



Gemeinde Krattigen

Kanton Bern

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Krattigen

Teilrevision Gemeindebaureglement: «Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen»

Erläuterungsbericht

Die Teilrevision Baureglement
«Beschränkung von Zweitwohnungen
und gewerbsmässig touristisch genutz-
ten Wohnungen umfasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
-

14. April 2026

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Krattigen

Auftragnehmerin:

Syntas Solutions AG, Worbstrasse 180, 3073 Gümligen
Telefon 031 311 89 70,
www.syntas.ch,
info@syntas.ch

Bearbeitung:

Daniel Studer und Andreas Oestreicher

INHALT

1. AUSGANGSLAGE	4
2. REVISION GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)	6
2.1 Ziele und Begründung der Revision	6
2.2 Struktur	6
2.3 Erläuterungen	7
3. AUSWIRKUNGEN	11
3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	11
3.2 Verkehr und Immissionsschutz	12
3.3 Baulandreserven und Kulturland	12
3.4 Weitere Themen	12
4. VERFAHREN	13
4.1 Ablauf und Zuständigkeiten	13
4.2 Mitwirkung	13
4.3 Vorprüfung	13
4.4 Öffentliche Auflage	13
4.5 Beschlussfassung	13
4.6 Genehmigung	14

1. Ausgangslage

Steigende Zweit-
wohnungszahlen

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 zwei Stellen nach dem Komma)	Zunahme 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.

Entwicklung der
Vermietungen über
Airbnb

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, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.

Gemäss Art. 71 a Baugesetz (BauG; BSG 721. 0) müssen die im kantonalen Richtplan bezeichneten Gemeinden geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweit-

wohnungsbestandes, 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 anhand der Zunahme, der via Airbnb angebotenen Wohnungen im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli nachvollzogen werden. So orientierte der Hauseigentümerverband Interlaken-Oberhasli bereits am 7. November 2018 zum Thema Airbnb und wies dabei auf eine verstärkte Zunahme bei den vermieteten Airbnb-Wohnungen hin.

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 Planungszone und anschliessend Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Gleiche Massnahmen sind in weiteren Gemeinden in der Region in Vorbereitung.

Nachteile von Plattformwohnungen

Neben der Verteuerung des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung und dem in Richtung 20% ansteigenden Zweitwohnungsanteil hat die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Airbnb und andere Plattformen den gewichtigen Nachteil, dass unerwünschte Immissionen in ruhigen Wohngebieten entstehen können. Zu nennen sind etwa Verkehrslärm, Autotürenschnallen, Lichtemissionen, Balkongespräche und Musik in der Nacht sowie regelmässige Reinigungsaktivitäten tagsüber.

Planungszone

Aus den voraufgeführten Gründen erliess der Gemeinderat Krattigen am 14.10.2025 eine Planungszone nach Art. 62 BauG betreffend die Beschränkung von Zweitwohnungen. Diese ist seit dem 14.10.2025, also dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, rechtswirksam. Ziel der Planungszone ist es zu prüfen, ob Massnahmen bzw. entsprechende neue reglementarische Bestimmungen erforderlich sind, um eine weitere Verschiebung des Verhältnisses von Erst- zu Zweitwohnungen zu verhindern, und wie hoch die tatsächliche Anzahl Zweitwohnungen in Krattigen ist.

Abklärung Nutzungsart Gebäude / Wohnung

Die Gemeinden sind verpflichtet, das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nachzuführen. Darin ist unter anderem die Nutzungsart pro Wohnung / Gebäude zu erfassen. Die Erfassung der Nutzung dient zur Ermittlung des Zweitwohnungsanteils pro Gemeinde und zur Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes.

Die Daten im GWR dienen zudem als Grundlage für die Umsetzung weiterer Gemeindeaufgaben wie zum Beispiel die Erhebung der Kurtaxe gemäss Kurtaxenreglement der Einwohnergemeinde Krattigen.

