

ÖFFENTLICHE VORPRÜFUNG

## **Einwohnergemeinde Wilderswil**

### **Revision Baureglement: «Zweitwohnungen»**

---

---

#### Baureglement

Die Revision Baureglement  
Zweitwohnungen umfasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht  
(inkl. Mitwirkungsbericht)

Mai 2025

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Gemeinde Wilderswil

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Ann-Kathrin Braendle, Mlaw  
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Entwicklung Zweitwohnungen	4
1.2	Erlass Planungszone	5
1.3	Werkstattgespräch mit der Bevölkerung	6
1.4	Nutzungsplanerische Umsetzung	7
<b>2.</b>	<b>Zur Umsetzung Teirevision Baureglement</b>	<b>8</b>
2.1	Übersicht	8
2.2	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	8
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>13</b>
3.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	13
3.2	Verkehr und Immissionsschutz	14
3.3	Baulandreserven und Kulturland	14
3.4	Weitere Themen	14
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
4.1	Ablauf und Zuständigkeiten	14
4.2	Mitwirkung	15
4.3	Vorprüfung	22
4.4	Öffentliche Auflage	22
4.5	Beschluss	22

## 1. Ausgangslage

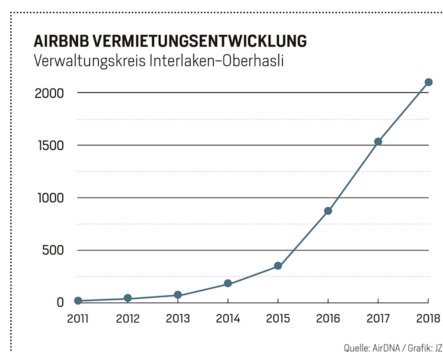
### 1.1 Entwicklung Zweitwohnungen

Steigende Zweit-  
wohnungszahlen

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an. Während das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) erarbeitet wurde, wies die Einwohnergemeinde Wilderswil einen Zweitwohnungsbestand von 12.62 Prozent auf (Zweitwohnungsstatistik Gemeinde Wilderswil; Stand Dezember 2015) und fällt somit nicht unter den Geltungsbereich des ZWG. Gerade in Gemeinden, die nicht dem ZWG unterstellt sind, aber in beliebten Tourismusregionen liegen wie namentlich Wilderswil werden in zunehmendem Mass neue Zweitwohnungen erstellt und bestehende Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Allein im Zeitraum von Mai 2023 bis Anfang September 2023 wurden in Wilderswil fünf bestehende Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie insbesondere die Internetplattform Airbnb verstärkt zugenommen. Am 31. Dezember 2022 betrug der Zweitwohnungsbestand nach Massgabe der Zweitwohnungsstatistik der Gemeinde Wilderswil deshalb bereits 14.07 Prozent (nach Bundesamt für Raumentwicklung: 13.1 Prozent). Die Anzahl Zweitwohnungen ist in der Einwohnergemeinde Wilderswil also – wenn auch langsam- kontinuierlich gestiegen.

Entwicklung der  
Vermietungen  
über Airbnb

Das Ausmass der Problematik kurzzeitiger Vermietungen kann man anhand der Zunahme, der via Airbnb angebotenen Wohnungen im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli nachvollziehen. So orientierte der Hauseigentümerverband Interlaken-Oberhasli bereits am 7. November 2018 zum Thema Airbnb und wies dabei auf die folgende verstärkte Zunahme bei den vermieteten Airbnb-Wohnungen hin:



Ein Ende dieser Entwicklung ist zurzeit nicht absehbar.

Nachteile von Air-  
bnb und anderen  
Plattformvermie-  
tungen

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 gewichtigen Nachteil, dass unerwünschte Immissionen in ruhigen Wohngebieten entstehen können. Zu nennen sind etwa Verkehrslärm,

Autotürenschiagen, Lichtemissionen, Balkon- und Terrassengespräche und Musik in der Nacht sowie regelmässige Reinigungsaktivitäten tagsüber. Die Beschwerden aus der Bevölkerung diesbezüglich mehren sich in der Gemeinde Wilderswil.

## 1.2 Erlass Planungszone

**Planungszone** Aus den genannten Gründen beschloss der Gemeinderat Wilderswil am 25. Oktober 2023 eine Planungszone nach Art. 62 Baugesetz (BauG; BSG 721.0) betreffend die Beschränkung von Zweitwohnungen. Diese ist seit dem 02. 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 ist es zu prüfen, ob Massnahmen bzw. entsprechende neue reglementarische Bestimmungen erforderlich sind, um eine weitere Verschiebung des Verhältnisses von Erst- zu Zweitwohnungen zu verhindern, resp. die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen zu beschränken.

**Wirkungen der Planungszone** Mit dem Erlass einer Planungszone sollte zudem verhindert werden, dass noch vor der Erarbeitung einer definitiven planerischen Lösung, Umnutzungen von Erstwohnungen ohne Baubewilligung vorgenommen werden können oder neue zusätzliche Zweitwohnungen baubewilligt werden müssten. Der Erlass der Planungszone bewirkt nach Art. 62 Abs. 1 BauG, dass in den mit der Planungszone belegten Gebieten nichts unternommen werden darf das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Baubewilligungen können nur noch mit Zustimmung des Gemeinderats erteilt werden. Der Gemeinderat hat dabei mit Richtlinien festgehalten, dass Baugesuche, die bereits vor dem 03. August 2023 eingereicht wurden, vom Erlass der Planungszone nicht berührt werden und Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren (z.B. für den Bau von Erstwohnungen oder von Gewerbe- oder Hotelbauten) nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden dürfen. Dasselbe trifft für bereits bewilligte Bauvorhaben zu. Diese werden von der Planungszone nicht berührt. Weiter verpflichtet der Erlass der Planungszone die Gemeinde dazu, ihre Nutzungspläne, resp. das Baureglement zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

**Vorarbeiten** Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus dem Präsidenten sowie einem weiteren Mitglied der Baukommission sowie dem Bauverwalter beauftragt, die rechtlichen Möglichkeiten zur Einschränkung zusätzlicher Zweitwohnungen sowie der Beschränkung deren kurzzeitiger Vermietung zu prüfen. Der Gemeinderat hat zudem ein externes Planungsbüro zur Unterstützung der Arbeitsgruppe beauftragt.

