



## Gemischte Gemeinde Iseltwald

Marderbach 15f, 3807 Iseltwald  
033 845 11 06  
info@iseltwald.ch  
www.iseltwald.ch

# Planungszone Zweitwohnungen

## 1. Ausgangslage

Am 11. März 2012 nahmen die Stimmberechtigten der Schweiz die sogenannte Zweitwohnungsinitiative an (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101). Gestützt auf Art. 75b BV wurde 2015 das Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) erlassen. Das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamts für Statistik (GWR) hat im Jahr 2012 erstmals eine Erhebung gemacht und publiziert seither jedes Quartal das Wohnungsinventar zur Berechnung des Zweitwohnungsanteils. Die Gemischte Gemeinde Iseltwald weist einen Zweitwohnungsanteil von deutlich über 20 % auf und fällt damit in den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes.

Gemäss der neusten Auswertung (1. Quartal 2025; Datenstand: 31.12.2024) verfügt die Gemischte Gemeinde Iseltwald über insgesamt 469 Wohnungen, wovon 232 als Erstwohnungen (EW) gelten und 237 als Zweitwohnungen (ZW), was einem Zweitwohnungsanteil von 50,5 % entspricht. 2017 lag der Zweitwohnungsanteil noch bei 47,1 % (240 EW, 214 ZW), im 3. Quartal 2020 bei 48,8 % (235 EW, 224 ZW). Die absolute Zahl an Erstwohnungen blieb zwar in den letzten Jahren fast gleich, der Anteil Zweitwohnungen nahm aber stetig zu.

In Gemeinden wie Iseltwald, die in beliebten Tourismusregionen liegen und in denen keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt, was gemäss Zweitwohnungsgesetz zulässig ist (Art. 10 f. ZWG). Wie gross der Druck auf altrechtliche Wohnungen in Iseltwald ist, zeigen die Zahlen des GWR: Demnach hat die Zahl von Zweitwohnungen trotz Zweitwohnungsanteil von über 20 % stetig zugenommen. Seit 2017 sind 23 Zweitwohnungen dazugekommen. Dies ist grösstenteils auf die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zurückzuführen.

Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie die Internetplattform Airbnb stark zugenommen. Gemäss der Statistik-Plattform All-TheRooms waren in den vergangenen drei Monaten rund 23 Wohnungen in der Gemeinde Iseltwald auf der Plattform Airbnb verfügbar. Dies entspricht ungefähr der durchschnittlichen Anzahl Unterkünfte im Jahr 2024 (22 Unterkünfte), wie sie vom Tagesanzeiger für Iseltwald berechnet wurde. Im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen wird die Gemeinde vor grosse Herausforderungen gestellt und die Beschwerden aus der Bevölkerung diesbezüglich mehren sich. Die Bedenken der einheimischen Bevölkerung betreffen vor allem den Verlust von Wohnraum für Einheimische sowie massive Störungen durch kurzzeitige Vermietungen. So gibt es beispielsweise regelässig Probleme beim korrekten Umgang mit Abfall, ausserdem Störungen der Nachtruhe durch Lärm, der unter anderem durch Spätanreisen an Werktagen sowie durch Gesprächslärm, Partys u.a. in Gärten und auf Balkonen verursacht wird.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen haben auch die umliegenden Gemeinden bereits reagiert. So haben die Gemeinden Interlaken, Unterseen sowie Ringgenberg in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Ausserdem erliessen auch die Gemeinden Wilderswil, Bönigen, Brienz, Schwanden bei Brienz, Sigriswil oder Innertkirchen kürzlich Planungszone; gegenwärtig läuft in diesen Gemeinden die Revision der baurechtlichen Grundordnungen. Diese Entwicklung trägt dazu bei, dass der Druck in der Gemeinde Iseltwald aller Voraussicht nach weiter steigen wird.

Um den aufgezeigten Problemen entgegenzutreten und eine entsprechende Lösung zu finden, müssen rasch Massnahmen ergriffen werden.