Damit die Nutzungsart der registrierten Gebäude kontrolliert und die Daten korrekt und wahrheitsgetreu erfasst werden können, ist die Gemeinde daran, diese bei den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zu erheben.

2. Revision Gemeindebaureglement (GBR)

2.1 Ziele und Begründung der Revision

Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die vorstehend genannten negativen Auswirkungen der Entwicklung der Zweit- und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen in der Gemeinde verhindert werden sollen. Dies aus folgenden Gründen:

- Krattigen soll keine Zweitwohnungsgemeinde werden,
- eine Verknappung und damit zusätzliche Verteuerung des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung soll verhindert werden,
- die Wohngebiete in Krattigen sollen vor unerwünschten Immissionen durch Plattformwohnungen geschützt werden.

Die Gemeinde Krattigen ist sowohl Wohn- wie auch Tourismusgemeinde. Daran soll sich nichts ändern. Die vorgesehenen Einschränkungen sind deshalb moderat. Aus diesem Grund und zwecks Respektierung der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer sollen die in der Wohnzone bereits bestehenden kurzfristigen Plattform-Nutzungen unter gewissen Voraussetzungen weiterhin zulässig sein. Die Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung soll zudem nur in der Wohnzone bzw. in Art. 38.1 Abs. 7 GBR bezeichneten Wirkungsbereichen gelten. Die vorgesehenen Erstwohnungsanteile erlauben aufgrund der geplanten Zweitwohnungsanteile noch immer den Neubau gewisser Zweitwohnungen bzw. die Umnutzung von gewissen Erstwohnungsflächen in Zweitwohnungen.

Die genannten Einschränkungen betreffen die erlaubten Arten der Wohnnutzung in den verschiedenen Nutzungszonen. Sie erfordern deshalb eine Verankerung in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Zu diesem Zweck wird das GBR mit einer neuen Bestimmung ergänzt.

2.2 Struktur

Zur Regelung der Beschränkung von Zweit- und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen wird das Kapitel D des gültigen GBR vom 04.08.2022 mit ei-

nem neuen Artikel 38.1 («Beschränkung von Zweitwohnungen - und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen») ergänzt. Zudem wird Art. 58 GBR zum Inkrafttreten an die neue Praxis des Kantons angepasst: Neu treten Änderungen des Baureglements am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch die Gemeinde in Kraft.

2.3 Erläuterungen

Zu den zehn Absätzen von Art. 38.1 GBR zur Beschränkung von Zweit- und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen ist folgendes festzuhalten:

Abs. 1: Definition

Sinnvollerweise wird für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung auf die mittlerweile etablierte Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zurückgegriffen. Nach Art. 2 Abs. 2 ZWG gilt als Erstwohnung eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in Krattigen niedergelassen ist. Verschiedene weitere Wohnungstypen sind nach Art. 2 Abs. 3 ZWG den Erstwohnungen gleichgestellt (z.B. Dienstwohnungen in Hotels oder Spitälern). Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die keine Erstwohnung ist, oder einer Erstwohnung nicht gleichgestellt ist (Art. 2 Abs. 4 ZWG). Als Wohnung gilt gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG eine Gesamtheit von Räumen, die für reine 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.

Abs. 2: Baubewilligungspflichtige Umnutzung

Nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1) sind Umnutzungen baubewilligungspflichtig, wenn sie bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betreffen. Aufgrund der vorliegenden Bestimmung der Gemeinde zur Zweitwohnungsbeschränkung ist eine Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen in Krattigen baurechtlich relevant und muss daher nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD als baubewilligungspflichtig betrachtet werden. Mit dieser Bestimmung wird klar festgehalten, dass die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen neu in jedem Fall der Baubewilligungspflicht untersteht.

