



Einwohnergemeinde Niederried b. Interlaken
Zweitwohnungen
Änderung Baureglement in Art. 212 und 212a
Erläuterungsbericht

MITWIRKUNG

5. Mai 2026

Aufträge / 1010 / 1010_Ber_260505_Änderung_Art-212_212a_EB.docx / 05.05.2026 / fi / Fahrländer

LOHNER+PARTNER AG
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN



kanzlei konstruktiv

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Niederried b. Interlaken

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Kanzlei Konstruktiv AG, Bern
– Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt und MAS Raumplaner ETHZ

Inhalt

Vorwort.....	4
1 Ausgangslage	5
1.1 Handlungsbedarf	5
1.2 Planungszone «Zweitwohnungen»	6
2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung	7
3 Rechtliches zu den neuen Bestimmungen.....	8
3.1. Grundsätzliches zu den neuen Bestimmungen	8
3.2. Zu den Begrifflichkeiten „Erst- und Zweitwohnungen“	8
3.3. Zum Verzicht einer Härtfallklausel	9
3.4. Verzicht auf Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung	10
4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	11
4 Planerlassverfahren	12
4.1 Ablauf.....	12
4.2 Startgespräch	13
4.3 Mitwirkung.....	13
4.4 Vorprüfung	13
4.5 öffentliche Auflage	13
4.6 Beschluss	13
Anhang.....	14

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern durch das beauftragte Planungsteam verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf

Zweitwohnungsgesetz	Am 11. März 2012 wurde von den Schweizer Stimmberechtigten die sogenannte «Zweitwohnungsinitiative» angenommen. Mit der Annahme dieser Initiative haben sich die Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG), setzt den Verfassungsartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b BV) um und ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Alle Gemeinden haben die Pflicht, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen.
Gemeindeinitiative	In der Gemeinde Niederried ist im August 2025 eine Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eingereicht worden. Die Initianten halten fest, das Ziel der Initiative sei es, den Gemeinderat dazu zu bewegen, sich den Themen Zweitwohnungen und kurzzeitig vermietete Wohnungen anzunehmen. Mit Erlass der vorliegenden Planungszone kommt der Gemeinderat dieser Forderung nach.
Umnutzung von Erstwohnungen	Die Umnutzung von bestehenden Erst- in Zweitwohnungen und die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen hat in den letzten Monaten zugenommen. Ein weiterer stetiger Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung könnte die Gemeinde vor grosse Herausforderungen stellen. Aufgrund der räumlichen und planerischen Gegebenheiten ist der Neubau von Erstwohnungen im Gemeindegebiet nur noch auf einzelnen Baulandreserven möglich, weshalb dem heutigen Wohnungsbestand eine grosse Bedeutung zukommt. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Niederried bei 47.71 % (Datenstand 10.11.2025). Damit untersteht die Gemeinde Niederried den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG und der Neubau von Zweitwohnungen darf nicht mehr bewilligt werden. Dadurch steigt wie in anderen Gemeinden der Region der Nachfragedruck auf bestehende Wohnungen, diese in Zweitwohnungen umzunutzen. Aus diesem Grund haben u.a. die Gemeinden Interlaken, Unterseen, Ringenberg und Wilderswil in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung und/oder zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen erlassen. Auch in weiteren Gemeinden der Region wurden

zunächst Planungszonen erlassen und nun sollen Beschränkungen der Zweitwohnungen in den baurechtlichen Grundordnungen verankert werden. Diese Entwicklung sowie die nach wie vor grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen und nach der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen trägt dazu bei, dass auch der Druck in der Gemeinde Niederried steigt, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt. Er will zusammen mit der Bevölkerung geeignete Massnahmen für die Erhaltung von erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung diskutieren, um der unerwünschten Zweitwohnungsentwicklung und der Zunahme der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen proaktiv entgegenzutreten. Gemäss Art. 71a BauG kann eine Gemeinde bei Bedarf geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnraum 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 ergreifen.

