pr	Michel Daniela	Interlaken
3	pr	Loosli Heinz	Bönigen
4	pr	Rufibach Lina	Guttannen
5	pr	Lanz Flurin	Matten
6	pr	E. Howell Mclachlan	Bönigen
7	pr	Patitucci Janine	Matten
8	pr	Jürg Sachs	Unterseen
9	in	IG Ferienwohnungs- und Immobilien	Interlaken
10	pr	Schmutz Markus	Belp
11	pr	Jobling Guy	Matten
12	be	Flowerday Daniela + Alex	Bönigen

13	in	Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Thun-Oberland	Thun
14	in	HotellerieSuisse Berner Oberland	Interlaken
15	pr	Hutmacher Beat	Unterseen
16	pr	Hartmann Andrea	Matten
17	be	MX Management AG	Matten
18	in	SP Sektion Interlaken	Interlaken
19	be	Villa Sonnenhof, Bühler David	Interlaken
20	be	Griwa Treuhand AG	Interlaken
21	pr	Kiener Barbara	Interlaken
22	in	SVP Interlaken	Interlaken
23	pr	Mattmann Angela	Interlaken
24	pr	Paterson Heather	Interlaken
25	be	CityChalet Matt Horn	Interlaken
26	pr	Zbinden Stephan	Interlaken
27	in	Verein Immobilieneigentümer und Ferienwohnungsbetreiber	Interlaken
28	pr	Minnier Doris	Matten
29	pr	Fernandes Dias Rute Maria	Ringgenberg
30	pr	Rodrigues Andrea	Matten
31	pr	Wenk Dora	Matten
32	be	Interhome	Glattbrugg
33	be	hotelforsale.ch	Interlaken
34	pr	Fels Priska + Sascha	Interlaken
35	in	HEV Interlaken-Oberhasli	Interlaken

## 1.4 Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Infolge der Mitwirkung wurden an den Planungsinstrumenten folgende Änderungen vorgenommen:

### Baureglement

- Änderung der Dauer der kurzzeitigen Vermietung von fünf auf drei hintereinander folgende Nächte.
- Privilegierung (Zulassung) der kurzzeitigen Vermietung:
  - von einzelnen Zimmern oder Wohnungen in vor dem 5. 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 5. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben;
  - von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen;
  - von einer (einzigen) Einliegerwohnung pro Gebäude in Wohnzonen.
- Vereinheitlichung der Begriffe: «Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe» statt «Hotels und hotelähnliche Betriebe».

### Erläuterungsbericht (Anhang)

- Definition strukturierte Beherbergungsbetriebe;
- Definition Plattformwohnungen;
- Definition 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 Anbietern von Übernachtungsmöglichkeiten sowie von Interessensverbänden zusammensetzt.

## 2. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
<b>2.1 Problemstellung und Stossrichtung</b>				
<b>2.1.1 Problemstellung und Ziele</b>				
pr 2, be 12	2.1.1.1	<p>Es wird von mehreren Mitwirkenden angebracht, dass Lärmemissionen kein bis nur ein geringes Problem darstellen. Diese seien grundsätzlich nicht höher als von normalen Wohngebäuden. Dies wird folgendermassen begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Weil die Touristen früh schlafen, sei die Gefahr einer Nachtruhestörung bei fixen Mietern höher</li><li>– In den Wohnzonen werde «Lärm in Wohnquartieren» durch «Suchverkehr» als «Problem» dargestellt. Dem wird widersprochen. Mit einer professionellen Vorinformation der Gäste werde kein Suchverkehr generiert.</li><li>– Die definierten Ausnahmen für ein Zimmer in der Wohnung des Vermieters und den Betrieb der Ferienwohnung durch ein Hotel widersprechen diesem Ziel der Lärmreduktion.</li></ul>	<p>Der Gemeinderat teilt die geäusserte Meinung nicht: Lärmemissionen durch die kurzzeitige Vermietung in Wohnzonen sind ein von vielen Einwohnern vorgebrachtes Problem und Auslöser für den Erlass der Planungszone. Der Gemeinderat erachtet es als seine Pflicht, mit geeigneten planerischen Massnahmen auf die Störungen zu reagieren und sie zu vermindern. Lärmemissionen durch Suchverkehr oder durch Tagesausflüge generierten Verkehr wie auch Ruhestörungen durch andere kulturelle Verhaltensweisen oder Tagesrhythmen werden sehr wohl als Problem gewertet.</p> <p>Der Gemeinderat würdigt, dass diese Störungen in Unterkünften, bei denen eine Ansprechperson vor Ort ist und von einer «sozialen Kontrolle» ausgegangen werden kann, wesentlich geringer sind. Aus diesem Grund bleibt die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen und Zimmern weiterhin zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– in bestehenden Hotels und strukturierten Beherbergungsbetrieben;</li><li>– 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 5. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben;</li><li>– von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen;</li><li>– von einer Einliegerwohnung pro Gebäude.</li></ul>	<p>vgl. 2.3.2.4 (Dauer der kurzzeitigen Vermietung)</p> <p>vgl. 2.3.3 (Privilegierung der vier Fälle)</p>

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 3, 4, 5, 6, 7, 16	2.1.1.2	Da Interlaken eine Tourismusdestination ist, sei das Erreichen eines Zweitwohnungsanteil von 20 % vertretbar. Bei den Zweitwohnungen handle es sich nicht um kalte Betten, sondern um aktiv bewirtschaftete Betten, die der gesamten Region eine entsprechende Wertschöpfung bringen.	Ziel des Gemeinderats ist es nicht, den Zweitwohnungsanteil unter 20 % zu halten (Kalte Betten sind in Interlaken nicht verbreitet). Ziel ist es, die negativen Auswirkungen von bewirtschafteten Zweitwohnungen in den Misch- und Kernzonen sowie der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen in Wohnzonen zu reduzieren. Nebeneffekt der getroffenen Massnahmen wird es sein, dass der Anteil an Zweitwohnungen langsamer ansteigen wird als ohne Massnahmen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Zweitwohnungsanteil in Interlaken künftig einmal 20 % erreichen wird. Bis dahin können in Interlaken im Rahmen der neuen Vorschriften weiterhin Zweitwohnungen erstellt und bewirtschaftet werden. Sobald ein Zweitwohnungsanteil von 20% erreicht wird, ergeben sich aus der Zweitwohnungsgesetzgebung weitergehende Einschränkungen für unbewirtschaftete Zweitwohnungen (kalte Betten).	
pr 2	2.1.1.3	Der 20% Anteil für Zweitwohnungen soll nicht erreicht werden. Durch die geplanten Einschränkungen werde der Bau von neuen Ferienwohnungen aber nicht verhindert.	vgl. Stellungnahme zu 2.1.1.2	
pr 23, in 27, be 33	2.1.1.4	Es wird von mehreren Mitwirkenden auf den hohen Leerstand hingewiesen. Damit sind reglementarische Markteingriffe nicht gerechtfertigt.	Mit einer Leerwohnungsziffer von rund 1.2 % (Quelle: BFS, Stand: 01.04.2018) liegt Interlaken bezüglich Leerwohnungsstand unter dem Schweizer Durchschnitt. Der Gemeinderat erachtet es deshalb als legitim, Massnahmen einzuführen, die sich auch auf die Leerwohnungsziffer auswirken können. Der Gemeinderat weist an dieser Stelle aber nochmals darauf hin, dass die mit der vorliegenden Planung getroffenen Massnahmen aufgrund einer zunehmenden Zahl an Zweitwohnungen und Emissionen in Wohngebieten getroffen werden (vgl. 2.1.1.2).	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 15, pr 21	2.1.1.5	Die angestrebte Entflechtung von Einheimischen und Gästen schüre die offenbar bereits einflussnehmende Tourismusphobie, eine gute Durchmischung belebe die Destination und inspiriere den Unternehmergeist.	Der Gemeinderat teilt die Ansicht, dass in den Mischzonen eine Durchmischung von Einheimischen und Gästen erwünscht und positiv ist. Entsprechend möchte er mit der Festlegung eines Erstwohnungsanteil sicherstellen, dass in diesen Gebieten ein bestimmter Anteil an Wohnraum (Erstwohnungen) für Einheimische zur Verfügung steht. In den Wohngebieten ist der Gemeinderat jedoch der Meinung, dass eine Entflechtung von kurzzeitigem Tourismus und Wohnbevölkerung, soweit möglich, angebracht ist, um Störungen in den Wohngebieten zu verringern.	
pr 23	2.1.1.6	Die Vermietung von Altbauwohnungen an Einheimische sei schwierig, weil diese nicht deren Wohnstandard entsprechen (Kleinteiligkeit, Ringhörigkeit etc.). Die Vermietung dieser Wohnungen als Ferienwohnung entspricht der Nachfrage und trägt zur Senkung der hohen Leerstandsquote bei.	Auch Altbauwohnungen können als Erstwohnungen genutzt werden. Wohnraum soll grundsätzlich der Wohnbevölkerung zur Verfügung gestellt werden (vgl. auch 2.1.1.4)	
<b>2.1.2 Würdigung der Stossrichtung</b>				
in 13, 18, 22, be 25	2.1.2.1	Die Mitwirkenden erkennen den Handlungsbedarf zum Schutz des Wohnraums, der Wohnquartiere und ihrer Einwohner und begrüssen die Stossrichtungen und auf die lokalen Bedürfnisse angepassten regulatorischen Massnahmen (planungsrechtliche Änderungen und Anpassung des Kurtaxenreglements).	Zur Kenntnis genommen.	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
be 1	2.1.2.2	<p>Die Mitwirkenden anerkennen den Handlungsbedarf und erachten die bisherige Herangehensweise der Gemeinde (Anpassung Kurtaxenreglement und Beschränkung des Anteils an Zweitwohnungen) als sinnvoll.</p> <p>Aus ihrer Sicht wäre es nun wertvoll, über die Wirkungsweise dieser Neuerungen Daten zu sammeln, bevor man weitere Schritte unternimmt.</p> <p>Die Massnahme des Ausschlusses der kurzzeitigen Vermietung wird als kritisch beurteilt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Handlungsbedarf ist bekannt: Es handelt sich um ein vielschichtiges Problem, das auf unterschiedlichen Ebenen angegangen werden muss. Die Anpassung des Kurtaxenreglements ist ein Teil, die baurechtlichen Massnahmen sind ein anderer. Aufgrund der politischen Dringlichkeit wurde mit dem Erlass einer Planungszone reagiert, für die nun die vorgegebenen Fristen eingehalten werden müssen.</p> <p>Es ist vorgesehen, die Wirkung und Zielerreichung zu monitoren und für die Umsetzung nach Inkrafttreten der Planung eine breit zusammengesetzte Begleitgruppe einzusetzen, in welcher die Verwaltung, Vertreter/-innen aus der Politik, Anbieter, Branchenorganisationen und die Bevölkerung Themen und Probleme der Umsetzung austauschen können.</p>	<p>Einsatz einer Begleitgruppe</p>
pr 2	2.1.2.3	<p>Die Mitwirkende kritisiert die Inkrafttretung der Planungszone «Zweitwohnungen» am 5. Dezember 2018. Die Mitwirkende hat die Baubewilligung für den Gebäudeausbau zur touristischen Nutzung zu spät eingereicht. Für die Mitwirkende bedeutet Umbau und Ausstattung einen grossen Ressourcenaufwand.</p>	<p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das Inkrafttreten der Planungszone für mehrere hängige Fälle weitreichende Konsequenzen hat. Die Planungszone war nötig, da Handlungsbedarf in Sachen Zweitwohnungen und kurzzeitige Vermietung besteht. Es ist in diesem Fall leider nicht möglich, auf Partikulärinteressen einzugehen.</p>	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
<b>2.2 Erstwohnungsanteil</b>				
<b>2.2.1 Erhöhung</b>				
in 18	2.2.1.1	Das Instrument der Erstwohnungsquoten wird von der mitwirkenden Partei begrüsst. Die Werte von 25% bzw. 50% werden als zu tief erachtet, um das Zentrum zu beleben, da Gewerbe und von Hotels betriebene Wohnungen nicht an den EWA angerechnet werden. Es werden 35% resp. 65% gefordert.	In der Kern- sowie in der Mischzone sind gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) zulässig und auch touristisches Gewerbe erwünscht. Bei kleineren Gebäuden, die vorwiegend gewerblich genutzt werden, bedeuten die festgelegten Werte bereits eine substanzielle Einschränkung auf. Die Werte von 25 % resp. 50% sind genügend.	
<b>2.2.2 Verzicht</b>				
be 17, 20, in 27	2.2.2.1	Es wird beantragt, dass in den Mischzonen auf die Einführung eines EWA verzichtet wird aus folgenden Gründen:	Der Gemeinderat hält an der Einführung eines Erstwohnungsanteils in Mischzonen fest.	
be 17, 20	2.2.2.2	– Die Mischzonen seien durch Emissionen belastet und wenig attraktiv zum Wohnen, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum durch Ortsansässige gering sei.	– Der Gemeinderat teilt die Einschätzung, dass Wohnraum in Mischzonen ein anderes Wohnprofil aufweist als Wohnraum in reinen Wohnquartieren. Er ist jedoch der Ansicht, dass Wohnraum in Mischzonen durchaus zweckmässig genutzt werden kann (Betriebswohnung, das Zentrum bevorzugende Mieterschaft, günstiger Wohnraum). – vgl. auch Stellungnahme zu 2.1.1.6.	
be 17	2.2.2.3	– Am wenigsten Probleme, Reklamationen und Störungen gebe es, wenn ganze Häuser mit mehreren Wohnungen für kurzzeitige Vermietung genutzt werden.	– Reine Zweitwohnungsgebäude sind nicht erwünscht. Eine Festlegung eines Erstwohnungsanteils pro Quartier und nicht pro Gebäude diskutiert. Die Festlegung eines EWAs pro Quartier wird als im Vollzug nicht umsetzbar angesehen (Bevor-/ Benachteiligungen, Verwaltungsaufwand, etc.) und nicht weiterverfolgt.	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 3, 4, 5, 6, in 27, be 32	2.2.2.4	– Es werde argumentiert, dass der Tourismus für die Wohnnutzung störend sei. Die Festlegung eines Erstwohnungsanteils in Mischzonen sei deshalb unverständlich: Damit werde die Kombination von reiner Wohnnutzung und touristischer Vermietung in einem Gebäude vorgeschrieben und gefördert.	– Die Situation in Wohn- und in Mischzonen stellt sich unterschiedlich dar. Wohnzonen sind vor übermässigen Immissionen zu schützen. In Mischzonen ist explizit auch Wohnen gewollt, um die Belebung der gemischt genutzten Gebiete (z.B. auch abends, ausserhalb der Hauptsaison etc.) sicherzustellen. Der Erstwohnungsanteil verhindert eine weitere Nutzungsentflechtung und sichert Wohnraum in Mischzonen.	