## **2. Erwägungen**

### **2.1 Massnahmen**

Nach Art. 12 Abs. 2 ZWG können zwecks Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Absätze 2–4 ZWG stärker einschränkt werden. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen. D.h., nach Zweitwohnungsgesetz sind sowohl die Einführung der Baubewilligungspflicht für die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen als auch die Einführung eines Erstwohnungsanteils zulässig.

Gemäss Art. 71a BauG und dem Kantonalen Richtplan (Massnahme D\_06) muss die Gemeinde Iseltwald 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 ergreifen.

In der ganzen Region hat der Druck, bestehende Wohnungen vermehrt und ausschliesslich als kurzzeitig vermietete Wohnungen zu nutzen, zugenommen. In der Region haben in letzter Zeit mehrere Gemeinden gestützt auf Art. 71a des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen. Die Gemischte Gemeinde Iseltwald hat aus touristischer Sicht grosses Potenzial. Der Zweitwohnungsanteil ist konstant hoch und das Angebot an kurzzeitig genutzten Wohnungen ist stark gestiegen. Dieser Anstieg führt zu negativen Folgen für die ortsansässige Bevölkerung, z.B. die Verteuerung des Wohnraums und den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen. Auch die Beschwerden der Bevölkerung wegen Lärmbelästigungen, die mit kurzzeitigen Vermietungen einhergehen, nehmen zu.

Um unerwünschten Auswirkungen dieser Entwicklungen zu begegnen, muss der Gemeinderat gestützt auf Art. 12 Abs. 1 und 2 ZWG und Art. 71a Abs. 1 und 2 BauG prüfen, ob Massnahmen ergriffen werden müssen und wenn ja, welche Massnahmen möglich und geeignet sind. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von einschränkenden Regeln für die kurzzeitige Vermietung. Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten, wie die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen vollständig zu Zweitwohnungen umzunutzen zu können, oder die Einführung einer Lenkungsabgabe.

### **2.2 Zweck der Planungszone**

Die Planungszone ist ein raumplanerisches Instrument zur Überprüfung und Eindämmung einer ungewollten, raumplanerischen Entwicklung. Die Planungszone wird für die Dauer von 2 Jahren erlassen. In dieser Zeitspanne muss eine Regelung zur gewünschten raumplanerischen Entwicklung gefunden werden (Art. 62 BauG; BSG 721.0). In der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sie wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat (Art. 62a BauG).

Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Iseltwald am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten. Vorliegend prüft die Gemeinde Iseltwald in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss, und in einem zweiten Schritt gegebenenfalls, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Dazu ist sie gemäss Art. 12 Abs. 1 und 2 ZWG i.V.m. Art. 71a Abs. 1 BauG berechtigt bzw. verpflichtet. Dieser Prozess beansprucht naturgemäss eine gewisse Zeit. Die Aufnahme einer neuen Regelung in die baurechtliche Grundordnung bedingt ein ordentliches Planerlassverfahren, welches eine Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie eine Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Organe beinhaltet. Planerlassverfahren nehmen erfahrungsgemäss bis zu zwei Jahre oder mehr Zeit in Anspruch. Die vorliegende 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 erweist sich insgesamt sowohl als recht- als auch als verhältnismässig.

Als Zweck der Planungszone wird entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf die Überprüfung der Beschränkung von Zweitwohnungen sowie der Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen (Erst- oder Zweitwohnungen) festgelegt. Sämtliche neu geplanten Wohnnutzungen und Umnutzungen von Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

### **2.3 Inhalt der Richtlinien**

Erstwohnungen, die zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, können den Planungszweck beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird unter Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgelegt, dass die **Umnutzung von bisher als Erstwohnungen genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen** baubewilligungspflichtig ist. Die Bewilligungspflicht stützt sich 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. Art. 12 Abs. 1 ZWG ermächtigt die Gemeinde Iseltwald zudem, Massnahmen zu ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können. Dazu gehört insb. auch, die Umnutzung von bisher zu erstwohnungszwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen der Baubewilligungspflicht zu unterstellen (Art. 12 Abs. 2 ZWG).

