

Herzlich Willkommen



Workshop Planungszone Zweitwohnungen vom 22. Mai 2025



Ablauf

- 19:00 Begrüssung (Bernhard Fuchs)
- 19:05 Ablauf & Ziele (Bernhard Fuchs)
- 19:10 Präsentation «Stand der Dinge» (Heinz Stadler)
- 19:20 Wir hören zu «Feedbackrunde» (alle)**

- 19:50 Präsentation «Möglichkeiten & Fallbeispiele» (ecoptima)

- 20:10 Diskussion Leitfragen (Tischrunden)**
- 20:40 kurze Pause
- 20:50 Vorstellung Ergebnisse Tischrunden (Gruppensprechende)

- 21:10 Zusammenfassung (ecoptima)
- 21:15 Schlussrunde (Heinz Stadler)
- 21:30 Verabschiedung (Bernhard Fuchs)



Ziele

- Information durch Gemeinde
- Anliegen der Bevölkerung abholen
- Gemeinsames Stimmungsbild erarbeiten

Stand der Dinge



- Wohnungssituation in der Gemeinde
- Warum besteht Handlungsbedarf?
- Auswirkungen der Planungszone
- Wer ist betroffen?
- Wie geht es weiter?

Erstwohnung / Zweitwohnung ?

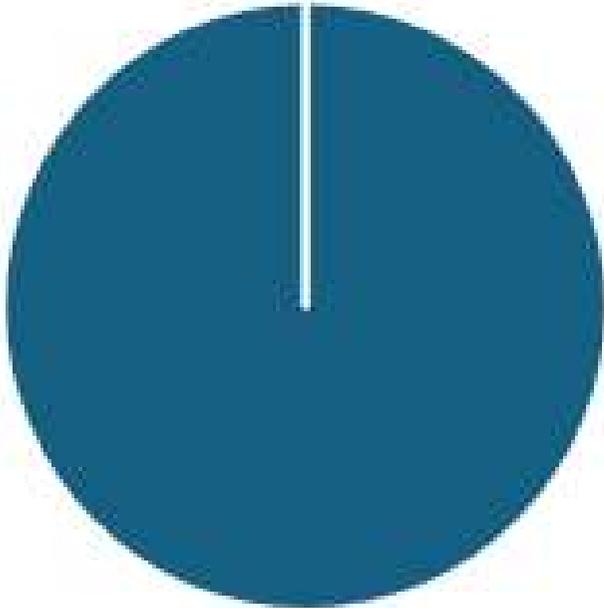


- Zweitwohnungsgesetz (seit 2012)
- Planungszone (seit 31. März 2025)



Wohnungsbestand

Wohnungsbestand Total



■ 100 % 2'748





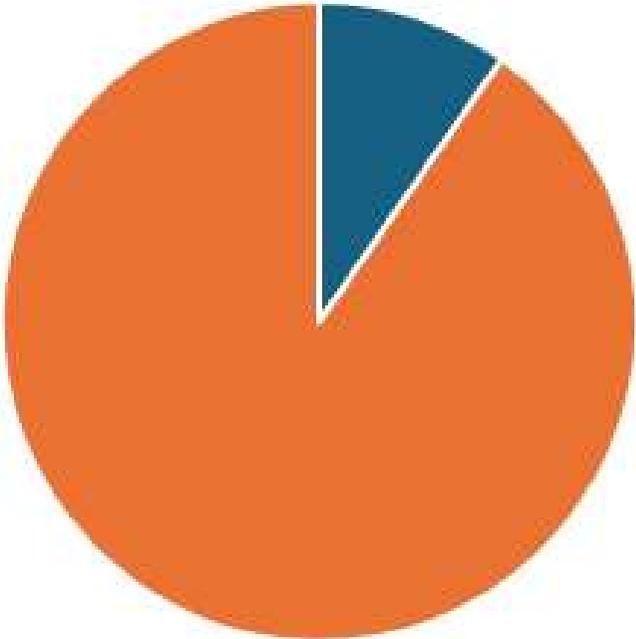
Wohnungsbestand





Wohnungsbestand

rechtlich gesicherter Erstwohnungsanteil
(Grundbucheintrag)