### 2.2.3 Änderungen

#### Ermittlung und räumliche Abgrenzung

in 22 pr 23	2.2.3.1	Der Erstwohnungsanteil solle nicht pro Liegenschaft, sondern pro Quartier berechnet werden. Einheimische und Touristen sollen nicht in derselben Liegenschaft gemischt werden müssen.	vgl. 2.2.2.3 und 2.2.2.4	
pr 8	2.2.3.2	Es sei unverständlich, weshalb nicht – wie in anderen Gemeinden – ein EWAP (ErstWohnungsAnteilPlan) erstellt werde.	Die Festlegung des Erstwohnungsanteils erfolgt nur in den Mischzonen. In den Wohnzonen wird mit einer anderen Massnahme (Ausschluss kurzzeitige Vermietung) reagiert. Die Abgrenzung nach Nutzungszonen folgt der Systematik der Ortsplanung und berücksichtigt die Charakteristiken der verschiedenen Nutzungszonen. Entsprechend ist kein separater Erstwohnungsanteilplan notwendig.	

#### Umnutzung

in 35	2.3.3.4	Die Umnutzung bestehender Flächen sei nicht klar geregelt. Falls die Besitzstandsgarantie ermöglicht, bestehende Flächen unbeschränkt zu Zweitwohnungen umzunutzen, bringt die Einführung von Erstwohnungsanteilen in den Mischzonen keinen Mehrwert. Es sei zu befürchten, dass der Druck auf die touristische Nutzung in den Mischzonen durch den Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung in den Wohnzonen steigen wird und das lokale Gewerbe (z.B. Arztpraxen, Läden etc.) in den Mischzonen verdrängt wird.	Der Hinweis auf die Besitzstandsgarantie ist richtig. Mit der Festlegung eines Erstwohnungsanteils werden Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen in den betroffenen Zonen baubewilligungspflichtig, da es sich um eine Nutzungsänderung handelt. Umnutzungen von rechtmässig bestehenden und bewilligten Erstwohnungen sind aber zulässig, entweder bis zum Erreichen des maximal möglichen Zweitwohnungsanteils oder im Umfang der Besitzstandsgarantie nach Art. 213 Abs. 3 BR: das heisst für rechtmässig bestehende und vor dem 5. Dezember 2018 bewilligte Wohnungen und bis zu einer Erweiterung von 30%. Eine weitergehende Einschränkung ist nicht erforderlich.	Baureglement – Ergänzung Kommentar im Art. 213 BR.
-------	---------	---	---	---

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
		<b>Vollzug</b>		
in 35	2.3.3.5	Die vorgesehene Vollzugsregelung gehe zu weit: <ul style="list-style-type: none"><li>– Eine Kappung der Infrastrukturanbindung (Wasser, Strom etc.) sei nicht akzeptabel.</li><li>– Eine Zwangsvermietung wird nicht gutgeheissen. Diese greife zu stark in die Eigentumsgarantie ein.</li></ul>	Für einen wirkungsvollen Vollzug der Regelungen sind Massnahmen bei einer Verletzung des Erstwohnungsanteils notwendig. Die Vollzugsregelung in Art. 214 entspricht dem Vollzug wie er unter dem Geltungsbereich des ZWG ebenfalls vorgesehen werden muss. Im übrigen stehen der Baupolizeibehörde die üblichen baupolizeilichen Vollstreckungsinstrumente nach BauG sowie des ZWG zur Verfügung.	
		<b>Diverses</b>		
pr 8	2.3.3.6	Es wird beantragt, dass die Vermietung der eigenen, selber bewohnten Erstwohnung für mehr als 6 Monate (183 Kalender-Tage) als Zweitwohnung gelte und ebenfalls meldepflichtig sei.	Es gilt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Wird die Wohnung für mehr als 3 Monate an die gleiche Person vermietet, ist die mietende Person ab einem Aufenthalt von 3 Monaten meldepflichtig: 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 möchten, bei der Einwohnerkontrolle der betroffenen Gemeinde anmelden. Sie gelten dann als Einwohnerin oder Einwohner der Gemeinde, weshalb die entsprechende Wohnung in diesem Fall als Erst- und nicht als Zweitwohnung gilt.</li><li>– Wird die Wohnungen umgekehrt mehr als neun Monate pro Jahr an unterschiedliche Gäste vermietet, die sich allesamt weniger als 3 Monate am Ort aufhalten, ist keine der Personen (ob Mieter oder Eigentümer) meldepflichtig, d.h. die Wohnung gilt als Zweitwohnung.</li></ul> Darüber hinaus ergibt es keinen weiteren Regelungsbedarf auf Ebene der Gemeinde.	

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
pr 8	2.6.3.7	Der folgende Absatz im Anhang 2.2, 4. Absatz des Erläuterungsberichts bedeutet gemäss den Mitwirkenden eine «Beweisumkehr» und sei deshalb inakzeptabel: «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.»	Die gesetzliche Vermutung mit Beweispflicht zur bisherigen Nutzung wäre nur notwendig, wenn die Erstwohnungsanteile rückwirkend, d.h. vor Inkrafttreten der Planungszone festgelegt werden sollen. Dies wurde im Rahmen der Grundlagenphase in der Arbeitsgruppe diskutiert, jedoch nicht weiterverfolgt (Der Anhang zum Erläuterungsbericht zeigt alle diskutierten Varianten auf). Für Wohnungen, die vor dem Erlass der Planungszone, d.h. vor dem 5. Dezember 2018 rechtmässig bestanden oder baubewilligt waren, gilt eine umfassende Besitzstandsgarantie nach Art. 11 ZWG (d.h. bis zu einer Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30%).	

