

R I C H T L I N I E N

zur Behandlung von Baugesuchen während der Gültigkeitsdauer der Planungszone "Zweitwohnungen" des Gemeinderates Beatenberg

Artikel 1 Wirksamkeit der Planungszone

¹ Die Planungszone "Zweitwohnungen" dauert vom 7. Juni 2012 bis 7. Juni 2014 respektive bis zu einer allfälligen Fristverlängerung oder längstens bis zur Auflage von neuen Vorschriften der Gemeinde Beatenberg zu Zweitwohnungen.

² Baugesuche für neue Wohnungen oder für die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, die während dieser Gültigkeitsdauer und bis drei Monate vor der Auflage, d.h. ab dem 7. März 2012, eingereicht wurden, werden aufgrund der Planungszone "Zweitwohnungen" und ergänzend aufgrund dieser Richtlinien beurteilt.

³ Alle anderen Baugesuche (für Arbeitsnutzungen, öffentliche Zwecke etc.) werden von der Planungszone "Zweitwohnungen" nicht betroffen.

Artikel 2 Zweitwohnungen

¹ Für die Definition einer Zweitwohnung gelangen die Bestimmungen der Verordnung über Zweitwohnungen des Schweizerischen Bundesrates vom 22. August 2012 (in Kraft ab 1. Januar 2013) zur Anwendung.

² Stichtag für die Prüfung, ob eine Zweit- oder Erstwohnung besteht, ist der 11. März 2012.

³ Die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 ist ab 1. Januar 2013 in allen Fällen anwendbar, soweit die Planungszone nicht einschränkender ist. Auf hier nicht geregelte Sachverhalte kommt sie ergänzend zur Anwendung.

Artikel 3 Bestehende Wohnungen und gültige, aber noch nicht ausgeführte Baubewilligungen

¹ Die Umnutzungen von am 11. März 2012 bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist ein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt.

² Da in der Gemeinde Beatenberg der Zweitwohnungsanteil deutlich über 20% liegt, werden ab dem 11. März 2012 keine neuen Zweitwohnungen mehr baubewilligt. Seit der Rechtswirksamkeit der Planungszone "Zweitwohnungen" gilt aufgrund dieser kommunalen Planungszone in der ganzen Gemeinde Beatenberg ein allgemeines Bauverbot für Zweitwohnungen, bzw. ein allgemeines Umnutzungsverbot von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen.

³ Am 11. März 2012 bestehende Zweitwohnungen bleiben von dieser Planungszone unberührt; sie geniessen Besitzstand. Sie dürfen umgenutzt, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird und die betroffenen Bauvorschriften eingehalten sind, auch umgebaut werden. Bestehende Zweitwohnungen dürfen zudem abgerissen und neu im identischen Rahmen (Bauvolumen, Geschossfläche, Anzahl Wohneinheiten etc.) wieder aufgebaut werden, soweit die übrigen Bauvorschriften dies gestatten.

⁴ Werden am 11. März 2012 bestehende Erstwohnungen im Hinblick auf eine zukünftige Erstwohnnutzung verkauft, kann in der Zwischenzeit bis während maximal 3 Jahren (oder einer im Kaufvertrag kürzer vereinbarte Frist) eine Zweitwohnnutzung bewilligt werden. Nach Fristablauf ist die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen; bei Widerhandlung erfolgen Wiederherstellungsmassnahmen nach Art. 5 Ziff. 5.

⁵ Wird eine am 11. März 2012 bestehende Erstwohnung infolge Todesfall des Eigentümers vererbt, so gelangen die Regeln der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 zur Anwendung.

⁶ Rechtskräftige Baubewilligungen, welche aber noch nicht ausgeführt sind, bleiben von dieser Planungszone unberührt. Sie dürfen weiterhin beansprucht, d.h. es dürfen damit auch noch Zweitwohnungen gebaut werden. Allfällige Fristverlängerungen von Baubewilligungen unterliegen jedoch den Wirkungen der Planungszone.

