

**Einwohnergemeinde  
3812 Wilderswil**



---

## **Botschaft**

zur

**Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil**

vom

**Sonntag, 28. September 2025**

---

## **Vorlage**

**Beschlussfassung zur Teilrevision Baureglement «Zweitwohnungen»**

**Einwohnergemeinde  
3812 Wilderswil**



**Baureglement  
(GBR)**

---

## **Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger**

In der vorliegenden Botschaft finden Sie die Informationen zur bevorstehenden Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil. Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zur Vorlage.

---

Inhaltsverzeichnis: Seite

### **Vorlage**

1. Ausgangslage	3
2. Gemeindeinitiative	4
3. Änderungen im Detail	4
4. Auswirkungen	6
5. Verfahren	6
6. Antrag des Gemeinderates	7

---

# Vorlage

## 1. Ausgangslage

Wilderswil ist noch keine Zweitwohnungsgemeinde nach Zweitwohnungsgesetz des Bundes (Gemeinden mit 20% Zweitwohnungen oder höher). Der Anteil Zweitwohnungen hat sich in den letzten Jahren bis zum Erlass der Planungszone aber – wenn auch langsam – kontinuierlich erhöht. Geschuldet ist dies namentlich der kurzfristigen Vermietung von Zweitwohnungen, die durch neue Absatzkanäle wie insbesondere die Internetplattform Airbnb verstärkt zugenommen hat. Neben der Verknappung und Verteuerung des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung und dem steigenden Zweitwohnungsanteil hat die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Airbnb und andere Plattformen den Nachteil, dass unerwünschte Immissionen in ruhigen Wohngebieten entstehen können. Spürbar ist auch der Druck aufgrund der Entwicklung in anderen Gemeinden aus der Ferienregion Interlaken, die sich wachsender Beliebtheit erfreut.

Aus den genannten Gründen beschloss der Gemeinderat Wilderswil am 25. Oktober 2023 eine Planungszone mit dem Zweck «Beschränkung von Zweitwohnungen sowie Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen». Diese ist seit dem 2. November 2023, also dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, rechtswirksam und wurde vorerst für eine Dauer von 2 Jahren (d.h. bis und mit dem 1. November 2025) erlassen. Ziel der Planungszone war es, Zeit zu gewinnen für die Überprüfung des genauen Handlungsbedarfs und die Ausarbeitung der passenden Regelung für Wilderswil.

Während der Dauer der Planungszone nahm der Gemeinderat als Planungsbehörde von Wilderswil die Erarbeitung der vorliegenden Revision des Baureglements an die Hand. Grundlage der neuen Bestimmungen bildeten die Vorarbeiten der eingesetzten Arbeitsgruppe sowie das Echo aus dem Werkstattgespräch mit der Bevölkerung.

Mit der Revision sollen spezifische neue Nutzungseinschränkungen eingeführt werden. Vorgesehen ist insbesondere ein einheitlicher Erstwohnungsanteil und die Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung. Verzichtet werden soll hingegen auf einen sogenannten Erstwohnungsanteilplan (Festlegung von differenzierten Erstwohnungsanteilen je nach Zone) und auf eine Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen.

## 2. Gemeindeinitiative

Wie in anderen Gemeinden der Region ist auch in unserer Gemeinde Ende November 2024 eine Initiative mit dem Titel «Wohnraum schützen – AirBnB regulieren!» eingereicht worden. Das Initiativkomitee um die SP Bödli-Jungfrau, Ortsgruppe Wilderswil, verlangt folgende Eckwerte in einem Gemeindereglement:

- «Wohnungen dürfen höchstens 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen.»
- «Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Vermieten von höchstens fünf Betten, sofern die Vermieter ganzjährig im gleichen Haus respektive in der gleichen Wohnung wohnen.»
- «Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über dieses Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.»

Die Frist zur Unterbreitung der eingereichten Initiative läuft bis November 2025. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision des Baureglements die Anliegen aus den Gesprächen und der Mitwirkung mit der Bevölkerung umgesetzt werden. Innerhalb des zweijährigen Prozesses zur Erarbeitung der vorliegenden Reglementsänderung wurden sämtliche sinnvollen und umsetzbaren Begehren aufgenommen. Ebenfalls sind aus Sicht des Gemeinderates die Absichten der Gemeindeinitiative («Wohnraum schützen – AirBnB regulieren») zu grossen Teilen berücksichtigt. Falls die Stimmbürger:innen der heutigen Vorlage zustimmen, wäre das geänderte Baureglement mit den nachfolgenden Änderungen im Bereich der Zweitwohnungen voraussichtlich im Frühjahr 2026 in Kraft. Gemäss Gespräch mit dem Initiativkomitee von Anfang August 2025 werden sie nach Bekanntwerden des Resultates der Gemeindeurnenabstimmung vom 28. September 2025 entscheiden, ob ihre Initiative aufrechterhalten wird oder nicht.