■ Erstwohnungen 267 Whg. ■ Zweitwohnungen 2'481 Whg. ■



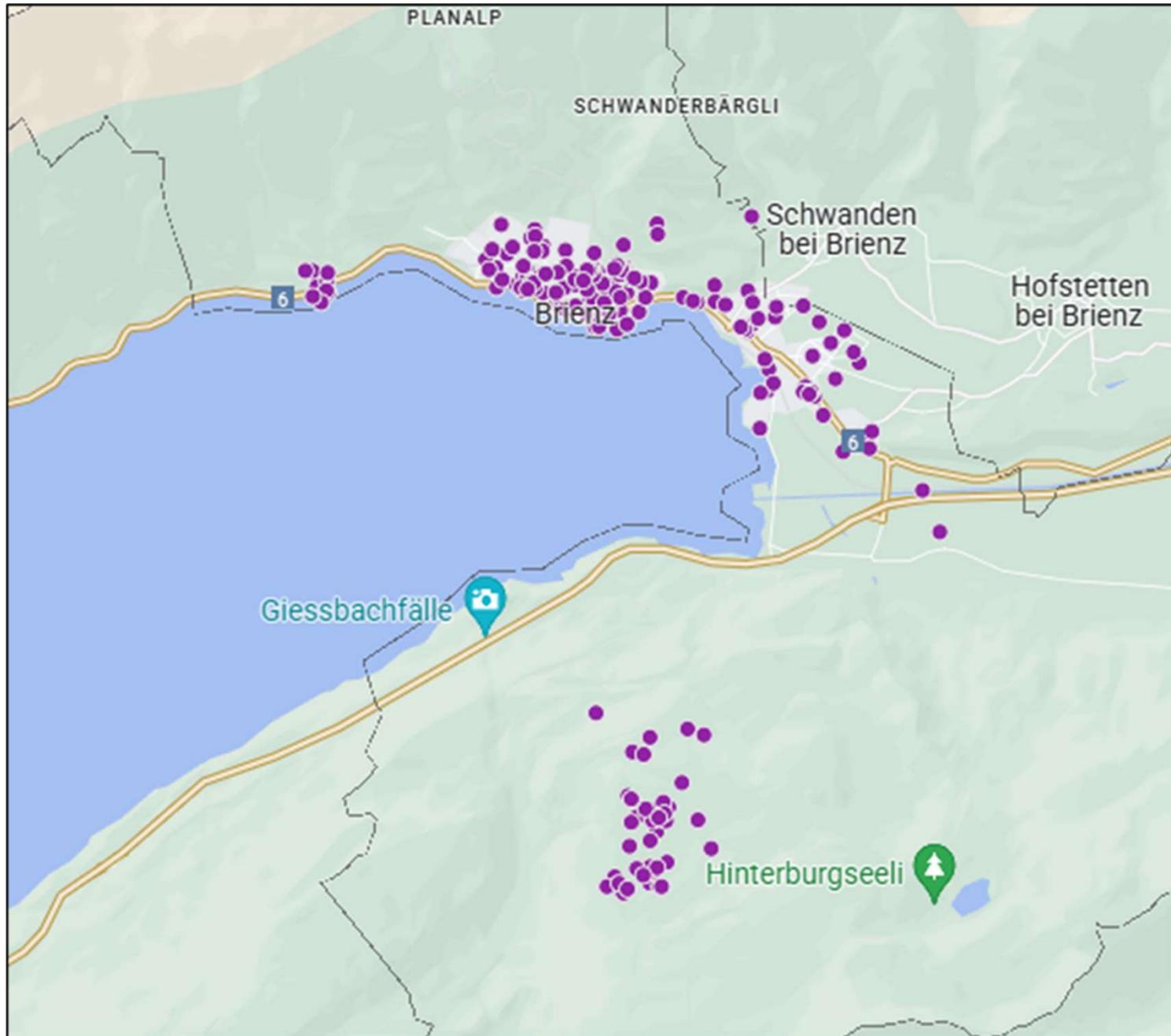
Handlungsbedarf

- Trotz Neubauverbot für Zweitwohnungen: kaum Abnahme Zweitwohnungsanteil
- Corona hat Nachfrage verstärkt
- Starke Zunahme von kurzzeitiger Vermietung





