

Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. November 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Anton Ambühl Anton Haldemann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Sgriswil, ...

Gemeindeschreiber

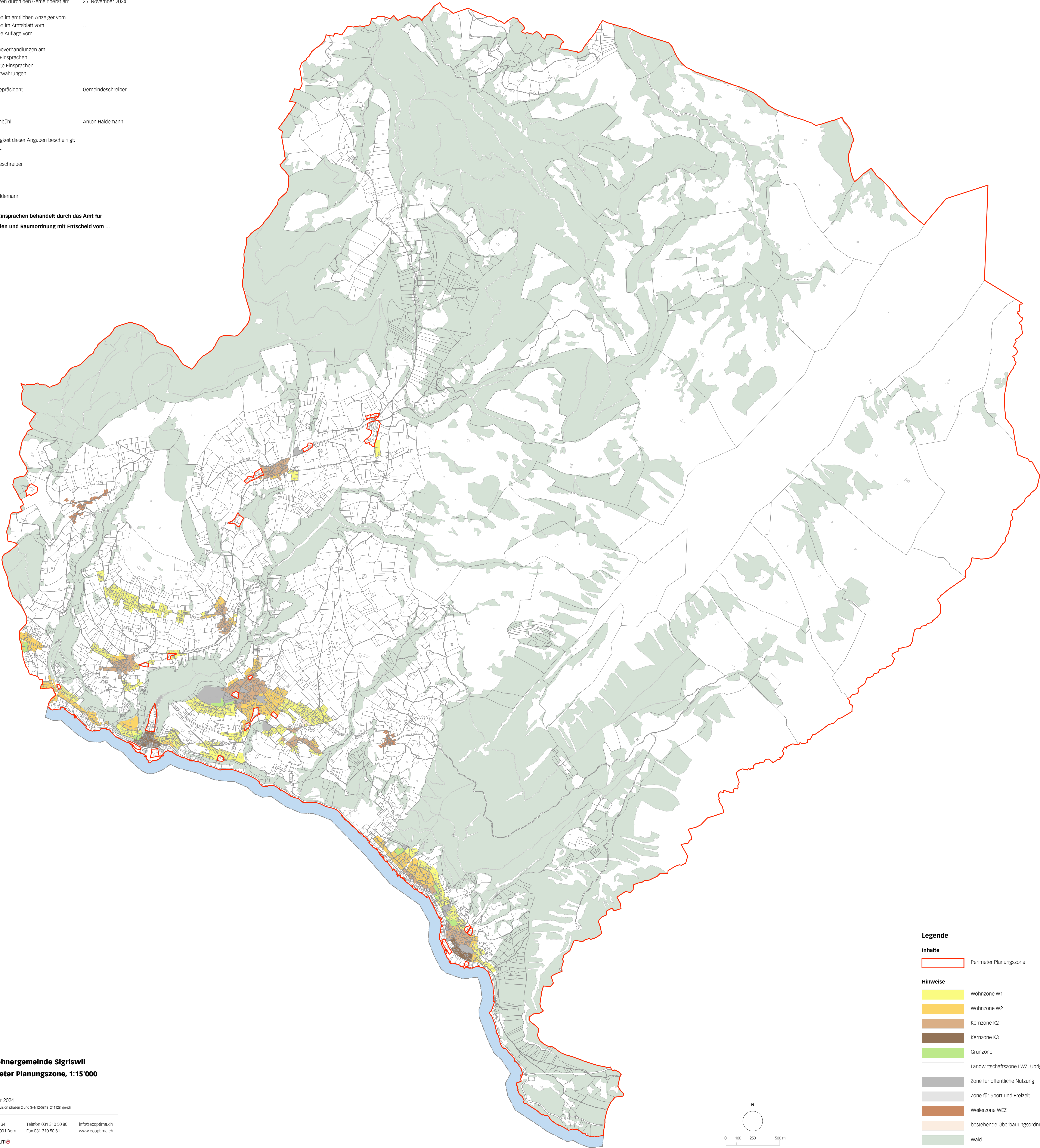
Anton Haldemann

Offene Einsprachen behandelt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung mit Entscheid vom ...