Bereits nach geltendem Recht bzw. aktueller Praxis ist die Umnutzung einer herkömmlichen, auf Dauer angelegten Wohnnutzung zu gewerbsmässiger kurzzeitiger Vermietung von Zimmern und Wohnungen baubewilligungspflichtig, sofern eine oder mehrere Wohnungen mit insgesamt mehr als 10 Betten bzw. an insgesamt mehr als 10 Gäste kurzzeitig vermietet wird (BSIG Weisung Nr. 7/721.0/13.1 vom 24. Januar 2019). In einem solchen Fall liegt grundsätzlich eine Nutzungsänderung von einer Wohnnutzung zu einer gewerblichen Nutzung vor. Die Kurzzeitvermietung von Wohnungen auf Online-Plattformen geschieht jedoch regelmässig für eine kleinere Anzahl Betten, leistet aber in ähnlichem Masse ihren Anteil an der oben geschilderten Zweitwohnungsproblematik. Vor diesem Hintergrund ist es verhältnismässig, die Planungszone weiter zu fassen als die BSIG Weisung Nr. 7/721.0/13.1 vom 24. Januar 2019 und eine Baubewilligungspflicht auf die **Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur regelmässigen Kurzzeitvermietung** auszuweiten. Die Baubewilligungspflicht wird in Ziff. 2.b) der nachfolgenden Richtlinien zur Planungszone festgehalten.

### **2.4 Geltungsbereich der Planungszone**

Da sich in Iseltwald auch ausserhalb der Bauzone zahlreiche altrechtliche Wohnungen befinden, die ohne Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden können, kann der Perimeter der Planungszone nicht auf die klassischen Wohn- oder Mischzonen beschränkt werden, sondern muss sich über das ganze Gemeindegebiet erstrecken. In den Perimeter der Planungszone müssen deshalb alle Zonen aufgenommen werden, in denen Wohnnutzungen zulässig sind:

- Wohnzone W2 (Art. 37 Baureglement [BauR] vom 18. September 2000)
- Landwirtschaftszone LWZ (Art. 45 BauR)
- Sektor A (Kernzone) des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 3 Uferschutzvorschriften [USV] vom Februar 1994)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Bernahof» (Art. 14 USV)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 «Haus Burg» (Art. 42 BauR)
- Zone mit Überbauungsordnung (UeO) «Lake Lodge» des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 12 USV)

Vom Geltungsbereich der Planungszone *ausgenommen* werden können hingegen insbesondere die folgenden Zonen, die nicht oder nur im untergeordneten Mass zu Wohnzwecken dienen:

Gemäss BauR:

- Hotelzone H (Art. 39 BauR)
- Gewerbezone G (Art. 40 BauR)
- Zone für öffentliche Nutzung ZöN (Art. 44 BauR)

Gemäss USV:

- Sektor B (Zone für öffentliche Nutzung) des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 4–6 USV)
- Hotelzone des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 7–11 USV)
- Sektor C (Camping) des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 17 USV)

### **3. 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 im Planungsperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen

Planungsperimeter:

- Wohnzone W2 (Art. 37 Baureglement [BauR] vom 18. September 2000)
- Landwirtschaftszone LWZ (Art. 45 BauR)
- Sektor A (Kernzone) des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 3 Uferschutzvorschriften [USV] vom Februar 1994)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Bernahof» (Art. 14 USV)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 «Haus Burg» (Art. 42 BauR)
- Zone mit Überbauungsordnung (UeO) «Lake Lodge» des überbauten Gebiets mit Baubeschränkung (Art. 12 USV)

Dauer: 2 Jahre

Wirkung: Innerhalb des Perimeters der Planungszone 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 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 zur regelmässigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
- c) Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren, für nach dem 4. Dezember 2025 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papierausfertigungen) im Perimeter der Planungszone eingereichten Baugesuche 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 Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
- d) Baugesuche, die bereits vor dem 4. Dezember 2025 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
- e) Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.

- f) 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. Die Gemeindeverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.

Iseltwald, 20. November 2025

Gemeinderat Iseltwald



Peter Rubi  
Gemeindepräsident



Gabriela Blatter  
Gemeindeschreiberin