Übersicht kurzzeitige Vermietungen





Negative Aspekte

- Verlust von Wohnungen für Einheimische, weil die Vermietung als Plattformwohnung mehr Ertrag verspricht
- Druck auf altrechtliche Bauten, da diese keine Erstwohnungsauflagen haben
- Preistreiber bei Immobilienmarkt
- Bereits aufgetauchte Probleme: Nachbarschaft, Lärm, Parkieren, Abfall



Auswirkungen Planungszone

- Sicherungsmittel: «Käseglocke»
- Baubewilligungspflicht:
 - Umnutzung zur Zweitwohnung (Dauernutzung)
 - Umnutzung zur kurzzeitigen Vermietung
- Baugesuche werden sistiert, bis neue Regelungen in Kraft sind
- In Kraft seit 31. März 2025
- Zeit für Regelung in der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement) oder den ordentlichen Reglementen

Wer ist betroffen?



- Wer eine bisher als Erstwohnung genutzte Wohnung neu als Ferienwohnung oder für kurzzeitige Vermietung umnutzen möchte.
- Wer eine Wohnung neu für die kurzzeitige Vermietung nutzen möchte.
Grundsatz \Rightarrow keine neue «Airbnb»-Wohnungen
- Wohn- und Mischzonen (W2, W2P, WG2, WG3, DK)

Wer ist betroffen?



Nicht betroffen sind:

- Bestehende Ferienwohnungen (Dauernutzung) per 31. März 2025, die weiter als Ferienwohnung genutzt werden
- Bestehende «Airbnb», etc. per 31. März 2025
- Wohnungen die z.Bsp. während Ferien untervermietet werden per 31. März 2025
- Landwirtschaftszonen, Industriezonen, UeO Axalp (Ferienhauszone, WG2, Hotelzone)



Wir hören zu: Sie haben das Wort





Möglichkeiten und Fallbeispiele



Möglichkeiten



1. Nichts tun

d.h. der Zweitwohnungsanteil könnte theoretisch auf über 60 % steigen



Möglichkeiten



2. Nur «Airbnb» Problematik lösen

d.h. der Zweitwohnungsanteil könnte theoretisch auf über 60 % steigen





Möglichkeiten

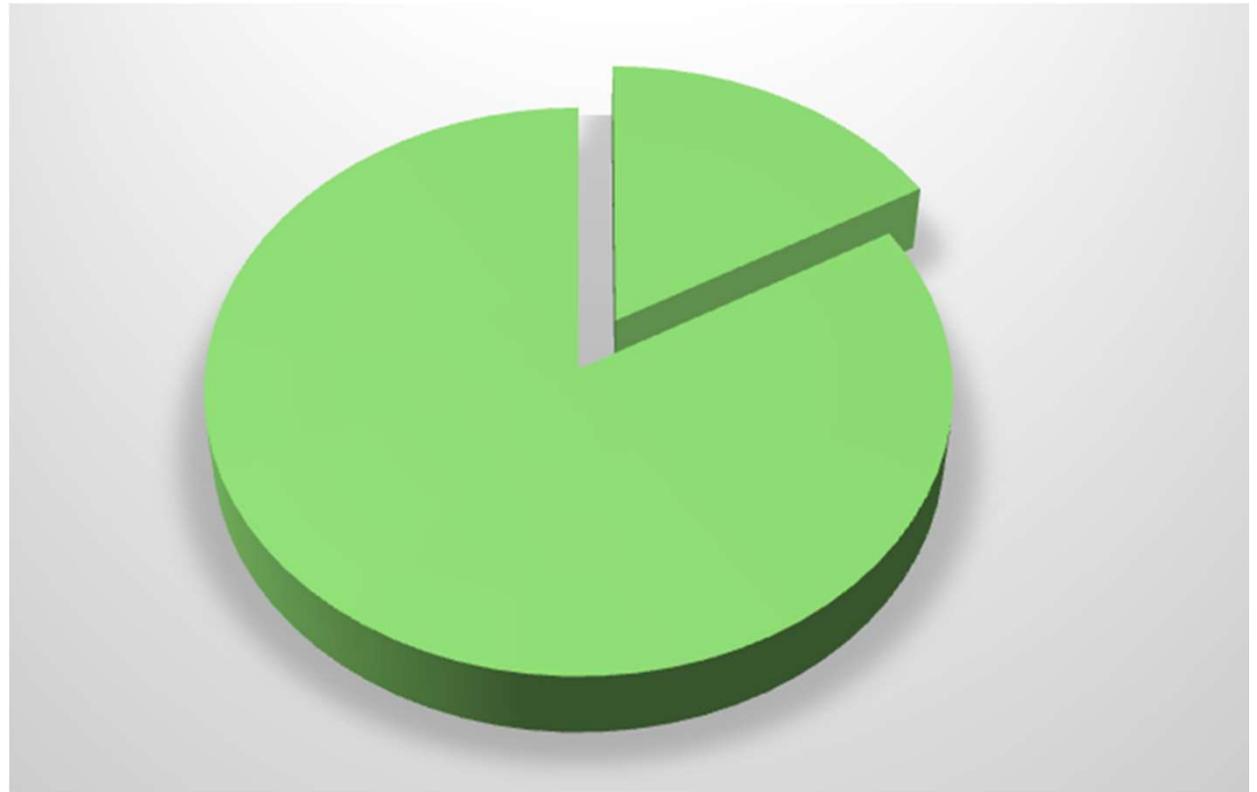
3. Lenkungsabgabe einführen
Zur Förderung Erstwohnungsanteil