Einwohnergemeinde Sigriswil
Perimeter Planungszone, 1:15'000

November 2024
sigriswil/op-revision-phasen-2-und-3/4/12/5848_241128_gs.pdf

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



Legende

Inhalte

Perimeter Planungszone

Hinweise

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Kernzone K2
- Kernzone K3
- Grünzone
- Landwirtschaftszone LWZ, übriges Gebiet
- Zone für öffentliche Nutzung
- Zone für Sport und Freizeit
- Weilerzone WEZ
- bestehende Überbauungsordnung
- Wald

Planungszone Zweitwohnungen

I. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an. Das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamts für Statistik (GWR) hat im Jahr 2012 erstmals eine Erhebung gemacht. Nach dieser gab es damals in der Gemeinde Sigriswil total 3510 Wohnungen, davon waren 2158 ständig bewohnt und galten damit als Erstwohnung. 1352 Wohnungen waren demnach nicht ständig bewohnt und galten damit als Zweitwohnung. Folglich wies die Einwohnergemeinde Sigriswil einen Zweitwohnungsbestand von 38.5% Prozent auf, während das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) erarbeitet wurde und fiel somit unter den Geltungsbereich des ZWG.

Gerade in Gemeinden, die in beliebten Tourismusregionen liegen, wie namentlich Sigriswil, in denen keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Wie gross der Druck auf altrechtliche Wohnungen in Sigriswil ist, zeigt eine aktuelle Hochrechnung der Gemeinde. Demnach könnten selbst unter Berücksichtigung der seit 1986 geltenden kommunalen Erstwohnungsvorschriften 68.8% aller Wohnungen (oder 2635 Wohnungen) als Zweitwohnung umgenutzt werden. Gemäss Art. 71a BauG muss die Gemeinde Sigriswil geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen sowie zur möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie treffen. Trotz diverser ergriffener Massnahmen beträgt der Zweitwohnungsanteil gemäss Berechnung des GWR (Stichtag: 16.10.2024) aktuell noch immer 34.52%.

Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie die Internetplattform Airbnb drastisch zugenommen.

Auf der Statistik-Plattform www.airdna.co werden Angebote der Anbieter Airbnb und vrbo, ein Online-Marktplatz für Ferienwohnungen, erfasst. Im März 2024 lag die Zahl der angebotenen Wohnungen bzw. Zimmer bei 81 gelisteten Wohnungen für die Gemeinde Sigriswil. Bereits im August 2024 waren es 136 und Mitte Oktober 2024 waren es bereits 142 gelistete Wohnungen bzw. Zimmer. Im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen wird die Gemeinde vor grossen Herausforderungen gestellt und die Beschwerden aus der Bevölkerung diesbezüglich mehrten sich. Es werden Bedenken geäussert vor allem wegen dem Verlust von Wohnraum für Einheimische sowie aufgrund von massiven Störungen durch kurzzeitige Vermietungen. So gibt es beispielsweise häufig Probleme beim korrekten Umgang mit Abfall. Problematisch für die einheimische Bevölkerung sind in diesem Zusammenhang namentlich Störungen nach 22 Uhr an Werktagen durch Belästigungen durch Lärm, der unter anderem durch Spätanreisen sowie durch Gesprächslärm, Partys u.a. in Gärten und auf Balkonen verursacht wird.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen haben auch die umliegenden Gemeinden bereits reagiert. So haben die Gemeinden Interlaken, Unterseen sowie Ringgenberg in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch in der Gemeinde

Wilderswil wurde zunächst eine Planungszone erlassen und gegenwärtig läuft die Revision der baurechtlichen Grundordnung. Auch diese Entwicklung trägt dazu bei, dass der Druck in der Gemeinde Sigriswil aller Voraussicht nach weiter steigen wird.

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

II. Erwägungen

In der ganzen Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt und ausschliesslich als kurzzeitig vermietete Wohnungen zu nutzen, zugenommen. Im regionalen Kontext haben in letzter Zeit mehrere Gemeinden gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen. Die Einwohnergemeinde Sigriswil hat aus touristischer Sicht grosses Potenzial und der Zweitwohnungsanteil ist konstant hoch sowie das Angebot an kurzzeitig genutzten Wohnungen ist sehr stark gestiegen. Dieser Anstieg führt zu negativen Folgen für die ortsansässige Bevölkerung wie die Verteuerung des Wohnraums und den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen. Auch die Beschwerden der Bevölkerung wegen Lärmbelästigungen, die mit kurzzeitigen Vermietungen einhergehen, nehmen zu.

