

An den
Gemeinderat
der Einwohnergemeinde
3853 Niederried

Niederried, 25. August 2025

Gemeindeinitiativen:

1. «Vollständige Einschränkung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für die nächsten 5 Jahre nach Art. 9EG BewG»
2. «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage erhalten Sie die Unterschriftenbögen zu den obgenannten Initiativen zur Prüfung. Die Anzahl Unterschriften zeigt unserer Meinung nach deutlich auf, dass viele Einwohner von Niederried mit der heutigen Situation nicht glücklich sind und Bedenken haben in welche Richtung sich unser Dorf entwickeln wird.

Anmeldung: Der Beginn der Unterschriftensammlungen wurde dem Gemeinderat gemäss Gemeindeordnung (GO) der Einwohnergemeinde Niederried bei Interlaken Art. 23 schriftlich für die 1. Initiative am 22. Juli 2025 und für die 2. Initiative am 29. Juli 2025 angezeigt.

Behandlungsfrist: Art. 25 (GO) der Gemeindeordnung unterbreitet der Versammlung die Initiative innert 8 Monaten seit der Einreichung.

Wir bitten den Gemeinderat höflich die Initiative «Vollständige Einschränkung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für die nächsten 5 Jahre nach Art. 9EG BewG» an der nächsten Gemeindeversammlung der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» ist als einfache Anregung ausgelegt.

Das Ziel dieser Initiative ist, den Gemeinderat dazu zu bewegen sich dem Thema anzunehmen und z.B. mit einer Arbeitsgruppe eine geeignete Lösung für Niederried zu den folgenden Themen auszuarbeiten:

- Beschränkung von Zweitwohnungen
- Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen

Mit dem Erlass einer Planungszone durch den Gemeinderat würde der Gemeinderat die nötige Zeit (2 Jahre / Dauer der Planungszone) erhalten um eine geeignete Lösung für Niederried auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Als Zweck der Planungszone könnte die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen festgelegt werden (wie in der Gemeinde Brienz). Während der Dauer der Planungszone müssten sämtliche Wohnnutzungen und Umnutzungen von Wohnraum genau überprüft werden und neue Zweitwohnungsnutzungen wären grundsätzlich nicht zulässig (auch von altrechtlichem Wohnraum). In den Perimeter der Planungszone müssten alle Zonen die der Wohnnutzung dienen aufgenommen werden.

In letzter Zeit wurden in diversen Gemeinden in der näheren Umgebung wie z.B. Bönigen, Brienz, Wilderswil, Ringgenberg usw. (aus den gleichen Gründen) Planungszone erlassen. (siehe Beispiele im Anhang).

Die Einwohnergemeinde Wilderswil hat z.B. in der Zeit der Planungszone eine Teilrevision des Baureglements für «Zweitwohnungen» erarbeitet. Die Teilrevision wird demnächst zur Abstimmung gebracht. Wilderswil hat eine genehmigungsfähige Grundlage geschaffen die ev. in einer ähnlichen Form auch für Niederried denkbar wäre.

https://wilderswil.ch/images/files/dokumente/news/Gemeindebaureglement_ZWG_2025.05.21.pdf

Andere Gemeinden haben bereits seit längerer Zeit «Einschränkungen» im Baureglement wie z.B. baubewilligungspflichtige Umnutzungen (auch von altrechtlichem Wohnraum) und/oder ein EWA (Erstwohnungsanteil) in %.

Beispiele von Gemeinden in der näheren Umgebung mit sinnvollen Lösungen gibt es.

Diverse Gemeinden haben Lösungen mit der Beschränkung der Vermietungszeit wie z.B. 90 Tage pro Jahr usw. Diese Varianten erachten wir als sehr aufwändig, schwierig zu kontrollieren und dadurch steht auch nicht mehr Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung.

Wir möchten noch klarstellen, dass wir überhaupt nichts dagegen haben, wenn jemand in seinem eigenen Haus, dass er selbst bewohnt, eine sogenannte Einliegerwohnung vermietet. Hier müsste höchstens diskutiert werden ob dafür auch Grenzen/Regulierungen notwendig sind um zukünftige «Missbräuche» zu vermeiden.

Wir freuen uns über ein Gespräch mit dem Gemeinderat und sind auch gerne bereit in einer Arbeitsgruppe mitzuhelfen Lösungen auszuarbeiten.