Abs. 3: Erstwohnungsanteil (EWA)

Zur Sicherstellung von genügend preiswertem Wohnraum für die Bevölkerung von Krattigen und zur Verhinderung einer Unterstellung der Gemeinde unter die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes (Zweitwohnungsanteil von über 20%) werden bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie baubewilligungspflichtigen Umnutzungen ein minimaler Erstwohnungsanteil (EWA) von 80% eingeführt:

Der EWA gilt zum einen für Neubauten. Zu beachten ist bei Neubauten, dass der anwendbare Prozentsatz immer einen Mindestanteil der oberirdischen Geschossfläche (GFo) beinhaltet. Ist eine Aufteilung der GFo eines Gebäudes in Erst- und Zweitwohnungen, die genau den Prozentsätzen entsprechen, nicht möglich, hat der Mindestprozentsatz immer Vorrang. Das heisst bspw., ein in der Wohnzone

neu gebautes Einfamilienhaus untersteht einer vollständigen Erstwohnungsbeschränkung, auch wenn der EWA im Grunde nur 80% beträgt. Jedoch ist beispielsweise eine zusätzliche Einliegerwohnung als Zweitwohnung ohne Nutzungsbeschränkung zulässig. Ausgeschlossen ist jedoch die Zweitwohnungsnutzung im Sinne einer gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnung.

Eine «Erweiterungsbaute» im Sinn dieser Vorschrift umfasst zusätzliche Wohnungen bzw. Wohneinheiten. Nicht betroffen ist demgegenüber eine Vergrösserung der bestehenden GFo, solange sie nicht mehr als 30% beträgt (vgl. dazu Abs. 8 Besitzstandsgarantie).

Der EWA ist auch bei Umnutzungen einzuhalten. Als baubewilligungspflichtige Umnutzung gilt nach Abs. 2 die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen. Plant der Eigentümer eines Wohnhauses die Umnutzung sämtlicher Erstwohnungen zu gewerbsmässig touristisch genutzten Zweitwohnungen, wäre dies nicht ohne weiteres zulässig.

Abs. 4: Spezialfälle

In folgenden Wirkungsbereichen wird kein EWA festgelegt:

- a) in den Wirkungsbereichen der Ferienhauszone Stuelegg, Überbauungsplan Nr. 5 mit Sonderbauvorschriften, der Hotelzone HO und der Heimzone HE,
- b) in Nutzungszonen, in welchen Wohnnutzung nicht erlaubt ist bzw. nur Wohnraum für das betriebsnotwendige Personal zur Verfügung steht.

Abs. 5: Ausnahmen

Abs. 5 lässt in besonderen Fällen den Erwerb von Wohnungen die eigentlich als Erstwohnungen zählen durch Personen, die in Krattigen nicht zivilrechtlichen, resp. steuerrechtlichen Wohnsitz haben, zu. Voraussetzung ist das Vorliegen von besonders engen und schutzwürdigen Beziehungen zur Gemeinde Krattigen.

Besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zu Krattigen weist eine Person auf, die in Krattigen aufgewachsen ist, aber z.B. aus beruflichen Gründen einen Wohnsitz ausserhalb von Krattigen nehmen musste und gleichwohl die elterliche Wohnung übernehmen möchte. Diese Person hat ihre Jugend in Krattigen verbracht und hat zu ihrem Elternhaus ohne weiteres enge und schützenswerte Beziehungen. Etwas Anderes liegt vor, wenn eine Person, die ab und zu ein paar Tage in Krattigen verbrachte, zufälligerweise eine Erstwohnung erbt. Zwar liegt ein erbrechtlicher Übergang vor, der Person fehlt es aber möglicherweise an besonders engen und schutzwürdigen Beziehungen zu Krattigen, so dass eine Ausnahme gestützt auf Abs. 5 nicht in Frage käme.

