

MEIRINGEN



Meiringen, 30.03.2026 | **MITWIRKUNG**

Planerlassverfahren in Sachen «Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung»

Erläuterungsbericht

I. 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 vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) setzt den Verfassungartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) um und ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft.

Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Meiringen zurzeit bei 15.5 %. Damit untersteht die Gemeinde Meiringen zwar nicht den Bestimmungen des ZWG und der Neubau von Zweitwohnungen ist daher nicht durch bundesrechtliche Vorschriften eingeschränkt.

Gleichwohl stellt die Gemeinde in den letzten Jahren eine zunehmende Umnutzung bestehender Erst- in Zweitwohnungen fest. Gleichzeitig werden nur wenige neue Erstwohnungen erstellt. Die Situation wird durch die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Buchungsplattformen verschärft. 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 Meiringen steigt, sich mit den Themen «Zweitwohnungen und kurzzeitige Vermietung» auseinanderzusetzen. Überdies haben u.a. die Gemeinden Interlaken, Unterseen, Ringgenberg, Beatenberg, Guttannen, Niederried b. Interlaken und Wilderswil in den letzten Jahren in diesen Sachen Planungszonen erlassen. Teils haben die soeben erwähnten Gemeinden auch bereits ihre baurechtliche Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung und/oder zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen angepasst. Auch diese Entwicklungen erhöhen den soeben genannten Druck in der Gemeinde Meiringen zusätzlich.

Die derzeit laufenden Planerlassverfahren hinsichtlich der Änderung der bereits vorhandenen Zone mit Planungspflicht (nachfolgend: ZPP) Nr. 7 «Gmeindmatte» sowie der Erlass der neuen ZPP Nr. 8 «Zumbrunnmatte» zeigen, den soeben beschriebenen Entwicklungen und v.a. dem Schutz der lokalen Bevölkerung, mithin der Schutz des Erstwohnungsmarktes, muss die kommunale Raumplanung Rechnung tragen. Der Gemeinderat von Meiringen hat den Handlungsbedarf erkannt. Er beabsichtigt daher, für die beiden ZPP (Nr. 7 und Nr. 8) erstmals einen sog. Erstwohnungsanteil vorzugeben und auch nutzungsplanerisch vorzuschreiben, dass in diesen beiden ZPP die kurzzeitige Vermietung nicht zulässig ist. Hierfür bedarf es, damit eine raumplanerische Lösung gefunden werden kann, die gesamtheitlich einen sinnbringenden Rahmen schafft, rechtliche Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung, die nebst den Begrifflichkeiten u.a. auch Umsetzungs- und Vollzugsbestimmungen enthalten.

Mit der Ergänzung des Baureglements (Einfügung von Art. 212a GBR) werden diese allgemeinverbindlichen Bestimmungen nun erlassen. Mit dieser Ergänzung kann auch für künftige Planungen eine gesamtheitliche Grundlage geschaffen werden.

II. Zu den konkreten Änderungen

a. Im Allgemeinen

Die Baureglementsänderung besteht aus der Ergänzung des Baureglements (Einfügung von Art. 212a GBR und Erlass des dazugehörigen Anhangs). Der dazugehörige Anhang wird dabei als allgemeinverbindlich erklärt.

Mit der vorliegenden Baureglementsänderung werden die allgemeinen, rechtlichen Grundlagen geschaffen, so dass künftig in der Regelbauzone aber auch in Sondernutzungsgebieten ein Erstwohnungsanteil (nachfolgend: EWA) resp. eine Einschränkung oder ein Verbot betreffend die kurzzeitige Vermietung festgelegt werden kann.

Die Bestimmungen sind daher so verfasst, dass sie nur dann Anwendung finden, wenn eine entsprechende Festlegung bereits vorgenommen wurde. Ohne eine solche Festlegung finden die Bestimmungen nach Art. 212a GBR und der dazugehörige Anhang keine Anwendung.

