



EINWOHNERGEMEINDE BÖNIGEN TEILREVISION «ZWEITWOHNUNGEN» ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Teilrevision «Zweitwohnungen» umfasst:

- Änderung Baureglement
- Änderung Kurtaxenreglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

APRIL 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Einwohnergemeinde Bönigen
Interlakenstrasse 6
3806 Bönigen

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Balthasar Marx, Geograf, Raumplaner MAS ETH FSU
Lukas Schärli, MLaw, Rechtsanwalt
Noemi Häussler, Raumplanerin BSc FHO

Abbildung Titelseite: Bruno Petroni (Bernerzeitung, 29.04.2025)

Datei: 08441_EB_260325_MW.indd/bm, lsc, nh

INHALT

1. AUSGANGSLAGE	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 Absicht und Ziele	5
1.2.1 Kontext	5
1.2.2 Planungszone bis 2027	5
1.2.3 Stossrichtung	6
1.3 Vorgehen	6
2. MASSNAHMEN	7
3. UMSETZUNG IM BAUREGLEMENT	8
3.1 Minimaler Erstwohnungsanteil (EWA)	8
3.1.1 Regelung	8
3.1.2 Auswirkung	11
3.2 Beweispflicht für bestehende Zweitwohnungen	12
3.2.1 Auswirkungen	12
3.3 Härtefall beschränkte Umnutzung zu Zweitwohnungen	12
3.3.1 Regelung	12
3.3.2 Auswirkungen	13
3.4 Beschränkung der touristischen Vermietung	13
3.4.1 Regelung	13
3.4.2 Auswirkungen	14
4. UMSETZUNG IM KURTAXENREGLEMENT	15
4.1 Meldepflicht und Verzeichnis	15
4.1.1 Regelung	15
4.1.2 Auswirkungen	15
5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	16
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	16
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt	16
5.3 Interessensabwägung	17
6. VERFAHREN	18
6.1 Ablauf und Termine	18
6.2 Mitwirkung	18
6.3 Vorprüfung	18
6.4 Öffentliche Auflage	18
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	18

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Problemstellung

Anlass	In der Einwohnergemeinde Bönigen wurde im September 2024 die Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» eingereicht. Ziel der Initiative ist es, die kurzzeitige Vermietung zu regulieren und bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern bzw. zu schaffen. Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von sog. «altrechtlichen Wohnungen» (d.h. Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des eidg. Zweitwohnungsgesetz als Wohnung genutzt wurde) zu Zweitwohnungen haben auch die umliegenden Gemeinden bereits reagiert.
Zweitwohnungsgesetz	Seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702 vom 20. März 2015) werden alle Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, zu Massnahmen gezwungen, um den Anteil zu reduzieren. D.h., sobald die Einwohnergemeinde den Schwellenwert von 20 % erreicht, entfaltet das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz seine Wirkung.
Zweitwohnungsbestand	Die Einwohnergemeinde Bönigen weist einen Zweitwohnungsbestand von unter 20 % auf und fällt damit nicht in den Geltungsbereich des ZWG. Dennoch hat der Gemeinderat Bönigen den Handlungsbedarf erkannt und somit auch die eingereichte Gemeindeinitiative behandelt. Gerade in Gemeinden in beliebten Tourismusregionen, wie namentlich Bönigen, werden in zunehmendem Masse neue Zweitwohnungen erstellt und bestehende Wohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt. Zuletzt stieg der Anteil von 10.7 Prozent im 2021 auf 11.3 % im 2025 (Daten des eidg. Wohnungsinventars).
Rechtliche Grundlage	Auf kantonaler Stufe ermächtigt Art. 71a Abs. 1 und 3 BauG die Gemeinden explizit, Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung oder zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen zu ergreifen.

1.2 Absicht und Ziele

1.2.1 Kontext

Die Gemeindeinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» wurde gleich in mehreren Gemeinden des Bödeli und darüber hinaus ergriffen. Bereits zeichnet sich ab, dass die Haltung und Umsetzung in den verschiedenen Gemeinden aufgrund verschiedener Problemstellungen und unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht überall gleich sein wird.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen haben auch die umliegenden Gemeinden bereits reagiert. So haben die Gemeinden Interlaken, Unterseen sowie Ringgenberg in den letzten Jahren zunächst Planungszonen und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch in den Gemeinden Brienz, Wilderswil und Sigriswil wurden zunächst eine Planungszone erlassen und gegenwärtig (Stand August 2025) läuft die Revision der baurechtlichen Grundordnung.

1.2.2 Planungszone bis 2027

Um den aufgezeigten Problemen entgegenzutreten und eine entsprechende Lösung zu finden, müssen rasch Massnahmen ergriffen werden. Mit Beschluss vom 2. Juni 2025 wurde für alle Zonen, welche eine Wohnnutzung zulassen, eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG und

Art. 62 ff. BauG für die Dauer von 2 Jahren erlassen. In den Perimeter der Planungszone müssen daher alle Zonen aufgenommen werden, die primär der Wohnnutzung dienen. Namentlich sind dies die folgenden Zonen:

- Wohnzonen W2 und W3,
- Die Zonen mit Planungspflicht ZPP Nrn. 1, 2, 3 und 4
- Die Sektoren B, D der Uferschutzplanung Nr. 1–3
- Der Sektor C der Uferschutzplanung Nr. 4–6
- Die Kernzonen KA, KB und KC
- Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3