Wir bitten den Gemeinderat uns bis am 15. September 2025 folgende Fragen zur Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» zu beantworten:

Wie sieht das geplante weitere Vorgehen des Gemeinderates zu diesen Themen aus? und ist der Gemeinderat Niederried bereit,

- eine Planungszone zu erlassen?
- ein Gespräch mit uns zu führen? (wir freuen uns über einen Terminvorschlag).

Wir hoffen auf ein gutes und konstruktives Miteinander zum Wohle der Gemeinde und der ganzen Dorfbevölkerung Niederried.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Das Initiativkomitee:

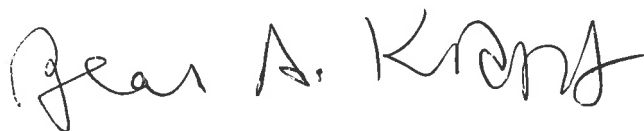
Monika Blatter

Anita von Allmen

Magdalena Oberli

Elfi Amacher Schmocker

Beat A. Krapf



Brienz: **Aus dem Gemeinderat**

Veröffentlicht am: 09. April 2025

Planungszone Zweitwohnungen

In der Gemeinde Brienz wurde Ende Januar 2025 die Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eingereicht. Insbesondere die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie die Internetplattform Airbnb drastisch zugenommen. 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 22.00 Uhr an Werktagen durch Belästigungen durch Lärm.

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 werden können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.

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 Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt und auch die eingereichte Gemeindeinitiative behandelt. Eine Initiative muss gemäss Gemeindeordnung innert 6 Monaten den Stimmberechtigten unterbreitet werden. Um den aufgezeigten Problemen entgegenzutreten und eine entsprechende Lösung zu finden, müssen rasch Massnahmen ergriffen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 31. März 2025 beschlossen, eine Planungszone zu erlassen.

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. Dieser Prozess beansprucht naturgemäss eine gewisse Zeit.

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 Dorfkerzone DK

Die Thematik und der Beschluss dieser Planungszone wurde mit dem Initiativkomitee besprochen. Dieses begrüsst der vorgeschlagenen Lösungsweg des Gemeinderates, aber zieht die Initiative nicht zurück. Die Initianten teilen jedoch mit, dass über die Beratung der Initiative durch die Stimmberechtigten aktuell verzichtet werden kann.

Am Donnerstag, 22. Mai 2025, soll im Gemeindehaus Dindlen zusammen mit der Bevölkerung ein Workshop zu dieser Thematik durchgeführt und Lösungswege diskutiert werden.

Bönigen: **Aus dem Gemeinderat**

Veröffentlicht am: 11. Juni 2025

Planungszone Zweitwohnungen

Der Gemeinderat Bönigen hat im Zusammenhang mit der Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!» eine zweijährige Planungszone für Zweitwohnungen beschlossen. Ziel ist es, kurzfristige Vermietungen einzuschränken und die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen zu regulieren sowie die bis zur Erarbeitung tragfähiger Lösungen keine neuen Zweitwohnungen mehr zuzulassen. Der Geltungsbereich der Planungszone umfasst unter anderem die Wohnzonen W2 und W3 sowie verschiedene Sektoren der Uferschutz- und Kernzonen. Die Dauer beträgt maximal zwei Jahre, in denen keine Vorhaben bewilligt werden dürfen, die den Planungszweck beeinträchtigen könnten. Bereits eingereichte Baugesuche vor dem 2. Juni 2025 sind davon nicht betroffen.

An den
Gemeinderat
der Einwohnergemeinde
3853 Niederried

Niederried, 26. August 2025

EINGEGANGEN 26. Aug. 2025

Lieferschein

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage erhalten Sie die Unterschriftenbögen zu den obgenannten Initiativen zur Prüfung.

Gemeindeinitiativen:

1. «Vollständige Einschränkung für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für die nächsten 5 Jahre nach Art. 9EG BewG»
19 Seiten/Blätter mit total 132 Unterschriften → *gültig 128*
 2. «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»
19 Seiten/Blätter mit total 135 Unterschriften → *gültig 131*
- Begleitbrief an Gemeinderat der Einwohnergemeinde Niederried vom 25. August 2025

Abgabe auf der Gemeindeverwaltung: Dienstag, 26. August 2025

Wir hoffen auf ein gutes und konstruktives Miteinander zum Wohle der Gemeinde und der ganzen Dorfbevölkerung Niederried.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Das Initiativkomitee:
Monika Blatter
Anita von Allmen
Magdalena Oberli
Elfi Amacher Schmockler
Beat A. Krapf