Die Arbeitsgruppe hat sich mit verschiedenen Einzelfällen befasst und dem Gemeinderat jeweiligen Antrag zum weiteren Vorgehen gestellt sowie

bestehende und auch noch weitere nach Art. 71a BauG mögliche Modelle geprüft und diskutiert. Die Arbeitsgruppe ist zum Schluss gekommen, dass die Erhebung von einmaligen oder wiederkehrenden Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen zu viele Unsicherheiten aufweist und deren Wirksamkeit eher zweifelhaft erscheinen. Weiter hat die Arbeitsgruppe dem Gemeinderat beantragt, vor der Erarbeitung eines Mitwirkungsentwurfs, die Bevölkerung miteinzubeziehen.

### 1.3 Werkstattgespräch mit der Bevölkerung

Der Gemeinderat organisierte auf Antrag der vorbereitenden Arbeitsgruppe ein Werkstattgespräch mit der Bevölkerung. Dieses fand am 11. März 2024 von 19:00 bis ca. 21:30 Uhr unter dem Titel «Echoraum Zweitwohnungen» statt. Dazu eingeladen wurde im amtlichen Publikationsorgan, auf der Webseite der Gemeinde und es erfolgten Einladungen via den politischen Parteien. Der Anlass stand allen Interessierten offen.

Die Ziele des Anlasses bestanden darin, das Echo der Bevölkerung abzuholen und ein gemeinsames Stimmungsbild zu erarbeiten. Nach einer kurzen Präsentation der Ausgangslage, wurde den Teilnehmenden Gelegenheit zur Fragestellung eingeräumt. Anschliessend wurden den Teilnehmenden die Handlungsoptionen, deren Eingriffstiefe und voraussichtlichen Folgen wie folgt vorgestellt:

- Nichts unternehmen,
- Festlegen eines tiefen Erstwohnungsanteils,
- Allein die kurzzeitigen Vermietungen (mehr oder weniger) einschränken,
- Einführen einer Lenkungsabgabe (gestützt auf Art. 71a BauG),
- Gebietsbezogene Erstwohnungsanteile festlegen (also einen Erstwohnungsanteilplan als Nutzungsplan) erlassen.
- Einen hohen Erstwohnungsanteil festlegen oder
- Einen hohen Erstwohnungsanteil festlegen und die kurzzeitigen Vermietungen (mehr oder weniger) einschränken.

Weiter wurden den Teilnehmenden einzelne Problembereiche der Regelungen aufgezeigt und fünf Beispiele aus der näheren Umgebung<sup>1</sup> von Wilderswil erläutert.

Der Hauptteil des Anlasses bestand in der Diskussion an sechs bereitgestellten Tischen zu den Bedenken und Bedürfnissen sowie festgestellten Veränderungen der Teilnehmenden. Die Teilnehmenden waren zudem aufgefordert geeignete Ideen und Lösungsansätze für Wilderswil zu beurteilen und anschliessend im Plenum vorzustellen.

Auch wenn an den sechs Tischen auch andere Voten fielen, zeigte sich, dass eine Mehrheit der Teilnehmenden eine wirksame Einschränkung von zusätzlichen Zweitwohnungsflächen begrüsst und die kurzzeitige

---

<sup>1</sup> Matten, Grindelwald, Interlaken, Sigriswil und Gündlischwand.

Vermietung von Zweiwohnungen, mit Ausnahme von Einliegerwohnungen oder von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben, als einen die Wohnqualität störenden Faktor empfindet.

#### 1.4 Nutzungsplanerische Umsetzung

Revision Baureglement	Der Gemeinderat ist auf der Grundlage der Vorarbeiten der eingesetzten Arbeitsgruppe sowie dem Echo aus dem Werkstattgespräch mit der Bevölkerung zum Schluss gekommen, dass zur Verhinderung der in Ziffer 1.1 genannten negativen Auswirkungen die Zweitwohnungsentwicklung in Wilderswil verstärkt gesteuert werden muss. Dazu sind verschiedene Nutzungseinschränkungen (Erstwohnungsanteil und Einschränkung der kurzzeitigen Vermietung) notwendig. Diese Einschränkungen erfordern eine Anpassung des Baureglements. Die Gemeinde Wilderswil ist heute und bleibt auch zukünftig eine Tourismusgemeinde. Die vorgesehenen Einschränkungen sollen vorab Erstwohnraum erhalten und die Hotellerie sowie – auf indirekte Art – andere strukturierte Beherbergungsformen fördern. Die Einschränkung kurzzeitiger Airbnb-Nutzungen soll nur für Vermietungen, die weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte betragen, gelten. Die vorgesehenen Erstwohnungsanteile erlauben aufgrund der geplanten Zweitwohnungsanteile noch immer den Neubau von Zweitwohnungen bzw. die Umnutzung von Erstwohnungsflächen in eine für die Gemeinde verträgliche Anzahl Zweitwohnungen, resp. Zweitwohnungsflächen.
Verzicht auf Erstwohnungsanteilsplan	Auf einen Nutzungsplan, in welchem die Erstwohnungsanteile differenziert je nach Gebiet festgelegt werden, soll hingegen verzichtet werden.
Differenzierungen mittels Überbauungsordnung	Das bernische Baugesetz lässt es zu, dass mittels Überbauungsordnung, die von den Stimmberechtigten erlassen wird, im Einzelfall massgeschneiderte Lösungen weiterhin möglich bleiben.
Verzicht auf Lenkungsabgabe	Zum heutigen Zeitpunkt erscheint die Einführung einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen nicht als zielführend. Aus Sicht des Gemeinderats könnte die Einführung einer Abgabe den Eindruck erwecken, als ob die Bevölkerung negative Auswirkungen von Zweitwohnungen einfach erdulden müsste, sofern eine Abgabe dafür geleistet wird.

