

## Zweitwohnungen steuern

### Zielsetzung

Der Kanton strebt im Sinne von Artikel 75b und 197 Ziffer 9 BV eine ausgewogene Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen an. Er unterstützt die Realisierung von bewirtschafteten Betten gestützt auf regionale touristische Entwicklungskonzepte und begrenzt die Zahl von nicht bewirtschafteten Zweitwohnungsbetten („kalte Betten“).

- Hauptziele:**
- A Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren
  - C Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen

### Beteiligte Stellen

Kanton Bern	AGR
	AWI
Regionen	Alle Regionen
Gemeinden	Alle Gemeinden

**Federführung:** AGR

### Realisierung

- |  |               |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> Kurzfristig             | bis 2026      |
| <input type="checkbox"/> Mittelfristig           | 2027 bis 2030 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe |               |

### Stand der Koordination der Gesamtmassnahme

Festsetzung

### Massnahme

Die dem Geltungsbereich des Gesetzes über Zweitwohnungen unterstellten Gemeinden können Zweitwohnungen nur im Rahmen dieses Gesetzes bewilligen.

In den auf der Rückseite bezeichneten Gebieten / Gemeinden sind aus kantonaler Sicht zusätzliche planerische Massnahmen für eine ausgewogene Entwicklung von Erst- und Zweitwohnungen zu treffen. Dabei sind die kantonalen und regionalen Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen (s. Rückseite).

### Vorgehen

1. Die Regionalkonferenzen resp. Regionen differenzieren gestützt auf ihr touristisches Entwicklungskonzept die kantonalen Vorgaben im Rahmen ihrer Richtplanung.
2. Die bezeichneten Gemeinden (s. Rückseite, Ziffer 1) treffen die notwendigen Massnahmen im Rahmen ihrer Ortsplanung, um die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, die Auslastung zu verbessern sowie preisgünstige Erstwohnungen und die Hotellerie zu fördern (bis 2014).
3. Die Gemeinden mit Beobachterstatus (s. Rückseite, Ziffer 2) sowie die Gemeinden, die einen Bauzonenbedarf für Zweitwohnungen geltend machen oder Massnahmen zur Steuerung von Zweitwohnungen treffen, erfassen die Zweitwohnungen und verfolgen die Entwicklung (Monitoring).

### Abhängigkeiten/Zielkonflikte

Gesamttouristische Entwicklung (siehe Massnahme C\_23)

### Grundlagen

- Amt für Gemeinden und Raumordnung, Juli 2011: Umgang mit Zweitwohnungen. Arbeitshilfe für die Ortsplanung
- Tourismuspolitisches Leitbild
- Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus 2009: Tourismus im Kanton Bern - Positionspapier und Strategie. Schlussbericht. (Auftraggeber: VOL/beco)
- Regionale touristische Entwicklungskonzepte und regionale Richtpläne (siehe Massnahme C\_23)

### Hinweise zum Controlling

Zweitwohnungsanteil

## Zweitwohnungen steuern

### 1. Gebiete / Gemeinden, in denen aus kantonaler Sicht ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht

Raum	Gemeinden
Gstaad-Saanenland	Saanen, Gsteig, Lauenen
Lenk / Simmental	Lenk, Zweisimmen
Adelboden-Frutigen	Adelboden
Kandertal	Kandersteg
Jungfrau-Region	Grindelwald, Lauterbrunnen
Haslital	Hasliberg
Thunersee	Beatenberg
Brienzersee	Iseltwald, Oberried

Auch die hier nicht aufgeführten Gemeinden können bei Bedarf Massnahmen im Bereich Zweitwohnungsbestand sowie Förderung von Erstwohnungen und Hotellerie prüfen und ergreifen.

### 2. Gebiete / Gemeinden, in denen die Entwicklung der Zweitwohnungen beobachtet werden muss (Gemeinden mit Beobachter-Status)

Aeschi, Brienz, Diemtigen, Habkern, Krattigen, Niederried b.l., Sigriswil, St. Stephan

### 3. Grundsätze für die Berücksichtigung der Zweitwohnungen in der regionalen und kommunalen Planung

- Die Berücksichtigung der Zweitwohnungen erfolgt auf Grundlage einer sorgfältigen Analyse der Ausgangslage (Bestand Erst-, Zweitwohnungen bewirtschaftet/unbewirtschaftet, übrige touristische Beherbergung; übrige touristische Infrastruktur; bisherige Entwicklung/Perspektiven).
- Die regionale und kommunale Zweitwohnungspolitik ist auf das regionale touristische Entwicklungskonzept abzustimmen. Solange ein solches fehlt, sind die regionalen und lokalen touristischen Zielsetzungen zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen.
- Die Regionen legen die Ziele und Massnahmen gemäss Art. 8 Abs. 3 RPG differenziert nach Räumen und Gemeinden fest. Sie berücksichtigen die diesbezügliche kantonale Zielsetzung. Die Ziele und Massnahmen sind überkommunal abzustimmen. Die betroffenen Nachbarregionen bzw. -gemeinden inner- und ausserhalb des Kantons sind in geeigneter Weise beizuziehen.

### 4. Grundsätze für Resorts (grosse Tourismusresidenzen)

- Resorts müssen auf das regionale touristische Entwicklungskonzept abgestimmt sein (Bedarf/Grösse, sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebots). Solange ein solches fehlt, sind die regionalen und lokalen touristischen Zielsetzungen zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen.
- Resorts sind in touristischen Zentren (gemäss regionaler Richtplanung bzw. RGSK) vorzusehen. Darüber hinaus sind Resorts nur zulässig, wenn der Standort im regionalen Richtplan festgelegt ist.
- Ausschlusskriterien: rotes/blauges Gefahrengebiet, Schutzgebiete/Schutzobjekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung, Grundwasserschutzzone S1/S2.
- Das Resort passt sich gut in die Siedlung und die Landschaft ein und nutzt den Boden haushälterisch.
- Der Standort verfügt über eine ausreichende Infrastruktur (Strasse, Wasser, Abwasser) und über einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.
- Der langfristige Nutzen für den Tourismus und die Bevölkerung ist gewährleistet (Sicherstellung Erneuerung, keine Umnutzung zu kalten Betten usw.).