

Auszug

aus dem Protokoll des Gemeinderates Kandersteg

Sitzung: 26. November 2025

25-7118 Hochbau, Planung und Landwirtschaft
4.211.8 Ortsplanung; Erlass Planungszone «Zweitwohnungen»

Ausgangslage:

Die Stimmberechtigten der Schweiz nahmen am 11.03.2012 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative (Art. 75b der Bundesverfassung vom 18.04.1999; BV; SR 101) an.

Seit das Bundesamt für Statistik schweizweit die Anzahl Zweitwohnungen in einer Gemeinde nach einheitlichen Kriterien erhebt und zur Verfügung stellt, hat sich der Bestand der Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Kandersteg gemäss den Angaben des Bundes wie folgt entwickelt:

Stichtag	Zweitwohnungsanteil in Prozent (auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet)	Veränderung
31.12.2019	51.97	
31.12.2022	51.77	- 0.2 %
31.12.2024	51.49	- 0.28 %
25.11.2025	51.65	+ 0.16 %

Bei einem Bestand von insgesamt 1'580 Wohnungen waren per 25.11.2025 insgesamt 816 Wohnungen als Zweitwohnung gemeldet.

Der Anteil der Zweitwohnungen in der Einwohnergemeinde Kandersteg nimmt kontinuierlich zu. Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie z.B. die Internetplattform Airbnb oder Booking.com deutlich zugenommen.

Gemäss Art. 71a BauG muss die Gemeinde Kandersteg 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 treffen.

In der ganzen 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 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen.

Auf die zunehmende Problematik mit kurzzeitigen Vermietungen und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen haben bereits einige Gemeinden im Berner Oberland reagiert. Die Gemeinden Interlaken, Unterseen und Ringgenberg haben in den letzten Jahren zuerst Planungszone und anschliessend Revisionen der baurechtlichen

Einwohnergemeinde Kandersteg

Aeussere Dorfstrasse 26 • 3718 Kandersteg • Telefon 033 675 82 22 • info@gemeindekandersteg.ch

Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch in den Gemeinden Wilderswil, Sigriswil und Brienz wurde zunächst eine Planungszone erlassen, damit die Revision der baurechtlichen Grundordnung angegangen werden kann.

Erwägungen

Insbesondere die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen hat durch neue Absatzkanäle wie die Internetplattform Airbnb, Booking.com etc. drastisch zugenommen.

In der ganzen 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 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes erlassen.

Aufgrund der zunehmenden Vermietungsangebote auf diversen Plattformen nimmt die Verschärfung der bereits bestehenden Wohnungsknappheit für einheimische Familien und saisonale Angestellte zu. Gerade in Gemeinden, welche in beliebten Tourismusregionen liegen und keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden können, werden immer mehr bestehende altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.

Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf erkannt. Um unerwünschte Auswirkungen dieser Entwicklungen zu begegnen, hat:

- Der GR hat mit Beschluss vom 24.09.2025 festgelegt, der Gemeindeversammlung vom 21.11.2025 ein Geschäft für eine Konsultativabstimmung gemäss Art. 50 OgR zum Thema «Wohnraum für Einheimische schützen, Regulierung kurzfristige Vermietungen (z.B. Airbnb)» vorzulegen.
- Kandersteg Tourismus zu einer Vernehmlassung zum Thema eingeladen.
Die Rückmeldung vom 20.10.2025 stellt in Frage, ob das Vorgehen die richtige Lösung ist und weist auf den Eingriff in das Privateigentum hin.

Im Rahmen der Konsultativabstimmung, beauftragt die Versammlung vom 21.11.2025 den Gemeinderat mit grossem Mehr, die Planungszone „Zweitwohnungen“ zu erlassen, um mit gezielten Massnahmen die äusserst dynamischen Entwicklung im Bereich kurzfristige Vermietungen (z.B. Airbnb) in die gewünschte Richtung lenken zu können und den Verlust von Wohnraum für Ortsansässige zu begrenzen.

Erlass Planungszone «Zweitwohnungen»

Um eine entsprechende Lösung zu finden, müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden. Mit dem Erlass einer Planungszone erhält der Gemeinderat die nötige Zeit, die für Kandersteg am besten geeigneten Massnahmen auszuarbeiten und der Bevölkerung zum Beschluss zu unterbreiten.

