



Einwohnergemeinde Niederried b. Interlaken
Zweitwohnungen

Änderung Baureglement in Art. 212 und 212a

5. Mai 2026 | MITWIRKUNG

Aufträge / 1010 / 1010_BauR_260505_Aenderung_Art-212_212a.docx / 05.05.2026 / fi / Fahrländer
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun | Kanzlei Konstruktiv AG, Bern

Die Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 20. Mai 2011 mit Änderungen bis 31.05.2023 sind gelb markiert (~~gestrichen~~/neu) dargestellt.

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis					
2 Nutzungszonen								
Mass der Nutzung	212	1	Vorbehalten bleiben der Gestaltungsspielraum (Art. 417). Geändert am XX.XX.202X					
Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:								
Zone	Abk.	kA in m	gA in m	GL in m	Fh tr in m	VG	Fh gi in m	EWA
Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	10.0 ¹⁾	5.0 ^{2) 3)}	1	7.5 ^{2) 3)}	70 %
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	14.0 ¹⁾	7.5 ^{2) 3)}	2	10.0 ^{2) 3)}	70 %
Mischzone 2	M2	3.0	6.0	14.0 ¹⁾	7.5 ^{2) 3)}	2	10.0 ^{2) 3)}	70 %
1) Für Gebäudeteile mit max. 1 Vollgeschoss und einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von max. 5.00 m, die sich dem Hautgebäude gestalterisch unterordnen, kann die Gebäudelänge um das Mass des eingeschossigen Gebäudeteils, max. 6.00 Meter verlängert werden kann. 2) Bei Gebäuden am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des								
kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer; Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV) EWA = Erstwohnungsanteil (Wohnzone 1 vgl. Uferschutzplan) Gestalterische Unterordnung bedeutet z.B.: - Versatz zur seeseitigen Fassade - Materialisierung - Flachdach oder vom Hauptdach abgesetzte Dachfläche Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 lit. a								

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet. ³⁾ In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.	
Zweitwohnungen	212a	1 Der Erstwohnungsanteil (EWA) gibt an, wieviel Prozent der Geschossflächen oberirdisch (GfO) eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnnutzung vorbehalten sind.	Eingefügt am XX.XX.202X Geschossflächen oberirdisch (GfO) s. Anhang A138
Erstwohnungen	2	Als Erstwohnnutzung gelten Nutzungen, die nach Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) einer Erstwohnungen oder einer Erstwohnnutzung gleichgestellten Wohnung dienen.	
Baubewilligungspflicht	3	Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen sowie das Erstellen neuer Zweitwohnungen sind baubewilligungspflichtig.	Zweitwohnungen mit Besitzstandesgarantie vgl. Anhang 2

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Verfahren und Umsetzung	4	Ist ein EWA festgelegt: a) ist der minimale EWA für jedes Gebäude selbständig einzuhalten, vorbehalten bleibt lit. b; b) gehen die einschlägige Vorschriften der Sondernutzungsplanungen (ZPP, USP und/oder UeO) vor; werden keine abweichenden Vorschriften erlassen, gilt Art. 212a Abs. 4 lit. a GBR auch für die Wirkungsbe- reiche der Sondernutzungsplanungen; c) ist mit der Baueingabe ein Grundrissplan einzu- reichen, aus dem die Aufteilung der GfO hinsichtlich Erst- und Zweitwohnungsflächen sowie hinsichtlich der übrigen Nutzungsarten ersichtlich ist; d) sind die zugehörigen Flächenberechnungen getrennt auszuweisen. Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind anteilmässig auf die Wohnungsflächen resp. die übrigen Nutzungsarten aufzuteilen; e) sind in der Baubewilligung die Erstwohnungen mit ei- nem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch vor- bzw. anzumerken ist, zu belegen. Die Eintragung dieses Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch dient der rechtlichen Sicherung der Erst- wohnungsnutzung.	ZPP = Zone mit Planungspflicht USP = Uferschutzplan UeO = Überbauungsordnung
Verzeichnis	5	Die Gemeinde führt ein öffentliches Verzeichnis der mit- tels Zweckentfremdungsverbot belegten Erstwohnungen, bestehend u.a. aus der Grundstücknummer, der Woh- nungsidentifikation nach GWR und Wohnungsfläche.	GWR = Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Löschung des Zweckentfremdungsverbots		6 Die zuständige Behörde der Gemeinde stimmt der Löschung eines eingetragenen Zweckentfremdungsverbots zu, sofern kumulativ: a) der Erstwohnungsanteil im betroffenen Gebäude erfüllt bleibt; b) eine rechtskräftige Baubewilligung für die beantragte Umnutzung vorliegt und c) sämtliche Miteigentümer dem Löschungsgesuch ausdrücklich zustimmen.	
Vollzug		7 Die Baubewilligungs-, die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle arbeiten im Vollzug der EWA-Bestimmungen zusammen. Die Baubewilligungs-, die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbehörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 des Datenschutzgesetzes vom 19. Februar 1986 [KDSG; BSG 152.04]), Art. 153 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]) zuzugreifen.	
		8 Die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde sind berechtigt, für den Vollzug der EWA-Bestimmungen die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen einzufordern, insbesondere von: a) Dem Grundeigentümer; b) den Vermietungs- und Tourismusorganisationen und c) den Versorgungswerken (Strom, Wasser, Fernwärme).	

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		9 Die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde, die Steuerbehörde und die Einwohnerkontrolle können Kontrollen zur Einhaltung der Erstwohnungsanteile durchführen.	
Baupolizei		10 Werden Erstwohnungen zweckentfremdet resp. Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen zweckentfremdet, erlässt die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen und ordnet die erforderlichen Massnahmen an (bspw. Unterbindung der Wasser- oder Stromzufuhr; Versiegelung der Wohnung).	
Besitzstand		11 Für am 27. November 2025 bestehende und rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).	
Ausführungsbestimmungen		12 Der Gemeinderat kann weitere notwendige Ausführungsbestimmungen erlassen.	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publication im Amtsblatt	vom ...
Publication im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeverwalter

Niederried b. Interlaken, ...

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

ÄNDERUNGEN

Änderung in Art. 212 und 212

Eingefügt am XX.XX.202X

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
XX.XX.202X
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am XX.XX.202X