## 2. Zur Umsetzung: Teilrevision Baureglement

### 2.1 Übersicht

Erstwohnungsanteile	Mit einer Teilrevision sollen minimale Erstwohnungsanteile im Baureglement verankert werden (Art. 2). Betreffend Begrifflichkeit soll sich das Baureglement an das ZWG halten (Art. 2a). Der Vollzug wird in Art. 2b näher geregelt.
Kurzzeitige touristische Vermietungen	Die Rahmenbedingungen für kurzzeitige touristische Vermietungen von Zweitwohnungen werden in einem neuen Art. 2c festgelegt.
Besitzstandsgarantie	Die Besitzstandsgarantie für Zweitwohnungen sowie für die kurzzeitige Vermietung wird in Art. 2d geregelt.
Ausführungsbestimmungen	Nach Art. 53 Abs. 2 Bst. a der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat befugt Verordnungen zu Reglementen der Stimmberechtigten zu erlassen. Sofern dies notwendig sein sollte, wird der Gemeinderat von dieser Kompetenz im Bereich Vollzug der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil sowie die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen Gebrauch machen gemäss Art. 2b Abs. 5.
Redaktionelle Anpassungen	<p>Es wurde die Gelegenheit benutzt in den ohnehin anzupassenden Bestimmungen drei redaktionelle Ungereimtheiten auszuräumen. Dabei handelt es sich um die Bezeichnung «m» nach dem einleitenden Text zu Art. 2. Dort macht «m» keinen Sinn, da in der darauffolgenden Tabelle die Vollgeschosse nicht in Metern sondern als Anzahl festgelegt werden.</p> <p>Weiter unten folgt eine Fussnote 8 ohne dass angegeben ist, worauf sich diese bezieht. Diese Fussnote bezieht sich auf die Arbeitszone A und es wurde daher ein entsprechender Verweis eingefügt.</p> <p>Überdies wurde die Legende zu Art. 2 mit der Erklärung des Zeichens «-», nämlich «unbegrenzt» ergänzt.</p> <p>Diese drei redaktionellen Anpassungen werden im Folgenden nicht näher erläutert.</p>

### 2.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 2	Art. 2 «Mass der Nutzung» wird mit einem neuen Mass, nämlich dem minimal einzuhaltenden prozentualen Erstwohnungsanteil, ergänzt.
--------	---



Zur Sicherstellung von genügend preiswertem Wohnraum für die Bevölkerung von Wilderswil wird in Zonen, die dem Wohnen bestimmt sind, ein Erstwohnungsanteil (EWA) eingeführt. Dieser beträgt in der Kernzone, Mischzonen und in der Landwirtschaftszone 70 %. In den übrigen Zonen wird kein EWA festgelegt. Diese Zonen sind nicht für eine Wohnnutzung bestimmt.

Weiterhin wird es möglich sein, mittels Überbauungsordnungen andere EWA vorzusehen. Dies kann bspw. im Rahmen der Planung eines neuen touristischen Resorts der Fall sein.

Art. 2a Grundsätze

Art. 2a umschreibt die für den Erstwohnungsanteil geltenden Regeln näher.

Art. 2a Abs. 1

Art. 2a Abs. 1 hält fest, was der minimale EWA bedeutet und schreibt vor, dass dieser pro Gebäude einzuhalten ist. Das heisst bspw., ein neu gebau-tes Einfamilienhaus untersteht zu 70% einer Erstwohnungsbeschränkung. Enthält dieses keine Einliegerwohnung, gilt die Erstwohnungsbeschränkung mangels Unterteilung des Gebäudes für das ganze Einfamilienhaus.

Art. 2a Abs. 2

Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung wird auf die mittlerweile etablierte Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes zurückgegriffen. Nach Art. 2 Abs. 2 ZWG gilt als Erstwohnung eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die in Wilderswil niederge-lassen ist. Verschiedene weitere Wohnungstypen sind nach Art. 2 Abs. 3 ZWG den Erstwohnungen gleichgestellt (z.B. Dienstwohnungen in Hotels oder Spitälern). Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die keine Erstwoh-nung ist, oder nicht einer Erstwohnung gleichgestellt ist (Art. 2 Abs. 4 ZWG). Als Wohnung gilt gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG eine Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes ha-ben, über eine Kocheinrichtung verfügen und keine Fahrnis darstellen.

Art. 2a Abs. 3

Die Vorschrift greift bei Projekten (Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen), welche zu zusätzlichen Wohnflächen oder die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen beinhalten. Eine Vergrösserung der beste-henden Hauptnutzfläche wird im Rahmen der unter Art. 2d GBR geregelten Besitzstandsgarantie (vgl. dazu die Erläuterungen zu Art. 2d GBR unten) ausdrücklich gestattet.

Ebenfalls einzuhalten ist der EWA bei Gebäuden, bei denen eine oder mehrere bestehenden Erst- in Zweitwohnungen oder bei Gebäuden, bei denen eine Umnutzungen von Gewerbeflächen in Wohnungen beabsichtigt wird.