1.2 Planungszone «Zweitwohnungen»

Der Gemeinderat von Niederried b. Interlaken hat gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 62 ff des Baugesetzes am 20.06.2025 für das gesamte Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen) mit sofortiger Wirkung eine Planungszone in Sachen «Zweitwohnungen» erlassen. Die Planungszone bezweckt die Überprüfung der zulässigen Wohnnutzungen in allen Bau- und Nichtbauzonen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen. Die Planungszone wurde für die Dauer von 2 Jahren bestimmt. Während der Geltungsdauer darf in dem von der Planung betroffenen Gebiet nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Zweitwohnungen sind während der Dauer der Planungszone unzulässig.

2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Baureglement	Für die Beschränkung der Zweitwohnungen wird das Baureglement bezüglich Zweitwohnungen wie folgt geändert: – Änderung Art. 212 Absatz 1: Im Artikel wird der Erstwohnungsanteil für die Wohn- und Mischzonen festgelegt. – Neuer Art. 212a: Der neue Artikel beinhaltet die neuen Bestimmungen, welche u.a. den Neubau und die Umnutzung von bestehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen regelt.
Zonenplan	Der Zonenplan wird nicht geändert (d.h. insb. auch keine Änderung der gültigen Nutzungszonen).

3 Rechtliches zu den neuen Bestimmungen

3.1. Grundsätzliches zu den neuen Bestimmungen

Mit den neuen Bestimmungen wird in Niederried ein sogenannter Erstwohnungsanteil (nachfolgend: EWA) festgelegt (Art. 212, neue Spalte „EWA“ GBR und Art. 241 GBR). Das Mass wird einheitlich auf 70 % festgelegt.

Der EWA gibt an, wieviel Prozent eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnnutzung vorbehalten sind. Massgebend sind die Geschossflächen oberirdisch (GFo). Es handelt sich hierbei um ein baupolizeiliches Nutzungsmass (Verhältnismass), auf das die heute bereits geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde abstützt (vgl. Anhang A138).

Damit der EWA um- und durchgesetzt werden kann, bedarf es im Baureglement u.a. auch noch Vollzugsvorschriften. U.a. wird bspw. neu geregelt, dass die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen sowie das Erstellen neuer Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig sind. Desweiteren enthält das Baureglement nun auch noch Vorgaben zum Baubewilligungsverfahren, sofern um eine Wohnnutzung nachgesucht wird.

Geregelt wird zudem auch der Besitzstandsschutz bestehender und rechtmässig bewilligter Zweitwohnungen. Für am 27. November 2025 (also ab Rechtswirksamkeit der Planungszone) bestehende und rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). Für diese Wohnungen finden die neuen Vorgaben keine Anwendung und im Rahmen der Besitzstandsgarantie dürfen Anpassungen an diesen Wohnungen vorgenommen werden.

3.2. Zu den Begrifflichkeiten „Erst- und Zweitwohnungen“

Die neuen Bestimmungen im Baureglement orientieren sich an den bundesrechtlichen Begrifflichkeiten. Hiernach ist eine Erstwohnung im Sinne des ZWG eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Weiter sind Wohnungen dann einer Erstwohnungen gleichgestellt, wenn sie

- zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;
- von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;
- von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;
- seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauerrente oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);
- zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;
- durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
- als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden; oder
- rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.

Eine Zweitwohnung im Sinne des ZWG ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.

3.3. Zum Verzicht einer Härtefallklausel

Einige Gemeinden, bei denen in der Neuzeit auch ein EWA eingeführt wurde, bzw. bei denen derzeit gerade ein EWA eingeführt werden soll, sehen vor, dass im Härtefall der Gemeinderat befristete Ausnahmen – in der Regel für 3 Jahre – in Bezug auf den einzuhaltenden EWA gewähren kann.

Als Härtefall erklären dabei viele Gemeinden insbesondere den erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung.

