

Baureglement

SRB 721.1

vom 28. Dezember 2001

Änderung vom 30. März 2009

Änderung vom 3. Dezember 2010

Änderung vom 7. Juni 2013

Änderung vom 8. Dezember 2017

Änderung vom 26. August 2019

Änderung vom 6. Dezember 2019

Änderung vom 13. Juni 2021

Änderung vom 29. November 2024 «erweiterte Besitzstandsgarantie»

Teilrevision «Regulierung Zweitwohnungen» – Öffentliche Mitwirkung

Änderungen sind in roter Schrift hervorgehoben

EINWOHNERGEMEINDE BÖNIGEN

Interlakenstrasse 6, 3806 Bönigen

T 033 826 10 00, F 033 826 10 08

info@boenigen.ch, www.boenigen.ch

A. Allgemeines

unverändert

B. Baupolizeiliche Vorschriften

1. – 6.

unverändert

6a. Erstwohnungsanteil

Artikel 40a

Grundsatz

¹ Der Erstwohnungsanteil gibt an, wieviel Prozent der für Wohnungen erstellten nach Art. 40d anrechenbaren Hauptnutzfläche eines Gebäudes der Wohnnutzung im Sinne von Abs. 2 vorbehalten sind.

² An den Erstwohnungsanteil werden Wohnungen angerechnet, die nach Zweitwohnungsgesetz als Erstwohnungen gelten oder einer Erstwohnung gleichgestellt sind.

³ Der nach Art. 40d festgelegte minimale Erstwohnungsanteil ist bei allen Neu- und Erweiterungsbauten sowie allen baubewilligungspflichtigen Umnutzungen einzuhalten.

Artikel 40b

Umnutzung

¹ 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.

² Der Gemeinderat kann in Härtefällen auf Gesuch hin und unter Auflagen befristete Ausnahmen von bis zu 3 Jahren vom minimalen EWA nach Art. 40d gewähren. Ein Härtefall liegt insbesondere vor bei einem erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung, wenn Erwerbende oder Benutzende der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweisen, 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.

Artikel 40c

Vollzug

¹ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten.

² Im Baubewilligungsverfahren ist anzugeben, welche Wohnungen im Rahmen des minimalen Erstwohnungsanteils nach Art. 40d als Erstwohnungen gelten. Andernfalls gelten sämtliche Wohnungen als Erstwohnung.

³ In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen. Die Bauverwaltung stimmt der Löschung des Zweckentfremdungsverbots so lange zu, als dass der Erstwohnungsanteil nach Art. 40d für das ganze Gebäude erfüllt bleibt.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug dieser Bestimmung notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Artikel 40d

Erstwohnungsanteile ¹ In den folgenden Nutzungszonen gilt ein minimaler Erstwohnungsanteil (EWA) von **70** %:

- a) Kernzone KA
- b) Kernzone KB
- c) Kernzone KC
- d) Wohnzone W2
- e) Wohnzone W3
- f) Wohn- und Gewerbezone WG2
- g) Wohn- und Gewerbezone WG3
- h) Zonen mit Planungspflicht ZPP
- i) Uferschutzplanung Nr. 1–3 Sektoren B, D
- j) Uferschutzplanung Nr. 4–6 Sektor C

Artikel 40e

Besitzstandsgarantie ¹ Für am 12. Juni 2025 bestehende Zweitwohnungen, welche als solche bewilligt oder rechtmässig genutzt wurden, gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Sie haben insbesondere vor dem 12. Juni 2025 Kurtaxen abgerechnet. Der Nachweis der rechtmässigen Nutzung als Zweitwohnung ist innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten schriftlich bei der Gemeinde zu erbringen.

² Diese Zweitwohnungen werden im Register der Gemeinde («Liste der Zweitwohnungen») geführt.

C. Zonenvorschriften

7. Allgemeines

unverändert

7a. Touristische Vermietungen

Artikel 42a

Touristische Vermietungen

¹ Im gesamten Gemeindegebiet Bönigen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) touristisch zu vermieten.

² Als touristisch gilt eine Vermietung, wenn sie an Personen erfolgt, für die gestützt auf das Kurtaxenreglement die Kurtaxe geschuldet ist. Die Art. 3 und 5 des Kurtaxenreglement sind analog anwendbar.

³ Vom Verbot nach Abs. 2 ausgenommen sind die Vermietung von:

- a) Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG,
- b) einzelnen Zimmern in einer Wohnung, die von der Vermieterin oder dem Vermieter selbst bewohnt wird,
- c) Wohnungen, sofern die Vermieterin oder der Vermieter im gleichen Gebäude seinen Wohnsitz hat,
- d) 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, sowie
- e) einzelnen Zimmern oder Wohnungen an Verwandte bis zum vierten Grad.

³ Nicht als touristische Vermietung gelten die Tatbestände, welche mit der Pauschalkurtaxe abgegolten werden. Art. 8 Abs. 1 und 3 des Kurtaxenreglements sind analog anwendbar.

Artikel 42b

Besitzstandsgarantie

¹ Für am 12. Juni 2025 bestehende touristische Vermietungsangebote gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG, sofern die Vermieterin oder der Vermieter mittels Kurtaxenabrechnungen nachweisen kann, dass das Mietobjekt innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem 12. Juni 2025 touristisch vermietet wurde. Der Nachweis der Rechtmässigkeit ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten schriftlich bei der Gemeinde zu erbringen.

² Diese touristisch bewirtschafteten Vermietungsangebote werden im Register der Gemeinde («Liste der Beherbergenden») geführt.

8. – 15.

unverändert

D. Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

unverändert

E. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Artikel 61

unverändert

Artikel 62

Abs. 1–6

unverändert

⁷ Die Änderung und Anpassung des Baureglements betreffend «Regulierung Zweitwohnungsanteil» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Artikel 63 ff.

unverändert

Inkrafttreten

Genehmigungsvermerke Änderungen 2025

(Regulierung Zweitwohnungsanteil)

Mitwirkung ...
Vorprüfung ...1. Öffentliche Auflage
Publikation im Anzeiger vom ...
Publikation im Amtsblatt vom ...
Öffentliche Auflage vom ...Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...Beschlossen durch den Gemeinderat: ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung: ...Namens des Gemeinderates
Präsident Sekretär

Ueli Michel Stefan Frauchiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Bönigen,

Gemeindeschreiber:

Stefan Frauchiger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung