



Erläuterungsbericht Planungszone Zweitwohnungen

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an.

Seit das Bundesamt für Statistik schweizweit die Anzahl Zweitwohnungen in einer Gemeinde nach einheitlichen Kriterien erhebt und zur Verfügung stellt, hat sich der Bestand der Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Kandersteg gemäss den Angaben des Bundes wie folgt entwickelt:

Stichtag	Zweitwohnungsanteil in Prozent (auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet)	Veränderung
31.12.2019	51.97	
31.12.2022	51.77	- 0.2 %
31.12.2024	51.49	- 0.28 %
25.11.2025	51.65	+ 0.16 %

Bei einem Bestand von insgesamt 1'580 Wohnungen waren per 25. November 2025 insgesamt 816 Wohnungen als Zweitwohnung gemeldet.

Der Anteil der Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Kandersteg nimmt kontinuierlich zu. Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie z.B. die Internetplattform Airbnb oder Booking.com deutlich 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, insbesondere wegen des Verlustes von Wohnraum für Einheimische sowie aufgrund von Störungen durch kurzzeitige Vermietungen. Problematisch für die einheimische Bevölkerung sind in diesem Zusammenhang namentlich Störungen nach 22:00 Uhr an Werktagen durch Lärmbelästigungen, die unter anderem durch Spätanreisen sowie durch Gesprächslärm, Partys oder dergleichen in Gärten und auf Balkonen verursacht wird.

Nicht nur die kurzzeitige Vermietung stellt 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, welche in beliebten Tourismusregionen liegen und keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.

Gemäss Art. 71a BauG muss die Gemeinde Kandersteg geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen sowie zur möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie treffen.

In der ganzen Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt und ausschliesslich als kurzzeitig vermietete Wohnungen zu nutzen, zugenommen. Im regionalen Kontext haben in letzter Zeit mehrere Gemeinden gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen haben bereits einige Gemeinden im Berner Oberland reagiert. Die Gemeinden Interlaken, Unterseen und Ringgenberg haben in den letzten Jahren zuerst Planungszonen und anschliessend Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch in den Gemeinden Wilderswil, Sigriswil und Brienz wurde zunächst eine Planungszone erlassen, damit die Revision der baurechtlichen Grundordnung angegangen werden kann.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt. Um eine entsprechende Lösung zu finden, müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden. Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Kandersteg am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Vorliegend prüft die Gemeinde Kandersteg in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Dazu ist sie, gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V. m. Art. 71 a Abs. 3 BauG, berechtigt.

Dieser Prozess beansprucht selbstverständlich eine gewisse Zeit. Insbesondere die Aufnahme einer neuen Regelung in der baurechtlichen Grundordnung bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, welches eine Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie eine Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Organe erfordert. Planerlassverfahren nehmen erfahrungsgemäss rasch einmal zwei Jahre und mehr in Anspruch. Die Planungszone selbst ist geeignet und erforderlich und die vorgesehene Geltungsdauer von zwei Jahren erscheint in diesem Zusammenhang nicht als zu lang und greift daher auch nicht übermässig in die Rechte der Betroffenen ein. Sie ist insgesamt sowohl recht- als auch verhältnismässig.

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 Bauten mit Wohnnutzungen und Umnutzungen von bestehendem Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Da zu Zweitwohnungen umgenutzte Erstwohnungen im Wohnungsinventar, gemäss den Vorgaben des ZWG, voll angerechnet werden, können diese Umnutzungen den Planungszweck beeinträchtigen. Deshalb wird unter Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgelegt, dass die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen baubewilligungspflichtig ist. Dies gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1), wonach die Umnutzung von Bauten baubewilligungspflichtig ist, wenn baurechtlich relevante Tatbestände betroffen sind. Aufgrund des Zwecks der Planungszone und der geschilderten Ausgangslage ist eine solche Umnutzung im vorliegenden Fall baurechtlich relevant.

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wird folgende Planungszone „Zweitwohnungen“ beschlossen:
Planungszweck: Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen auf dem Gemeindegebiet im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen.
Planungsperimeter: Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen)
Dauer: 2 Jahre
Wirkung: Während der Geltungsdauer darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte
2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten folgende Richtlinien:
 - a. Innerhalb des Perimeters der Planungszone, das heisst im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
 - b. Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig. Auch die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zu kommerziellen, gewerbsmässigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
 - c. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderates, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
 - d. Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
 - e. Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
3. Anbieter, die bisher Ferienwohnungen oder kurzfristige Vermietungen anbieten, werden gebeten, sich bei der Gemeindeverwaltung Kandersteg zu registrieren.
4. Die Gemeindeschreiberei wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses in den amtlichen Organen beauftragt.

Kandersteg, 26. November 2025

Namens des Gemeinderates

sig. René F. Maeder
Präsident

sig. Anita Allenbach
Gemeindeschreiberin