In den Regelbauzonen und auch in anderen Sondernutzungsgebieten, mit Ausnahme der ZPP Nr. 7 und der ZPP Nr. 8 (darauf wird an später Stelle in diesem Bericht zurückzukommen sein [vgl. Ziff. IV.a hiernach]), wird vorerst noch kein EWA und/oder eine Einschränkung bzw. ein Verbot betreffend die kurzzeitige Vermietung eingeführt.

Die Bestimmungen nach Art. 212a GBR und der dazugehörige Anhang finden daher vorerst nur im Zusammenhang mit der ZPP Nr. 7 und der ZPP Nr. 8 Anwendung.

b. Zum Erstwohnungsanteil

Die Vorschriften sind so aufgebaut, dass allgemeinverbindlich nun festgehalten wird, dass mit Erlass eines EWA die Gemeinde künftig vorschreiben kann, dass ein gewisser Anteil (in Prozent) der erstellten anrechenbaren Geschossflächen oberirdisch eines Gebäudes, das zu Wohnzwecken genutzt werden soll, der Erstwohnnutzung vorbehalten bleibt.

Als Erstwohnnutzung nach den gemeindeeigenen Vorschriften gelten Nutzungen, die nach ZWG Erstwohnungen oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung dienen (Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG).

Der Begriff «Geschossflächen oberirdisch (GFo)» ist bis dato in Meiringen nicht umschrieben. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Begriff gemeindeeigen vorgegeben. Als Geschossflächen oberirdisch (GFo) gelten nach den gemeindeeigenen Vorschriften neu alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss.

Wird also ein EWA in einer betroffenen Zone oder in einem Sondernutzungsperimeter (ZPP und/oder UeO) festgelegt, muss künftig ein gewisser Anteil der für Wohnzwecke geeigneten Nutzungseinheiten als Erstwohnung resp. als einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung erstellt werden. Massgebend ist der konkret festgelegte Anteil (bspw. in der ZPP Nr. 8: gesamthaft 40 %), gerechnet an der GFo.

Zur Umsetzung der neuen Vorschriften ist weiter erforderlich, dass, sofern in der betroffenen Zone (Regelbauzone und/oder Sondernutzungsgebiet [ZPP und/oder UeO]) ein EWA gilt, muss auch die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu einer Zweitwohnung sowie die Erstellung neuer Zweitwohnungen als baubewilligungspflichtig gelten (Art. 212a Abs. 2 GBR). Nur so kann sichergestellt werden, dass die entsprechende Umnutzung resp. das entsprechende Vorhaben formell der Gemeinde oder der zuständigen Baubewilligungsbehörde zur Prüfung vorgelegt werden müssen.

Überdies wird – zur besseren Umsetz- und Kontrollierbarkeit der Vorschrift – vorgegeben (nach Art. 212a Abs. 4, 5 und 6 BGR), dass:

- der minimale EWA für jedes Gebäude selbständig einzuhalten ist;
- die einschlägigen Vorschriften der ZPP und/oder UeO diesem Grundsatz vorgehen. D.h., die einschlägigen Vorschriften der ZPP und/oder UeO können vorsehen, dass der EWA bspw. nicht für jedes Gebäude eingehalten werden muss. Werden keine abweichenden Vorschriften erlassen, gilt der Grundsatz auch für Sondernutzungsgebiete;
- mit der Baueingabe ein Grundrissplan einzureichen ist, aus dem die Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsflächen ersichtlich ist;
- die zugehörigen Flächenberechnungen getrennt ausgewiesen werden müssen. Anrechenbare Erschliessungs- und Verkehrsflächen sind anteilmässig auf die Wohnflächen resp. die übrigen Nutzungsarten aufzuteilen;

- in der Baubewilligung die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch vor- bzw. anzumerken ist, zu belegen sind. Die Eintragung dieses Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch dient der rechtlichen Sicherung der Erstwohnungsnutzung. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und auch zur besseren Kontrolle führt die Gemeinde künftig ein öffentliches Verzeichnis der mittels Zweckentfremdungsverbot belegten Erstwohnungen. Das Zweckentfremdungsverbot kann nach Vorgaben des Reglements u.U. gelöscht werden.