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 und 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 recht- als auch verhältnismässig.

Vorliegend prüft die Gemeinde Kandersteg in einem ersten Schritt, ob sie Massnahmen ergreifen muss und in einem zweiten Schritt, welche konkrete Regelung bzw. welche Instrumente sie einsetzen möchte. Dazu ist sie, gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG i.V. m. Art. 71 a Abs. 3 BauG, berechtigt.

Einwohnergemeinde Kandersteg

Aeussere Dorfstrasse 26 • 3718 Kandersteg • Telefon 033 675 82 22 • info@gemeindekandersteg.ch

Im Vordergrund steht dabei der Erlass von einschränkenden Regeln für die kurzzeitige Vermietung. Ziel ist es, den Wohnraum für Einheimische zu sichern und die Lebensqualität im Dorf zu erhalten.

Zu prüfen sind aber auch andere Möglichkeiten wie

- die Einführung einer Lenkungsabgabe oder
- die Beschränkung der Möglichkeiten, Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzunutzen.

Als Zweck der Planungszone wird entsprechend dem geschilderten Handlungsbedarf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung 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. Es gilt der Besitzstand.

Planungszone nach Baugesetz

Die Errichtung einer Planungszone richtet sich nach Art. 62 ff BauG

Die Planungszone kann für zwei Jahre erlassen und in der Regel um ein Jahr verlängert werden; vorbehalten bleibt Art. 62 Abs. 4 bei besonderen Verhältnissen (Verlängerung bis höchstens fünf Jahre).

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht.

Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig.

Weiteres Vorgehen

Eine Arbeitsgruppe soll die nötigen Anpassungen im Bau- und Kurtaxenreglement erarbeiten. Sie wird vom Gemeinderat zeitnah gewählt und besteht aus Vertretern von:

- Kandersteg Tourismus
- Gemeinde
- Vermietern (Kurzzeit wie z.B. Airbnb und Booking.com)
- betroffene Bevölkerung

Antrag:

1. Von den Ausführungen ist Kenntnis zu nehmen.
2. Der Errichtung einer Planungszone «Zweitwohnungen» gemäss Erläuterungsbericht auf dem ganzen Gemeindegebiet ist zuzustimmen.
3. Die Gemeindeschreiberin ist mit der Publikation der Planungszone im Amtsanzeiger und im Amtsblatt zu beauftragen.
4. Die Arbeitsgruppe «Zweitwohnungen» ist zeitnah zu wählen.

Ergänzungsantrag:

1. Die Richtlinien für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone sind wie folgt zu ergänzen:
 3. Anbieter, die bisher Ferienwohnungen oder kurzfristige Vermietungen anbieten, werden gebeten, sich bei der Gemeindeverwaltung Kandersteg zu registrieren.

Beschluss:

1. Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Einwohnergemeinde Kandersteg

Aeussere Dorfstrasse 26 • 3718 Kandersteg • Telefon 033 675 82 22 • info@gemeindekandersteg.ch

2. Der Errichtung einer Planungszone «Zweitwohnungen» gemäss Erläuterungsbericht auf dem ganzen Gemeindegebiet wird zugestimmt.
3. Die Richtlinien für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone sind wie folgt zu ergänzen:
 3. Anbieter, die bisher Ferienwohnungen oder kurzfristige Vermietungen anbieten, werden gebeten, sich bei der Gemeindeverwaltung Kandersteg zu registrieren.
4. Die Gemeindeschreiberin wird mit der Publikation der Planungszone im Amtsanzeiger und im Amtsblatt zu beauftragen.
5. Die Arbeitsgruppe «Zweitwohnungen» wird zeitnah gewählt.
6. Eröffnet:
 - RL Präsidiales
 - RL Hochbau, Planung + Landwirtschaft
 - GS
 - Christoph Scholl, bauadvice
 - Susann Kuhn, Sekretariat Raumplanung
 - Regierungsstatthalteramt Frutigen
 - AGR; Abteilung O+R



Namens des Gemeinderates

R. F. Maeder *A. Allenbach*

R. F. Maeder
Präsident

A. Allenbach
Sekretärin