

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Wilderswil

### Teilrevision Baureglement: «Zweitwohnungen»

---

Legende:

Die Änderungen im Baureglement sind rot und ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt.  
Die Änderungen im Kommentar sind rot dargestellt.

---

### Baureglement

Die Teilrevision Baureglement «Zweitwohnungen» umfasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

21. Mai 2025

Impressum

Auftraggeberin:  
Einwohnergemeinde 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

## A Nutzungszonen

### Art. 2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> In den Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse (~~m~~):

Zone	Abk.	kA <sup>*1)</sup> in m	gA <sup>*1)</sup> in m	Fh tr <sup>*1)</sup> in m	Fh gi in m	GL in m	VG	EWA in %	
A									
Kernzone	K	3.0	8.0	7.00	10.00	20.00	2	70	
Mischzone A	MA	4.0	8.0	6.00	9.00	17.50	2	70	
Mischzone B	MB	4.0	8.0	7.00	10.00	20.00	2	70	
Mischzone C	MC	5.0	10.0	9.00	12.00	20.00	4	70	
Arbeitszone A <sup>8)</sup>	AA	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	10.50	14.00	25.0 <sup>7)</sup>	–	–	
Arbeitszone B	AB	6.0 <sup>6)</sup>	6.0 <sup>6)</sup>	15.50	19.50	90.0 <sup>7)</sup>	–	–	
Grünzone	G	Gemäss Baugesetz Art. 79							–
Campingzone	C	3.0						–	

kA: min. kleiner Grenzabstand  
gA: min. grosser Grenzabstand  
Fh: Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)  
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer  
Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer  
GL: max. Gebäudelänge (  
VG: Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)  
EWA: **Erstwohnungsanteil**  
(vgl. Art. 2a)  
GFo: **Geschossfläche oberirdisch (A1-1)**  
– **unbegrenzt**

### B bis C unverändert

D Landwirtschaftszone  
LWZ gemäss eidg. und kant. Recht; für nichtlandwirtschaftliche Bauten gilt Mischzone B  
**Es gilt ein EWA von 70 Prozent**

### E bis F und Fussnoten <sup>5)</sup> bis <sup>7)</sup> unverändert

<sup>8)</sup>-Auf der Parzelle 78 «Forstbetriebsgebäude Wilderswil» sind touristische Unterkünfte ausgeschlossen

### Art. 2a Erstwohnungsanteil: Grundsätze

<sup>1</sup> Der Erstwohnungsanteil gibt an, wieviel Prozent der für Wohnungen erstellten nach Artikel A1-1 anrechenbaren Geschossflächen oberirdisch eines Gebäudes der Wohnnutzung im Sinne von Absatz 2 vorbehalten sind.

<sup>2</sup> An den in Art. 2 für die jeweiligen Zonen festgelegten Erstwohnungsanteil werden Wohnungen angerechnet, die nach Zweitwohnungsgesetz<sup>1</sup> als Erstwohnungen gelten oder einer Erstwohnung gleichgestellt sind.

Nach Art. 2 Abs. 2 ZWG gilt eine Wohnung als Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

Einer Erstwohnung gleichgestellt sind z.B. Personalwohnungen, Wohnungen, die weniger als zwei Jahre leer stehen, Wohnungen auf Alpen, die wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich, sind oder Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden (vgl. Art. 2 Abs. 3 ZWG).

<sup>3</sup> Der nach Art. 2 festgelegte minimale Erstwohnungsanteil ist bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sowie allen baubewilligungspflichtigen Umnutzungen einzuhalten.

<sup>4</sup> Die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung. Explizit gilt die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu touristisch genutzten Wohnungen als baubewilligungspflichtige Umnutzung.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann in Härtefällen auf Gesuch hin und unter Auflagen befristete Ausnahmen von bis zu 3 Jahren vom minimalen EWA nach Art. 2 gewähren. Ein Härtefall liegt insbesondere vor bei einem erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist, oder im Falle einer vorübergehenden und befristeten Verlegung des Wohnsitzes aus beruflichen Gründen. In jedem Fall darf die betreffende Wohnung nicht als Zweitwohnung fremdvermietet werden. Zudem dürfen keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Ausnahme kann einmalig um maximal zwei Jahre verlängert werden.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG), SR 702.