## 2.3 Ausschluss kurzzeitige Vermietung

### 2.3.1 Generell

in 18	2.3.1	Die mitwirkende Partei begrüsst die Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung in Wohngebieten. Die minimale Dauer von 5 Nächten sei immer noch grosszügig gegenüber den an sich unerwünschten Entwicklungen. Der Spielraum gegen unten sei ausgereizt.	Wird zur Kenntnis genommen (vgl. 2.3.2.4: Reduktion auf 3 Tage)	
-------	-------	--	---	--

### 2.3.2 Kritik

Lösungsvorschlag erfüllt Ziele (Reduktion der Störungen in Wohngebieten) nicht

pr 8, be 25	2.3.2.1	Die Behauptung/Annahme, dass mit dem Verbot der Kurzzeitigen Vermietung (<5 Tage) keine Störungen (v.a. Lärm) empfunden werden, sei falsch. Sie würde voraussetzen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gäste tatsächlich 5 Tage bleiben.</li> <li>– Gäste während ihrem Aufenthalt das Auto nicht benutzen.</li> </ul>	Es ist richtig, dass Störungen durch das Verbot der kurzzeitigen Vermietung nicht gänzlich vermieden werden können. Mit dem Verbot der kurzzeitigen Vermietung für weniger als drei hintereinanderfolgende Nächte sind Mieterwechsel weniger häufig. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Gäste zwar Unterkünfte zwar 3 Nächte lang mieten, unter Umständen aber nicht 3 Nächte bleiben müssen. Der Gemeinderat geht aber davon aus, dass durch das Verbot der kurzzeitigen Vermietung in Wohngebiet die Attraktivität und entsprechend auch die Nachfrage nach Übernachtungsangeboten sinken und damit die Störungen vermindert werden können.	
----------------	---------	--	--	--

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 2, in 35	2.3.2.2	Die Probleme, welche sich aus dem Betrieb der kurzfristigen Vermietung ergeben, nämlich stark frequentierter Verkehr in den Wohngebieten, ergeben sich auch bei der Vermietung einzelner Zimmer, wenn der Vermieter oder die Vermieterin des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung wohnt und den zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Interlaken hat. Wenn, dann müsste die Gäste- und nicht die Bettenzahl beschränkt werden.	Es ist dem Gemeinderat bewusst, dass sich das Verkehrsaufkommen planungsrechtlich nur bedingt regulieren lässt (Tagesausflüge bei nicht kurzzeitigen Aufenthalten, gleiches Aufkommen bei Vermietung von Einliegerwohnungen oder Einzelzimmern in Erstwohnungen etc.). Der Gemeinderat geht jedoch davon aus, dass durch die Anwesenheit des Vermieters oder der Vermieterin, wie dies bei der Vermietung einzelner Zimmer in Wohnungen, in der selber gewohnt wird, oder bei Einliegerwohnungen der Fall ist, andere Störungen wie Suchverkehr, Lärm-/Emissionen etc. durch die Anwesenheit («soziale» Kontrolle) jedoch verringert sind.	
pr 10, in 27	2.3.2.3	Die Massnahme führt zu einer eingeschränkten Nachfrage und einer Verschiebung der Zielgruppen: Es werden vermehrt Gäste aus den Golfstaaten in den Wohnzonen übernachten (verbleiben oft mind. 5 Tage, reisen hauptsächlich mit Auto an, vornehmlich in der Nacht). Die Lärmemissionen werden damit nicht abnehmen.  <b>Lösungsvorschlag sei nicht marktfähig</b>	Eine Verschiebung von Zielgruppen ist nicht ausgeschlossen, erfolgt aber ohnehin laufend. Eine Ausrichtung der Regelungen auf ein spezifisches Segment ist nicht sinnvoll. Insgesamt erachtet der Gemeinderat das Verbot der kurzzeitigen Vermietung als zweckmässig.	
be 1, 12, 25, 32  pr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 15, 16, 24, 25, 34  in 35	2.3.2.4	Es wird von den meisten Mitwirkenden kritisiert, dass die Mindestaufenthaltsdauer von 5 Tagen nicht marktfähig und nicht zeitgemäss sei. Dies entspreche keineswegs der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der heutigen Gäste (überwiegend aus Korea, China, Indien und arabischen Ländern sowie eine Zunahme jüngerer Gäste). Die klassischen Gäste (wochenweise Ferien) seien eine Minderheit. Es werden hauptsächlich Übernachtungsmöglichkeiten von kurzzeitiger Dauer (wenige Tage) nachgefragt.	Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Nachfrage nach kurzzeitigen Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden ist. Es ist jedoch seine Pflicht, dadurch verursachte negative Auswirkungen für Wohngebiete und die Wohnbevölkerung durch entsprechende Massnahmen anzugehen und zu verringern. Aufgrund der Mitwirkungseingaben hat der Gemeinderat die Dauer der kurzzeitigen Vermietung erneut diskutiert und sie von fünf auf drei hintereinanderfolgende Nächte reduziert.	Baureglement: – Art. 211, Mindestdauer der Vermietung von 5 auf 3 Nächte reduziert.

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
		Folgende Auswirkungen werden genannt:		
be 1, 12, 25, 32  pr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 15, 16, 24, 34  in 35	2.3.2.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Vermietung von Ferienwohnungen stellt in Interlaken einen bereits langjährig wichtigen Geschäftszweig dar. Die Massnahme führe viele Unternehmen in den Konkurs und führe bei Hauseigentümern zu finanziellem Schaden.</li> <li>– Negative wirtschaftliche Effekte für die gesamte Region.</li> <li>– Die Regelung schadet vielen Hauseigentümer sowie Unternehmen, welche sich durch Investitionen in den Ausbaustandard des Gebäudes ein Einkommen ermöglichen haben oder ermöglichen wollen.</li> <li>– Mit der Regelung werden Arbeitsplätze riskiert.</li> <li>– Fehlende Einnahmen durch Kurtaxen und Steuern.</li> </ul>	<p>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. Die negativen Auswirkungen sind jedoch begrenzt, da sich 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 stehen die Interessen der Wohnbevölkerung, die Verfügbarkeit von (erschwinglichem) Wohnraum und der Schutz der Qualität der Wohnquartiere gegenüber. Der Gemeinderat erachtet es als seine Pflicht, Massnahmen zum Schutz dieser Interessen zu treffen.</p>	
be 12, 33 in 27	2.3.2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Hotellerie werde bevorzugt, weil Kurzzeittouristen keine Auswahlmöglichkeiten mehr haben. Dies sei nicht zweckmässig, weil die Hotellerie die Nachfrage in der Hochsaison oder bei Events nicht absorbieren könne und die Auswahl an Übernachtungsangeboten unattraktiver werde.</li> </ul>	<p>Das Angebot von kurzzeitigen Übernachtungsmöglichkeiten (weniger als 3 hintereinander folgende Nächte), die nicht an Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe gebunden sind, wird nicht verschwinden, es wird lediglich in Wohnzonen reguliert. Die bestehende Anzahl Angebote in Wohnzonen ist beschränkt. Künftig dürfen keine kurzzeitigen Übernachtungen mehr angeboten werden, ausser es handelt sich um eine der vier privilegierten Fälle (vgl. 2.1.1.1)</p> <p>Über die gesamte Gemeinde gesehen wird das Angebot an kurzzeitigen Übernachtungsmöglichkeiten entsprechend weiterhin divers und breit sein (Hotellerie, Parahotellerie, Private).</p>	vgl. 2.1.1.1 und 2.3.2.4.

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
be 1	2.3.2.7	<p>– Die Massnahme lässt sich nicht mit früheren Aussagen der Gemeinde vereinen, wonach die Vermietung von Ferienwohnungen erwünscht sei, weil die Hotels und Hostels die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten alleine nicht mehr decken können und dieser Wirtschaftszweig für die Region wichtig geworden sei.</p>	<p>Die Situation wurde aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre neu beurteilt. Der Leidensdruck, resp. die negativen Auswirkungen, die sich durch einen steigenden Anteil an Zweitwohnungen und insbesondere durch das Aufkommen von elektronischen Buchungsplattformen und der kurzzeitigen Vermietung ergeben, ist gestiegen. Der Gemeinderat erachtet es als seine Pflicht, mit geeigneten planerischen Massnahmen auf die Störungen zu reagieren und sie zu vermindern.</p> <p>vgl. auch 2.3.2.5 und 2.3.2.6</p>	
		<p><b>Lösungsvorschlag sei nicht mit Nachbargemeinden abgestimmt</b></p>		
be 32	2.3.2.8	<p>Anbieter der umliegenden Gemeinden profitieren. Die Wohngebiete in den umliegenden Gemeinden werden stärker belastet.</p>	<p>Die Bödeli-Gemeinden haben das Problem der steigenden Anzahl Zweitwohnungen und Angeboten an kurzzeitigen Vermietungen erkannt. Das Problem wurde u.a. mit einer aufeinander abgestimmten Anpassung der Kurtaxenreglemente gemeinsam angegangen. Die Situation und Einschätzung präsentiert sich nicht in allen Gemeinden gleich. Deshalb erarbeiten die Gemeinden jeweils massgeschneiderte, auf den gemeindeeigenen Kontext abgestimmte planungsrechtliche Lösungen. Auch die Gemeinden Unterseen und Ringgenberg haben Planungszonen erlassen, die ihnen die Erarbeitung von planungsrechtlichen Massnahmen ermöglichen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass – sofern eine Verlagerung des Angebots auf umliegende Gemeinden den Druck und/oder die negativen Auswirkungen erhöhen, auch weitere Gemeinden Massnahmen ergreifen werden.</p>	

