

Einwohnergemeinde Niederried b. Interlaken

Zweitwohnungen – Änderung Baureglement in Art. 212 und 212a

Informationsanlass Mitwirkung

12. Mai 2026 / 19.00 Uhr



Ablauf

1. Begrüssung und Einleitung

Beat Studer, Gemeindepräsident, Niederried b. Interlaken

2. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Beat Studer, Gemeindepräsident, Niederried b. Interlaken

Urs Fischer, Lohner + Partner AG, Thun

3. Planungsinstrumente

Nicklaus Fahrländer, Kanzlei Konstruktiv AG, Bern

Urs Fischer, Lohner + Partner AG, Thun

4. Fragen, Diskussion und Schlusswort

Beat Studer, Gemeindepräsident, Niederried b. Interlaken



Ausgangslage und Handlungsbedarf

- Bundesgesetz über Zweitwohnungen (seit dem 1. Januar 2016 in Kraft)
- Kanton will ausgewogene Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen (kantonaler Richtplan Massnahme D_06 «Zweitwohnungen steuern»)
- Grosse Nachfrage an Zweitwohnungen in der Region Oberland Ost
- Zunahme der Umnutzung von bestehenden Erst- in Zweitwohnungen in Niederried b. Interlaken
- Erlass von Beschränkungen für Zweitwohnungen in anderen Gemeinden in der Region Oberland Ost
- Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» (August 2025)



Ausgangslage und Handlungsbedarf

- Siedlungserweiterungen und der Neubau von Erstwohnungen im Gemeindegebiet nur noch auf wenigen Baulandreserven möglich
- Erhalt des heutigen Erstwohnungsbestands für die langfristige Entwicklung des Dorfs als attraktiver und lebendiger Wohn- und Arbeitsort hat eine grosse Bedeutung
- Erlass einer Planungszone für 2 Jahre durch den Gemeinderat im November 2025
- Prüfung von Massnahmen zum Erhalt des Erstwohnungsbestands resp. zur Beschränkung von neuen Zweitwohnungen



Planungsinstrumente

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung umfasst:

- **Änderung Artikel 212 im Baureglement**
- **Neuer Artikel 212a im Baureglement**
- Hinweis: Keine Änderung des Zonenplans



Planungsinstrumente

Grundsätzliches – Vorschlag z.Hd. der Mitwirkung:

1. Die Umnutzung von **Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen** sowie das Erstellen neuer Zweitwohnungen sind **baubewilligungspflichtig**.
2. **Erstwohnungsanteil (EWA)** gibt an, wieviel Prozent eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnnutzung vorbehalten sind > **EINHEITLICH MIND. 70%**
3. Regelungen für den **Vollzug** und für das **Verfahren**
4. **Besitzstandsgarantie** für alle Zweitwohnungen, die es bei Rechtswirksamkeit der Planungszone (27. November 2025) es bereits gab (bestehend und rechtmässig bewilligt)
5. Keine Einschränkung betreffend **kurzzeitige Vermietung**
6. Verzicht auf **Ausnahmeregelung Erbfolge**



Planungsinstrumente → Änderung Baureglement

Mass der Nutzung **212** 1 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 %



Planungsinstrumente → Änderung Baureglement

Zweitwohnungen	212a	1	Der Erstwohnungsanteil (EWA) gibt an, wieviel Prozent der Geschossflächen oberirdisch (GfO) eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnung vorbehalten sind.
Erstwohnungen		2	Als Erstwohnnutzung gelten Nutzungen, die nach Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) einer Erstwohnungen oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung dienen.
Baubewilligungspflicht		3	Die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen sowie das Erstellen neuer Zweitwohnungen sind baubewilligungspflichtig.



Planungsinstrumente → Änderung Baureglement

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.

Verzeichnis

- 5 Die Gemeinde führt ein öffentliches Verzeichnis der mit-
tels Zweckentfremdungsverbot belegten Erstwohnungen,
bestehend u.a. aus der Grundstücksnummer, der Woh-
nungsidentifikation nach GWR und Wohnungsfläche.

Löschung des Zweck- entfremdungsverbots

- 6 Die zuständige Behörde der Gemeinde stimmt der Lö-
schung eines eingetragenen Zweckentfremdungsverbots
zu, sofern kumulativ:
- a) der Erstwohnungsanteil im betroffenen Gebäude er-
füllt bleibt;
 - b) eine rechtskräftige Baubewilligung für die beantragte
Umnutzung vorliegt und
 - c) sämtliche Miteigentümer dem Löschungsgesuch aus-
drücklich zustimmen.

Vollzug

- 7 Die Baubewilligungs-, die Baupolizeibehörde und die Ein-
wohnerkontrolle arbeiten im Vollzug der EWA-Bestim-
mungen zusammen. Die Baubewilligungs-, die Baupoli-
zeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf
ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbe-
hörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Daten-
schutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 des Daten-
schutzgesetzes 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 berech-
tigt, für den Vollzug der EWA-Bestimmungen die erforder-
lichen Auskünfte und Unterlagen einzufordern, insbeson-
dere von:
- a) Dem Grundeigentümer;
 - b) den Vermietungs- und Tourismusorganisationen und
 - c) den Versorgungswerken (Strom, Wasser, Fern-
wärme).

- 9 Die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde, die Steuer-
behörde und die Einwohnerkontrolle können Kontrollen
zur Einhaltung der Erstwohnungsanteile durchführen.

