



Gemeinde Krattigen

Kanton Bern

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Krattigen

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

---

---

## Baureglement

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

- **Änderung Baureglement**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

14. April 2026

**Impressum**

**Auftraggeberin:**  
Gemeinde Krattigen

**Auftragnehmerin:**

Syntas Solutions AG, Worbstrasse 180, 3073 Gümligen  
Telefon 031 311 89 70  
[www.syntas.ch](http://www.syntas.ch),  
[info@syntas.ch](mailto:info@syntas.ch)

**Bearbeitung:**

Daniel Studer und Andreas Oestreicher

## D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

### Artikel 38.1

#### Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen

Definition	<sup>1</sup> Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) massgebend.
Baubewilligungspflichtige Umnutzung	<sup>2</sup> Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.
Erstwohnungsanteil (EWA)	<sup>3</sup> Bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie baubewilligungspflichtigen Umnutzungen ist ein Anteil von mind. 80% der für Wohnnutzung erstellten anrechenbaren Geschossfläche eines Gebäudes für Erstwohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vorbehalten.
Spezialfälle	<sup>4</sup> 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.
Ausnahmen	<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Falle des erbrechtlichen Eigentumsübergangs einer Erstwohnung, unter zweckmässigen Auflagen Ausnahmen gewähren, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann der Gemeinderat befristet Ausnahmen gestatten.
EWA-Umsetzung	<sup>6</sup> Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.
Einschränkung der kurzzeitigen touristischen Vermietung	<sup>7</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen, Wohn- und Gewerbe-zonen, Dorfkernzonen sowie in folgenden Wirkungsbereichen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, zu vermieten. - UeO ZPP «Hubelmatte», - UeO ZPP "Stuelegg / Musterboden",

- UeO «Tschuppen».

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

Davon ausgenommen sind die Vermietungen

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

Besitzstands- garantie	<sup>8</sup> Für alle vor dem 14.10.2025 bestehenden und rechtmässig bewilligten Zweitwohnungen sowie für Wohnungen, die im Sinne von Abs. 7 bereits vor diesem Datum kurzzeitig touristisch vermietet wurden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.
Ausführungsbestimmungen	<sup>9</sup> Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Vorschriften notwendigen Ausführungsbestimmungen.
Kontrolle	<sup>10</sup> Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über den aktuellen Stand von Zweitwohnungen. 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. Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle zuzugreifen. Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Baupolizeibehörde beauftragt.

## **F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGS- BESTIMMUNGEN**

### **Artikel 58**

#### **Inkrafttreten**

<sup>3</sup> Die Änderungen des Baureglements Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke  
Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch  
genutzten Wohnungen**

Mitwirkung vom 23.04. bis 22.05.2026

Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die  
Gemeindeversammlung am

Der Präsident

Der Sekretär

.....  
Daniel Kummer

.....  
Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Krattigen, .....

Der Gemeindeschreiber

.....  
Philipp Schopfer

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern**

Bern, .....