Von der Planungszone ausgenommen sind folgende Zonen (ohne substantielle Wohnnutzung):

- Die UeOs Nr. 4 und Nr. 5
- Gewerbezone G
- Hotelzone H
- Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- Zone für Sport und Freizeit ZSF
- Grünzone GZ
- Landwirtschaftszone LWZ
- Die Sektoren A1, A2, C, E, F, a, b, c, e, FF der Uferschutzplanung Nr. 1–3
- Die Sektoren A1, A2, C, a, b, F1 der Uferschutzplanung Nr. 4–6

1.2.3 Stossrichtung

Mit der Planungszone soll dem Gemeinderat die nötige Zeit eingeräumt werden, entsprechende Massnahmen im Baureglement zu ergreifen. In der Folge gilt es für die Einwohnergemeinde Bönigen passende Massnahmen in eine geeignete, wirksame Form zu bringen. Der Gemeinderat hat dazu, gestützt auf einen Austausch in einer Arbeitsgruppe, eine Stossrichtung verabschiedet, welche als Grundlage für die Massnahmen und deren Umsetzung dient. Er möchte mit gezielten Hebeln die Zahl der neuen Zweitwohnungen mit folgenden Massnahmen regulieren:

Erstwohnungsanteil (EWA):

- Der Anteil an Erstwohnungen soll mindestens 70 % betragen.

Touristische Vermietung:

- Eine touristische Vermietung soll nur noch in selbstbewohnten Liegenschaften erlaubt sein (durch die Eigentümerschaft oder enge Angehörige in gerader Linie mit Wohnsitz).
- Es soll keine Vermietung an Dritte in ausschliesslich als Ferienwohnung genutzten Objekten mehr zulässig sein.
- Stockwerkeigentum soll als eigenständige Liegenschaft behandelt werden.

1.3 Vorgehen

In einem ersten Schritt wurde eine Bestandesaufnahme und Analyse der heutigen Situation und der zu erwartenden Entwicklungen in Bönigen gemacht. Danach wurden auf Grundlage der vom Gemeinderat vorgegebenen Stossrichtungen Handlungsoptionen dargelegt, eingeordnet und abgewogen.

Auf dieser Basis wurden die Änderungen im Baureglement und im Kurtaxenreglement ausgearbeitet. Für den Umgang mit Zweitwohnungen besteht die Möglichkeit, Ergänzungen im Baureglement vorzunehmen und als flankierende bzw. ergänzende Massnahme das Kurtaxenreglement anzupassen.

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das AGR (vgl. Kap. 5).

2. MASSNAHMEN

Die kantonale Rechtsgrundlage erlaubt gemäss Art. 71a Abs. 1 und 3 BauG den Gemeinden explizit, Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung oder zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen zu ergreifen.

Die Absichten und Ziele (vgl. Kap. 1.2) der Einwohnergemeinde Bönigen zielen auf zwei «Hauptmassnahmen» ab, welche wie folgt zusammengefasst werden können:

- Die Einführung eines Erstwohnungsanteils
- Die Beschränkung von kurzzeitig vermieteten Wohnungen (in Wohngebieten)

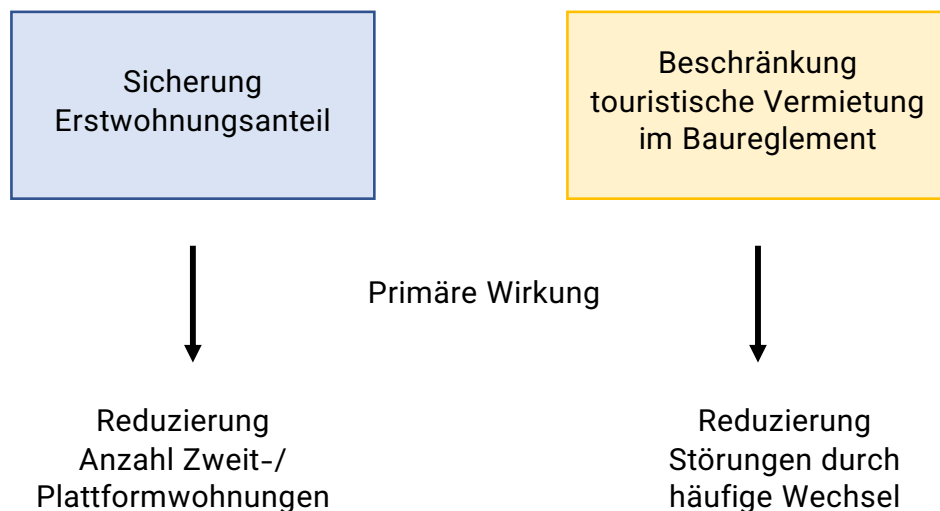


Abb. 1 Primäre Wirkung der zwei gewählten Hauptmassnahmen

3. UMSETZUNG IM BAUREGLEMENT

3.1 Minimaler Erstwohnungsanteil (EWA)

Zielsetzung

Ziel der Festlegung eines minimalen Erstwohnungsanteils (EWA) ist es, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern. Als Erstwohnung gilt eine Wohneinheit, wenn sie den Lebensmittelpunkt ihrer Bewohnerinnen und Bewohner bildet und insbes. als deren steuerrechtlicher Wohnsitz gilt. Nach Zweitwohnungsgesetz sind eine Reihe weiterer Typen von Wohneinheiten einer Erstwohnung gleichgestellt, insb. solche für den Wochenaufenthalt oder Dienstwohnungen für Personal (vgl. Art. 2 Abs. 3 ZWG).

Art. 40a 40c und 40d
Baureglement

3.1.1 Regelung

Als Massnahme wird gemeindeweit in Zonen, welche eine Wohnnutzung zulassen, ein minimaler Erstwohnungsanteil von 70 % festgelegt. Dabei wurde die Festlegung eines Anteils bzw. Prozentsatzes anhand verschiedener Parameter (siehe Tab. 1 unten) geprüft und beurteilt. Zum anderen stellte sich die Frage nach dem Wirkungszeitpunkt: Entweder wird der Bestand als Erstwohnung anhand eines Zustandes zu einem vergangenen Zeitpunkt bemessen oder er wird an einem künftigen Datum festgelegt (siehe Tab. 1 unten). Ausserdem ist zu klären, ob über alle Wohneinheiten der gleiche Ansatz gelten soll oder ob dieser räumlich differenziert festgelegt werden soll.

Für die bestehenden Wohnungen kann ein Zweckentfremdungsverbot erlassen werden, womit diese nur von ortsanässigen Personen bewohnt werden dürfen.

Regelung Wirkungszeitpunkt

Die Wirkung der neuen Vorschrift zum EWA kann ab unterschiedlichen Zeitpunkten bemessen werden. Einerseits können die neuen Regelungen rückwirkend zur Anwendung gelangen, wobei die Triage zum EWA anhand eines Datums aus der Vergangenheit gestartet wird. Andererseits kann die Wirkung ab der Gegenwart oder zu einem bestimmten Zeitpunkt «X» in der Zukunft festgelegt werden. Zusammenfassend wurden folgende Optionen für den Wirkungszeitpunkt geprüft und beurteilt:

Rückwirkende Wirkung	Prüfung Auswirkung und Beurteilung
<ul style="list-style-type: none">• Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des eidg. Zweitwohnungsgesetz	Umsetzung umständlich und wenig realistisch: Wenn der EWA ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz am 16. Januar 2016 erfasst werden sollte, dann erfordert dies einen grossen Rechercheaufwand. Die Nachforschung für die zu dem Zeitpunkt bestehenden Erstwohnungen wäre von weiteren Faktoren wie Stand und Gültigkeit des Baugesuchs oder Zu- und Wegzüge der Gemeinde abhängig, was das Erfassen erschweren würde. Zudem handelt es sich um einen starken Eingriff in die Eigentumsgarantie, welcher kaum verhältnismässig sein dürfte und dessen Umsetzung deshalb unrealistisch erscheint.
<ul style="list-style-type: none">• Zum Zeitpunkt der Geltung der Planungszone der Gemeinde	Wird für die Umsetzung weiterverfolgt: Mit dem Erlass der Planungszone wurde der Bestand von Zweitwohnungen eingefroren. Potenziellen Käuferschaften von Erstwohnung mit der Absicht zur Umwandlung in Zweitwohnungen war damit bewusst, dass sich die Regelungen zur Umnutzung verschärfen werden. Da während der Planungszone keine Umnutzungen möglich sind, müssen solche mit dem Inkrafttreten der neuen Regelungen nicht rückgängig gemacht werden, weshalb keine echte Rückwirkung vorliegt.

Wirkung zum Zeitpunkt «X»:	Prüfung und Beurteilung
<ul style="list-style-type: none"> Inkrafttreten der Baureglementsänderung 	<p>Umsetzung wenig wirksam:</p> <p>Der EWA wird erst ab einem Zeitpunkt in der Zukunft, bzw. ab Inkrafttreten des Baureglements, bemessen. Aus dem Zeitrahmen, welcher sich ab der öffentlichen Auflage bis zum Inkrafttreten ergibt, entsteht genügend Vorlaufzeit für die Grundeigentümer:innen, um Änderungen an ihrem Besitzstand vorzunehmen. Sie können in dieser Zeit ihre Wohnung als Erst- oder Zweitwohnung ausweisen oder ihr Eigentum (Grundstück und/oder Gebäude) weiterverkaufen. Dies würde aber dem Zweck und Ziel der Planungszone widersprechen. Zweitwohnungen, welche zu diesem Zeitpunkt bereits als solche gemeldet waren, stehen unter Besitzstandsgarantie und müssen nicht zu Erstwohnungen umgenutzt werden. Im Falle einer Umnutzung zur Erstwohnung stellt sich die Frage, ob in dieser kurzen Zeit die «neuen» Erstwohnungen alle vermietet werden können und eine erhöhte Leerwohnungsziffer vermieden werden kann. Bei einem Verkauf der Liegenschaften ist unklar, wie sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsbestandes mit neuen, evtl. auswärtigen, Grundeigentümer:innen gesamthaft auf die Gemeinde auswirken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Ein Jahr nach Inkrafttreten der Baureglementsänderung 	<p>Umsetzung gar nicht wirksam:</p> <p>Der EWA wird erst ab einem Zeitpunkt in der Zukunft, bzw. ein Jahr nach Inkrafttreten des Baureglements, bemessen. Aus dem Zeitrahmen, welcher sich ab der öffentlichen Mitwirkung bis zur Vollendung der Jahresfrist nach Inkrafttreten ergibt, entsteht genügend Vorlaufzeit für die Grundeigentümer:innen, um Änderungen an ihrem Besitzstand vorzunehmen. Durch die zusätzliche Pufferzeit von einem Jahr verdoppelt sich somit der Zeitraum für Anpassungen im Vergleich zum Wirkungszeitpunkt ab Inkrafttreten des Baureglements. Grundeigentümer:innen können in dieser Zeit ihre Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung ausweisen oder ihr Eigentum (Grundstück und/oder Gebäude) weiterverkaufen. Zweitwohnungen, welche zu diesem Zeitpunkt bereits als solche gemeldet waren, stehen unter Besitzstandsgarantie und müssen nicht zu Erstwohnungen umgenutzt werden. Diese Variante würde die geplanten Verschärfungen unterlaufen und unwirksam machen, weshalb dieser Zeitpunkt keine Wirksamkeit entfalten würde.</p>