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
<b>2.3.3 Änderungen</b>				
be 19	2.3.3	<p>Eine klarere Regelung von Plattformwohnungen wird grundsätzlich unterstützt. Die Massnahmen werden jedoch als zu streng und nicht zielführend erachtet. Die Probleme gründen nicht in der Vermietung über Plattformen, sondern dass diese in «Selbstbedienung» den Gästen überlassen werden und häufig keine Ansprechperson in der Nähe wohnt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Randbemerkung Art. 211/2, 1. Absatz „Betriebe des Gastgewerbes, wie Beherbergungsbetriebe, Pensionen, Bed&amp;Breakfast“ ist nicht zu streichen.</li> <li>– Der Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung soll nicht für Wohnungen oder Zimmer gelten, bei welchen die verantwortliche Ansprechperson in der direkten Umgebung wohnt oder wenn eine täglich mindestens 8 Stunden geöffnete Réception vorhanden ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Streichung der Randbemerkung in Art. 211 Abs. 2 BR reagiert auf die Weisung der Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter (BSIG Nr. 7/721.0/13.1 vom März 2019), wonach die Zonenkonformität von Übernachtungsangeboten mit mehr als 10 Gästen/Betten in Frage gestellt ist.</li> <li>– Der Gemeinderat ist auch der Ansicht, dass sich die Störungen durch die kurzzeitige Vermietung durch die Anwesenheit von Ansprechpersonen vermindern lassen. Entsprechend ist die kurzzeitige Vermietung in bestimmten Fällen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Wohnzonen bestehenden Hotels und strukturierten Beherbergungsbetrieben (Reception vorhanden);</li> <li>• 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 5. Dezember 2018 während drei Jahren bestanden haben;</li> <li>• von Einzelzimmern in vom Vermieter/von der Vermieterin dauerhaft bewohnten Wohnung (Ansprechperson in der Wohnung);</li> <li>• von einer Einliegerwohnung pro Gebäude (Ansprechperson im Gebäude).</li> </ul> </li> <li>– Die Privilegierung von weiteren Anbietern kurzzeitiger Übernachtungen mit der Vorgabe, dass eine Ansprechperson oder eine Réception vorhanden sein muss, wurde verworfen, da ein zweckmässiger Vollzug nicht möglich ist.</li> </ul>	<p>Baureglement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Art. 213, Privilegierung der vier aufgelisteten Fälle.</li> </ul>
<b>2.4 Besitzstandsgarantie</b>				
<b>2.4.1 Generell</b>				
be 19	2.4.1.1	<p>Es wird begrüsst, dass in Art. 211/2 der Absatz betr. bestehenden Hotels bestehen bleibt und mit der Ergänzung «hotelähnliche Betriebe» ergänzt wird und damit klar zum Ausdruck kommt, dass unser Hostel-Betrieb weiterhin eine erweiterte Besitzstandsgarantie geniesst.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. (vgl. Änderung des Begriffs «hotel-ähnlicher Betrieb» in «strukturierter Beherbergungsbetrieb»).</p>	<p>– vgl. 2.4.1.3</p>

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
in 14	2.4.1.2	Der mitwirkende Verein weist darauf hin, dass bei der Formulierung sichergestellt wird, dass auch zukünftig eine Umnutzung eines Hotels in ein Aparthotel weiterhin möglich sein wird, unabhängig davon in welcher Zone das Hotel steht. Als Beispiel werden die Hotels Goldey in Unterseen oder das Hapimag in Interlaken aufgeführt.	Bestehende Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe sind in Wohnzonen vom Verbot der kurzzeitigen Vermietung und von der Festlegung von Erstwohnungsanteilen nicht betroffen. Bei einer Umnutzung sind die Vorschriften einzuhalten.	
pr 8, in 22	2.4.1.3	Im Hinblick auf die vorgesehene Besitzstandsgarantie von bestehenden, hotelähnlichen Betrieben in Wohnzonen seien die Begriffe genauer zu definieren. Insbesondere, was unter Pension oder Bed & Breakfast fällt. Führt jemand, der eine Wohnung kurzfristig vermietet, kombiniert mit einem Angebot eines täglichen Frühstückskorbs, ein Bed & Breakfast?	<p>Der Begriff der «hotelähnlichen Betriebe» wird mit «strukturierten Beherbergungsbetriebe» ersetzt. 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.</p> <p>Für Beherbergungsstätten (weniger als 20 Betten/Gäste) und Beherbergungsbetriebe (ab 20 Betten/Gäste), die vor dem 5. Dezember 2018 während mindestens drei Jahren bestanden haben, jedoch nicht unter die oben aufgeführten Definitionen fallen und gemäss bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigt haben, ist es möglich auf Gesuch hin, im Sinne einer Härtefallregelung, den Betrieb weiterzuführen. Die Kriterien, wonach ein Betrieb als Härtefall gilt, sind in den nachfolgenden Planungsschritten zu definieren.</p>	<p>Baureglement:                      – Präzisierung Art. 211 Abs. 2</p> <p>Erläuterungsbericht:                      – Ergänzung Definition strukturierte Beherbergungsbetriebe</p>

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 15, 21	2.4.1.4	Der Begriff und Inhalt der Besitzstandsgarantie sei nicht klar und werde pro Betriebsart unterschiedlich verwendet.	<p>Erstwohnungsanteil in Mischzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für rechtmässig bestehende und vor dem 5. Dezember 2018 bewilligte Wohnungen gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG. D.h. sie dürfen im Rahmen ihrer vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Sie dürfen zudem um bis 30 Prozent vergrössert werden, sofern damit keine zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Wird ein Neubau erstellt oder übersteigen Erweiterungen die 30 Prozent, muss der vorgeschriebene EWA nachgewiesen werden.</li> </ul> <p>Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für kurzzeitige Vermietungen (von weniger als drei hintereinander folgende Nächte) ist die Besitzstandsgarantie ausgeschlossen, wenn nicht eine der Privilegien geltend gemacht werden können.</li> </ul>	vgl. 2.3.3 und 2.3.2.4
<b>2.4.2 Ausschluss kurzzeitige Vermietung</b>				
pr 3, 5, 6, 7, 11, 16	2.4.2.1	Der explizite Ausschluss der Besitzstandsgarantie für die kurzzeitige Vermietung wird kritisiert und abgelehnt. Eine Änderung dürfe erst für neue Betriebe gelten.	Um die gewünschte Wirkung, eine Reduktion der Störungen durch kurzzeitige Vermietungen in Wohngebieten zu erzielen, ist der Ausschluss der Besitzstandsgarantie für solche Vermietungen aus Sicht des Gemeinderats zwingend. Privilegien wurden geprüft und eingeführt (vgl. 2.3.3.)	vgl. 2.3.3

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
be 25, in 35	2.4.2.2	Mit dem Ausschluss der Besitzstandsgarantie für die kurzzeitige Vermietung verletze Art. 26 und Art. 27 der Bundesverfassung. Sowohl die Eigentumsgarantie als auch die Wirtschaftsfreiheit werden hier eingeschränkt. Es wird befürchtet, dass diese Regelung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird.	<p>Einer gewissen Einschränkung der Eigentums-, Wirtschafts- und Gewerbefreiheit stehen erhebliche öffentliche Interessen gegenüber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ein genügendes Angebot an (erschwinglichem) Wohnraum bereitzustellen</li> <li>– einen gewissen Anteil an Wohnraum im Zentrum zu schützen und damit dessen Durchmischung zu fördern</li> <li>– die Wohngebiete, u.a. gemäss Umweltschutzgesetz (USG) durch Störungen wie Immissionen etc. zu schützen.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Erläuterungsbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzung Interessenabwägung</li> </ul>

### 2.4.3 Erstwohnungsanteil

pr 8	2.4.3.1	Der Besitzstand sei unpräzise umschrieben. Sie würden nicht den Regelungen des Zweitwohnungsgesetzes entsprechen und seien widersprüchlich zu den im Baureglement formulierten Vollzugs-Bestimmungen.	vgl. 2.4.1.4	
in 35	2.4.3.2	Es sei schade, dass in Art. 213 Abs. 3 nicht analog zum ZWG nur solche Wohnungen unter die Besitzstandsgarantie fallen, welche vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative rechtmässig bestanden haben und bewilligt wurden. Dies würde den Vollzug erleichtern.	<p>Aus Sicht des Gemeinderats besteht betreffend Erstwohnungsanteil, resp. Zweitwohnungen in Mischzonen kein zwingender Handlungsbedarf, den Bestand anzugreifen. Der Zweitwohnungsanteil liegt in Interlaken unterhalb der Schwelle von 20%, kalte Betten sind kein vordergründiges Problem und das Ziel der vorliegenden Planung ist es explizit nicht, das Erreichen des Schwellenwerts zu verhindern, sondern lediglich dieses zu verlangsamen und die Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung einzudämmen.</p> <p>Massgebender Zeitpunkt für die Besitzstandsgarantie ist der Erlass der Planungszone als Zeitpunkt der akuten Problemlage. Eine Verschärfung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweitwohnungsgesetzes ist nicht nötig. Er wird wirksam, sobald die Schwelle von 20 % Zweitwohnungen erreicht ist.</p>	

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
pr 8	2.4.3.3	Es sei inakzeptabel, dass ein/e Erbe/in einer Erstwohnung diese trotz der Besitzstandgarantie (Bau und Bewilligung vor 2012) nicht als Zweitwohnung nutzen kann.	In Gebieten mit einem Erstwohnungsanteil unterliegt die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnung der Baubewilligungspflicht. Umnutzungen von rechtmässig bestehenden und bewilligten Erstwohnungen sind aber zulässig, entweder bis zum Erreichen des maximal möglichen Zweitwohnungsanteils oder wenn die Wohnung vor dem 5. Dezember 2018 rechtmässig bestanden und bewilligt war. Dies gilt auch im Erbfall.	

## 2.5 Vollzug und Kontrolle

### 2.5.1 Allgemeines

pr 8, in 22, 35, be 32	2.5.1.1	<p>Es liege noch kein Konzept für den Vollzug und für die Kontrolle vor. Sie werden als schwierig und nicht überprüfbar eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entsprechend seien sie der Willkür ausgesetzt und die Sachlage im Streitfall nicht beweisbar. Dies führe zu einer Ungleichbehandlung: Professionelle Ferienwohnungsanbieter würden sich aus Imagegründen an die verordneten Massnahmen halten müssen, während andere Vermieter weitermachen wie bisher, da sie von einer Klage nichts zu befürchten hätten.</li> <li>– Eine Kontrolle sei ohne Verletzung von Persönlichkeitsrechten kaum möglich. Der Vollzug und die Kontrollen dürfen sich nicht auf die «Spitzelarbeit» durch Nachbarn oder die blosser Angabe der oftmals auswärtigen Betreiber abstützen.</li> <li>– Ohne IT-Lösung und engmaschige Kontrolle mit Strafdrohung sei die Massnahme unwirksam.</li> </ul> <p>Ein klar geregelter Vollzug sei zwingend notwendig.</p>	<p>Durch Zusammenarbeit verschiedener Amtsstellen wird die Gemeinde über eine ausreichende Datengrundlage für den Vollzug mit ordentlichen Instrumenten verfügen. Dies wird eine Kombination aus baupolizeilichen, ortspolizeilichen Massnahmen und Strafanzeigen sein, ausgehend von Kontrollen durch die Verwaltung, Meldeanzeigen etc.</p> <p>Details zum Vollzug sind parallel zum, resp. in Anschluss an den vorliegenden Planungsprozess auszuarbeiten.</p> <p>Es ist vorgesehen, die Wirkung und Zielerreichung zu monitoren und für die Umsetzung nach Inkrafttreten der Planung eine breit zusammengesetzte Begleitgruppe einzusetzen, in welcher die Verwaltung, Vertreter/-innen aus der Politik, Anbieter, Branchenorganisationen und die Bevölkerung Themen und Probleme der Umsetzung austauschen können.</p>	
pr 8, in 22, be 33	2.5.1.2	Der Aufwand für die Kontrolle und Durchsetzung sei zu hoch. Die Notwendigkeit einer personellen Aufstockung für Kontrollpersonal wird vermutet, resp. wird gefragt, welche Kosten das Controlling verursachen wird.	Über den personellen Aufwand, resp. über Kosten können derzeit keine Aussagen gemacht werden.	