Art. 2a Abs. 4

Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1) sind Umnutzungen baubewilligungspflichtig, wenn sie bau- oder umwelt-rechtlich relevante Tatbestände betreffen. Aufgrund der vorliegenden

Bestimmung der Gemeinde zur Zweitwohnungsbeschränkung ist eine Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung in Wilderswil baurechtlich relevant und gilt daher nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD als baubewilligungspflichtig. Mit dieser Bestimmung wird aus Gründen der Rechtssicherheit bestätigt und klar festgehalten, dass die Umnutzung einer Erst- zu einer Zweitwohnung der Baubewilligungspflicht untersteht. Dieser Absatz ist rein deklaratorischer Natur und es wird keine neue Baubewilligungspflicht eingeführt. Soll hingegen eine rechtmässig bestehende Zweitwohnung zu einer Erstwohnung umgenutzt werden, sollen die Regeln nach ZWG angewendet werden. Das bedeutet, dass die Umnutzung der Baubewilligungsbehörde gemeldet wird. Wird die Meldepflicht unterlassen, ist eine Rückführung zu einer Zweitwohnungsnutzung u.U. nicht mehr möglich (wenn z.B. der EWA im Gebäude nicht eingehalten ist).

Art. 2a Abs. 5

Die befristete Ausnahmebestimmung unter Abs. 5 dient der Verhinderung von unerwünschten Härtefällen. Dabei beträgt die Maximaldauer drei bzw. (im Fall einer Verlängerung) fünf Jahre, da es sich ansonsten um eine unverhältnismässig lange Dauer handelt («Provisorium»). Primär soll mit der Regelung ermöglicht werden, dass eine Person, die in der Gemeinde aufgewachsen und deshalb noch immer stark mit dem Ort verwurzelt ist, aber – bspw. aus beruflichen Gründen – wegziehen musste, ein von den Eltern geerbtes Einfamilienhaus während einer beschränkten Zeit noch immer als Wochenend- bzw. Ferienhaus nutzen kann. Ohne Ausnahmeregelung wäre dies nicht möglich, da die Wohnnutzung durch die nicht mehr in Wilderswil wohnhafte Person eine Zweitwohnungsnutzung darstellt: Vor dem Erbgang stellte das Haus eine Erstwohnung dar, da es von den in Wilderswil ansässigen Eltern genutzt wurde; es würde also eine Umnutzung von einer Erst- in eine Zweitwohnung vorliegen. Aufgrund dieser Umnutzung würde ohne Härtefallregelung wegen Art. 2a Abs. 3 Bst. a GBR neu ein EWA von 70 % für das betreffende Einfamilienhaus gelten, d.h., die Person könnte das Haus nicht als Wochenend- bzw. Ferienhaus nutzen. Es sind aber auch andere Härtefälle denkbar: Muss eine ursprünglich in Wilderswil ansässige Person bspw. ihren Wohnsitz aus beruflichen Gründen für ein Jahr ins Ausland verlegen, soll sie ihre Wohnung während den Ferien weiterhin für sich nutzen können. Wichtig ist aus Sicht der Gemeinde, dass die Zweitwohnungsnutzung im befristeten Ausnahmefall nur durch Personen erfolgt, welche tatsächlich eine besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde aufweisen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn diese in Wilderswil aufgewachsen ist oder lange im Ort gelebt hat, die Person bspw. also ihre Schulzeit in Wilderswil verbracht hat. Keine Ausnahme kann demnach gewährt werden, wenn eine Person, die in ihrer Jugend ferienhalber ab und zu ein paar Tage oder Wochen in Wilderswil verbracht hat oder einmal einige Zeit in der Gemeinde gearbeitet hat, eine Erstwohnung erbt.

Eine Vermietung zu Zweitwohnungszecken an Dritte ist nach Abs. 5 Satz 3 explizit ausgeschlossen.

Art. 2b Vollzug

Art. 2b legt fest, wie der Vollzug der Erstwohnungsanteilsvorschriften erfolgen soll.

- Art. 2b Abs. 1 Der EWA ist jeweils pro Gebäude selbständig einzuhalten. So kann der Vollzug über Auflagen zur Baubewilligung erfolgen. Nicht möglich ist es, den EWA nur pro Parzelle auszuweisen, auch wenn nur ein einziges Baugesuch vorliegt. In einem solchen Fall würde die Gefahr bestehen, dass bei Abparzellierungen der EWA nicht mehr eingehalten werden kann und baupolizeilich durchgesetzt werden müsste.
- Art. 2b Abs. 2 und 3 Im Baubewilligungsverfahren ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten andernfalls gelten sämtliche Wohnungen (vorläufig) als Erstwohnung. Die Bauverwaltung kann auf Antrag hin, der Löschung eines Zweckentfremdungsverbots zustimmen, sofern der EWA über das ganze Gebäude eingehalten ist. Voraussetzung ist, dass die zivilrechtlich Berechtigten der Löschung zustimmen. U.U. ist dabei die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer oder Stockwerkeigentümerinnen oder eine entsprechende Vollmacht erforderlich.
- Die EWA-pflichtigen Wohnungen werden mit einem Zweckentfremdungsverbot «Erstwohnung» belegt. Dieses wird als Auflage in der Baubewilligung verfügt und im Grundbuch eingetragen.
- Art. 2b Abs. 4 Für einen effizienten und wirkungsvollen Vollzug ist es unabdingbar, dass die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle befugt sind im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10. KDSG, Art. 153 StG), auf die jeweiligen Daten und auf die Daten des Steuerbüros zuzugreifen. Die dazu erforderliche reglementarische Grundlage wird mit Art. 2b Abs. 4 geschaffen.
- Art. 2b Abs. 5 Werden die Vorschriften über den Erstwohnungsanteil verletzt, muss die Baupolizeibehörde einschreiten. Dazu stehen der Baupolizeibehörde alle Instrumente nach Art. 45 ff BauG zur Verfügung. In erster Linie gehört dazu die Anordnung, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen, oder ein Verbot, die Erstwohnung als Zweitwohnung zu benutzen. Zur Durchsetzung der baupolizeilichen Verfügungen kann die Baupolizeibehörde insbesondere die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden sowie die Wohnung versiegeln oder die Wohnung nach erfolgloser Anordnung einer Vermietung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 2a Abs. 1 bis 3 GBR, d.h. als Erstwohnung vermieten. Die Einnahmen aus der Vermietung gehen nach Abzug der Kosten der Gemeinde an die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer.
- Art. 2c kurzzeitige Vermietung Mit Art. 2c verbietet Wilderswil die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen, soweit diese nicht im Rahmen einer touristischen Bewirtschaftung nach Art. 7 Abs.1 Bst. b ZWG (d.h. als Einliegerwohnung oder als strukturierter Beherbergungsbetrieb) erfolgt. Damit sollen störende Immissionen der Wohnbevölkerung vermieden und Wohnraum für die einheimische Bevölkerung vor Zweckentfremdung geschützt werden.

