



**Auszug
aus dem Protokoll des Gemeinderates Guttannen
vom 10. Juni 2025**

58 04.0211 Ortsplanung, Zonenplan

Errichtung Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet

Sachverhalt

Die Gemeinde hat festgestellt, dass die Umnutzung von bestehenden Erst- in Zweitwohnungen in den letzten Monaten zugenommen hat. Der stetige Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung stellt die Gemeinde vor grosse Herausforderungen. Auf Grund der räumlichen und planerischen Gegebenheiten ist der Neubau von Erstwohnungen im Gemeindegebiet nur noch sehr beschränkt möglich, weshalb dem heutigen Wohnungsbestand eine grosse Bedeutung zukommt.

Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Guttannen bei 15.1 % (Datenstand 31.03.2025). Damit untersteht Guttannen bisher nicht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG. Die Gemeinde Guttannen bildet dabei jedoch fast schon ein Ausnahmefall in der Region. Ein grosser Teil der Berner Oberländer Gemeinden hat einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % und unterliegt dadurch den Bestimmungen des ZWG, wodurch in diesen Gemeinden keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Aufgrund des steigenden Nutzungsdrucks sind diese Gemeinden gezwungen zu reagieren. So haben die Gemeinden Interlaken, Unterseen sowie Ringgenberg in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung erlassen. Auch in den Gemeinden Wilderswil, Sigriswil und Brienz wurden zunächst Planungszone erlassen im Hinblick auf eine Revision der baurechtlichen Grundordnung.

Diese Entwicklung und die nach wie vor grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen trägt dazu bei, dass auch der Druck in der Gemeinde Guttannen steigt, sich mit dem Thema der Zweitwohnungsentwicklung und insbesondere der Umnutzung von bestehenden Erst- in Zweitwohnungen anzunehmen.

Der Gemeinderat 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 kann die Gemeinde geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, sowie zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen treffen.

Um den steigenden Verkauf von Wohnungen bzw. Hausteile an Zweitwohnungsbesitzer einen Riegel vorzuschieben, wurde der Ortsplaner Urs Fischer beauftragt, die entsprechenden Grundlagen zu erarbeiten. Diese liegen nun vor. Der Perimeter erstreckt sich über das ganze Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzone).

Die Planungszone wird für die Dauer von 2 Jahren bestimmt. Während der Geltungsdauer darf in dem von der Planung betroffenen Gebiet nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Zweitwohnungen sind während der Dauer der Planungszone unzulässig.

Die Planungszone gilt mit sofortiger Wirkung, wird im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen auf der Verwaltung aufgelegt. Über Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Nach oder während der Auflage wird eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung einberufen um den Tenor zur Planungszone zu erfahren.

Der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob die Planung definitiv errichtet werden soll, um weitere Verkäufe von Liegenschaften an Zweitwohnungsbesitzer zu vermeiden.

Erwägungen

Der Gemeinderat spricht sich einstimmig für die Errichtung einer Planungszone aus. Es ist bekannt, dass in der nächsten Zeit zwei weitere Objekte zum Verkauf ausgeschrieben werden. Mit grosser Wahrscheinlichkeit würden auch diese, ohne Planungszone, an Zweitwohnungsbesitzer verkauft. Um das Dorf als solches zu erhalten, sind Massnahmen getroffen werden.

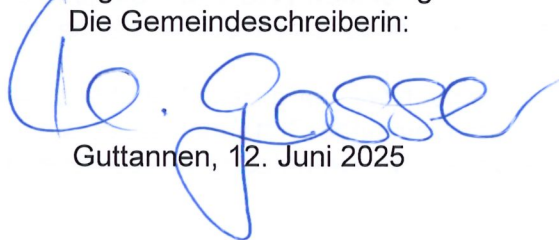
Beschluss

- Der Rat beschliesst eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet.
- Der Erläuterungsbericht wird zu Händen der Auflage genehmigt.
- Das weitere Vorgehen wie z.B. Info der Bevölkerung wird zusammen mit dem Ortsplaner zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Mitteilung an (Protokollauszug)

- Alle Gemeinderäte

Für getreuen Protokollauszug
Die Gemeindeschreiberin:



Guttannen, 12. Juni 2025