Planungszone Erstwohnungsschutz

Einwohnergemeinde
3800 Matten bei Interlaken

Planungszone Erstwohnungsschutz

Seit 31. März 2023 verbiete Artikel 211 des Baureglements der Einwohnergemeinde Matten (GBR) die gewerbliche Beherbergung in der Wohnzone und in den Mischzonen. Als gewerblich gilt nach Absatz 2 dieser Bestimmung eine Beherbergung, wenn sie entweder mehr als 50 Prozent der anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes beansprucht oder mehr als 10 Betten pro Gebäude angeboten werden. Gemäss dem zugehörigen Kommentar gelten auch Angebote über Airbnb als gewerblich, wenn sie das zulässige Mass überschreiten. Die gewerbliche Beherbergung ist nur noch zulässig in der Hotelzone (klassische Hotellerie) oder aufgrund einer Überbauungsordnung (hier auch Appartementwohnungen als hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum). Auf eine Einschränkung der Besitzstandsgarantie nach kantonalem Recht wurde verzichtet.

Starker Anstieg

Die Anzahl der touristisch vermieteten Wohnungen (mit gewerblicher Beherbergung im Sinne von Artikel 211 Absatz 2 und ohne gewerbliche Vermietung) hat auch nach Inkrafttreten von Artikel 211 GBR weiter zugenommen. Die Zahlen dazu:

Ende 2023:	58 Wohnungen
August 2024:	71 Wohnungen
April 2025:	81 Wohnungen
Juni 2026:	86 Wohnungen

Auch wenn der Zweitwohnungsanteil nach aktuellem Stand, 12,41 %, die 20 %-Grenze nach Zweitwohnungsgesetz ZWG noch nicht erreicht hat (Tendenz auch hier steigend), muss die Situation grundlegend betrachtet werden. Aufgrund der Entwicklung der angrenzenden Gemeinden im Zusammenhang mit kurzzeitigen Vermietungen verlagert sich der Druck zunehmend auch nach Matten bei Interlaken.

Es werden somit zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt, was in den Schranken des Gemeindebaureglements möglich ist. Der Druck auf altrechtliche Wohnungen ist gross. Die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen nimmt aufgrund von diversen Anbieterplattformen wie Airbnb etc. kontinuierlich zu. Bestehende Bau- und Umnutzungsgesuche untermauern diese Feststellung.

Im Zusammenhang mit der kurzzeitigen Vermietung wird die Gemeinde Matten bei Interlaken zunehmend vor Herausforderungen gestellt. Die Bedenken betreffen vor allem den Verlust von Wohnraum für Einheimische, die Verteuerung des Wohnraums, den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen sowie

allfällige Störungen durch kurzzeitige Vermietungen (korrekten Umgang mit Abfall, Störungen der Nachtruhe (späte An- und Abreise der Gäste), Gesprächslärm etc.).

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen haben, wie vorerwähnt, bereits diverse Nachbarsgemeinden reagiert und zunächst Planungszonen erlassen.

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. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, dass 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).

Erwägungen

In der 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 Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen. Die Gemeinde Matten b.I. hat aus touristischer Sicht grosses Potenzial und der Zweitwohnungsanteil sowie das Angebot an kurzzeitig genutzten Wohnungen ist gestiegen. Dieser Anstieg führt zu negativen Folgen für die ortsansässige Bevölkerung wie die Verteuerung des Wohnraums und den Wegfall bezahlbarer Mietwohnungen. Auch Beschwerden der Bevölkerung wegen Lärmbelästigungen, die mit kurzzeitigen Vermietungen einhergehen, nehmen zu.

Im Zusammenhang mit der SP-Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!», die von der Gemeindeversammlung Matten b.I. angenommen wurde, hat in den vergangenen Monaten eine Arbeitsgruppe aus Gemeinderatsmitgliedern, dem Bauverwalter und der Vertretung von «recht & governance» erste Massnahmenvorschläge diskutiert.

Um eine entsprechende Lösung zu finden, müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden. Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Matten b.I. geeignetsten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

Die Gemeinde Matten b.I. prüft in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt gegebenenfalls, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Die Gemeinde Matten b.I. ist gemäss Art. 12 Abs. 1 und 2 ZWG i.V.m. Art. 71a Abs. 3 BauG dazu berechtigt bzw. verpflichtet. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von eingeschränkten Regeln für die kurzzeitige Vermietung. Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten, wie
- die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen vollständig zu Zweitwohnungen umnutzen
- die Einführung einer Lenkungsabgabe

Der Prozess beansprucht naturgemäss 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 schnell zwei Jahre oder mehr 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 Beschränkung von Zweitwohnungen sowie der Beschränkung der kurzzeitigen Vermietungen von 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.

Fokus auf Wohn- und Mischzone

Der Perimeter der Planungszone beschränkt sich auf die Wohn- und Mischzonen.

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 62 BauG in Verbindung mit Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) wird folgende Planungszone beschlossen:

Planungszweck:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen und der Einschränkung der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen in den Wohn- und Mischzonen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen und der touristischen Vermietungen zum Schutz von Erstwohnungen.
Planungsperimeter:	In Allen Wohn- und Mischzonen
Dauer:	2 Jahre
Wirkung:	Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
Ablauf:	Während der zweijährigen Planungszone erarbeitet die Arbeitsgruppe Massnahmenvorschläge, welche während des Verfahrens zur öffentlichen Auflage gebracht werden (Einladung zur Mitwirkung). Dies mit dem Ziel, das Gemeindebaureglement (GBR) zu überarbeiten. Die Beschlussfassung obliegt der Gemeindeversammlung. Die Genehmigung erfolgt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern.

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone werden folgende Richtlinien erlassen:

a. Innerhalb des Perimeters der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
b. Die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig.
c. Die Umnutzung einer Erst- oder Zweitwohnung zur kurzzeitigen touristischen Vermietung, unabhängig ob gewerblich oder nicht, ist baubewilligungspflichtig.
d. Sämtliche seit 15. Oktober 2026 hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat Matten b.I. ihnen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nach Ziff. 1 hiervor nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
e. Vor dem 15. Oktober 2026 eingeleitete Baubewilligungsverfahren werden von der Planungszone nicht berührt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.

f. Bauvorhaben, die den Planungszweck nach Ziff. 1 hiervor nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von Gewerbe- oder Hotelbauten, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
g. Bewilligt werden dürfen auch baurechtliche 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 Bauverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 hiervor und der Richtlinien nach Ziffer 2 hiervor im Amtsblatt und im Anzeiger Interlaken beauftragt.