



Einwohnergemeinde Beatenberg
Planungszone «Zweitwohnungen»

Bericht

15.01.2026

1 Ausgangslage

Am 11. März 2012 wurde von den Schweizer Stimmberechtigten die sogenannte «Zweitwohnungsinitiative» angenommen. Mit der Annahme dieser Initiative haben sich die Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) setzt den Verfassungsartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b BV) um und ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Alle Gemeinden haben die Pflicht, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen.

Handlungsbedarf

Die Gemeinde Beatenberg ist im kantonalen Richtplan, Massnahme D_06 als Gemeinde «in denen aus kantonaler Sicht ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht» bezeichnet. Mit einem jährlichen Monitoring gibt die Gemeinde dem Kanton Auskunft über die Entwicklung der Zweitwohnungen. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Beatenberg bei 58.6 % (November 2025). Damit untersteht die Gemeinde Beatenberg den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG und der Neubau von Zweitwohnungen nur bewilligt werden, soweit dies mit den Vorgaben des ZWG vereinbar ist. Dadurch steigt, wie in anderen Gemeinden der Region, der Nachfragedruck auf bestehende Wohnungen, insbesondere entsteht das Bedürfnis, bestehende (sog. altrechtliche) Wohnungen in Zweitwohnungen umzunutzen.

Die Gemeinde stellte in den letzten Jahren eine zunehmende Umnutzung bestehender Erst- in Zweitwohnungen fest. Gleichzeitig werden nur wenige neue Erstwohnungen erstellt und es fehlt in der Gemeinde zum Beispiel Wohnraum für das Personal der Hotelbetriebe. Wie in anderen Gemeinden im Oberland-Ost wird dies in der Bevölkerung kontrovers diskutiert.

Diese Entwicklung sowie die nach wie vor grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen und nach der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen trägt dazu bei,

dass auch der Druck in der Gemeinde Beatenberg steigt, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Überdies haben u.a. die Gemeinden Interlaken, Unterseen, Ringgenberg und Wilderswil in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung und/oder zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen erlassen. Auch in weiteren Gemeinden der Region wurden zunächst Planungszone im Hinblick auf eine Revision der baurechtlichen Grundordnung erlassen. Auch diese Entwicklungen erhöhen den soeben genannten Druck in der Gemeinde Beatenberg zusätzlich.

Der Gemeinderat von Beatenberg hat den Handlungsbedarf erkannt. Er will zusammen mit der Bevölkerung geeignete Massnahmen für die Erhaltung von erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung diskutieren, um der unerwünschten Zweitwohnungsentwicklung proaktiv entgegenzutreten.

Gemäss Art. 71a BauG trifft die Gemeinde bei Bedarf geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnraum 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.

2 Planungszone

Planungszweck	Die Planungszone bezweckt die Überprüfung der zulässigen Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen.
Planungsperimeter	Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzone) mit Ausnahme der «Hotelzone Bauten» sowie der Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen a) Überbauungsordnung Nr. 2 «Blüemlisalp-Beatrice» vom 17. September 1974 und b) Überbauungsordnung Nr. 5 «Hotel Gloria» vom 14. Januar 1981. Sie werden vom Wirkungsbereich der Planungszone ausgenommen, weil in diesen Zonen keine Erstwohnungen erstellt werden können, es bereits Regelungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen gibt sowie entsprechende Entwicklungen den kommunalen Entwicklungsabsichten entsprechen und daher in diesen Zonen weiterhin zulässig bleiben sollen.
Wirkung	Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d. h. im ganzen Gemeindegebiet mit Ausnahme der «Hotelzone Bauten» darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte (Art. 62a Abs. 1 BauG). Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Zweitwohnungen sind während der Dauer der Planungszone unzulässig. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden, soweit nach den Vorgaben des BauG die Planungszone für diese

Baugesuche wirksam ist, für die Dauer der Planungszone eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung ist bei Bauvorhaben zu erwarten, die den Planungszweck nicht betreffen. Dies betrifft u.a. den Bau von Erstwohnungen, den Bau von betriebsnotwendigen Wohnungen in der Arbeits- und Landwirtschaftszone und den Bau von Gewerbe- oder Hotelbauten sowie auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund des bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden, soweit sie keine Umnutzung in eine Zweitwohnung bezwecken. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.