Um unerwünschte Auswirkungen dieser Entwicklungen zu begegnen, muss der Gemeinderat prüfen, ob und wenn ja, welche geeigneten Massnahmen möglich sind. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von einschränkenden Regeln für die kurzzeitige Vermietung. Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten wie

- die Einführung einer Lenkungsabgabe oder
- die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzunutzen.

Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Sigriswil am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Vorliegend prüft die Gemeinde Sigriswil somit in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt gegebenenfalls, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Dazu ist sie gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 71 a Abs. 1 BauG berechtigt bzw. verpflichtet. Dieser Prozess beansprucht naturgemäss eine gewisse Zeit. Insbesondere die Aufnahme einer neuen Regelung in der baurechtlichen Grundordnung bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, welches eine Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie eine Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Organe erfordert. Planerlassverfahren nehmen erfahrungsgemäss rasch einmal zwei Jahre und mehr in Anspruch. Die vorliegende Planungszone selbst ist geeignet und erforderlich und die vorgesehene Geltungsdauer von zwei Jahren erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zu lang und greift daher auch nicht übermässig in die Rechte der Betroffenen ein. Sie erweist sich insgesamt sowohl recht- als auch verhältnismässig.

Als Zweck der Planungszone wird entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen festgelegt. Sämtliche neu geplanten Wohnnutzungen und Umnutzungen von Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungs-

nutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Perimeter der Planungszone müssen von daher alle Zonen aufgenommen werden, in denen Wohnnutzungen zulässig sind.

Da sich in Sigriswil auch ausserhalb der Bauzone zahlreiche altrechtliche Wohnungen befinden, kann der Perimeter der Planungszone nicht auf die klassischen Wohnzone beschränkt werden. Vom Geltungsbereich der Planungszone ausgenommen werden können die folgenden Zonen:

- Arbeitszone
- Gastgewerbezone
- Mischzone
- Hotelzone nach SFG

Da zu Zweitwohnungen umgenutzte Erstwohnungen im Wohnungsinventar gemäss den Vorgaben des ZWG voll angerechnet werden, können diese Umnutzungen den Planungszweck beeinträchtigen. Deshalb wird unter Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgelegt, dass die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig ist. Dies gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1), wonach die Umnutzung von Bauten baubewilligungspflichtig ist, wenn baurechtlich relevante Tatbestände betroffen sind. Aufgrund des Zwecks der Planungszone und der geschilderten Ausgangslage ist eine solche Umnutzung im vorliegenden Fall baurechtlich relevant. Auch nach Art. 12 Abs. 2 ZWG gilt, dass, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können, die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken der Baubewilligungspflicht unterstellt werden darf. Das oben gesagte, gilt auch für die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung. Gemäss der BSiG Weisung Nr. 7/721.0/13.1 vom 24. Januar 2019 ist die Umnutzung einer herkömmlichen auf Dauer angelegten Wohnnutzung zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung von Zimmern und Wohnungen baubewilligungspflichtig, sofern eine oder mehrere Wohnungen mit insgesamt mehr als 10 Betten bzw. an insgesamt mehr als 10 Gäste kurzzeitig vermietet wird. Hier liegt grundsätzlich eine Nutzungsänderung von einer Wohnnutzung zu einer gewerblichen Nutzung vor. Die Baubewilligungspflicht wird in Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgehalten.

III. Beschluss

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

Planungszwecke:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Planungssperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen
Planungssperimeter:	gemäss öffentlich aufgelegtem Plan
Dauer:	2 Jahre
Wirkung:	Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, dass den Planungszweck beeinträchtigen könnte

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:
 - a) Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
 - b) Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig. Auch die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
 - c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren, für nach dem 25. November 2024 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papierausfertigungen) im Perimeter der Planungszone eingereichten Baugesuche werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
 - d) Baugesuche, die bereits vor dem 25. November 2024 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
 - e) Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
 - f) Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
3. Die Bauverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses im Amtsblatt und im Anzeiger Thun beauftragt.

Sigriswil, 25. November 2024

NAMENS DES GEMEINDERATS:

Anton Ambühl
Gemeindepräsident

Anton Haldemann
Gemeindeschreiber