In Niederried erachtet die Planungsbehörde den Erlass einer solchen Härtefallklausel als nicht sinnbringend. Erstens besteht von Rechtswegen (Art. 26 BauG) bei Vorliegen besonderer Verhältnisse ohnehin ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Zweitens kann auch im erbrechtlichen Härtefall die als Erstwohnung geltende Einheit noch als solche genutzt werden. Selbst wenn also die Erben die Wohnung selbst nicht als Erstwohnung nutzen wollen, kann sie vorübergehend mittels Vermietung als Erstwohnung genutzt werden. Damit wird eben gerade sichergestellt, dass Wohnfläche, die für die Erstwohnungsnutzung zur Verfügung stehen soll, als solche auch im Erbfall sichergestellt bleibt.

3.4 Verzicht auf Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung

Im Rahmen des raumplanerischen Aufarbeitungsprozesses (d.h. seit Erlass der Planungszone) hat sich gezeigt, die aus raumplanerischer Sicht unerwünschte Entwicklung in Niederried liegt primär im Verlust von Erstwohnungsfläche, die zu Zweitwohnungsfläche umgenutzt wird.

Mehrheitlich werden diese Flächen, nicht wie in anderen umliegenden Gemeinden, aber nicht kurzzeitig vermietet, sondern als „klassische“ Ferienwohnung genutzt. Damit verortet die Planungsbehörde den raumplanerischen Handlungsbedarf v.a. darin, solche Umnutzung aus raumplanerischer Sicht sinnbringend einzuschränken. Ein Bedarf an einer Einschränkung der kurzzeitigen Vermietungsmöglichkeiten, wie u.a. von den Initianten gefordert, lässt sich indes nach Ansicht der Planungsbehörde nicht erkennen. Aufgrund dessen wird vorerst auf den Erlass einer sog. „Lex Airbnb“ oder dergleichen verzichtet.

Bei veränderten Verhältnisse, wenn bspw. sich die Situation betreffend die kurzzeitigen Vermietungen auch in Niederried akzentuieren sollte, so behält sich der Gemeinderat vor, in einem allfällig nachgelagerten Verfahren doch noch entsprechende Einschränkungen vorzunehmen resp. dem Souverän zu beantragen, solche Einschränkungen zu erlassen.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Übergeordnete Raumplanung

Der Kanton strebt eine ausgewogene Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen an. Die geplante Beschränkung der Erstellung von Zweitwohnungen resp. der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Massnahme D_06 «Zweitwohnungen steuern»).

Entwicklungsstrategie der Gemeinde

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung steht im Einklang mit den räumlichen Zielsetzungen und der Entwicklungsstrategie der Gemeinde. Dazu gehört die innere Siedlungsentwicklung, die Erhaltung und die Schaffung von neuem Wohnraum sowie der langfristige Erhalt des Beherbergungs- und Gastronomieangebots.

Aufgrund der räumlichen und planerischen Gegebenheiten ist eine Siedlungserweiterung und der Neubau von Erstwohnungen im Gemeindegebiet nur noch beschränkt möglich. Deshalb kommt dem Erhalt des heutigen Erstwohnungsbestands für die langfristige Entwicklung des Dorfs als attraktiver und lebendiger Wohn- und Arbeitsort eine grosse Bedeutung zu.

4 Planerlassverfahren

4.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Änderung des Baureglements in Art. 212 und 212a läuft wie folgt ab:

1. Startgespräch → Der Gemeinde und die zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz führen zu Beginn des Planerlassverfahrens ein Startgespräch. Das Startgespräch bezweckt die gegenseitige Information, das Erörtern der wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und die frühzeitige Klärung des Ablaufs des Planerlassverfahrens.
2. Mitwirkung Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung während der Mitwirkungsfrist vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
3. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
4. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
5. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
6. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

4.2 Startgespräch

Nach Art. 58a Abs. 3 BauG kann die Gemeinde auf die Durchführung eines Startgesprächs verzichten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde auf die Durchführung eines Startgespräch verzichtet.

4.3 Mitwirkung

... folgt nach der Mitwirkung

4.4 Vorprüfung

... folgt nach der Vorprüfung

4.5 Öffentliche Auflage

... folgt nach der öffentlichen Auflage

4.6 Beschluss

... folgt nach dem Beschluss

Anhang

... folgt nach der Mitwirkung resp. Vorprüfung