Artikel 4 Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen

¹ Als "qualifiziert touristisch bewirtschaftet" gelten Zweitwohnungen, die die Bewirtschaftungsvoraussetzungen nach Bundesrecht erfüllen.

² Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen nach Art. 4 Bst. b Zweitwohnungsverordnung können baubewilligt werden, wenn die Wohnungen kumulativ folgende Voraussetzungen einhalten:

1. sie sind nicht individuell ausgestaltet;
2. sie sind dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung Gästen zu marktüblichen Bedingungen angeboten;
3. sie sind dauernd auf der Homepage Beatenberg Tourismus als Ferienwohnung aufgeschaltet;
4. sie werden von der Eigentümer oder die Eigentümerin selber während maximal je sechs Wochen in der Winter- und Sommersaison und maximal 18 Wochen pro Jahr belegt.

³ Für hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen (= Unterkategorie der qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen) gelten die Anforderungen nach Bundesrecht, und der Gemeinderat kann individuell weitere Voraussetzungen verlangen.

Artikel 5 Zielsetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen in der Planungszone

¹ Gemäss Art. 62a Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat Beatenberg in der Planungszone für die Erstellung von neuen Wohnungen seine Zustimmung zu einer Baubewilligung erteilen.

² Grundsätzlich kann die Zustimmung durch den Gemeinderat Beatenberg dann erteilt werden, wenn freiwillig von der Bauherrschaft und der Grundeigentümerschaft Gewähr geboten und die nötigen Sicherungsmassnahmen ergriffen werden, damit nur noch Erstwohnungen und keine Zweitwohnungen gebaut werden und dass keine Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Artikel 6 Sicherung von Erstwohnungen und qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen

Bei Baugesuchen für neue Wohnungen (und bei Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen zu qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen) gelten folgende Grundsätze:

1. Für jede Wohnung ist anzugeben, wer der zukünftige Eigentümer dieser Wohnung ist, und bei Erstwohnungen, dass dieser Wohnsitz in der Gemeinde Beatenberg nehmen wird.
2. Für vermietete Wohnungen ist anzugeben, wer der Mieter ist, und dass dieser Mieter Wohnsitz in der Gemeinde Beatenberg nehmen wird.

3. Die Erstwohnung resp. die qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung wird im Baubewilligungsverfahren mit einem Zweckentfremdungsverbot im Sinne von Art. 29 BauG belegt. Das Zweckentfremdungsverbot muss vor Baubeginn im Grundbuch angemerkt werden. Die Baubewilligungsbehörde ist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung berechtigt, das Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch anmerken zu lassen.
4. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten Erstwohnungen und der qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Das Verzeichnis ist öffentlich.
5. Die Gemeinde verfügt bei Wohnungen, welche trotz eines im Grundbuch eingetragenen Zweckentfremdungsverbot als Zweitwohnung genutzt werden, die erforderlichen Wiederherstellungsmassnahmen (Benützungsverbot/Abstellen Strom und Wasser etc.). Das Einreichen einer Strafanzeige nach Art. 50ff. BauG wird vorbehalten.
6. Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerschaft des betreffendem Baugesuches für Erstwohnungen und der qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen müssen sich unterschriftlich verpflichten, alle diese Sicherungsmassnahmen für Erstwohnungen und der qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen zu dulden (Abgabe Formular mit Unterschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).

Artikel 7 Änderung der Richtlinien

¹ Der Gemeinderat von Beatenberg behält sich vor, diese Richtlinien bei Bedarf jederzeit gemäss veränderten Rechtsverhältnissen oder geänderter Rechtsprechung bezüglich der Zweitwohnungsproblematik zu ändern.

² Die vorliegenden Richtlinien wurden an der Sitzung vom 16. Dezember 2013 genehmigt und gelten ab 1. Januar 2014. Sie ersetzen die bisherigen Richtlinien vom 14. Januar 2013.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Die Sekretärin

Christian Grossniklaus

Sonja Fuss