Verfasser	Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen
in 22	2.5.1.3	Der Vollzug der Vorschriften bezüglich der 5-Tage-Regelung ist mit geeigneten Sanktionen sicherzustellen. Allfällig technische Möglichkeiten der Plattformanbieter, um Einträge unter 5 Nächte zu unterbinden, sind zu prüfen.	vgl. 2.5.1.1 Eine technische Regulierung über Plattformanbieter wäre wünschenswert ist jedoch für Städte in der Grösse von Schweizer Städten kaum realistisch.	
<b>2.5.2 Begriffsdefinitionen / Abgrenzungen</b>				
pr 8, be 25	2.5.3.1	Der Begriff Plattformwohnung ist den Mitwirkenden unklar. Auf welche Art und Weise die Buchung zustandekommt (Plattform, Mund-zu-Mund, eigene Webseite, Prospekt, Tourismusbüro, ..), sei für den Betrieb und seine Auswirkungen unerheblich.	Der Gemeinderat stimmt der Aussage zu, dass die Abgrenzung des Begriffs der Plattformwohnungen schwierig ist. Deshalb bezieht sich die Regelung auf die «kurzzeitiger Vermietung», unabhängig, ob diese auf einer Plattform angeboten wird oder nicht. Zur Klärung des Begriffs wird dieser im Anhang zum Erläuterungsbericht definiert : <ul style="list-style-type: none"> <li>– als Wohnungen verstanden, die via Plattformen wie AirBnB oder Booking.com zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>– als bewirtschaftete Erst- und Zweitwohnungen definiert, 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;</li> <li>– die jedoch nicht zwingend unter die bewirtschafteten Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz fallen.</li> </ul>	Erläuterungsbericht (Anhang): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzung Definition der Plattformwohnungen</li> </ul>
pr 8	2.5.3.2	Die Umschreibung eines Gewerbegebäudes fehlt.	Unter Gewerbegebäude wird ein Gebäude verstanden, das gänzlich durch Gewerbe genutzt wird, welches in den jeweils geltenden Zonenvorschriften zulässig ist und in dem keine Wohnungen vorhanden sind. Die in den Mischzonen zonenkonformen Gewerbe sind den Zonenvorschriften in Art. 212 BR zu entnehmen.	
pr 8	2.5.3.3	Die Definitionen Ferienwohnung/Ferienzimmer mit Küchen- und Badbenutzung seien zu ergänzen.	Als Wohnung wird eine Gesamtheit von Räumen verstanden, die eine bauliche Einheit bilden, für Wohnnutzung geeignet sind und über eine Kocheinrichtung verfügen. Unter «klassischen» Ferienwohnungen versteht der Gemeinderat bewirtschaftete oder unbewirtschaftete Zweitwohnungen, die traditionellerweise wochenweise vermietet werden.	Erläuterungsbericht (Anhang): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzung Definition von Ferienwohnungen</li> </ul>

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
in 35	2.5.3.5	<p>Für den Vollzug der Regelung, wonach die kurzzeitige Vermietung einzelner Zimmer in Wohnungen, in der die vermietende Person selber wohnt, werden folgende Klärungsanträge gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sei zu definieren, was mit «einzelnen Zimmern» gemeint ist (Anzahl Gäste? Analogie zur BSIG-Weisung?).</li> <li>– Es sei zu definieren, wer «der Vermieter» ist und wie mit «Zwischenpersonen» umgegangen wird, die die Bewirtschaftung an professionelle Institutionen (z.B. Griwarent oder Interhome) weitergibt.</li> <li>– Es sei zu klären, wie mit juristischen Personen umgegangen wird.</li> <li>– Der Begriff und die Abgrenzung der «Wohnung» sei klar zu definieren: Darf der Rest der Liegenschaft vermietet werden, wenn der/die Vermieter-/in selber im Studio oder in der Einliegerwohnung wohnt?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– «Einzelne Zimmer»: 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.</li> <li>– «Vermieter»: Die Privilegierung ist an den Wohnsitz gebunden. Die Nutzung einer Buchungsplattform ist möglich, die Ansprechperson (Vermieter) befindet sich jedoch in der Wohnung.</li> <li>– «Juristische Personen»: Keine Privilegierung ausser für vor dem 5. Dezember 2018 rechtmässig bestehende oder bewilligte Hotel und strukturierte Beherbergungsbetriebe.</li> <li>– «Wohnung»: Es ist die Vermietung einer einzigen Einliegerwohnung pro Gebäude zulässig. Für alle weiteren Wohnungen desselben Gebäudes ist die kurzzeitige Vermietung ausgeschlossen. Eine Vermietung ab einer Dauer von 3 hintereinanderfolgenden Nächten bleibt möglich.</li> </ul>	<p>Erläuterungsbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Definition Zimmer.</li> </ul>

Verfasser Nr. Eingabe Stellungnahme des Gemeinderats Massnahmen

## 2.6 Ungleichbehandlung

pr 8,  
be 32

2.6.1

Um die restriktiven Bestimmungen zu umgehen, könnten bisherige Vermieter auf die Idee kommen, die Bewirtschaftung ihrer Wohnung vordergründig einem Hotel anzuschliessen. Damit wären sie weder vom Verbot der kurzzeitigen Vermietung in Wohngebieten noch vom Erstwohnungsanteil betroffen und könnten den Betrieb ihrer Wohnung sicherstellen.  
Da das Reglement keinen räumlichen und sachlichen Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem Hotel vorsieht, würde jedoch eine unhaltbare Benachteiligung von lokalen Vermietagenturen und privaten Schlüsselhaltern gegenüber Hotelbetrieben entstehen.

Es gilt zwischen dem Erstwohnungsanteil und dem Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung zu unterscheiden:

- Der Erstwohnungsanteil greift nicht für Hotels, resp. nicht für durch einen strukturierten Betrieb touristisch bewirtschaftete Wohnungen. Diese Vorgabe stützt sich einerseits auf die Zweitwohnungsgesetzgebung, andererseits wird in den Mischzonen eine Hotelnutzung explizit angestrebt und soll entsprechend zulässig sein.
- Die Privilegien betreffend kurzzeitige Vermietung gelten lediglich für bestehende Hotels und bestehende strukturierte Beherbergungsbetriebe, sowie für einzelne Härtefälle (vgl. 2.1.1.1). Sie geniessen in ihrem «bestehenden» Umfang Besitzstandsgarantie.
- Für beide Vorschriften gilt gestützt auf Art. 8 Abs. 1 Bst. d ZWG müssen Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden. Es sei denn, Gründe des Orts- und Denkmalschutzes stehen dem entgegen. Diese Regelung verunmöglicht den Aufkauf von weiteren Wohnungen, die mit dem Hotel oder strukturierten Beherbergungsbetrieb keinen Zusammenhang aufweisen.

Letztlich gilt es auch zu sagen, dass sich nicht alle Umgehungen verhindern lassen. Es ist ein Monitoring der Wirkung und Zielerreichung vorgesehen. Eine allfällige Nachjustierung der Massnahmen ist nicht ausgeschlossen.

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
in 35	2.6.2	Gemäss dem Vorentwurf wird festgelegt, dass die touristische Bewirtschaftung von Wohnfläche nicht als Gewerbe gelten soll. Dies stelle eine Ungleichbehandlung zwischen Hotelbetrieben, welche unbestrittenermassen als Gewerbe gelten, und sonstiger touristischer Bewirtschaftung von Wohnfläche dar.	<p>Es gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemäss Auslegung der bernischen Regierungsstatthalterämter (BSIG Nr. 7/721.0/13.1 vom März 2019) gelten Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten/Gäste nicht als stilles Gewerbe und sind in den Wohnzonen grundsätzlich zonenfremd. Entsprechend wird der bisherige Passus im Kommentar zu Art. 212 Abs. 2 BR gestrichen.</li> <li>– Für vor dem 5. Dezember 2018 in Wohnzonen rechtmässig bestehende und bewilligte Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe ist die kurzzeitige Vermietung zulässig.</li> <li>– In den Mischzonen ist mässig störendes Gewerbe, wozu auch Betriebe des Gastgewerbes, wie Beherbergungsbetriebe, Pensionen, Bed &amp; Breakfast etc. gehören, zulässig, darunter auch die touristische Bewirtschaftung von Wohnraum, sofern der festgelegte Erstwohnungsanteil eingehalten wird.</li> </ul>	
be 12, 25	2.6.3	<p>Dass bei den Massnahmen zwischen unterschiedlichen Angeboten und entsprechend auch Anbietern auf dem Markt unterschieden wird, stelle eine Ungleichbehandlung dar, die der Wirtschaftsfreiheit und dem Wettbewerb widersprechen. Eine solche Differenzierung widerspreche der Bundesverfassung. Als Ungleichbehandlungen werden aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterscheidung zwischen klassischen Ferienwohnungen und der kurzzeitigen Vermietung.</li> <li>– Privilegierung von Hotels und Privatpersonen, die einzelne Zimmer in ihrer eigenen Wohnung vermieten.</li> </ul>	<p>Mit massgeschneiderten Massnahmen reagiert die Gemeinde Interlaken spezifisch auf die lokale Problemstellung. Die Differenzierung zwischen unterschiedlichen Angeboten ist begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Störungen durch die Vermietung von klassischen Ferienwohnung, die üblicherweise wochenweise geschieht, sind bedeutend geringer als jene, die durch die kurzzeitige Vermietung entstehen.</li> <li>– Die Privilegierung einzelner Anbieter ist unter Ziff. 2.1.1.1 und 2.3.3 begründet.</li> </ul>	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
be 32	2.6.4	Es sei vermessen anzunehmen, dass nur ein bewilligter, strukturierter Beherbergungsbetrieb eine professionelle Gästebetreuung sicherstellen kann. Dies können Privatpersonen oder andere Anbieter ebenso.	Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es Privatpersonen gibt, die eine professionelle Gästebetreuung sicherstellen können und dies auch tun. Die Praxis zeigt aber, dass bei einer Vielzahl von Angeboten an kurzzeitiger Vermietung durch Privatpersonen, kein persönlicher Kontakt mit Gästen vorhanden ist, was zu den bekannten Problemstellungen wie Suche bei Ankunft, fehlende soziale Kontrolle bei Immissionen etc. führt. Die Privilegierung bestimmter Fälle wurde geprüft und eingeführt (vgl. 2.3.3).	vgl. 2.3.3