Tab. 1 Übersicht der Wirkungszeitpunkte und Beurteilung, in türkis die weiterzuverfolgende Option

Mit dem **Wirkungszeitpunkt ab Publikation der Planungszone** (12. Juni 2025, vgl. blau hervorgehobene Zeile) wird sichergestellt, dass weder ein zu grosser Rechercheaufwand in der Vergangenheit, noch zu viel Handlungsspielraum aufgrund eines Wirkungszeitpunktes in der Zukunft entsteht. Es ist eine nahtlose Weiterführung und der nächste Schritt zur Regulierung der Zweitwohnungsanteile nach dem Geltungszeitpunkt der Planungszone.

Regelung Ansatz-Parameter

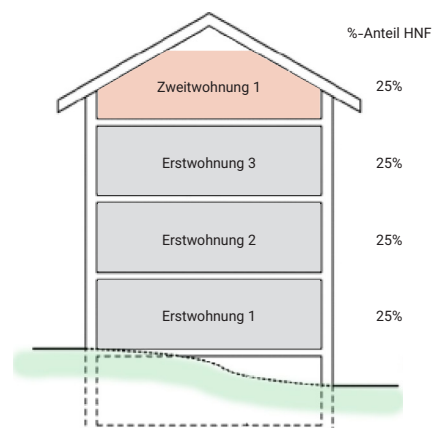
Der EWA kann anhand unterschiedlicher Parameter festgelegt bzw. gemessen werden. Der Prozentsatz kann sich auf folgende Messwerte beziehen:

Parameter-Optionen	Prüfung und Beurteilung
<ul style="list-style-type: none"> pro GfO auf einer Parzelle 	Umsetzung umständlich: Es müssten dafür in allen Baugesuchen die Geschossflächenzahlen aller Bestandesbauten erfasst werden, damit ein 70 % EWA pro GfO bemessen werden könnte.
<ul style="list-style-type: none"> pro Wohn- bzw. Eigentumseinheit auf einer Parzelle 	Umsetzung umständlich: Es müssten dafür alle Wohneinheiten, welche per Gesetz als solche gelten (Erhebung Gebäude- und Wohnungsregister), erfasst und überprüft werden, damit ein 70 % EWA pro Wohn- bzw. Eigentumseinheit bemessen werden könnte.
<ul style="list-style-type: none"> pro Wohn- bzw. Eigentumseinheit in einem Gebäude 	Umsetzung umständlich: Es müssten dafür alle Wohneinheiten, welche per Gesetz als solche gelten (Erhebung Gebäude- und Wohnungsregister), erfasst und überprüft werden, damit ein 70 % EWA pro Wohn- bzw. Eigentumseinheit bemessen werden könnte.
<ul style="list-style-type: none"> pro Gebäude 	Wird für die Umsetzung weiterverfolgt: Dies ist eine vereinfachte Form der Festlegung pro Wohn- bzw. Eigentumseinheit in einem Gebäude. Innerhalb eines Gebäudes müssen 70 % der Hauptnutzfläche pro Gebäude als Erstwohnungen ausgewiesen werden.
<ul style="list-style-type: none"> pro Hauptgebäude 	Umsetzung denkbar, analog zu «pro Gebäude»: Allerdings schliesst die Bezeichnung «Hauptgebäude» bestehende Zweitwohnungen in An- und Kleinbauten aus, womit die Regelung nicht die selbe Wirksamkeit erlangt.
<ul style="list-style-type: none"> pro Parzelle 	Umsetzung risikobehaftet: Heutzutage finden des Öfteren zu Gunsten der baulichen Entwicklung Handänderungen, Zusammenlegungen oder Abparzellierungen statt, wobei die Bauparzelle nicht mehr als statischer Parameter angenommen werden kann. Würde der Anteil pro Parzelle festgelegt, könnte man die Regelung durch Zusammenlegungen oder Abparzellierungen umgehen. Folglich würde die Massnahme an Wirkungskraft verlieren.

Tab. 2 Übersicht der Ansatz-Parameter und Beurteilung, in türkis die weiterzuverfolgende Option

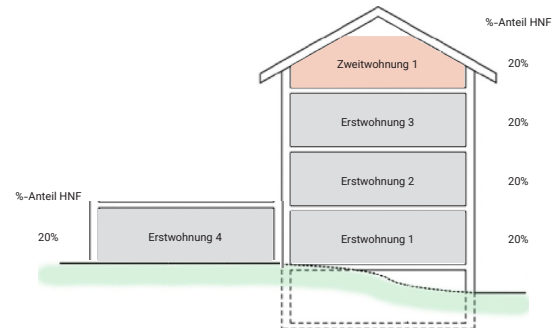
Neu sollen **70 % EWA gemessen an der Hauptnutzfläche (HNF) pro Gebäude** (vgl. hervorgehobene Zeile) festgelegt werden. Somit sind 70 % Hauptnutzfläche eines Gebäudes als Erstwohnungen zu nutzen. Bei Erweiterungen des Gebäudes dürfen nur anteilmässig Zweitwohnungen erweitert werden, sofern diese unter die Bestimmungen der beschränkten Umnutzung (vgl. Kap. 3.3) fallen.