## 3. Änderungen im Detail

Im Gemeindebaureglement vom 15. September 2008 (GBR) wird Artikel 2 zum Mass der Nutzung mit einem minimalen Erstwohnungsanteil (EWA) ergänzt. Die neuen Bestimmungen in den Artikeln 2a, 2b, 2c und 2d regeln die Grundsätze zum EWA, den Vollzug des EWA, die Einschränkungen der kurzzeitigen touristischen Vermietung und die Besitzstandsgarantie. Sie werden im Folgenden erläutert:

### Artikel 2: «Mass der Nutzung»:

- Artikel 2, Absatz 1 wird mit einem neuen Mass, nämlich dem minimal einzuhaltenden prozentualen Erstwohnungsanteil (EWA), ergänzt. Dieser dient der Sicherstellung von genügendem Erstwohnungsraum in der Gemeinde. Der EWA beträgt in der Kernzone, in den Mischzonen und in der Landwirtschaftszone 70% pro Gebäude. In den übrigen Zonen wird auf die Festlegung eines EWA verzichtet, da sich in diesen Zonen in der Regel kein Wohnraum befindet. Mittels Überbauungsordnung kann bei Bedarf ein höherer oder tieferer EWA festgelegt werden, z.B. im Rahmen der Planung einer neuen Wohnüberbauung.
- Der EWA von 70% erlaubt es, beim Neubau oder bei der Umnutzung eines Einfamilienhauses eine Zweitwohnung im Umfang von max. 30% der oberirdischen Geschossfläche zu realisieren. Das heisst, dass z.B. das Dachgeschoss des Einfamilienhauses als Zweitwohnung genutzt werden darf.

#### Artikel 2a: «Erstwohnungsanteil: Grundsätze»:

- Absatz 1: Der EWA berechnet sich anhand der oberirdischen Geschossfläche (GFo), die der Wohnnutzung gewidmet ist.
- Absatz 2: Die mit einem EWA belegte Geschossfläche ist als Erstwohnung im Sinn des Zweitwohnungsgesetzes des Bundes (ZWG) zu nutzen. Nach Artikel 2, Absatz 2, des ZWG gilt als Erstwohnung eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in Wilderswil niedergelassen ist. Verschiedene weitere Wohnungstypen sind zudem nach Artikel 2, Absatz 3, des ZWG den Erstwohnungen gleichgestellt (z.B. Dienstwohnungen von Hotels oder Spitälern).
- Absatz 3: Der EWA betrifft nicht nur neue Wohnflächen, also Neubau- und Erweiterungsprojekte, sondern auch baubewilligungspflichtige Umnutzungen. D.h., der EWA ist auch einzuhalten, wenn Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden oder wenn aus Gewerbeflächen Wohnungen entstehen.
- Absatz 4: Diese Bestimmung regelt, dass die Umnutzung einer Erst- zu einer Zweitwohnung der Baubewilligungspflicht untersteht, was nach Absatz 3 die Einhaltung des EWA zur Folge hat. Ebenfalls für baubewilligungspflichtig erklärt wird die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu touristisch genutzten Wohnungen.
- Absatz 5: Die befristete Ausnahmeregelung dient der Verhinderung von unerwünschten Härtefällen. Bspw. soll mit der Regelung ermöglicht werden, dass Erben, die in Wilderswil aufgewachsen sind, aber nicht mehr dort Wohnsitz haben, das von den verstorbenen Eltern geerbte Haus während einer beschränkten Zeit noch immer als Wochenend- bzw. Ferienhaus, also als Zweitwohnung, nutzen können.

#### Artikel 2b: «Erstwohnungsanteil: Vollzug»:

- Absatz 1: Der EWA ist immer pro Gebäude einzuhalten, d.h., die Parzellierung ist nicht massgebend.
- Absatz 2 und Absatz 3: Die Umsetzung des EWA erfolgt über das Baubewilligungsverfahren. In jeder Baubewilligung, die neue Wohnnutzungen betrifft, wird jeweils mit Auflagen pro Gebäude sichergestellt, dass der EWA eingehalten ist. Konkret werden die betreffenden Wohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot «Erstwohnung» belegt, welches als Auflage in der Baubewilligung verfügt und anschliessend im Grundbuch eingetragen wird.
- Absatz 4: Für den Vollzug des EWA sollen Baupolizeibehörde und Einwohnerkontrolle zusammenarbeiten. Sie dürfen zu diesem Zweck gegenseitig auf ihre Daten sowie auf die relevanten Steuerdaten zugreifen.
- Absatz 5: Bei Verletzung der EWA-Vorgaben schreitet die Baupolizeibehörde ein. Namentlich kann sie zur Durchsetzung des EWA insbesondere die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden sowie die Wohnung versiegeln oder – falls im konkreten Einzelfall nicht anders möglich – selbst vermieten, wobei die entsprechenden Einnahmen an den Grundeigentümer gehen.
- Absatz 6: Der Gemeinderat wird zum Vollzug der neuen EWA-Vorgaben Ausführungsbestimmungen erlassen. Diese sollen namentlich festhalten, welche inhaltlichen Anforderungen an Baugesuche gelten, wie beim Grundbucheintrag genau vorzugehen ist und wie die Kontroll- sowie die Baupolizeiaufgaben wahrgenommen werden.