Art. 2c definiert, was als kurzzeitige Vermietung in diesem Sinn gilt. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung dann, wenn sie weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte beträgt. D.h., Vermietungen, die fünf aufeinanderfolgende Nächte oder länger dauern, unterliegen grundsätzlich keiner Einschränkung. Damit kann eine rechtmässig bestehende Ferienwohnung wie bisher immer noch während einer ganzen Woche vermietet werden.

Die vorliegende Einschränkung kurzzeitiger Vermietungen von Wohnungen über Buchungsplattformen wie Airbnb und dgl. gilt für alle Wohnungen, also auch für eine rechtmässig bestehende Zweitwohnung.

Art. 2c Abs. 2

Art. 2c Abs 2 legt fest, welche Art von kurzzeitigen Wohnungsvermietungen vom Verbot ausgenommen sind. Die Privilegierung von Einliegerwohnungen erklärt sich damit, dass die Eigentümerschaft im selben Haus wohnt, weshalb weniger negative Einwirkungen auf das umliegende Wohngebiet zu erwarten sind. Zudem erlaubt auch die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes Einliegerwohnungen. Eine Privilegierung gilt ebenfalls für die Vermietung von einzelnen Zimmern einer selbstgenutzten Wohnung.

Auch Wohnungen eines Hotels oder eines strukturierten Beherbergungsbetriebs unterliegen dieser Bestimmung nicht. Dabei müssen die Voraussetzungen nach Art. 4 ZWV erfüllt sein, das heisst der Betrieb muss

- hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfassen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden,
- ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweisen und
- die Bewirtschaftung muss im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt sein.

Art. 2d Abs 1

Nach Art. 3 BauG gilt, dass aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Nutzungen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften nicht berührt werden (Abs. 1). Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Abs. 2).

Die Bestandesgarantie gilt auch für rechtmässig bestehende Zweitwohnungen. Dies wird in Art. 2d Abs. 1 GBR explizit festgehalten und präzisiert, dass Zweitwohnungsnutzungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungszone, also am 02. November 2023, nachgewiesenermassen bereits Bestand hatten, geschützt sind. Der Nachweis, dass eine bestimmte Wohnung bereits am Stichtag, also am 02. November 2023 als Zweitwohnung genutzt worden ist, obliegt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer und kann von der Gemeinde an Hand der Kurtaxenabrechnungen sowie dem Gebäude- und Wohnungsregister überprüft werden.

Art. 2d Abs 2

Auch für Wohnungen die bereits vor dem 02. November 2023 bei der Gemeinde als touristisch bewirtschaftet registriert waren, gilt die

Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Diese Wohnungen werden im Register der Gemeinde («Liste der Beherbergenden») über die touristisch bewirtschafteten Wohnungen geführt, haben vor dem 2. November 2023 Kurtaxen abgerechnet und Toursimusabgaben geleistet. Zudem sind diese Wohnungen mit den von der Gemeinde ausgegebenen einheitlichen Schildern nach Art. 8b Abs. 1 Kurtaxenreglement der Gemeinde Wilderswil vom 08. Dezember 2008 gekennzeichnet.

### 3. Auswirkungen

#### 3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Eigentumsbeschränkungen

Mit dem neuen Art. 2a GBR wird jeder Zone, die für Wohnen geeignet ist (dazu gehört potenziell auch die Landwirtschaftszone) ein minimaler Erstwohnungsanteil festgelegt und die kurzzeitigen Vermietung (d.h. Vermietungen von weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte) im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen. Diese beiden Massnahmen können potenziell Eingriffe in die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV darstellen. Von schwerwiegenden Einschränkungen i.S.v. Art. 36 Abs. 1 BV ist nicht auszugehen, da die betroffenen Wohnnutzungen nicht in ihrer Substanz eingeschränkt werden. Mit der unter Abs. 5 vorgesehenen Regelung können zudem Härtefälle verhindert werden.

Trotzdem erfordern die Massnahmen nach Art. 36 BV eine gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse. Zudem müssen sie verhältnismässig sein. Mit der neuen Baureglementsbestimmung liegt die erforderliche formell-gesetzliche Grundlage vor. Die Sicherung von genügendem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und der Schutz eines ruhigen Wohnens vor übermässigen Störungen, stellen ein genügendes öffentliches Interesse dar. Da die betroffenen Wohnungen noch immer vermietet werden können und auch unter neuem Recht Zweitwohnungsnutzungen mit gewissen Einschränkungen möglich sind, liegen keine unverhältnismässigen Eigentumsbeschränkungen vor. Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass vergleichbare Erstwohnungsanteile in anderen Gemeinden des Berner Oberlands seit Jahren Bestand haben und z.B. die Nachbargemeinden Matten und Interlaken die kurzzeitige Vermietung einschränken. Zudem besteht mit Art. 71a BauG eine explizite Ermächtigungsnorm im kantonalen Recht (vgl. dazu den nachfolgenden Abschnitt).