## 2.7 Alternative Massnahmen

### 2.7.1 Neustrukturierung Beherbergungsangebote

pr 26	2.7.1.1	Es wird vorgeschlagen, Betreibern von Ferienwohnungen vorzuschreiben, dass sie sich einer Selbstregulierungsorganisation (SRO) anschliessen müssen. Die SRO (können auch mehrere sein) definieren zusammen mit der Tourismusorganisation, der Behörden und den Betreibern Verhaltensregeln für Wohn- und für Mischzonen. Die Einhaltung der Verhaltensregeln wie auch des Kurtaxenreglements werden durch die SRO überprüft.	Eine derartige Lösung als flankierende Massnahme zur vorliegenden planungs- und baurechtlichen Regulierung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht ausgeschlossen und in der Begleitung der Umsetzung, resp. des Vollzugs der vorliegenden Planung zu prüfen, unter Umständen auch im Rahmen der einzusetzenden Begleitgruppe (vgl. 2.1.2.2 und 2.5.1.1).	–
be 25, 32	2.7.1.2	Die in den letzten Jahren entstandene Form von touristischer Beherbergung soll neu strukturiert werden. Die oftmals unter dem Titel «Ferienwohnung» laufenden Strukturen sind in Wirklichkeit strukturierte Beherbergungsbetriebe (betreiben bis zu 50 Betten in verschiedenen Wohnungen). Sie sollten richtigerweise dem Gastgewerbe-gesetz unterstehen.	Im Rahmen des Vollzugs der vorliegenden Planung wird zu kontrollieren sein, welche Anbieterinnen und Anbieter tatsächlich als strukturierte Beherbergungsbetriebe nach Art. 4 ZWV gelten. Als strukturierte Betriebe gelten nur solche, die hotelmässige Dienstleistungen anbieten, ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen und von einem einheitlichen Betrieb bewirtschaftet werden. Gemäss Auslegung der Regierungsstatthalter weisen sie mindestens 20 Betten/Gäste auf. Das blosse Pooling von Ferienwohnungen unter einem «professionellen», d.h. nicht-privaten Anbieter reicht aus Sicht des Gemeinderats nicht aus, um als strukturierter Beherbergungsbetrieb zu gelten, weshalb auch die entsprechenden Privilegien ausgeschlossen sind. Vorbehalten bleiben einzelne Härtefälle, die auf Gesuch hin ihren Betrieb weiterführen können (vgl. 2.1.1.1).	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
be 32	2.7.1.3	Vermieter/Betreiber von touristisch genutzten Wohnungen sollen eine Lizenz lösen müssen, die nebst Grösse, Kategorie und Lage des Objektes auch Namen von Eigentümern und verantwortlichen Personen für Schlüsselhaltung, Gästebetreuung und Kurtaxenabrechnung beinhaltet. Dies erleichtert Kontrollen und ermöglicht, eine reglementarische Festlegung der Anzahl Lizenzen, die vergeben werden dürfen.	Eine derartige Lösung als flankierende Massnahme zur vorliegenden planungs- und baurechtlichen Regulierung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht ausgeschlossen und in der Begleitung der Umsetzung, resp. des Vollzugs der vorliegenden Planung zu prüfen, unter Umständen auch im Rahmen der einzusetzenden Begleitgruppe (vgl. 2.1.2.2 und 2.5.1.1).	
<b>2.7.2 Gegen die Belastung in den Wohngebieten</b>				
	2.7.2.1	Anstelle der Ausschlusses der kurzzeitigen Vermietung werden folgende Alternativen zur Minderung der negativen Auswirkungen in Wohnzonen vorgeschlagen:		
in 35	2.7.2.2	– Für die gewerbliche touristische Vermietung z.B. ab fünf Personen soll neu eine Baubewilligungspflicht eingeführt werden. Voraussetzung für die Baubewilligung wäre ein entsprechendes Betriebskonzept (Müllentsorgung, Parkplatzsituation, Ankunft/Abreise etc.).	– Der Lösungsvorschlag wurde diskutiert. Es ist unklar, ob eine derartige zusätzliche Baubewilligungspflicht nach Baubewilligungsdekret eingeführt werden könnte. Aus diesem Grund und wegen dem erheblichen Vollzugsaufwand wurde der Lösungsvorschlag nicht weiterverfolgt.	
be 17	2.7.2.3	– Vermieter sollen zur Verantwortung gezogen werden und einen störungsfreien Ablauf gewährleisten. Einschränkungen können im Reglement von Mehrfamilienhäusern festgelegt werden.	– Eine derartige Lösung als flankierende Massnahme zur vorliegenden planungs- und baurechtlichen Regulierung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht ausgeschlossen und in der Begleitung der Umsetzung, resp. des Vollzugs der vorliegenden Planung zu prüfen, unter Umständen auch im Rahmen der einzusetzenden Begleitgruppe (vgl. 2.1.2.2 und 2.5.1.1). Mit der Änderung des Kurtaxenreglements sind Anbieterinnen und Anbieter von Übernachtungsmöglichkeiten neu meldepflichtig, was die Kontrolle und den Vollzug der Massnahmen erleichtert.	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 10	2.7.2.4	– Informationskampagnen in den Sprachen der Gäste mit Hinweisen auf die lokalen Gepflogenheiten und den Respekt im Allgemeinen Verhaltensregeln.	– Eine derartige Lösung als flankierende Massnahme zur vorliegenden planungs- und baurechtlichen Regulierung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht ausgeschlossen und in der Begleitung der Umsetzung, resp. des Vollzugs der vorliegenden Planung zu prüfen, unter Umständen auch im Rahmen der einzusetzenden Begleitgruppe (vgl. 2.1.2.2 und 2.5.1.1).	
pr 1	2.7.2.5	– Gewährung einer Übergangsfrist für bestehende Betriebe, um einen umsichtigeren Abbau der Betriebe planen und den wirtschaftliche Schaden (z.B. Verlust von Arbeitsplätzen, Konkurs von Unternehmen) abfedern zu können..	– Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass der Ausschluss der kurzzeitigen Vermietung in Wohnzonen rasch möglichst die gewünschte Wirkung entfaltet. Entsprechend steht eine Übergangsfrist nicht zur Diskussion. Was die Gebiete mit Erstwohnungsanteilen betrifft, geniessen vom dem 5. Dezember 2019 rechtmässig bestehende und bewilligte Zweitwohnungen Besitzstandsgarantie.	
pr 34	2.7.2.6	– Die Auflage von Brandschutz und Fluchtwegen sei für Betreiber von Ferienwohnungen angebracht.	– Für Beherbergungsstätten bis maximal 19 Betten/Gäste ist das Brandschutzmerkblatt «Beherbergungsstätten – Vermietung von Wohnraum an Touristen – Wohngruppen bis 19 Personen» der Gebäudeversicherung Bern (GVB) massgebend. Für Beherbergungsbetriebe (ab 20 Personen) gelten die VKF-Richtlinien für Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Ferienheime) (VKF Brandschutzvorschriften 2015). – Darüber hinaus gelten für Betriebe ab 10 Betten/Gäste die Vorschriften der Gastgewerbegesetzgebung.	
pr 11, 23 in 27 be 33	2.7.2.7	– Eine Einschränkung der Ankunfts, Abreise- und Kontrollzeiten wäre realistisch und praktisch.	– Der Lösungsansatz wurde diskutiert und verworfen. Eine Kontrolle der Ankunfts- und Abreisezeiten ist im Vollzug nicht umsetzbar (z.B. bei Gästen mit ÖV-Ankunft).	
pr 23, 24 in 27 be 32	2.7.2.8	– Vorschrift einer persönlichen Betreuung und Ansprechperson für die Gäste vor Ort	– Vom Verbot der kurzzeitigen Vermietung ausgeschlossen, sind vier privilegierte Fälle, bei denen sich jeweils eine Ansprechperson vor Ort befindet (vgl. 2.3.3.). Weiter müssen Anbieterinnen und Anbieter von Übernachtungsmöglichkeiten mit der Änderung des Kurtaxenreglements neu eine Ansprechperson vor Ort melden, was die Kontrolle und den Vollzug der Massnahmen erleichtert.	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 8, be 25	2.7.2.9	– Das Kurtaxenreglement soll weiter verschärft und rigoros umgesetzt werden.	– Es ist vorgesehen, die Umsetzung, Wirkung und Zielerreichung der vorliegenden planungs- und baurechtlichen Massnahme sowie der Anpassung des Kurtaxenreglements zu monitoren und – sofern notwendig – flankierende, unter Umständen verschärfende Massnahmen vorzusehen.	
be 25	2.7.2.10	– Erweiterte Gegenkontrollen der Ferienwohnungsbetriebe über Handelsregister, Eidg. Steuerverwaltung (MWST), Kant. Steuerverwaltung.	– Gemäss Art. 214 Abs. 2 BR werden die Möglichkeiten einer gemeindeinternen Zusammenarbeit ausgeweitet. Neu sind die Gemeindebehörden befugt, im Vollzug zusammenzuarbeiten und auf die jeweiligen Daten zuzugreifen. Der Zugriff auf die Daten der Steuerbehörden der Gemeinde ist zusammen mit weiteren Kontrollmöglichkeiten der Baupolizei- und Ortspolizeiorganen ausreichend. Auf weitergehende Massnahmen wird verzichtet.	
be 25	2.7.2.11	– Qualitätskontrolle anhand des Schweiz. Tourismusverbandes durch Kontrollen vor Ort und nicht durch Selbsteinschätzungen der Vermieter.	– Qualitätskriterien und -labels sind über die Tourismusorganisationen und Plattformen organisiert. Für die Qualitätskontrollen sind die entsprechenden Organisationen zuständig. Weitergehende Massnahmen durch die Gemeinde sind deshalb nicht geplant.	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
------------------	------------	----------------	---------------------------------------	-------------------