#### Artikel 2c: «kurzzeitige Vermietung»:

- Absatz 1: Die kurzzeitige Vermietung von Wohnflächen ist in der gesamten Gemeinde nicht mehr zulässig; dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der betreffenden Wohnung um eine Erst- oder eine Zweitwohnung handelt. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung dann, wenn sie weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte beträgt. D.h., Vermietungen, die fünf aufeinanderfolgende Nächte oder länger dauern, sind nach wie vor zulässig.
- Absatz 2: Vom Verbot nach Absatz 1 sind namentlich Einliegerwohnungen und einzelne Zimmer in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ausgenommen.

#### Artikel 2d «Erstwohnungen und kurzzeitige touristische Vermietungen; Besitzstandsgarantie»:

- Absatz 1: Zweitwohnungen, die am 2. November 2023, also am Tag des Inkrafttretens der Planungszone, bereits Bestand hatten oder an diesem Tag bereits rechtmässig bewilligt waren, sind durch die Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) geschützt. Der Nachweis, dass eine Zweitwohnung am 2. November 2023 Bestand hatte, gelingt insbesondere über die bis zum 2. November 2023 vorgenommene Kurtaxenabrechnung.
- Absatz 2: Auch für vor dem 2. November 2023 touristisch bewirtschaftete Wohnungen, die keine Zweitwohnungen darstellen, weil sie z.B. nur während ein paar Wochen pro Jahr fremdvermietet werden, gilt die Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 BauG. Auch in diesem Fall weist die Besitzerin den Bestand in der Regel mittels den vor dem 2. November 2023 geleisteten Kurtaxen nach.

## **4. Auswirkungen**

Der neue Erstwohnungsanteil und die Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung schränken die betroffenen Eigentümerschaften in der Nutzung ihrer Grundstücke ein. Von schwerwiegenden Einschränkungen der Eigentumsrechte ist aber nicht auszugehen. Mit der neuen Baureglementsbestimmung liegt die erforderliche formell-gesetzliche Grundlage für die Einschränkungen vor. Die Sicherung von genügend Erstwohnungsraum und der Schutz des ruhigen Wohnens sind im öffentlichen Interesse. Namentlich der Schutz des bestehenden Erstwohnungsraums vor unbeschränkter Umnutzung zu Zweitwohnungen und die Verhinderung der damit verbundenen Spekulationen sind im Sinne der Bevölkerung von Wilderswil. Da alle Wohnungen noch immer vermietet werden können und auch unter neuem Recht Zweitwohnungsnutzungen mit gewissen Einschränkungen möglich sind, liegen keine unverhältnismässigen Eigentumsbeschränkungen vor.

## **5. Verfahren**

Die Mitwirkung zur Teilrevision Baureglement «Zweitwohnungen» wurde vom 31. Mai 2024 – 1. Juli 2024 in Form einer öffentlichen Auflage durchgeführt. Zusätzlich fand am 11. Juni 2024 eine Orientierungsveranstaltung statt. Während der Mitwirkungsfrist gingen acht Eingaben ein. Anschliessend erfolgte die Vorprüfung der Revision durch den Kanton (Vorprüfungsbericht vom 11. März 2025). Die Gemeinde konnte die vom Kanton vorgebrachten Vorbehalte umsetzen, die vorliegende Planung ist damit genehmigungsfähig. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. Mai bis zum 30. Juni 2025. Während der Auflagefrist gingen insgesamt sechs Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 8. und 10. Juli 2025 durchgeführt. Drei Einsprachen wurden zurückgezogen, drei Einsprachen wurden aufrechterhalten.

## 6. Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird gestützt auf Artikel 36, Buchstabe b) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sowie Artikel 60a des Baugesetzes des Kantons Bern folgendes beantragt:

***Zustimmung zur Teilrevision Baureglement «Zweitwohnungen»***

Wilderswil, August 2025

**Gemeinderat Wilderswil**