

Planungszone Zweitwohnungen

I. Ausgangslage

In der Gemeinde Brienz wurde Ende Januar 2025 die Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen -Airbnb regulieren» eingereicht. 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 Februar 2024 lag die Zahl der angebotenen Wohnungen bzw. Zimmer bei 129 gelisteten Wohnungen für die Gemeinde Brienz. Bereits im September 2024 waren es 186 gelistete Wohnungen bzw. Zimmer. Im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen wird die Gemeinde vor grosse Herausforderungen gestellt und die Gemeinde wird mit Beschwerden aus der Bevölkerung konfrontiert. 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.

Jedoch stellen nicht nur die kurzzeitige Vermietung die Gemeinde vor grosse Herausforderungen, sondern generell der Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung durch die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen. Gerade in Gemeinden, die in beliebten Tourismusregionen liegen, wie namentlich Brienz, in denen keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Dies, da die Gemeinde Brienz bei der ersten Erhebung des Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamts für Statistik (GWR) im Jahr 2012 einen Zweitwohnungsbestand von über 20% aufwies und somit in den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG; SR 702) fällt.

Wie gross theoretisch der Druck auf altrechtliche Wohnungen in Brienz sein könnte, zeigt eine aktuelle Hochrechnung der Gemeinde. Demnach könnten 89.9% aller Wohnungen, sprich 2447 Wohnungen als Zweitwohnung umgenutzt werden.

Gemäss Art. 71a BauG muss die Gemeinde Brienz 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. Gemäss Berechnung des GWR beträgt der Zweitwohnungsanteil (Stichtag: 16.10.2024) aktuell noch immer rund 39%.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen 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 den Gemeinden Wilderswil und Sigriswil wurden zunächst eine Planungszone erlassen und gegenwärtig läuft die Revision der baurechtlichen Grundordnung. Auch diese Entwicklung trägt dazu bei, dass der Druck in der Gemeinde Brienz aller Voraussicht nach weiter steigen wird.

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt und auch die eingereichte Gemeindeinitiative behandelt. 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 Brienz 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
- die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzunutzen.

Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Brienz am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten. Der Gemeinderat möchte über das Begehren der Gemeindeinitiative hinaus sämtliche mögliche Regelungen für die Gemeinde Brienz prüfen.

Vorliegend prüft die Gemeinde Brienz 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 Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Perimeter der Planungszone müssen von daher alle Zonen aufgenommen werden, die primär der Wohnnutzung dienen. Namentlich sind dies die folgenden Zonen:

- Wohnzone W2 und W2P,

- die Mischzone WG 2 und WG3,
- die Dorfkernzone DK

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 dar. 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:

Planungszweck:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Planungssperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen
Planungssperimeter:	- Wohnzone W2 und W2P, - die Mischzone WG 2 und WG3, - die Dorfkernzone DK
Dauer:	2 Jahre
Wirkung:	Innerhalb des Perimeters der Planungszone 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 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 31. März 2025 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papieraufbereitungen) 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 nach Ziffer 1 hiervor 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 31. März 2025 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
 - e) Bauvorhaben, die den Planungszweck nach Ziffer 1 hiervor 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 hiervor und der Richtlinien nach Ziffer 2 hiervor im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.

Brienz, 31. März 2025

Einwohnergemeinde Brienz



Bernhard Fuchs
Gemeinderatspräsident



Linda Stauffer
Gemeindeschreiberin