Art. 71a BauG

Art. 71a BauG ermächtigt die Gemeinden explizit, Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, zur Förderung der Hotellerie oder zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen zu ergreifen (Art. 71a Abs. 1 und 3 BauG). Dabei können die Gemeinden insbesondere Erstwohnungsanteile festlegen, Lenkungsabgaben erheben oder die Erstellung neuer

Zweitwohnungen beschränken. Das heisst, die vorliegenden Massnahmen sind mit dem kantonalen Recht vereinbar.

### **3.2 Verkehr und Immissionsschutz**

Die Einführung des EWA führt zu keinen Auswirkungen auf den Verkehr und den Immissionsschutz. Mit den unter Art. 2c Abs. 1 GBR vorgesehenen Einschränkungen werden häufige Mieterwechsel und dadurch verursachte Störungen wie Suchverkehr, Lärm- und sonstige Emissionen (Autotürenschnallen, Lichtemissionen, Balkongespräche, Musik in der Nacht, regelmässige Reinigungsaktivitäten tagsüber etc.) reduziert. Diese Bestimmung wird sich deshalb positiv auf den Verkehr und den Immissionsschutz auswirken.

### **3.3 Baulandreserven und Kulturland**

Mit den neuen Bestimmungen über Erstwohnungen und die kurzzeitige Vermietung von Zweitwohnungen werden keine zusätzlichen Wohn-, Misch- oder Kernzonen (WMK) geschaffen. Das Baulandkontingent der Gemeinde wird damit durch die Baureglementsrevision nicht tangiert. Die Art. 2a bis Art. 2d GBR gewährleisten einen besseren Schutz des Wohnraums der einheimischen Bevölkerung und schränken die Zweitwohnungsnutzung ein. Die Bestimmungen leisten damit tendenziell einen Beitrag zu einer haushälterischeren Bodennutzung und einen effizienteren Umgang mit den zur Verfügung stehenden Baulandreserven. Für die innerhalb der Bauzone liegenden Kulturlandflächen hat die Baureglementsrevision keine Relevanz.

### **3.4 Weitere Themen**

Die Baureglementsrevision ist nicht relevant für folgende Themen:

- Ortsbild- und Landschaftsschutz
- Denkmalschutz
- Gewässer
- Boden (Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, FFF)
- Naturschutz/Naturobjekte
- Nicht-ionisierende Strahlung
- Störfall
- Ver- und Entsorgung

## **4. Verfahren**

### **4.1 Ablauf und Zuständigkeiten**

Die Revision des Baureglements umfasst die Ergänzung der Masse der Nutzung in Art. 2 GBR, die neuen Art. 2a bis Art. 2d GBR sowie den vorliegenden Erläuterungsbericht (orientierender Charakter). Die Revision erfolgt im Verfahren der ordentlichen Nutzungsplanänderung nach Art. 58 ff.

BauG. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, den Beschluss durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

4.2 Mitwirkung

- Durchführung

Die Mitwirkung wurde in Form einer öffentlichen Auflage kombiniert mit einer Informationsveranstaltung gewährt. Die Orientierungsveranstaltung fand am 11. Juni 2024 statt. Dort wurden die Ziele der Planung vorgestellt und Verständnisfragen beantwortet. Im Rahmen der Mitwirkung konnte die gesamte Bevölkerung Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen
- Ergebnis

Während der Mitwirkungsfrist gingen acht Eingaben ein. In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingaben und die Stellungnahmen des Gemeinderats ersichtlich:

Eingabe Nr. 1	
Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
Der Erstwohnungsanteil von 70 % wird begrüsst und für sinnvoll erachtet.	Der Gemeinderat bedankt sich für die Eingabe und nimmt diese erfreut zur Kenntnis.
Massnahme	Keine Änderung
Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
Der Mindestaufenthalt von 5 Nächten sei nicht zeitgemäss und eher zu hoch angesetzt. Es wird ein Mindestaufenthalt von 4 Nächten vorgeschlagen	Eine Reduktion des Mindestaufenthalts ist nicht sachgerecht. Die gewünschten Effekte können durch eine Reduktion des Mindestaufenthalts auf 4 oder 3 Nächte nicht erreicht werden.
Massnahme	Keine Änderung
Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderats
Antrag: Einführung einer begründeten Ausnahme zur Aufhebung der Mindestaufenthaltsdauer, wenn der Gastgeber beispielsweise auf der gleichen Parzelle oder in unmittelbarer Nähe wohnt oder über langjährige Erfahrung im Tourismus verfügt. Einem ausländischen Investor sei es nicht möglich eine vergleichbare gute, umfassende Betreuung und Information der Gäste zu gewährleisten.	Es sind keine derartigen Ausnahmen vorgesehen. Insbesondere ist eine Abgrenzung schwierig, wann ein Gastgeber noch in unmittelbarer Nähe wohnt und wann der Wohnort zu weit von der vermieteten Wohnung entfernt ist. Des Weiteren ist eine Unterscheidung zwischen einheimischen Vermietern und ausländischen Gastgebern nicht möglich. Dies würde eine rechtlich nicht zulässige Ungleichbehandlung darstellen.
Massnahme	Keine Änderung

