

Planungszone Zweitwohnungen

I. Ausgangslage

1. Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11. März 2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BV; SR 101) an. Das dazugehörige Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) des Bundesparlaments datiert vom 20. März 2015. Nach Art. 1 ZWG unterstehen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dem Zweitwohnungsgesetz, wonach neue Zweitwohnungen grundsätzlich nicht mehr zulässig sind.
2. Die Gemeinde Oberhofen weist aktuell (1. Quartal 2026) einen Zweitwohnungsanteil von 19.3% auf. Obwohl in Oberhofen seit 1990 ein Erstwohnungsanteil von 80% für neue Wohngebäude in den Wohnzonen und in der Mischzone im Baureglement verankert ist, stieg der Zweitwohnungsanteil in den letzten Jahren kontinuierlich an (2022: 17.1%, 2023: 18.5%, 2024: 17.3%, 2025: 18.4%, 2026: 19.3%). Zugenommen hat in Oberhofen auch die Zahl der auf dem Online-Portal Airbnb angebotenen Wohnungen und Zimmer (+ 15% im letzten Jahr); dies aufgrund der Zunahme des Individualtourismus ab 2022 nach der COVID-19-Pandemie. Zudem sank in den letzten Jahren die Leerwohnungsziffer leicht (2021: 1.55%, 2022: 1.10%, 2023: 1.47%, 2024: 1.15%, 2025: 1.15%). Diese Entwicklung ist aus Sicht des Gemeinderats primär darauf zurückzuführen, dass bestehende altrechtliche Wohnungen vermehrt in Zweitwohnungen umgenutzt werden, was nach den geltenden rechtlichen Vorgaben zulässig ist.
3. In den letzten Jahren haben die umliegenden Gemeinden Sigriswil, Heiligenschwendi und Beatenberg je eine Planungszone zwecks Prüfung der Regulierung von Zweitwohnungsnutzungen und kurzzeitigen Vermietungen beschlossen und evaluieren derzeit, inwieweit neue Regelungen erlassen werden sollen. Auch im übrigen Berner Oberland prüfen derzeit diverse Gemeinden neue bzw. verstärkte Regulierungen der Zweitwohnungsnutzung und der kurzzeitigen Vermietung oder haben solche kürzlich beschlossen (Interlaken, Unterseen, Matten, Bönigen, Ringgenberg, Brienz, Wilderswil, Innertkirchen, Iseltwald etc.).
4. In den letzten Monaten haben die Anfragen bei der Bauverwaltung zugenommen, ob bestimmte bestehende altrechtliche Wohnungen ohne Einschränkungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Zu vermuten ist, dass diese Zunahme namentlich durch die Planungszone der benachbarten Gemeinde Sigriswil begründet ist, welche seit dem 5. Dezember 2024 gilt und Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen untersagt.

II. Erwägungen

1. Die oben aufgeführten Entwicklungen erhöhen in ihrer Gesamtheit den Druck auf den bestehenden Erstwohnungsbestand in Oberhofen. Aufgrund der Tatsache, dass die umliegenden Gemeinden Planungszone beschlossen haben, wurde Oberhofen als potenzieller Standort von neuen Zweitwohnungsnutzungen und neuen kurzzeitigen Vermietungsangeboten auf einen Schlag erheblich attraktiver. Es besteht zudem die Gefahr, dass Oberhofen, ohne Massnahmen zu ergreifen, in den nächsten Jahren wegen der Überschreitung des Zweitwohnungsanteils von 20% zu einer Zweitwohnungsgemeinde nach dem Zweitwohnungsgesetz wird. Als Folge davon könnte von der heutigen Regelung der Gemeinde Oberhofen, wonach bei neuen Wohnbauten bis zu 20% der Hauptnutzfläche zu Zweitwohnungszwecken genutzt werden können, kein Gebrauch mehr gemacht werden. Die Anwendung dieser bisherigen bewährten und massvollen Regelung, die bei Wohnbauprojekten eine gewisse Flexibilität erlaubt, würde damit verunmöglicht, was der Gemeinderat verhindern will.