Ein weiterer besonderer Fall wird im zweiten Abschnitt von Abs. 5 umschrieben. Hier handelt es sich nicht um den Erwerb einer Erst-, bzw. Zweitwohnung, sondern um die Frage, ob eine Person, die bereits Eigentümerin einer solchen Wohnung ist, diese auch behalten darf, wenn sie vorübergehend (bspw. aufgrund gesundheitlicher Probleme, aus beruflichen Gründen o.ä.) ihren zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Wohnsitz von Krattigen weg verlegt. In diesem Fall kann der Gemeinderat gestützt auf ein entsprechendes Gesuch hin eine befristete Ausnahme gestatten. Die Person wäre somit nicht gezwungen, die Wohnung sofort verkaufen zu müssen und könnte später wieder zurückkehren.

Die Befristung der Ausnahme bewegt zwischen fünf bis maximal zehn Jahren, da es sich ansonsten um eine unverhältnismässig lange Dauer handeln würde.

Abs. 6: EWA-Umsetzung

Dieser minimale EWA ist pro Gebäude einzuhalten. Es ist deshalb möglich, mittels einer baubewilligungspflichtigen Umnutzung den minimalen EWA «umzulagern» und das Zweckentfremdungsverbot «Erstwohnung» (inkl. Grundbucheintrag) von einer Wohnung auf die andere zu überwälzen. Voraussetzung ist, dass der minimale EWA gemäss Abs. 3 pro Gebäude eingehalten bleibt. EWA-pflichtige Wohnungen werden mit einem Zweckentfremdungsverbot «Erstwohnung» belegt. Dieses wird als Auflage in der Baubewilligung verfügt.

Abs. 7: Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung

Zur Verhinderung von störenden Immissionen in den Wohnzonen und zur Sicherstellung von genügend preiswertem Wohnraum für die Bevölkerung von Krattigen wird die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Buchungsplattformen wie Airbnb und dgl. in den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen, Dorfkernzonen sowie in folgenden Wirkungsbereichen untersagt:

- UeO ZPP «Hubelmatte»,
- UeO ZPP "Stuelegg / Musterboden",
- UeO «Tschuppen».

Die Bestimmung betrifft nur «der Wohnnutzung gewidmete Flächen», d.h. GFo, die zu Wohnzwecken baubewilligt worden sind.

In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerblicher Bewilligungen zulässig. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als 5 Nächte beträgt.

Zu beachten sind dabei allerdings die folgenden vier Aspekte:

- Umnutzungen von ehemaligen Erstwohnungen zu gewerbsmässig touristischen Wohnungen, die über Buchungsplattformen wie Airbnb und dgl. angeboten werden, sind baubewilligungspflichtig.
- Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen müssen den EWA gemäss Abs. 3 einhalten.
- Bei einem Angebot von mehr als 10 Betten/Gästen mit gastgewerblichen Dienstleistungen bzw. einer Vermietung von 20 oder mehr Betten ohne zusätzliche gastgewerbliche Dienstleistungen ist eine gastgewerbliche Betriebsbewilligung erforderlich.
- Beherbergungsbetriebe mit mehr als 20 Betten/Gäste gelten nicht mehr als stilles Gewerbe und sind in den Wohnzonen grundsätzlich zonenfremd (Auslegung gemäss Weisung der Regierungsstatthalterämter). Sie werden mangels Zonenkonformität nicht für eine Betriebsbewilligung in Frage kommen.

Davon ausgenommen sind die Vermietungen einzelner Zimmer in einer Wohnung, die vom Vermieter selbst bewohnt wird, von Einliegerwohnungen, wenn die Eigentümerschaft im gleichen Haus wohnt und hier ihren Hauptwohnsitz hat und auf Campingplätzen sowie in Hotel- und Ferienhauszonen.

Abs. 8: Besitz-
standsgarantie

Nach Art. 3 BauG gilt, dass aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Nutzungen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften nicht berührt werden (Abs. 1). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Abs. 2).