--	--



<b>Eingabe Nr. 2</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Wie stark eine Person mit der Gemeinde Wilderswil verwurzelt ist, könne die Gemeindebehörde nicht beurteilen (Art. 2a Abs. 5).	Die Gesuchstellenden müssen in ihrem Antrag schriftlich darlegen, dass sie stark mit Wilderswil verwurzelt sind. Der Gemeinderat kann aufgrund des begründeten Antrags entscheiden.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Der Erstwohnungsanteil von 70 % sei zu hoch und solle auf 40 %-50 % gesenkt werden.	Zum einen ist eine Reduktion des Erstwohnungsanteil nicht sachgerecht, da so weniger bzw. keine gewünschte Effekte erzielt werden können. Zum anderen haben sich die Teilnehmenden des Werkstattgesprächs vom 11. März 2024 klar für einen Erstwohnungsanteil von mindestens 70 % ausgesprochen.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Das Verbot von Ferienwohnungen in gewissen Quartieren sei nicht möglich, da man dann auch Coiffeurläden, Nagelstudios etc. verbieten müsse.	Eine quartierweise Regelung ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind die Immissionen eines Coiffeurs oder Nagelstudios nicht mit Immissionen einer kurzzeitigen Vermietung vergleichbar.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Eine Vermietung von Ferienwohnungen durch auswärtige Besitzer/Vermieter sei zu verbieten. Allenfalls soll die Vermietung durch auswärtige Vermieter auf die Dauer von 60 oder 90 Tage pro Jahr beschränkt werden.	Eine Unterscheidung zwischen einheimischen Vermietern und ausländischen Gastgebern ist nicht möglich. Dies würde eine rechtlich nicht zulässige Ungleichbehandlung darstellen. Eine wirksame Einschränkung ist durch die Mindestmietdauer von 5 Tagen bereits vorgesehen, d.h. eine weitere Einschränkung der Vermietung pro Kalenderjahr ist nicht notwendig.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Es sei noch nicht klar, wie die Gemeinde die Umsetzung der Mindestaufenthaltsdauer durchsetzen wolle. Des Weiteren müsse der Gemeinde und dem TOI eine Bezugsperson für Notfälle gemeldet werden.	Werden die Vorschriften über den Erstwohnungsanteil verletzt, wird die Baupolizeibehörde einschreiten. Auch eine Kontrolle der einschlägigen Plattformen durch die Bauverwaltung ist möglich. Darüber hinaus wird der

	<p>Gemeinderat allenfalls notwendige Ausführungsbestimmungen erlassen.</p> <p>Die Meldung einer Bezugsperson für Notfälle ist nicht notwendig. Die bestehenden Zweitwohnungen und die jeweiligen Grundeigentümer- bzw. Bauherrschaften sind der Gemeinde bekannt.</p>
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 3: FDB. Die Liberalen, 3812 Wilderswil</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die Statistiken und Zahlen hätten aktualisiert werden sollen und nicht auf die bereits bestehenden älteren Zahlen zurück greifen. Des Weiteren sei eine Statistik zu erstellen, wie viel Wohnungen aktuell unter die neuen Regelungen fallen würden.	Der Handlungsbedarf ist unbestritten, sodass auf die Erstellung zusätzlicher Statistiken verzichtet werden kann. Der Handlungsbedarf hat sich zum einen aufgrund der Abklärungen des Gemeinderats im Vorfeld ergeben. Und zum anderen wurde er beim Werkstattgespräch vom 11. März 2024 klar zum Ausdruck gebracht. Des Weiteren zeigt sich aus Sicht des Gemeinderats der Handlungsbedarf und die breite Zustimmung der Bevölkerung darin, dass nur eine Einsprache gegen die Planungszone eingegangen ist und auch die Mitwirkung ein positives Bild zeigt.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Art. 2b Abs. 5 sei wie folgt anzupassen: «nach Art. 2a GBR vermietet» mit «nach Art. 2a GBR Dauervermietung als Erstwohnung» ersetzen. So wäre keine Kurzzeitvermietung möglich.	<p>Art. 2b Abs. 5 S. 2 lautet wie folgt: Sie kann (...) die Wohnung versiegeln oder die Wohnung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 2a GBR vermieten.</p> <p>Eine Anpassung ist nicht notwendig, da eine kurzzeitige Vermietung von weniger als 5 Nächten ausgeschlossen ist. Im Übrigen würden mit der vorgeschlagenen Anpassung gewisse Aspekte nach Art. 2a GBR, wie bspw. die befristete Ausnahme vom minimalen EWA, vermöglicht.</p>
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderungen</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Es sei noch nicht klar, wie die Gemeinde die Einhaltung der Mindestmietdauer kontrollieren könne. Das Kurtaxenreglement sei zu	Werden die Vorschriften über den Erstwohnungsanteil verletzt, wird die Baupolizeibehörde einschreiten. Auch eine Kontrolle der