Bereits rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.

Dauer der Planungszone

Die Planungszone wird für die Dauer von 2 Jahren bestimmt.

Rechtsnatur und Verhältnismässigkeit der Planungszone

Eine Planungszone ist eine der Nutzungsplanung dienende vorsorgliche Massnahme des Bundesrechts (Art. 27 RPG). Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Richtigkeit der heute geltenden bau- und planungsrechtlichen Grundordnung in Bezug auf die Zulässigkeit von Zweitwohnungen überprüft wird (vgl. hiervor Handlungsbedarf), folglich besteht auch ein öffentliches Interesse am Erlass der vorliegenden Planungszone. Die Massnahme ist also raumplanerisch begründet. Die Planungszone ist sowohl in sachlicher, räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht verhältnismässig: Die vorsorgliche Massnahme ist geeignet, eine ungewünschte Entwicklung in Bezug auf den Zweitwohnungsbestand zu verhindern. Sie ist ferner erforderlich, zumal keine mildere planerische Massnahme zur Verfügung steht. Und schliesslich überwiegen die öffentlichen Interessen an der Verhinderung der ungewünschten Entwicklung in Bezug auf den Zweitwohnungsbestand die hiervon betroffenen privaten Interessen, womit die vorsorgliche Massnahme auch zumutbar ist. In räumlicher Hinsicht entspricht der Perimeter der Planungszone dem ganzen Gemeindegebiet – mit Ausnahme der «Hotelzone Bauten» sowie der Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen a) Überbauungsordnung Nr. 2 «Blüemlisalp-Beatrice» vom 17. September 1974 und b) Überbauungsordnung Nr. 5 «Hotel Gloria» vom 14. Januar 1981 – dies deshalb, weil in allen Bau- und Nichtbauzonen hier interessierte Umnutzungen möglich sind. Die «Hotelzone Bauten» und vorangehend genannten Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (UeO) werden vom Wirkungsbereich der Planungszone ausgenommen, weil in diesen Zonen keine Erstwohnungen erstellt werden können, es bereits Regelungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen gibt sowie entsprechende Entwicklungen den kommunalen Entwicklungsabsichten entsprechen und daher in diesen Zonen weiterhin zulässig bleiben sollen. In zeitlicher Hinsicht gilt, dass der anstehende Planungsprozess wohl sehr zeitintensiv sein wird und aufgrund dessen eine Dauer von 2 Jahren zweckmässig ist.

Vorlage	Die Vorlage besteht aus dem Publikationstext – aus dem der Planungszweck, die Umschreibung des Planungsperrimeters und die Geltungsdauer hervorgehen – und aus dem vorliegenden Kurzbericht, der lediglich erläuternder Natur ist.
Zuständigkeit	Zuständig für den Erlass der Planungszone ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Beatenberg (Art. 62 Abs. 3 BauG).

3 Verfahren

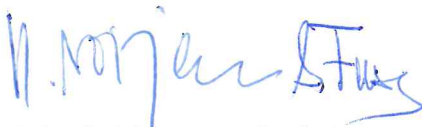
Die Planungszone wurde im amtlichen Anzeiger am 15. Januar 2026 publiziert. Die Vorlage liegt vom 16. Januar 2026 bis am 16. Februar 2026 öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage kann gegen die Planungszone Einsprache erhoben werden. Mit Einsprache kann lediglich geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Einsprachen gegen Planungszone haben keine aufschiebende Wirkung.

Bei Vorliegen von Einsprachen sind Einspracheverhandlungen durchzuführen (Art. 60 Abs. 2 BauG). Über unerledigte Einsprache entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

GEMEINDERAT BEATENBERG

Der Präsident Die Geschäftsleiterin



Roland Noirjean Sonja Fuss