Da immer die ganze Wohnung als Erst- oder Zweitwohnung gilt, bedeutet dies, dass in einem Gebäude mit gleich grossen Wohnungen erst die vierte Wohnung als Zweitwohnung verwendet werden darf. Bei zwei oder drei Wohnungen in einem Gebäude müsste die Zweitwohnung deutlich kleiner sein als die Erstwohnung(en).

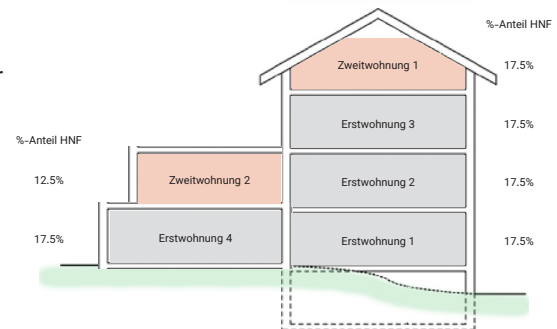


Weitere mögliche Aufteilungen zeigen die nachfolgenden schematischen Abbildungen:

In einem Gebäude mit fünf gleich grossen Wohnungen müssen mindestens 70 % davon als Erstwohnungen bewohnt werden. Damit sind in diesem Fall vier Erstwohnungen und eine Zweitwohnung erlaubt. Die Tatsache, dass eine der Wohnungen in einem Anbau liegt, spielt keine Rolle, wenn es sich um ein Gebäude handelt.



In einem Gebäude mit sechs Wohnungen muss mindestens eine Zweitwohnung kleiner sein, als die übrigen Wohnungen, damit die max. 70 % EWA mit zwei Zweitwohnungen erreicht werden.



Regelung Zweckentfremdungsverbot

Zusätzlich sind die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen. Damit wird im Grundbuch die Erhaltung der nachgewiesenen Erstwohnung sichergestellt. Bei einer Zweckentfremdung kann die Baupolizeibehörde 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. Der Gemeinderat erlässt dazu die notwendigen Ausführungsbestimmungen.

3.1.2 Auswirkung

Die Festsetzung des EWA sichert langfristig den Wohnraum für die Wohnbevölkerung. Bei Neu-, Ersatz- und substanziellen Umbauten ist er einzuhalten. Im gebauten Bestand schränkt er die Umnutzung von vor am Stichtag der Planungszone (Publikation vom 12. Juni 2025) als Erstwohnung genutzten Wohnungen ein, soweit der EWA von mindestens 70% nicht erreicht wird. Zum Stichtag nachweisbar bestehende Zweitwohnungen sind in ihrem Bestand geschützt. Ebenso bleiben in allen Fällen Zweitwohnungen bis 30 % der HNF pro Gebäude möglich.

Dass künftig genügend Wohnraum verfügbar ist, bleibt eine Frage von Angebot (Neubauten) und Nachfrage (Zu-/Wegzüge). Dies kann resp. soll (alleine) mit dieser Regelung nicht gesteuert werden. Entscheidend wird die weitere Entwicklung auf dem gesamten Bördeli und in der Tourismusregion sein.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot erfolgt die Sicherstellung der Erstwohnung und gleichzeitig der Festlegung der Strafmassnahmen, welche die Baupolizeibehörde ergreifen kann.

3.2 Beweispflicht für bestehende Zweitwohnungen

Zielsetzung Direkt kommt der neue minimale EWA bei (Ersatz)Neubauten sowie bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, zur Anwendung. Bestehende Zweitwohnungen sollen hingegen im Bestand geschützt werden. Um den Besitzstand zu klären, soll Eigentümer:innen von Zweitwohnungen eine Beweispflicht auferlegt werden.

Art. 40e
Baureglement Ergänzend zur Festlegung des Erstwohnungsanteils wird im Baureglement eine Beweispflicht zur bisherigen Nutzung als Zweitwohnung eingeführt. Eigentümer:innen von Zweitwohnungsraum müssen innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten der Bestimmungen bei der Gemeinde nachweisen, dass der Wohnraum bereits am 12. Juni 2025 rechtmässig Bestand hatte. Der Nachweis kann beispielsweise mit der Abrechnung von Kurtaxen erbracht werden.

3.2.1 Auswirkungen

Die Beweispflicht ist an die Einführung des Erstwohnungsanteils geknüpft. Sie unterstützt dessen Wirksamkeit im Bestand, indem nur nachweisbar bereits als Zweitwohnung genutzte Wohnungen unter die Besitzstandsgarantie fallen. Die Beweispflicht kann nicht umgangen werden und stellt die kommunale Bewirtschaftung der Erst- und Zweitwohnungsanteile sicher.