## 2.8 Partizipation

in 9	2.8.1	<p>Die Mitwirkenden möchten gerne als Teil der Arbeitsgruppe mitwirken. Die Arbeitsgruppe sei ausschliesslich aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Baukommission zusammengesetzt. Andere Interessenorganisationen wie der Hauseigentümerverband oder der Mieterverband seien nicht vertreten.</p> <p>Die Mitwirkenden fordern den Einsitz von zwei Fachpersonen der IG Ferienwohnungs- und Immobilienbesitz. Sie sollen den aktuellen Mitgliedern gleichgestellt und ebenfalls stimmberechtigt sein.</p>	<p>Um die planungsrechtliche Vorlage zur Planungszone fristgerecht vor deren Ablauf am 5. Dezember 2020 zur öffentlichen Auflage bringen zu können, soll das vorliegende Planungsvorhaben rasch weitergeführt werden. Auf die Einberufung einer erweiterten Arbeitsgruppe im vorliegenden Verfahren wird deshalb verzichtet. Die Argumente, Ideen und Vorschläge der Anspruchsgruppen sind aus der Mitwirkung bekannt und wurden in die Diskussionen und Entscheidungen miteinbezogen. Sie sollen in den nachfolgenden Planungsschritten vom Grosse Gemeinderat als beschlussfassendem Organ weitergeführt werden.</p> <p>Es ist vorgesehen, die Wirkung und Zielerreichung zu monitoren und für die Umsetzung nach Inkrafttreten der Planung eine breit zusammengesetzte Begleitgruppe einzusetzen, in welcher die Verwaltung, Vertreter/-innen aus der Politik, Anbieter, Branchenorganisationen und die Bevölkerung Themen und Probleme der Umsetzung austauschen können. Gerne wir die Gemeinde zu gegebener Zeit auf die Interessensgruppen zukommen.</p>	
be 1, 32, in 35	2.8.2	<p>Die Mitwirkenden bieten ihre fachliche Unterstützung für den weiteren Planungsprozess an.</p>	<p>vgl. 2.8.1.</p>	

## 2.9 Diverses

### Flankierende Massnahmen gemäss Erläuterungsbericht

pr 8	2.9.1	<p>Es wird kritisiert, dass unter strengen Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone oder in geschützten Gebäuden Ausnahmen vom Zweitwohnungsgesetz möglich seien.</p>	<p>Die Aussage bezieht sich auf den Fall, dass Interlaken beim Erreichen des Schwellenwerts dem Zweitwohnungsgesetz unterliegt. Die genannten Kritikpunkte sind bundesrechtlich geregelt (Zweitwohnungsgesetzgebung) und nicht Gegenstand der vorliegenden Planung</p>	
pr 8	2.9.2	<p>Der Grundlagenbericht müsse einsehbar sein.</p>	<p>Die zum Verständnis der Herleitung und Umsetzung der vorliegenden Planung notwendigen Inhalte des Grundlagenberichts wurden in den Erläuterungsbericht übernommen.</p>	

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
<b>Partikularanliegen</b>				
pr 10	2.9.3	Beim Erwerb von Zweitwohnungen wurde speziell auf deren Lage in den Gebäuden und die dortigen Umstände geachtet. Zudem wird die Auswahl der Gäste auf den Plattformen selektiv vorgenommen. Mit beidem wird versucht, Konflikte mit den Einheimischen zu vermeiden. Mit dem Ausschluss der kurzzeitigen Vermietungen (weniger als 5 Nächte) werden die Möglichkeiten der Auswahl der Gäste stark eingeschränkt, was vermutlich zur Annahme von weniger rücksichtsvollen Gästen führen wird.	Diese Vorgehensweise ist lobenswert. Sie ist leider nicht selbstverständlich und kann durch die Gemeinde nicht überprüft werden.	
pr 28, 29, 30, 31	2.9.5	Mehrere Mitwirkende fürchten um ihren Arbeitsplatz.	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. Die negativen Auswirkungen sind jedoch begrenzt, da sich da die kurzzeitige Vermietung ausserhalb der Wohnzonen noch immer möglich und Zweitwohnungen in Mischzonen in beschränkten 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 stehen die Interessen der Wohnbevölkerung, die Verfügbarkeit von (erschwinglichem) Wohnraum und der Schutz der Qualität der Wohnquartiere gegenüber. 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.	Erläuterungsbericht – Ergänzung Interessenabwägung

<i>Verfasser</i>	<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen</i>
pr 24	2.9.6	<p>Die Ferienwohnungen ergänzen das bestehende Angebot. In erster Linie seien diese attraktiver, weil die Ferienwohnungen günstiger sind und im Falle eines traditionellen Chalets einen gewissen Charme haben. Die Möglichkeit in dieser «authentischen und traditionellen Art und Weise» Ferien zu verbringen, soll gewahrt werden.</p> <p><b>Weiteres</b></p>	<p>Die Möglichkeiten in einem authentischen Chalet Ferien zu verbringen, sind grundsätzlich weiterhin möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– In Mischzonen, sofern der erforderliche Erstwohnungsanteil nachgewiesen wird;</li><li>– In Wohnzonen, sofern die Dauer des Aufenthalts mindestens drei aufeinanderfolgende Nächte beträgt. Der Gemeinderat geht zudem davon aus, dass bei einem kurzzeitigen Aufenthalt von weniger als 3 Tagen ein «authentisches» Erlebnis nicht möglich ist.</li></ul>	
be 20	2.9.7	<p>Es wird beantragt, dass die Planungszone für die Mischzonen nun aufgehoben wird und die Rechtsunsicherheit beendet wird.</p>	<p>Eine teilweise Aufhebung der Planungszone zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zweckmässig. Die Situation muss weiterhin gesamtheitlich betrachtet werden, da die politische Diskussion im Grossen Gemeinderat noch aussteht.</p>	
pr 8	2.9.8	<p>Die Änderung des Baureglements soll dem Volk zur Beschlussfassung unterbreitet werden.</p>	<p>Beschlussfassendes Organ für die vorliegende Planung ist der Grosse Gemeinderat. Danach bleibt die Möglichkeit eines fakultativen Referendums vorbehalten.</p>	

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»**

---

---

Auswertung der Einsprachen

Oktober 2020

06617\_AuswertungESZweitwohnungen\_201023\_E.indd/pp/bm

## Einsprache

### E1 Markus Schmutz, Belp (Mitwirkungseingabe pr10)

- A Gegen die von Ihnen geplante Änderungen der Nutzungszonen mit der Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen» und insbesondere des damit einhergehenden Verbots von Kurzzeitvermietungen von Zweitwohnungen von weniger als 3 aufeinanderfolgenden Nächten erhebe ich Einsprache.

Für meine beiden Zweitwohnungen in der Wohnzone von Interlaken gilt diesbezüglich die Besitzstandgarantie (BSG 721.0 Art. 3).

## Argumentarium Gemeinderat

Der Gemeinderat hält an seiner Vorlage fest und bittet die Einsprechenden ihre Einsprache zurückzuziehen.

Ob die Wohnungen unter dem Schutz der Besitzstandsgarantie stehen, hängt davon ab, wie lange der Einsprecher seine Zweitwohnungen als solche kurzzeitig vermietet. Die länger dauernde Vermietung ist ohnehin nicht beschränkt.

Die Besitzstandsgarantie wird eingeschränkt. Grundsätzlich sollen keine kurzfristigen Vermietungen in Wohnzonen mehr möglich sein. Von diesem Grundsatz werden verschiedene Ausnahmen definiert. Dies sind bestehende Hotels und andere strukturierte (hotelähnliche) Betriebe, Einzelzimmer und Einliegerwohnungen (Besitzer im gleichen Gebäude) sowie die bestehenden Ferienwohnungen unter gewissen Bedingungen (Gegenstand der Einsprache).

Es handelt sich um einen besonderen Fall des Gemeindebaurechts, in welchem auf einem beschränkten Gebiet (Wohnzonen) eine bestimmte Wirtschaftsform (kurzzeitige Vermietung) für ein bestimmtes Segment (Angebote die erst in den letzten 3 Jahren auf den Markt kamen) beschränkt werden.

## Haltung Ergebnis

Es wird festgestellt, dass keine Einigung erzielt werden konnte, die Einsprache bleibt aufrecht erhalten

Variante: Es wird vom Rückzug der Einsprache Kenntnis genommen.

## Einsprache

Des Weiteren wird das argumentierte Ziel zur Reduktion der Störungen im Wohngebiet durch häufige Wechsel (maximal ein Mal pro Tag) nachweislich verfehlt. Denn dies ändert nichts am Umstand, dass die Laufkundschaft der sich im gleichen Gebäude befindenden Gewerbe wie Zahnarzt, Reisebüro, etc. und dem damit eingehenden Suchverkehr in ungleich höherem Masse Störungen im Wohngebiet verursachen.

Ein generelles Fahrverbot und das installieren von umfangreichen Fussgängerzonen hätte den viel grösseren Effekt zur Beruhigung.

## Argumentarium Gemeinderat

Die häufigen Wechsel in den Wohnzonen werden als Störungsquelle wahrgenommen.

In den Wohnzonen sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Mässig störende Betriebe sind nur im Rahmen einer Besitzstandsgarantie zulässig, d.h. sie wurden zu einem früheren Zeitpunkt rechtmässig bewilligt. Dies ist nicht Gegenstand der aufgelegten Teilrevision der Ortsplanung «Zweitwohnunge».

Die Verkehrsplanung geschieht unabhängig von der hier geplanten Regelung zu Zweitwohnungen. Dort wo sinnvoll, werden im Rahmen dieser Planung derartige Massnahmen vorgesehen. Diese dienen jedoch der Behebung von Störungen durch den Verkehr und verfolgen demnach andere Ziele.

## Haltung Ergebnis

## Einsprache

### E2 Verein Immobilieneigentümer und Ferienwohnungsbetreiber (Mitwirkungseingabe pr 27)

Die Änderung im GBR sieht in Art. 211 Abs. 2 vor, die Weiterführung von bestehenden Betrieben zu schützen. Wir begrüssen den Schutz bestehender Betriebe sehr, denn die Besitzstandsgarantie schützt sowohl die vom Eigentümer getätigten Investitionen als auch durch den Betrieb entstandene Arbeitsplätze und attraktive Unterkünfte für unsere Feriengäste. Einige Menschen auf dem Bödeli verdienen ihr tägliches Brot mit diesem Geschäft, für das im Moment neue Regeln entworfen werden. Der Schutz dieser geschaffenen Werte erachten wir als sehr wichtig.

Die Änderung von Art. 211 Abs.2 GBR sieht den Schutz der geschaffenen Werte nicht bedingungslos vor, sondern schützt ausschliesslich Betriebe, die einem zeitlichen Kriterium genügen (3 Jahre vor Inkrafttreten der Planungszone am 12. Dezember 2018), und Hotels bzw. strukturierte Beherbergungsbetriebe.