Möglichkeiten

4. Erstwohnungsanteil festsetzen



Möglichkeiten



5. Erstwohnungsanteil festlegen und die kurzzeitige Vermietung einschränken



+



Übersicht Möglichkeiten



Eingriffstiefe zunehmend:

1. **Nichts tun**
d.h. der Zweitwohnungsanteil steigt
2. **Nur «Airbnb» Problematik lösen**
3. **Lenkungsabgabe** einführen (zur Förderung Erstwohnungsanteil)
4. **Erstwohnungsanteil** festsetzen
5. **Erstwohnungsanteil** festlegen und die **kurzzeitige Vermietung** einschränken



2 Fallbeispiele aus der Region



Interlaken



Mischform:

- Wohnzone:
Verbot von kurzzeitiger Vermietung
(weniger als drei aufeinanderfolgende Nächte)
Ausschluss der Besitzstandsgarantie
Härtefalllösung für rechtmässig bestehende «Airbnb»
Mischzonen: Erstwohnungsanteile 25 % in Mischzone K,
sonst 50 %



Wilderswil



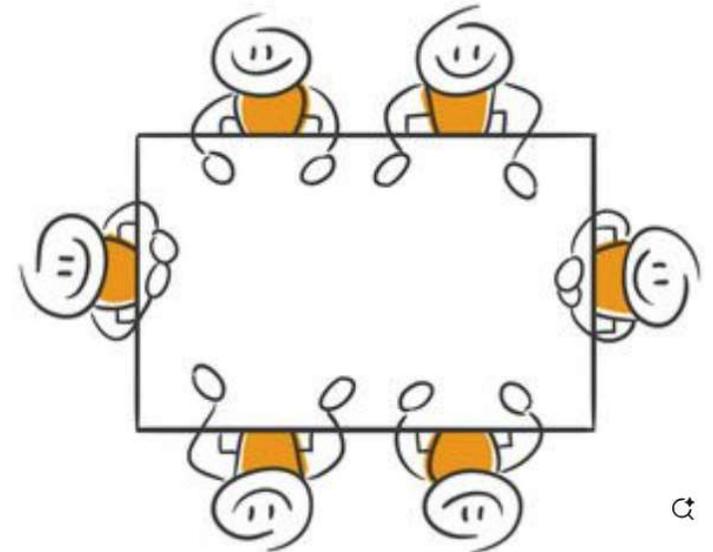
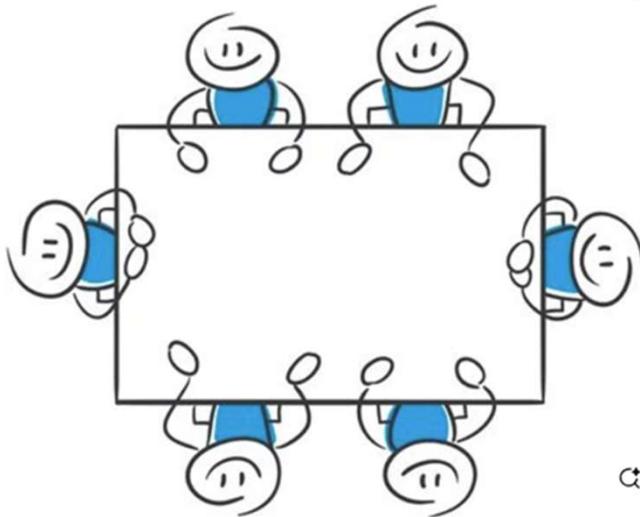
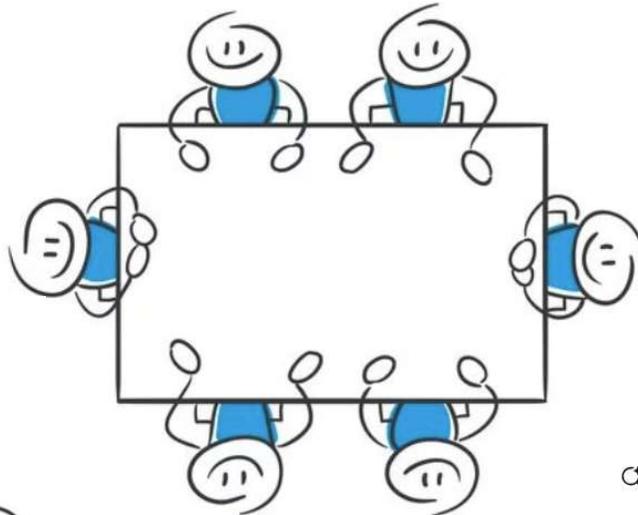
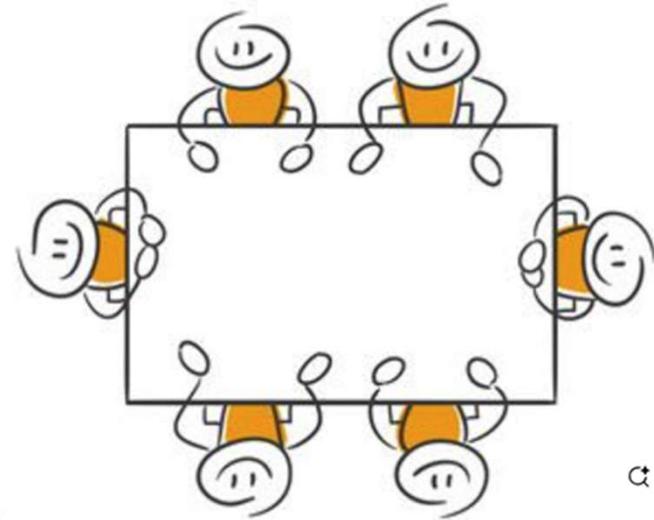
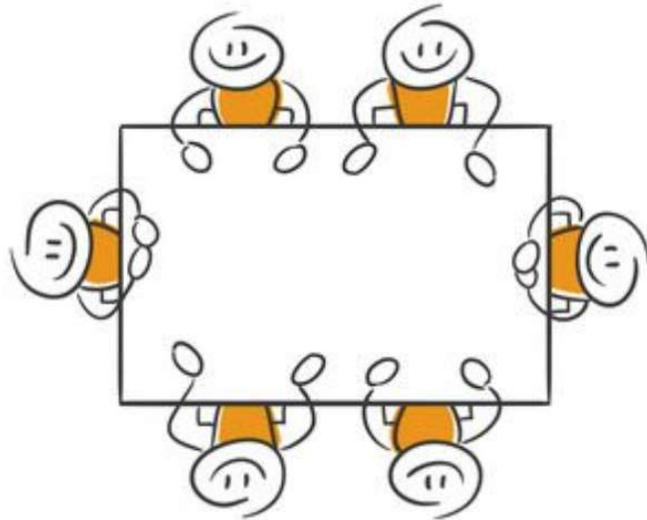
Einführung Erstwohnungsanteil und Einschränkung kurzzeitige Vermietung