Der Nachweis der bisherigen Nutzung als Zweitwohnung kann in erster Linie über die Abrechnung von Kurtaxen nach Kurtaxenreglement (pauschal oder für touristische Vermietungen) erfolgen. Mit der Beweispflicht entstehen für Eigentümer:innen einmalige administrative Aufwände. Sowohl für Erstwohnungs- als auch Zweitwohnungsbesitzende bringt die Beweispflicht keine zusätzlichen planungsrechtlichen Auflagen mit sich, welche die Betroffenen zu Änderungen an ihrem Eigentum zwingen. Die Beweispflicht verpflichtet lediglich zur einer Angabe an die kommunale Behörde.

3.3 Härtefall beschränkte Umnutzung zu Zweitwohnungen

Zielsetzung Im Einzelfall können mit den neuen Regelungen zu Zweitwohnungen sehr kurzfristig rechtswidrige Zustände entstehen, insbesondere wenn sich die persönliche Lebenssituation der Bewohnenden verändert, z.B. bei einem Wegzug in Folge eines Wechsels der Arbeitsstelle. Hier sollen Härtefallregelungen eine angemessene Übergangsfrist zur Klärung der künftigen Nutzung ermöglichen. Ziel bleibt die Erhaltung als Erstwohnung nach dieser Frist.

3.3.1 Regelung

Art. 40b
Baureglement Eine Bewilligungspflicht für Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen oder anderen Nutzungsarten zu Zweitwohnungen wird im Baureglement aufgenommen. Eine Umnutzung zu Zweitwohnungen ist ab Inkrafttreten des Baureglements nur noch möglich, sofern der Erstwohnungsanteil eingehalten wird.

Im Härtefall sind Umnutzungen nur noch befristet und unter bestimmten Bedingungen möglich: Eine Umnutzung in eine Zweitwohnung darf für eine befristete Zeit von 3 Jahren nur noch unter bestimmte Umständen erfolgen (Härtefall), insbesondere:

- Bei einem erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung, wenn Erwerbende oder Benützende der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist
- oder im Falle einer vorübergehenden und befristeten Verlegung des Wohnsitzes aus beruflichen Gründen

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Es sind weitere Härtefälle möglich, welche im Reglement nicht ausgeführt wurden. Jedoch darf das öffentliche Interesse nicht verletzt werden.

Eine Wohnung, welche im Härtefall unter den erwähnten Voraussetzungen umgenutzt wird, darf nicht als Zweitwohnung an Dritte weitervermietet werden. Erlaubt ist hingegen die Vermietung als Erstwohnung. Die Ausnahme kann einmalig um maximal zwei Jahre verlängert werden.

3.3.2 Auswirkungen

Mit der Beschränkung werden künftige Umnutzungen zu Zweitwohnungen nur unter Einhaltung des EWA zugelassen und dadurch stark eingeschränkt oder gar ausgeschlossen. Im Härtefall müssen künftig Nachweise erbracht werden, weshalb eine Umnutzung auf befristete Dauer von maximal 3 Jahren notwendig ist. Dies ermöglicht Betroffenen für eine beschränkte Zeit den Wohnsitz zu wechseln und die Wohnung vorübergehend als Zweitwohnsitz zu nutzen. Nach dieser Frist muss die Nutzung als Erstwohnung wieder sichergestellt sein, so dass die Zahl der Erstwohnungen in der Gemeinde Bönigen stabil bleibt.

3.4 Beschränkung der touristischen Vermietung

Zielsetzungen

Auch mit der Festlegung eines Erstwohnungsanteils gibt es in Bönigen bestehende und allenfalls zusätzliche Zweitwohnungen (vgl. obenstehende Ausführungen). Ein gewisser Anteil an insbesondere touristisch vermietbaren Zweitwohnungen wird für die kommunale Wertschöpfung und Belebung auch als wichtig angesehen. Um die negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und das Dorfleben in einem verträglichen Rahmen zu halten, sind jedoch gewisse Beschränkungen notwendig.

Art. 42a
Baureglement

3.4.1 Regelung

Im Baureglement wird die touristische Vermietung in Abgrenzung zur «normalen» Vermietung definiert und für das gesamte Gemeindegebiet ausgeschlossen. Als touristische Vermietung wird eine Vermietung an Personen angesehen, welche in Bönigen der Kurtaxenpflicht gemäss Kurtaxenreglement unterliegen. Mit dem Verweis auf die entsprechenden Bestimmungen im Kurtaxenreglement wird eine einheitliche Abgrenzung gewährleistet.

Zudem wird festgelegt, unter welchen Bedingungen eine touristische Vermietung stattfinden darf:

Ausnahme	Begründung
a) Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG	Einliegerwohnungen liegen im selben Haus, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat. Solche Wohnungen unterliegen einer starken sozialen Kontrolle und erlauben der Eigentümerschaft ein moderates Zusatzeinkommen, so dass sie vom Verbot einer touristischen Vermietung ausgenommen werden sollen.
b) einzelne Zimmer in einer Wohnung, die von der Vermieterin oder dem Vermieter selbst bewohnt wird	Einzelne an Gäste vermietete Zimmer einer Wohnung bleiben Teil einer ganzjährig bewohnten Wohneinheit. Auch hier kann von einer starken sozialen Kontrolle und einem moderaten Zusatzeinkommen ausgegangen werden, so dass sie vom Verbot einer touristischen Vermietung ausgenommen werden sollen.
c) Wohnungen, sofern die Vermieterin oder der Vermieter im gleichen Gebäude seinen Wohnsitz hat,	Das Verbot der touristischen Vermietung soll vor allem die damit zusammenhängenden Störungen minimieren. Diese Störungen treten jedoch weniger auf, wenn die Eigentümerschaft im gleichen Gebäude wohnt und somit auf Lärm oder bei Klagen der Nachbarschaft direkt reagieren kann.

d) Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b und Abs. 5 Bst. a ZWG	Die kurzzeitigen Übernachtungsangebote in Bönigen sollen, nebst den bestehenden Hotelangeboten, nicht gänzlich verschwinden. Die sog. «strukturierten Beherbergungsbetriebe» sind Betriebe, die hotelmässige Infrastrukturen und Leistungen für die Kundschaft umfassen, in der Regel mindestens 15 Zimmer resp. 30 Betten aufweisen, in Bezug auf Konzept oder Standort einheitlich sind, auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet sind und gezielt Kurzzeitgäste bewerben. Diese Leistungen sollen in Bönigen weiterhin möglich sein und sind somit vom Verbot der touristischen Vermietung auszunehmen.
e) Vermietung (Zimmer, Wohnung) an Verwandte bis zum vierten Grad	Die kurzzeitige Vermietung eines Zimmers, einer Einliegerwohnung oder einer Wohnung, welche als Erst- oder Zweitwohnung angemeldet ist, soll im Verwandtschaftskreis bis und mit zum vierten Grad (d.h. Cousin, Cousine) möglich bleiben. Bei Zweitwohnungen ist dieser Kreis durch die Pauschalkurtaxe abgedeckt und gilt damit nicht als touristische Vermietung.

Neue Angebote von Zweitwohnungen müssen zudem die Regelungen über die Erstwohnungsanteile gemäss Art. 40a ff. GBR einhalten.

Auch für die touristische Vermietung gilt die Besitzstandsgarantie per Stichtag, wobei der rechtmässige Besitzstand insb. über Kurtaxenabrechnungen nachgewiesen werden muss.

3.4.2 Auswirkungen

Mit dem grundsätzlichen Verbot wird die künftige touristische Vermietung ab dem 12. Juni 2025 (Publikation der Planungszone) von Wohnungen und Zimmer ausgeschlossen. Die Vermietung von Wohnraum an den in Art. 5 des Kurtaxenreglements genannten Personenkreis bleibt weiterhin zulässig. Dadurch sollen Störungen aufgrund von touristischen Vermietungen (häufiger und lärmiger Wechsel, Lärm während der Nachtruhe etc.) eingedämmt werden. Solche Störungen sind für die Nachbarschaft vor allem bei anonymen Vermietungen über Plattformen lästig, wenn eine Kontrollperson vor Ort fehlt. Aufgrund dessen ist die touristische Vermietung weiterhin erlaubt, wenn die Eigentümerschaft im gleichen Gebäude wohnt und die soziale Kontrolle gewährleistet.

Kommt der Tatbestand der Pauschalkurtaxe zur Anwendung, liegt grundsätzlich keine touristische Vermietung vor. Um Unsicherheiten zu vermeiden wird dies in der Regelung klargestellt.

Für am Stichtag der Planungszone (12. Juni 2025) bestehenden touristische Vermietungsangebote gilt der Besitzstandsschutz. Solche Angebote müssen auch künftig nicht das Kriterium erfüllen, wonach die Eigentümerschaft im selben Gebäude seinen Wohnsitz haben muss. Der Besitzstand gilt für Wohnobjekte, für welche nachgewiesen werden kann, dass sie in den letzten 5 Jahren vor dem Stichtag (also seit dem 12. Juni 2020) zumindest teilweise touristisch vermietet wurden. Der Nachweis ist schriftlich (z.B. mittels Kurtaxenabrechnungen) bei der Gemeinde zu erbringen.

4. UMSETZUNG IM KURTAXENREGLEMENT

4.1 Meldepflicht und Verzeichnis

Zielsetzung Damit der Vollzug der neuen Vorschriften möglichst effizient und effektiv erfolgen kann, sind entsprechende Ergänzungen, die nicht unter das Bau- und Planungsrecht fallen im Kurtaxenreglement zu ergänzen. Für die Kontrolle und die Nachweise ist ein vollständiges Verzeichnis der touristisch vermieteten Zweitwohnungen nötig. Touristisch vermietet Wohnungen sollen gut auffindbar sein. Ausserdem ist ein Kontakt anzugeben, damit bei Problemen eine zuständige Person erreicht werden kann. Die Kontrolle und Durchsetzung der Vorschriften und die Zuständigkeit dafür ist rechtlich sicherzustellen.

4.1.1 Regelung

Art. 8a
Meldepflicht und
Verzeichnis Im Kurtaxenreglement wird ein Register für alle Beherbergungsarten und eine Meldepflicht für solche Angebote eingeführt. Dieses wird von der Einwohnergemeinde Bönigen bewirtschaftet. Das Register unterliegt den geltenden Datenschutzbestimmungen und Auskünfte sind nur im definierten im Rahmen des kommunalen Datenschutzreglements (Datenschutzreglement vom 7. Juni 2013 der Einwohnergemeinde Bönigen [SRB 152.1]) sowie der übergeordneten Datenschutzbestimmungen möglich.

Art. 8b
Kennzeichnung Die touristisch vermieteten Wohnungen sind mit einer einheitlichen Beschilderung gut sichtbar am Eingang zu versehen. Gäste und Nachbarschaft erhalten damit Klarheit über die Nutzung und die Kontaktangaben.