Die Besitzstandsgarantie gilt auch Art. 38.1 GBR betreffend. Deshalb wird unter Abs. 8 explizit festgehalten, dass Zweitwohnungsnutzungen und kurzzeitige Vermietungen von Wohnungen über Buchungsplattformen wie Airbnb und dgl. in der Wohnzone, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungszone, also am 14.10.2025, nachgewiesenermassen bereits Bestand hatten, geschützt sind; dies unabhängig davon, ob die Zweitwohnungsnutzung kurzzeitige Vermietungen, reguläre Vermietungen oder eine Zweitwohnungsnutzung durch die Eigentümerschaft beinhaltete. Auf eine Rückwirkung der vorliegenden Zweitwohnungseinschränkungen auf am 17.01.2019 bereits bestehende Zweitwohnungsnutzungen wird zwecks Gewährleistung der Eigentumsгарantie der betroffenen Grundeigentümer verzichtet. Hingegen müssen Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen und neue kurzzeitige Vermietungen, die nach dem 14.10.2025 geplant werden, die Anforderungen nach Abs. 1-7 einhalten.

Erweiterungsbauten unterliegen gemäss Art. 38.1 Abs. 3 GBR dem EWA. Von der Besitzstandsgarantie geschützt ist hingegen nach Art. 3 Abs. 2 BauG eine gewisse Vergrösserung der bestehenden GfO. Entsprechend Art. 11 Abs. 3 ZWG soll eine Erweiterung altrechtlicher Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen bis zu maximal 30% der am 14.10.2025 vorbestehenden GfO möglich sein, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Erweiterungen über 30% der vorbestehenden GfO und neue separate Wohnungen unterliegen dem EWA nach Abs. 3. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

Abs. 9: Ausführ-
ungsbestimmungen

In den Ausführungsbestimmungen des Gemeinderats wird festzulegen sein, wie die Absätze 1-6 vollzogen werden. Namentlich zu folgenden Punkten sind Ausführungen und Erläuterungen erforderlich:

- Inhalt und Umsetzung der Bestandesgarantie für bestehende Zweitwohnungen (Umnutzungen, Aufteilungen etc.),
- Anforderungen an die Baugesuche,
- Vorgehen beim Grundbucheintrag,
- Erfassung und Kontrolle der Zweitwohnungen, namentlich der kurzzeitig vermieteten Wohnungen,
- Koordination mit dem Vollzug des Kurtaxenreglements mit -verordnung,
- Zusammenarbeit zwischen Bauverwaltung, Einwohnerkontrolle, Steuerbüro und Tourismusorganisation,
- Datenaustausch im Rahmen des kommunalen Datenschutzreglements.

Abs. 10: Kontrolle

Im Baugesuch ist für Wohnungen und für zum Wohnen geeignete Räume anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. Im Baubewilligungsverfahren werden die als Erstwohnungen ausgewiesene Wohnungen mit einer Auflage

«Zweckentfremdungsverbot» 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 zuzugreifen. Die dazu erforderliche reglementarische Grundlage wird mit Abs. 10 geschaffen.

3. Auswirkungen

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Eigentumsbeschränkungen

Mit dem neuen Art. 38.1 GBR werden minimale Erstwohnungsanteile über das gesamte Gemeindegebiet und eine Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung in den Wohnzonen und in den in Abs. 7 festgelegten Wirkungsbereichen eingeführt. Diese Massnahmen stellen grundsätzlich Eingriffe in die Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer nach Art. 26 BV dar. Von schwerwiegenden Einschränkungen i.S.v. Art. 36 Abs. 1 BV ist dabei nicht auszugehen, da die betroffenen Wohnnutzungen nicht in ihrer Substanz eingeschränkt werden.

Trotzdem erfordern die Massnahmen nach Art. 36 BV eine gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse. Zudem müssen sie verhältnismässig sein. Mit der neuen Baureglementsbestimmung liegt die erforderliche formell-gesetzliche Grundlage vor. Wie vorstehend dargelegt liegen die Massnahmen im öffentlichen Interesse. Da die betroffenen Wohnungen noch immer vermietet werden können und auch unter neuem Recht Zweitwohnungsnutzungen mit gewissen Einschränkungen möglich sind, liegen keine unverhältnismässigen Eigentumsbeschränkungen vor. Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass vergleichbare Erstwohnungsanteile in anderen Gemeinden des Berner Oberlands seit Jahren Bestand haben. Zudem besteht mit Art. 71a BauG eine explizite Ermächtigungsnorm im kantonalen Recht (vgl. dazu den nachfolgenden Abschnitt).