ergänzen, dass auf Stufe Verordnung der Gemeinderat bestimmen kann, wie die Erfassung von Meldungen zu tätigen ist, damit eine nachträgliche Überprüfung möglich ist.	einschlägigen Plattformen durch die Bauverwaltung ist möglich. Darüber hinaus wird der Gemeinderat allenfalls notwendige Ausführungsbestimmungen erlassen.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 4</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die Revision des Baureglements wird vollumfänglich begrüsst und unterstützt.	Der Gemeinderat bedankt sich für die Eingabe und nimmt sie erfreut zur Kenntnis.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 5</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Der Erstwohnungsanteil von 70 % sei nur bei Neubauten einzuführen.	Zum einen ist eine derartige Beschränkung auf Neubauten nicht sachgerecht, da so weniger bzw. keine gewünschte Effekte erzielt werden können. Zum anderen haben sich die Teilnehmenden des Werkstattgesprächs vom 11. März 2024 klar für einen Erstwohnungsanteil auch für bestehende Bauten ausgesprochen. So soll der Druck, bestehende Bauten zu Zweitwohnungen umzunutzen, reduziert werden. Diese Massnahme ist insbesondere notwendig, um für die einheimische Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu sichern.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 6</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Bei kleinen Gebäuden mit einer geringen Anzahl an Wohnungen (max. 3) sein kein Erstwohnungsanteil oder ein differenzierter Erstwohnungsanteil von 50 % festzulegen.	Aus Sicht des Gemeinderats besteht kein Bedarf für eine solche zusätzliche Regelung. Auch bei kleineren Gebäuden ist es notwendig Massnahmen zu treffen, sodass bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gesichert werden kann.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 7</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Art. 2a Abs, 5 sei entsprechend zu ergänzen: So sei als Härtefall zu qualifizieren, wenn ein Kaufvertrag für eine Immobilie innerhalb eines Monats vor Erlass der Planungszone rechtsgültig erworben wurde.	Die Aufzählung in Art. 2a Abs. 5 ist nicht abschliessend. Der Gemeinderat wird die begründeten Anträge entsprechend prüfen.  Die Eingabe der Mitwirkenden wird als Wiedererwägungsgesuch zur Kenntnis genommen

	und ausserhalb des Mitwirkungsverfahrens an die Hand genommen.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 6: SP Wilderswil, Grütter Barbara, 3812 Wilderswil</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die Einführung einer Mindestmietdauer von 5 Tagen wird begrüsst und es wird auf die Initiative «Wohnraum schützen, Airbnb regulieren» hingewiesen.	Der Gemeinderat bedankt sich für die Eingabe und nimmt sie erfreut zur Kenntnis.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die Einführung eines 80 % Erstwohnungsanteils bei allen bestehenden Wohnungen der Gemeinde und nicht nur 70% bei Neubauten wird angeregt.	Aus Sicht des Gemeinderats besteht kein Bedarf für eine solche zusätzliche Regelung. Der Erstwohnungsanteil gilt auch für bestehende Wohnungen, wenn diese zu Zweitwohnungen umgenutzt werden sollen, und nicht nur bei Neubauten. Ein Erstwohnungsanteil von 70 % wird als ausreichend angesehen und es sollen gewisse Umnutzungen weiterhin möglich sein.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 7</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Auf die Einführung eines Erstwohnungsanteils ist zu verzichten. Unter Umständen solle der Erstwohnungsanteil nicht auf altrechtliche Wohnungen angewendet werden.	Der Handlungsbedarf ist unbestritten, siehe oben.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die kurzzeitige Vermietung sei zu gestatten, respektive auf eine Mindestmietdauer von 3 Tage festzulegen.	Eine Reduktion des Mindestaufenthalts ist nicht sachgerecht. Die gewünschten Effekte können durch eine Reduktion des Mindestaufenthalts auf 4 oder 3 Nächte nicht erreicht werden.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Die Besitzstandsgarantie sein uneingeschränkt zu wahren.	Die Besitzstandsgarantie für Zweitwohnungen sowie für die kurzzeitige Vermietung wird in

	<p>Art. 2d geregelt. Die Bestandesgarantie gilt auch für rechtmässig bestehende Zweitwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungszone, also am 02. November 2023, nachgewiesenermassen bereits Bestand hatten.</p> <p>Grundsätzlich wird in die Besitzstandsgarantie im engeren Sinn nicht eingegriffen, da die betroffenen Wohnnutzungen nicht in ihrer Substanz eingeschränkt werden. Eine Vermietung ist weiterhin möglich und mit gewissen Einschränkungen ist eine Zweitwohnungsnutzungen möglich.</p>
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<b>Eingabe Nr. 8</b>	
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Auf die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bei einer Umnutzung von einer Erst- zu einer Zweitwohnung sei zu verzichten.	Der fragliche Hinweis im GBR ist lediglich in der Kommentarspalte aufgeführt und hat rein deklaratorischen Charakter. Die Zustimmung der Grundeigentümer, hier alle Stockwerkeigentümerschaften, ist in der Kantonalen Bau-gesetzgebung unter Art. 10 Abs. 2 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren (Bewilli-gungsdekret, BewD), geregelt. Es liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde, von dieser Vor-gabe abweichende Bestimmungen zu treffen.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>
<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
Der Vermieter müsse eine verantwortliche Person bei der Gemeinde registrieren, die während der ganzen Vermietung einer Ferienwohnung jederzeit telefonisch erreicht werden könne und bei Problemen in maximal 30 Minuten vor Ort sein könne.	Die Meldung einer verantwortlichen Person ist nicht notwendig. Die bestehenden Zweitwohnungen und die jeweiligen Grundeigentümer-bzw. Bauherrschaften sind der Gemeinde be-kannt. Letztendlich würde die geforderte Rege-lung zu einer Ungleichbehandlung von einhei-mischen und auswärtigen Vermietern führen, wenn eine Person innert 30 Min. vor Ort sein müsste. Eine Unterscheidung ist aus Sicht des Gemeinderats deshalb nicht zweckmässig.
<i>Massnahme</i>	<i>Keine Änderung</i>

### 4.3 Vorprüfung

Gegenstand und  
Umfang

Das AGR prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Die Revision Baureglement Zweitwohnungen wurde am 19. August 2024 von der Gemeinde beim AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 11. März 2025 vor. Die Gemeinde kann allen vom AGR vorgebrachten Vorbehalte gerecht werden und auch die Empfehlungen und Hinweise entsprechend umsetzen.

### 4.4 Öffentliche Auflage

[folgt]

### 4.5 Beschluss

[folgt]