## Argumentarium Gemeinderat

### Kenntnisnahme

Grundsätzlich sollen keine kurzfristigen Vermietungen in Wohnzonen mehr möglich sein. Von diesem Grundsatz werden verschiedene Ausnahmen definiert. Dies sind bestehende Hotels und andere strukturierte (hotelähnliche) Betriebe, Einzelzimmer und Einliegerwohnungen (Besitzer im gleichen Gebäude) sowie die bestehenden Ferienwohnungen unter gewissen Bedingungen (Gegenstand der Einsprache). Die Beschränkung der Bestandesgarantie richtet sich nach dem Datum Erlass der Planungszone. Seither sind keine solchen Ferienwohnungen mehr neu zulässig. Auch die bestehenden sind grundsätzlich nicht mehr zulässig, da sie als Kern des Problems in den Wohnzonen angesehen werden. Für Betriebe, welche bereits langjährig auf dem Markt sind, nach den bisherigen Vorschriften jedoch keiner Bewilligungspflicht unterstellt waren, soll eine zusätzliche Ausnahme Härtefälle entschärfen. Diese Regelung wird an die zusätzliche Bedingung geknüpft, dass Angebote bereits während mindestens dreier Jahre bestanden haben.

## Haltung Ergebnis

Es wird festgestellt, dass keine Einigung erzielt werden konnte, die Einsprache bleibt aufrecht erhalten

Variante: Es wird vom Rückzug der Einsprache Kenntnis genommen.

## Einsprache

Die zeitliche Einschränkung des Schutzes erscheint uns aus zwei Perspektiven fragwürdig. Aus ethischer Sicht ist es nicht nachvollziehbar, weshalb Betriebe, die vor Inkrafttreten der Planungszone gesetzestreu entstanden sind, nicht geschützt werden sollten, weil sie ein willkürlich festgelegtes zeitliches Kriterium nicht erfüllen. Spielt es denn eine Rolle, ob eine Reinigungskraft in einem Betrieb angestellt ist, der im 2014 entstanden ist oder für ein Betrieb arbeitet, den es seit 2017 gibt? Sollte man den Betrieb, die Investitionen und die Reinigungskräfte nicht in beiden Fällen gleichermaßen schützen?

Auch aus rechtlicher Perspektive ist der Vorschlag fragwürdig. Art. 3 Abs. 1 des BauG sieht vor, dass aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt werden. Dieses Gesetz ist genau dafür da, um das oben beschriebene ethische Problem zu vermeiden. Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR sind kommunale Regelungen für Besitzstandsgarantie zwar zulässig, allerdings nur in besonderen Fällen, die begründet werden müssen. Eine solche Begründung war für uns im Erläuterungsbericht nicht auffindbar. Als Referenz für den Umgang mit Art 3. BauG möchten wir auf die Gemeinde Unterseen und die Stadt Bern verweisen, welche die Besitzstandsgarantie für bestehende Betriebe ausdrücklich garantieren. Die Gemeinde Unterseen nimmt als Referenzdatum für den Schutz der bestehenden Projekte korrekterweise den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungszone, die Stadt Bern sichert allen Betrieben Besitzstand zu, die fristgerecht bei der Stadt Bern gemeldet waren.

## Argumentarium Gemeinderat

Die Situation hatte sich bereits im Vorfeld des Erlasses der Planungszone bereits soweit verschärft, dass der Änderungsbedarf erkannt wurde. Würden nun sämtliche bestehenden Angebote mit Besitzstand versehen, könnte die übermässige Beeinträchtigung der Wohnzonen langfristig nicht verbessert werden. Grundsätzlich wäre auch ein generelles Verbot möglich, es soll jedoch für langjährige Anbieter Härtefall-Lösungen angeboten werden.

Es handelt sich um einen besonderen Fall des Gemeinderichts, in welchem auf einem beschränkten Gebiet (Wohnzonen) eine bestimmte Wirtschaftsform (kurzzeitige Vermietung) für ein bestimmtes Segment (Angebote die erst in den letzten 3 Jahren auf den Markt kamen) beschränkt werden.

## Haltung Ergebnis

## Einsprache

Die Ungleichbehandlung von Beherbergungsbetrieben bei der Frage der Besitzstandsgarantie ist zudem nicht nachvollziehbar. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb strukturierte Beherbergungsbetriebe und Hotels eine Sonderbehandlung in der Frage der Besitzstandsgarantie zuteil wird, während andere Beherbergungsbetriebe kein Schutz erhalten.

- A Wir möchten Sie höflich bitten, die ausgeführten Überlegungen zu bedenken und allen Betrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 keine Bewilligung benötigt hatten und korrekt beim TOI angemeldet waren, Besitzstand zu garantieren, d.h. die drei Jahresfrist aus Art. 211 Abs. 2 zu streichen. Dies unabhängig davon, ob es sich um strukturierte Beherbergungsbetriebe, Hotels oder andere Anbieter handelt.

## Argumentarium Gemeinderat

Bestehende Hotels- und strukturierte Angebote sind bereits langjährig nur gestützt auf die Besitzstandsgarantie möglich, so dass die Dreijahre-Regelung ohnehin eingehalten ist. Neue Hotels sind bereits seit langem in den Wohnzonen generell nicht zonenkonform. Daher kann nicht von einer Bevorzugung ausgegangen werden. Solche Betriebe verfügen zudem über eine Rezeption vor Ort, welche den Gästen als Kontakt- und Ansprechstelle dient und auch die «soziale Kontrolle» über ein mit dem Umfeld verträgliches Verhalten ausüben kann. Nachbarn können sich bei Beschwerden an diese Stelle vor Ort richten. Das gleiche trifft auf Einzelzimmer und Einliegerwohnungen zu.

Die anderen Ferienwohnungsangebote hingegen können dies nicht sicherstellen

Der Gemeinderat hält an seiner Vorlage fest und bittet die Einsprechenden ihre Einsprache zurückzuziehen.

## Haltung Ergebnis

s.o.



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey  
+41 31 636 01 53  
isabelle.menetrey@be.ch

EINGEGANGEN 28. Juli 2020  
GEVER erfasst  
G-Nr. 5667...

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Interlaken  
General-Guisan-Strasse 43  
Postfach  
3800 Interlaken

G.-Nr.: 2020.DIJ.2206

23. Juli 2020

## Interlaken; Revision Baureglement, Zweitwohnungen, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. März 2020 ist bei uns die Revision Baureglement, Zweitwohnungen mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Revision Baureglement: Zweitwohnungen
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Gestützt auf und unsere Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Revision Baureglement, Zweitwohnungen zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

## 2. Ausgangslage

In Interlaken wird vermehrt bestehender Wohnraum zu bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt. Dadurch geht nicht nur Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung verloren, sondern es treten auch negative Auswirkungen (Lärm, Verdrängung der Quartierbewohner, Verkehr, Verlust an Wohnqualität) auf.

Um dem steigenden Anteil an Zweitwohnungen entgegen zu wirken, hat der Gemeinderat eine Planungszone beschlossen. Mit der vorliegenden Revision des Baureglements legt die Gemeinde im Zentrum und in den gemischt-genutzten Gebieten einen Mindestanteil an Erstwohnungen fest und in den Wohngebieten wird die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen untersagt.

Interlaken ist nicht dem Gültigkeitsbereich des Zweitwohnungsgesetzes unterstellt (Zweitwohnungsanteil von ca. 18%, Stand Januar 2019).

Die vorliegende Planung wurde nachvollziehbar ausgearbeitet. Trotzdem bestehen mehrere Genehmigungsvorbehalte.

## 3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

### 3.1 Baureglement

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.
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.

## 4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

### 4.1 Allgemein

Grundsätzlich gelten die Bemerkungen in der 3. Spalte des Baureglements als Hinweise. Diese entfalten keine rechtliche Wirkung. Sollen die Hinweise zweifelsfrei gelten, sind sie im verbindlichen Baureglements-Artikel (2. Spalte) zu verankern.

### 4.2 Änderung von Sonderbauvorschriften im Baureglement

Bei den vorgenommenen Anpassungen in Art. 7 Straf- und Schlussbestimmungen

- 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

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.

### 4.3 Baureglement

<p>Art. 211 Abs. 2</p>	<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 entfalten keine rechtliche Wirkung (vgl. Kap. Allgemein). Wenn diese Ausnahme gelten soll, muss der Artikel in der 2. Spalte entsprechend ergänzt werden.</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>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>3. Abschnitt: Im 2. Satz sind die «strukturierten Beherbergungsbetriebe» zu ergänzen (analog 1. Satz und Hinweise).</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 zweifelsfrei gelten soll, muss es in den verbindlichen Inhalt verschoben werden.</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.</p> <p>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. 213 Absatz 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>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 rechtswirksam. Es zählt jedoch das Publikationsdatum im amtlichen Anzeiger und nicht das Beschlussdatum. Dies ist anzupassen.</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 <i>im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StG)</i> zuzugreifen.</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>

## 5. Empfehlungen und Hinweise

### 5.1 Hinweise zum Baureglement

Art. 211 Abs. 2	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.
Art. 213 Abs. 1:	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.
Art. 214 Abs. 1:	Wir empfehlen der Gemeinde, den Zeitpunkt analog Art. 7 Abs. 4 ZWG zu bestimmen («unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung»).

### 5.2 Monitoring

Gemäss Massnahmenblatt D\_06 des kantonalen Richtplans haben Gemeinden, welche «Massnahmen zur Steuerung von Zweitwohnungen treffen» die Zweitwohnungen zu erfassen und deren Entwicklung zu verfolgen (Monitoring). In den geprüften Unterlagen sind keine Informationen zu einem solchen aktiven Monitoring (differenzierte Führung des GWR mit Erfassung der Wohnungen, die gemäss ZWG den Erstwohnungen gleichgestellt sind, sowie die Entwicklung der Plattformwohnungen in den unterschiedlichen Bereichen) zu finden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass gestützt auf den behördenverbindlichen Richtplan, ein solches Monitoring einzuführen ist. Es dient einerseits der Erfassung und Entwicklung der Zweitwohnungen, andererseits aber auch der Überprüfung der getroffenen Massnahmen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 6-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeindeparlaments

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey  
Raumplanerin

- Überzählige Dossiers retour

Kopie

- Planungsbüro: Ecoptima AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Intern: KUB / LIE