Art. 71a BauG

Art. 71a BauG ermächtigt die Gemeinden explizit, 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. Das heisst, die vorliegenden Massnahmen sind mit dem kantonalen Recht vereinbar.

Art. 89 BauV

Nach Art. 89 Abs. 1 BauV dürfen Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen. Wie oben dargelegt, führt die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Airbnb und andere Plattformen zu unerwünschten Immissionen in ruhigen Wohngebieten. Im Prinzip ist die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen eine gewerbliche Tätigkeit, die in reinen Wohnzonen nicht zonenkonform ist. Folglich stellen die unter Art. 38.1 Abs. 7 GBR vorgesehenen Einschränkungen in den Wohnzonen und in den übrigen festgelegten Wirkungsbereichen, eine zulässige kommunale Konkretisierung von Art. 89 Abs. 1 BauV dar.

3.2 Verkehr und Immissionsschutz

Die Einführung des EWA bringt keine Auswirkungen auf den Verkehr und den Immissionsschutz. Mit den unter Art. 38.1 GBR vorgesehenen Einschränkungen in den Wohnzonen werden häufige Mieterwechsel und dadurch verursachte Störungen wie Suchverkehr, Lärm- und sonstige Emissionen (Autotürenschiagen, Lichtemissionen, Balkongespräche, Musik in der Nacht, regelmässige Reinigungsaktivitäten tagsüber etc.) reduziert. Diese Bestimmung wirkt sich deshalb positiv auf den Verkehr und den Immissionsschutz aus.

3.3 Baulandreserven und Kulturland

Mit dem neuen Art. 38.1 GBR werden keine zusätzlichen Wohn-, Misch- oder Kernzonen (WMK) geschaffen. Das Baulandkontingent der Gemeinde wird damit durch die Änderung des GBR nicht tangiert. Art. 38.1 GBR gewährleistet einen besseren Schutz des Wohnraums der einheimischen Bevölkerung und schränkt die Zweitwohnungsnutzung ein. Die Bestimmung bringt damit eine haushälterische Bodennutzung und einen effizienteren Umgang mit den zur Verfügung stehenden Baulandreserven mit sich.

3.4 Weitere Themen

Die Änderung des GBR ist nicht relevant für folgende Themen:

- Ortsbild- und Landschaftsschutz
- Denkmalschutz
- Gewässer
- Boden (Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, FFF)
- Naturschutz/Naturobjekte
- Nicht-ionisierende Strahlung
- Störfall
- Ver- und Entsorgung

4. Verfahren

4.1 Ablauf und Zuständigkeiten

Die Revision des Gemeindebaureglements umfasst den neuen Art. 38.1 GBR sowie den vorliegenden Erläuterungsbericht. Die Revision erfolgt im Verfahren der ordentlichen Nutzungsplanänderung nach Art. 58 ff BauG. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, den Beschluss durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern.

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

– Mitwirkung	23.04.2026 bis 22.05.2026
– Auswertung Mitwirkung	anschliessend
– Vorprüfung AGR	anschliessend
– Bereinigung Vorprüfung	anschliessend
– Öffentliche Auflage	anschliessend
– Einspracheverhandlungen	anschliessend
– Beschlussfassung GV	anschliessend
– Beschluss GR	anschliessend
– Genehmigung AGR	anschliessend

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt in der Zeit vom 23.04. bis am 22.05.2026 mit einer öffentlichen Auflage. Im Rahmen der Mitwirkung kann die gesamte Bevölkerung Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

4.3 Vorprüfung

Text folgt

4.4 Öffentliche Auflage

Text folgt

4.5 Beschlussfassung

Text folgt

4.6 Genehmigung

Text folgt