- Ziel: 70 Prozent für alle Bauten mit Wohnungen
- Prozess aktuell in der Vorprüfung





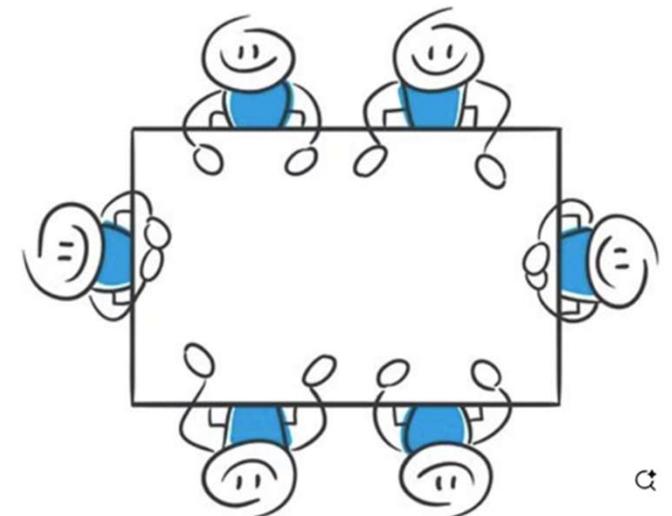
Tischrunden



Leitfragen (30 Minuten)