## **Art. 2b Erstwohnungsanteil: Vollzug**

<sup>1</sup> Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist anzugeben, welche Wohnungen im Rahmen des minimalen Erstwohnungsanteils nach Artikel 2 als Erstwohnungen gelten; andernfalls gelten sämtliche Wohnungen als Erstwohnung.

<sup>3</sup> In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen. Werden mehr Wohnungen als nach Art. 2 erforderlich mit einem Zweckentfremdungsverbot belegt, stimmt die Bauverwaltung auf Gesuch hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots so lange zu, als dass der Erstwohnungsanteil nach Artikel 2 für das ganze Gebäude erfüllt bleibt.

Dabei gilt es zu beachten, dass die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorbehalten ist. Im Falle von Stockwerkeigentum setzt dies das Einverständnis der Stockwerkeigentümer und Stockwerkeigentümerinnen voraus.

<sup>4</sup> Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle arbeiten im Vollzug zusammen. 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 KDSG, Art. 153 StG) zuzugreifen.

<sup>5</sup> Werden Erstwohnungen zweckentfremdet, erlässt die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen. Sie kann zur Durchsetzung insbesondere die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden sowie die Wohnung versiegeln oder die Wohnung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 2a Abs. 1 bis 3 GBR vermieten. Die Einnahmen aus der Vermietung gehen nach Abzug der Kosten der Gemeinde an den Grundeigentümer.

Die Baupolizeibehörden beachten dabei die Verfahrensvorschriften von Art. 46 ff BauG.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Bestimmung notwendigen Ausführungsbestimmungen.

## **Art. 2c Kurzzeitige touristische Vermietungen**

<sup>1</sup> Im gesamten Gemeindegebiet Wilderswil ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig zu Übernachtungszwecken zur Verfügung

zu stellen. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte beträgt.

<sup>2</sup> Vom Verbot nach Abs. 1 ausgenommen sind die Vermietung:

- a) von Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG,
- b) einzelner Zimmer in einer Wohnung, die vom Vermieter selbst bewohnt wird sowie
- c) von Wohnungen eines Hotels oder eines Betriebs, der die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b und Abs. 5 Bst. a ZWG erfüllt.

<sup>3</sup> Artikel 2b Absätze 4 und 5 gelten für den Vollzug von Art. 2c sinngemäss.

### **Art. 2d Erstwohnungen und kurzzeitige touristische Vermietungen; Besitzstandsgarantie**

<sup>1</sup> Für am 02. November 2023 bestehende und rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Ob eine rechtmässige Zweitwohnung besteht, wird aufgrund der bis zum 1. November 2023 erfolgten Kurtaxenabrechnungen sowie dem Gebäude- und Wohnungsregister festgestellt. Der Nachweis der Kurtaxenabrechnung muss durch die Grundeigentümerschaft erbracht werden.

<sup>2</sup> 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 02. November 2023 Kurtaxen abgerechnet und Tourismusabgaben 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.

## **E Schlussbestimmungen**

### **Art. 32 Inkrafttreten**

Die Änderungen des Baureglements «Zweitwohnungen» treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## **Genehmigungsvermerke Revision «Zweit- wohnungen»**

Mitwirkung vom 31. Mai 2024 – 01. Juli 2024

Vorprüfung vom 11. März 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Mai 2025

Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2025 – 30. Juni 2025

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen an der

Urnenabstimmung vom

Präsident

Gemeindeschreiber

.....

Rolf Herren

.....

Christian Hartmann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,  
Wilderswil, .....

Gemeindeschreiber

.....

Christian Hartmann

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung**

Bern, .....

.....