

GEMEINDERAT

Dorfplatz 2 · 3704 Krattigen
033 654 16 55 · info@krattigen.ch · www.krattigen.ch

Planungszone Zweitwohnungen**Ausgangslage**

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an.

Seitdem das Bundesamt für Statistik schweizweit die Anzahl Zweitwohnungen in einer Gemeinde nach einheitlichen Kriterien erhebt und zur Verfügung stellt, hat sich der Bestand an Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Krattigen gemäss den Angaben des Bundes wie folgt entwickelt:

Stichtag	Zweitwohnungsanteil in Prozent (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)	Veränderung pro Jahr
01.01.2018	17.6	
31.12.2022	12.9	- 4.7 %
31.03.2024	15.4	+ 2.5 %
31.10.2024	15.4	
31.12.2024	15.2	- 0.2 %
17.09.2025	15.2	

Die Anzahl Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Krattigen ist nach einem Rückgang im Jahre 2022 seit dem letzten Jahr bei rund 15 % recht konstant geblieben. Aufgrund der Entwicklung in der näheren Region ist allerdings mit einer Zunahme zu rechnen. Neben der drohenden Unterstellung unter das Zweitwohnungsgesetz des Bundes führt eine solche Entwicklung zu negativen Folgen für Krattigen, wie die Verteuerung des Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung. Wenn die Gemeinde das Problem proaktiv lösen will, sind rasch Massnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der Entwicklung in der angrenzenden Region im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen wird künftig auch die Gemeinde Krattigen vor grosse Herausforderungen gestellt und mit Beschwerden aus der Bevölkerung konfrontiert werden. Damit verbunden ist insbesondere der Verlust von Wohnraum für Einheimische sowie Störungen durch kurzzeitige Vermietungen. Problematisch für die einheimische Bevölkerung sind in diesem Zusammenhang namentlich Störungen nach 22.00 Uhr an Werktagen durch Belästigungen durch Lärm, der unter anderem durch Spätanreisen sowie durch Gesprächslärm, Partys oder dergleichen in Gärten und auf Balkonen verursacht wird.

Gerade in Gemeinden, welche in beliebten Tourismusregionen liegen und keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.

GEMEINDERAT

Dorfplatz 2 • 3704 Krattigen
033 654 16 55 • info@krattigen.ch • www.krattigen.ch

Gemäss Art. 71 a Baugesetz (BauG; BSG 721. 0) müssen die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gemeinden geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen sowie einer möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie in der Region treffen. Im kantonalen Richtplan ist Krattigen bei denjenigen Gemeinden aufgeführt, in welchen die Entwicklung der Zweitwohnungen beobachtet werden muss (Gemeinden mit Beobachter-Status).

Das Ausmass der Problematik kann insbesondere auch anhand der Zunahme der via Airbnb angebotenen Wohnungen im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli nachvollzogen werden.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen haben die umliegenden Gemeinden bereits reagiert. Die Gemeinden Interlaken, Unterseen und Ringgenberg haben in den letzten Jahren zuerst Planungszonen und anschliessend Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Gleiche Massnahmen sind in weiteren Gemeinden in der Region in Vorbereitung.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt. Um eine entsprechende Lösung zu finden, müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden. Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Krattigen am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

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

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

Als Zweck der Planungszone wird, entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf, die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen festgelegt. Sämtliche neu geplanten Bauten mit Wohnnutzungen und



GEMEINDERAT

Dorfplatz 2 • 3704 Krattigen

033 654 16 55 • info@krattigen.ch • www.krattigen.ch

Umnutzungen von bestehendem Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wird folgende Planungszone „Zweitwohnungen“ beschlossen:
Planungszweck: Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen auf dem Gemeindegebiet im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen.
Planungsperimeter: Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen)
Dauer: 2 Jahre
Wirkung: Während der Geltungsdauer darf nichts unternommen werden, das 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, das heisst im ganzen Gemeindegebiet, 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 zu kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
 - c. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderates, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
 - d. Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.

GEMEINDERAT

Dorfplatz 2 • 3704 Krattigen
033 654 16 55 • info@krattigen.ch • www.krattigen.ch

- e. 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 in den amtlichen Organen beauftragt.

Krattigen, 14. Oktober 2025

Namens des Gemeinderates

Präsident


Daniel Kummer

Gemeindeverwalter


Philipp Schopfer