Baupolizei

- 10 Werden Erstwohnungen zweckentfremdet resp. Räum-
lichkeiten aller Nutzungsarten zu Zweitwohnungen
zweckentfremdet, erlässt die Baupolizeibehörde die nöti-
gen Verfügungen und ordnet die erforderlichen Massnah-
men an (bspw. Unterbindung der Wasser- oder Stromzu-
fuhr; 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).

Ausführungsbestim- mungen

- 12 Der Gemeinderat kann weitere notwendige Ausführungs-
bestimmungen erlassen.



Planungsinstrumente → Planerlassverfahren

1. Erlass einer Planungszone
2. Erarbeiten der Planungsinstrumente zur Änderung der baurechtlichen Ordnung
3. Planerlassverfahren zur Änderung der baurechtlichen Ordnung
 - **Mitwirkung**
 - **13. Mai 2026 bis 15. Juni 2026**
 - schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten.
Die Eingaben sind an die Gemeindeschreiberei Niederried b. Interlaken zu richten.
 - Kantonale Vorprüfung
 - Öffentliche Auflage
 - Beschluss durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung
 - Genehmigung durch Kanton



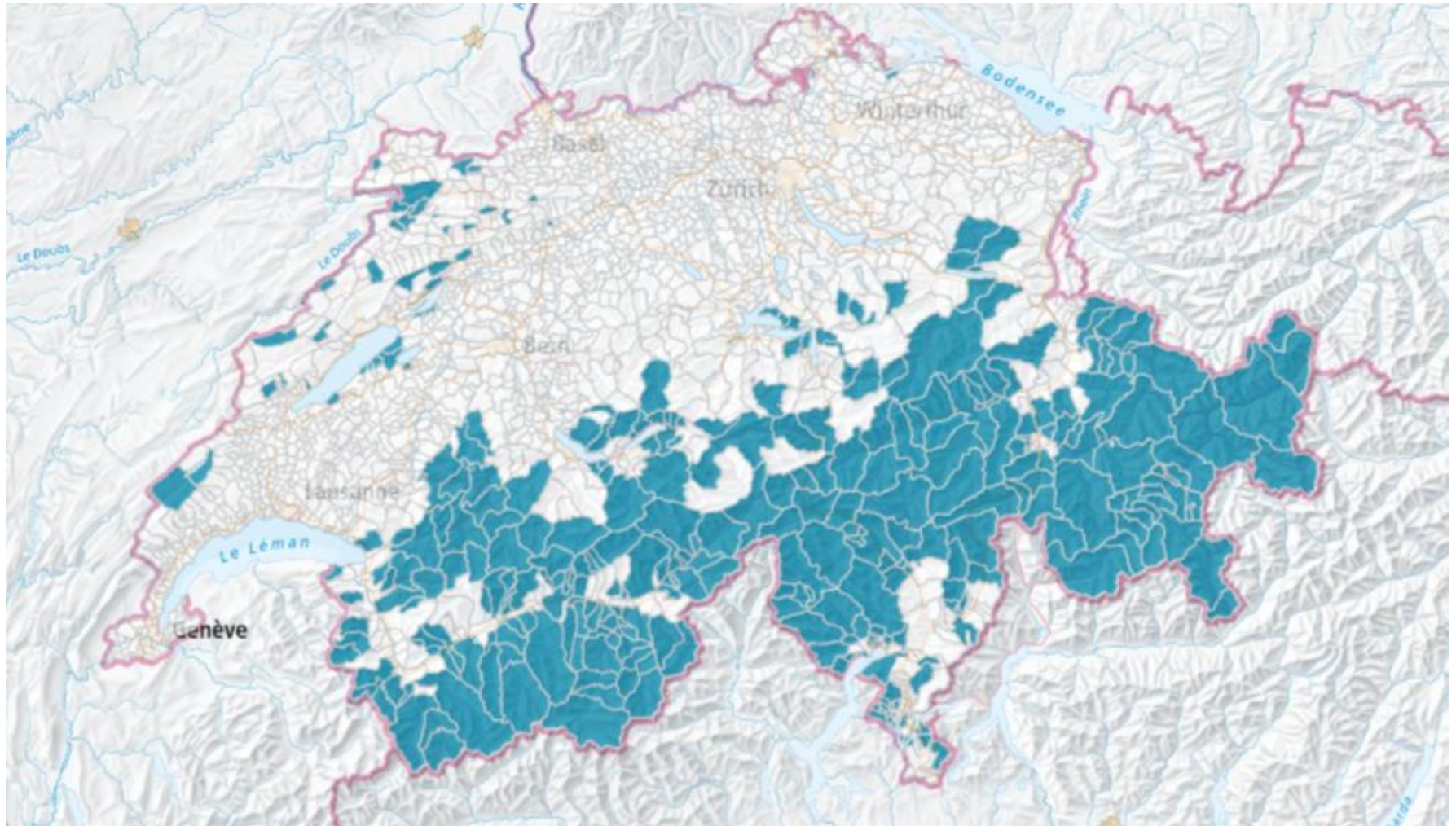
Fragen und Diskussion



Reservefolien



Ausgangslage und Handlungsbedarf - Zweitwohnungsgemeinden



Ausgangslage und Handlungsbedarf – Ausschnitt Zonenplan