2. Der Gemeinderat von Oberhofen ist deshalb zum Schluss gekommen, dass Massnahmen geprüft werden müssen, um den aufgezeigten Problemen entgegenzutreten. Mit dem Erlass der vorliegenden Planungszone nach Art. 62 des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, um die für Oberhofen am besten geeigneten Massnahmen zu prüfen bzw. bei Bedarf auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten. Da sich auch die benachbarte Gemeinde Hilterfingen mit ähnlichen Problemen konfrontiert sieht, sind die beiden Gemeinderäte übereingekommen, koordiniert vorzugehen und je gleichzeitig eine Planungszone Zweitwohnungen zu erlassen.
3. Damit die Planungszone Zweitwohnungen den Zweck der Überprüfung der zulässigen Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen erfüllen kann, darf im Perimeter der Planungszone während deren Geltungsdauer nichts unternommen werden, was diesen Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sämtliche neu geplanten Wohnnutzungen und Umnutzungen von Wohnraum sind während der Dauer der Planungszone genau zu überprüfen und neue Zweitwohnungsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Zur Umsetzung dieser Vorgabe wird eine Baubewilligungspflicht zum einen für Umnutzungen von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen und zum anderen für Um- oder Neunutzungen von bisher als regulären Erstwohnungen genutzten Wohnungen zu kurzzeitig vermieteten Wohnungen eingeführt.
4. Zweck der vorliegenden Planungszone ist es, Zeit zu gewinnen für eine mögliche Beschränkung von Zweitwohnungen. Neue Zweitwohnungen sollen verhindert werden. Wohnungen hingegen, die am Tag des Inkrafttretens dieser Planungszone (Datum der Publikation: 15. Mai 2026; im Folgenden: Stichtag) bereits als Zweitwohnungen genutzt worden sind, dürfen weiterhin entsprechend genutzt werden, unabhängig davon, ob die Zweitwohnungsnutzung regulär oder in Form einer kurzzeitigen Vermietung erfolgte. Bestehende Zweitwohnungen sollen zudem auch während der Dauer der Planungszone ohne Baubewilligung neu kurzzeitig vermietet werden dürfen. Selbstverständlich sind in diesem Sinn nur Zweitwohnungsnutzungen geschützt, die am genannten Stichtag rechtmässig betrieben wurden. Mit einem Zweckentfremdungsverbot nach der Erstwohnungsanteilsplanung der Gemeinde belegte Wohnungen, die am Stichtag unrechtmässig als Zweitwohnungen genutzt wurden, sind raschestmöglich der erforderlichen Erstwohnungsnutzung zuzuführen.
5. Die Gemeinde führt eine Liste aller am Stichtag erfassten Zweitwohnungen. Allfällige betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich bei der Bauverwaltung der Gemeinde erkundigen, ob eine bestimmte Zweitwohnungsnutzung (weiterhin) zulässig ist. Die Bauverwaltung steht auch für andere Auskünfte zur Anwendung der Planungszone zur Verfügung.
6. Der Zweck der Planungszone kann nur erreicht werden, wenn alle Zonen in den Perimeter der Planungszone miteinbezogen werden, in denen Wohnnutzungen zulässig sind. In erster Linie sind das die Wohnzonen und die Mischzone. Da sich in Oberhofen auch ausserhalb der Bauzone altrechtliche Wohngebäude befinden, muss der Perimeter der Planungszone auch die Landwirtschaftszone umfassen. Vom Geltungsbereich der Planungszone ausgenommen werden können hingegen die folgenden Zonen:
 - Zonen für öffentliche Nutzungen
 - Grünzone
 - Rebbauzone
 - UeO Altersheim Oberhofen
 - Gastgewerbezone in Uferschutzplanung nach SFG
7. Verbindlich festgelegt wird der Perimeter der vorliegenden Planungszone mit dem öffentlich aufgelegten Perimeterplan vom 6. Mai 2026.

8. Gestützt auf Art. 62 Abs. 3 BauG wird die Planungszone für eine Dauer von zwei Jahren erlassen. Während dieser Zeit wird der Gemeinderat prüfen, ob und – wenn ja – welche geeigneten Massnahmen nötig sind. Im Vordergrund steht dabei der Erlass von einschränkenden Regeln in der baurechtlichen Grundordnung zur kurzzeitigen Vermietung und zur Umnutzung von altrechtlichen bestehenden Erstwohnungen zu Zweitwohnungen. Möglicherweise könnte sich auch die Einführung einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen als sinnvoll erweisen. Zu prüfen sein wird auch eine verbesserte Deklaration und Beschilderung von Angeboten der kurzzeitigen Vermietung.
9. Die Prüfung und der Erlass von derartigen Vorschriften 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 rasch einmal 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- wie auch als verhältnismässig.

III. **Beschluss**

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

Planungszweck:	Überprüfen der zulässigen Wohnnutzungen im Planungssperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen
Planungssperimeter:	gemäss öffentlich aufgelegtem Perimeterplan vom 6. Mai 2026
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, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
 - b) Die Umnutzung von bisher als Erstwohnungen genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig. Auch die Um- oder Neunutzung einer Erstwohnung zur Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.
 - c) Sämtliche hängige Baubewilligungsverfahren, für ab dem 15. Mai 2026 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papierausfertigungen) im Perimeter der Planungszone eingereichte Baugesuche werden 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. Es ist Sache des Gemeinderats, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
 - d) Baugesuche, die bereits vor dem 15. Mai 2026 eingereicht worden sind, 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, oder die reguläre, sprich die nicht kurzzeitige, Vermietung von Wohnungen dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden. Neue Erstwohnungsnutzungen bzw. Erweiterungen solcher Nutzungen werden mit einem Zweckentfremdungsverbot belegt.
 - 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 – mit Ausnahme von Zweitwohnungsnutzungen – auch umgebaut werden.
3. Die Bauverwaltung wird mit der Publikation der Planungszone nach Ziffer 1 des Beschlusses und der Richtlinien nach Ziffer 2 des Beschlusses im Anzeiger Thun beauftragt.

Oberhofen, 6. Mai 2026

NAMENS DES GEMEINDERATS:



Philippe Tobler
Gemeindepräsident



Philipp Langhart
Gemeindeschreiber