Art. 8c
Kontrolle Die Umsetzung und Kontrolle der Bestimmungen aus dem Kurtaxenreglement werden der Tourismusorganisation übertragen. Die Bestimmung definiert dazu die nötigen Rahmenbedingungen.

4.1.2 Auswirkungen

Mit der Meldepflicht müssen sich alle Eigentümer:innen einer touristisch vermieteten Wohnung bei der kommunalen Behörde zu melden. Damit erlangt die Gemeinde eine Übersicht der Beherbergungsstätten als Grundlage für die Umsetzung der Vorschriften im Baureglement. Die Meldepflicht verpflichtet lediglich zur einer Angabe an die kommunale Behörde und ist mit geringen administrativen Aufwänden verbunden, da lediglich die Aufnahme oder Aufgabe der Tätigkeit als Beherbergende zu melden ist. Für die Gemeinde entsteht Aufwand für die Bewirtschaftung des Verzeichnisses und für die Bearbeitung von Auskunftsanfragen.

Vermietende müssen die Schilder zur Kennzeichnung der Angebote über die Gemeinde beschaffen und aktuell halten. Die Gemeinde sorgt für eine einheitliche Beschilderung und stellt diese den Vermietenden jederzeit zur Verfügung. Persönliche Angaben sind auf ein Minimum beschränkt (Datenschutz), aber unumgänglich.

Die rechtliche Regelung der Kontrollmöglichkeiten ist Voraussetzung für die Umsetzung der neuen Regeln und insbesondere für eine effiziente Führung des Verzeichnisses.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Eigentumsbeschränkungen Mit der Einführung von Art. 40d GBR wird jeder Zone, die für Wohnen geeignet ist, ein minimaler Erstwohnungsanteil festgelegt. Diese Massnahme kann 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 Art. 40b Abs. 2 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 den neuen Baureglementsbestimmungen 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. 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 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.

Art. 12 ZWG Unter Art. 12 ZWG sieht auch das Zweitwohnungsgesetz vor, dass die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken der Baubewilligungspflicht unterstellt werden kann (Art. 12 Abs. 1 ZWG). Weiter kann die Möglichkeit der freien Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen eingeschränkt werden.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Dorfentwicklung Die neuen Regelungen sollen die Nutzung des Wohnraums durch die Wohnbevölkerung sichern und eine Zweckentfremdung für touristische Nutzung unterbinden. Dies ist Grundlage für eine stabile Entwicklung des Dorfes und der Gemeinschaft der Ortsansässigen. Sie dient der Siedlungsentwicklung nach innen und der guten Ausnutzung der bestehenden Bauzonen.

Immissionsschutz Touristische Nutzungen, insbesondere in anonymisierter Form können im Wohnumfeld störende Emissionen erzeugen. Mit der Beschränkung und Regelung der touristischen Nutzung wird sichergestellt, dass diese in einem tragbaren Umfang bleiben und eine funktionierende soziale Kontrolle sichergestellt ist.

Rechtssicherheit Die neuen Regelungen stellen sicher, dass die nötigen Verzeichnisse und Register erstellt und aktuell gehalten werden. Die Meldepflichten führen zu einer klaren Datengrundlage, welche für alle Betroffenen und die Behörden eine verlässliche Basis für die Beurteilung der Einzelfälle bilden.

Weitere Auswirkungen

Im übrigen sind die Auswirkungen auf die Umwelt als neutral anzusehen, die Unterschiede zwischen Erst- und Zweitwohnungsnutzung können im Einzelfall bedeutend sein, über das gesamte Gemeindegebiet gesehen sind sie jedoch unbedeutend. Mit der Planungsvorlage werden weder neue Bauzonen geschaffen noch werden Art und Mass der Nutzung in den bestehenden Bauzonen verändert.

5.3 Interessensabwägung

Die neuen Regelungen stellen aus Sicht des Gemeinderats einen verhältnismässigen Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit dar. Das Ziel der Erhaltung des Wohnraums in Erstwohnungen für die Wohnbevölkerung ist vordringlich und kann ohne griffige und durchsetzbare Massnahmen mittel- und langfristig nicht sichergestellt werden.

Alle bestehenden Zweitwohnungen und touristischen Angebote erhalten eine umfassende Besitzstandsgarantie, so dass hier keine Einschränkung der bisher genutzten Möglichkeiten erfolgt. Damit wird die Verhältnismässigkeit der Massnahmen gestützt.

6. VERFAHREN

Für die Anpassungen im Baureglement ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung notwendig.

6.1 Ablauf und Termine

Der Ablauf bis zum Beschluss des geänderten Bau- und Kurtaxenreglements lässt sich wie nachfolgend darstellen:

Zeitraum	Meilensteine
2. Juni 2025	Erlass der Planungszone Zweitwohnungen
Herbst–Winter 2025/26	Entwurf Änderung der Vorschriften
Oktober 2025	Beratung der möglichen Ansätze in der Arbeitsgruppe
März 2026	Freigabe Gemeinderat Verabschiedung Handlungskonzept und Stossrichtungen
April–Mai 2026	Öffentliche Mitwirkung
April–Oktober 2026	Kantonale Vorprüfung
Winter 2026/27	Öffentliche Auflage evtl. Einspracheverhandlungen
Frühjahr/Sommer 2027	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR und Inkraftsetzung

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

6.3 Vorprüfung

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

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.