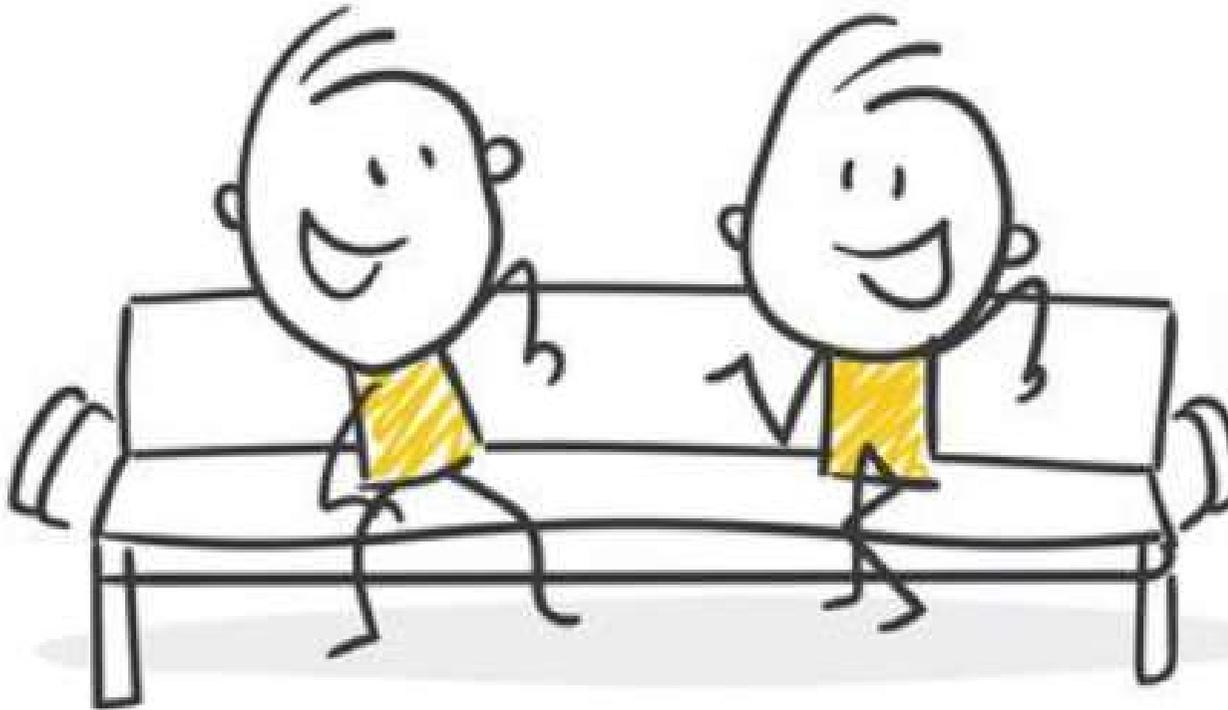


1. Welche **Bedenken** und **Bedürfnisse** haben Sie im Umgang mit der Zweitwohnungsthematik?
2. Welche Veränderungen im Bereich Zweitwohnungen beobachten Sie in den letzten 10 Jahren?
3. Wie bewerten Sie die vorgestellten Möglichkeiten?
4. Welche **Ideen** und **Lösungsansätze** beurteilen Sie als geeignet für Brienz





Pause (10 Minuten)





Ergebnisse Tischrunden





Zusammenfassung und Ausblick



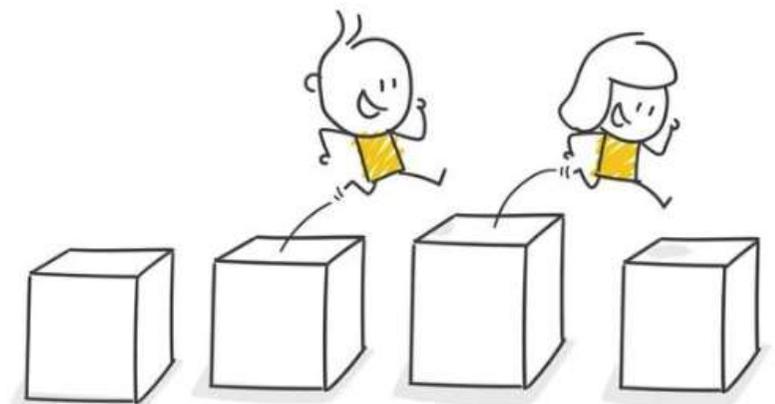


Nächste Schritte

- Auswertung der Erkenntnisse von heute
- Umfrage in der Bevölkerung (online) ab 23. Mai 2025 – 23. Juni 2025 unter www.brienz.ch resp. www.mitwirken-brienz.ch oder mit dem QR-Code



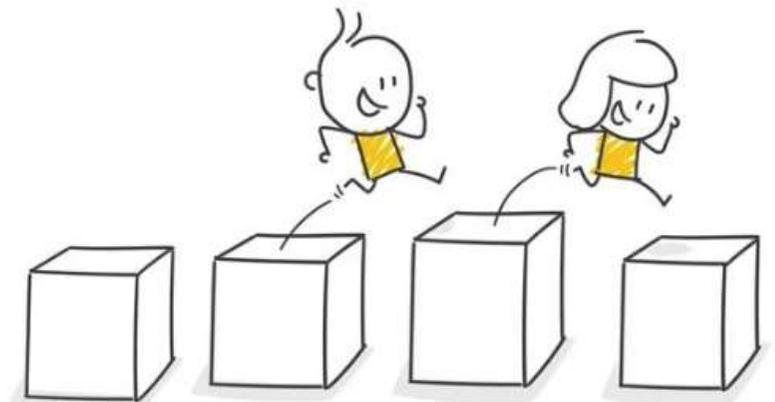
www.brienz.ch





Nächste Schritte

- Meldung Interesse für in Arbeitsgruppe an info@brienz.ch
- Erste Arbeitsgruppensitzung **Montag, 30. Juni 2025, 19.00 Uhr** (Bestimmung definitive Zusammensetzung Arbeitsgruppe)
- Erlass neuer Regelungen mit
 - öffentlicher Mitwirkung
 - Kantonale Vorprüfung
 - öffentliche Auflage
 - Gemeindeversammlung
 - Kantonale Genehmigung





Schlussrunden

- Was muss noch gesagt werden?
- Fragen?





**für den offenen Dialog und das
aktive Mitmachen**