Zur Verhinderung von Härtefällen soll weiter gelten, dass der Gemeinderat in Härtefällen auf Gesuch hin und unter Auflagen befristete Ausnahmen von bis zu 1 Jahren vom minimalen EWA gewähren kann (Art. 212a Abs. 3 GBR). Nach den gemeindeeigenen Vorschriften liegt ein Härtefall insbesondere bei einem erbrechtlichen Eigentumsübergang einer Erstwohnung vor, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist, oder er liegt auch im Falle einer vorübergehenden und befristeten Verlegung des Wohnsitzes aus wichtigen Gründen vor. Ein Härtefallregelung ist aber sachgegeben immer auch auf besondere Bedürfnisse ausgerichtet. Damit die Härtefallregelung nicht zu unerwünschten Rechtsetzungsfolgen führen kann, gilt im Härtefall weiter, dass in jedem Fall die betreffende Wohnung nicht als Zweitwohnung fremdvermietet werden darf. Ferner gilt, dass im Härtefall keine öffentlichen Interessen verletzt werden dürfen. Die kommunale Vorschrift sieht weiter vor, dass erteilte Härtefallausnahmen einmalig um maximal 1 Jahre verlängert werden können.

c. Zur kurzzeitigen Vermietung

Die Gemeinde beabsichtigt, kurzzeitige Vermietungen in gewissen Zonen künftig auszuschliessen resp. einzugrenzen. Hierfür ist gemeindeeigen festzuhalten, was als kurzzeitige Vermietung gelten soll.

Als kurzzeitig Vermietung gilt nach den gemeindeeigenen Vorschriften neu, wenn die Vermietung weniger als 5 aufeinanderfolgende Nächte beträgt.

Nicht betroffen vom Verbot, Wohneinheiten kurzzeitig zu vermieten, sind:

- Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG;
- einzelne Zimmer in einer Wohnung, die vom Vermieter selbst bewohnt wird; sowie

- Wohnungen eines Hotels oder eines Betriebs, der die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b und Abs. 5 Bst. a ZWG erfüllt.

Diese (Wohn-)Einheiten können künftig auch trotz eines allfälligen Verbotes weiterhin kurzzeitig vermietet werden.

d. Gemeinsame Vollzugsbestimmungen, Baupolizei, Besitzstand und Ausführungsbestimmungen

Zur besseren Durchsetzbarkeit, zur besseren Kontrolle und auch aus Gründen der Rechtssicherheit werden zudem hinsichtlich des EWA und/oder hinsichtlich der Einschränkung bzw. ein Verbot betreffend die kurzzeitige Vermietung gemeinsame Vollzugsbestimmungen erlassen (Art. 212a Abs. 7, 8 und 9 GBR). Hiernach wird reglementarisch der behördeninterne Austausch statuiert; ferner werden die zuständigen Behörden ermächtigt, die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen einzufordern. Auch das Recht zur Durchführung von Kontrollen im Zusammenhang mit der Einhaltung des EWA bzw. der Einhaltung der Einschränkung bzw. dem Verbot betreffend die kurzzeitige Vermietung wird reglementarisch festgehalten.

In Art. 212a Abs. 10 GBR wird sodann festgehalten, dass, sollten Erstwohnungen zweckentfremdet werden, die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen erlässt und die erforderlichen Massnahmen anordnet (bspw. Unterbindung der Wasser- oder Stromzufuhr; Versiegelung der Wohnung).

Sodann ist den allgemeinen Vorschriften (Art. 212a Abs. 11 GBR) auch zu entnehmen, dass für rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen bzw. für die Wohnungen, die kurzzeitig vermietet werden, die bei Inkraftsetzung der jeweiligen Planung, mit der dannzumal ein EWA erlassen resp. die Möglichkeit zur kurzzeitigen Vermietung eingeschränkt wird, die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) gilt.

Schliesslich wird der Gemeinderat ermächtigt, Ausführungsbestimmungen zum Thema EWA und/oder zum Thema Einschränkung bzw. Verbot betreffend die kurzzeitige Vermietung zu erlassen (Art. 212a Abs. 12 GBR).

III. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

a. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht und den übergeordneten Planungen

Mit dem Erlass von allgemeinen Vorschriften zu den Themen EWA und kurzzeitige Vermietung wird den Planungszielen und -grundsätzen nach Art. 1 und Art. 3 RPG rechtsgenügend Rechnung getragen, zumal hiermit geeignete Massnahmen erlassen werden, damit die Wohnqualität gefördert werden kann und auch das Bedürfnis der einheimischen Bevölkerung, den lokalen Erstwohnungsmarkt zu schützen, berücksichtigt wird. Das ergibt sich grundsätzlich auch aus Art. 71a BauG.

Auch die richtplanerischen Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und eingehalten (vgl. Massnahmenblatt D_06).

b. Auswirkungen auf die betroffenen Grundeigentümer

Die vorliegende Planung schafft, wie bereits dargetan, nur die allgemeinen Grundlagen damit parallel oder nachgelagert in einzelnen Gebieten – sei es in der Regelbauzone oder in Sondernutzungsgebieten – ein EWA erlassen werden kann resp. Einschränkungen betreffend die kurzzeitige Vermietung getroffen werden können.

Direkte Auswirkungen auf die Grundeigentümerschaft zeitigt die vorliegende Planvorlage also nicht.

Auswirkungen sind erst dann zu erwarten, wenn in den einzelnen Gebieten – sei es in der Regelbauzone oder in Sondernutzungsgebieten – ein EWA erlassen wird resp. Einschränkungen betreffend die kurzzeitige Vermietung getroffen werden.

Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer wird aber in der vorliegenden Planung insoweit Rechnung getragen, dass die allgemeinen Vorschriften bereits eine Einordnung zur Besitzstandsgarantie enthalten. Die Einordnung zur Besitzstandsgarantie sieht vor, dass die Vorgaben keine Rückwirkungen haben. Der bestehende, rechtmässige Zustand wird daher geschützt.

c. Auswirkungen auf bestehende Planungen

Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsplanung hat die vorliegende Planvorlage keine.

Sie zeitigt aber Auswirkungen auf die künftige Nutzungsplanung. Was gerade im Lichte der Planbeständigkeit nach Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) zu würdigen ist.

Zum Thema Planbeständigkeit kann festgehalten werden, dass sich die nachgelagerte(n) Planungen betreffend die Themen EWA und kurzzeitige Vermietung im Wesentlichen darauf beschränken muss bzw. müssen, wie hoch der EWA bzw. ob und in welchem Umfang Einschränkung betreffend die kurzzeitige Vermietung in der jeweiligen Zone bzw. im jeweiligen Sondernutzungsgebiet festgesetzt bzw. erlassen werden sollen. Inhaltliche Anpassungen an den allgemeinen rechtlichen Grundlagen sind folglich kurz- und mittelfristig nur möglich, wenn sich die Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG erheblich geändert haben. Damit wird dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit Rechnung getragen.

Die allgemeinen Vorschriften setzen also den allgemeinverbindlichen Rahmen und die Gemeinde behält sich (raumplanerisch/konzeptionell) vor, in den Regelbauzonen und auch in anderen Sondernutzungsgebieten nachgelagert die konkreten Festlegungen noch vorzunehmen. Diese Festlegungen werden also, mit Ausnahme in Bezug auf die ZPP Nr. 7 und die ZPP Nr. 8, noch nicht vorgenommen. Diese Festlegungen setzen eine umfassende und raumplanerische Einordnung vor. Was vorerst nur in Bezug auf die ZPP Nr. 7 und die ZPP Nr. 8 erfolgt ist. Gegenstand dieser Einordnung wird dannzumal sein, wann und in welchem Umfang ein EWA oder eine Einschränkung betreffend die kurzzeitige Vermietung in den Regelbauzonen oder in anderen Sondernutzungsgebieten erlassen werden soll. Diese Einordnungen sind noch nicht erfolgt und werden nachgelagert – d.h., im Rahmen von nachgelagerten Teilortsplanungsrevisionen oder im Rahmen von Sondernutzungsplanungen – vorgenommen.

d. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der vorliegenden Planvorlage keine zu erwarten, weil, wie bereits mehrfach dargetan, vorerst nur die allgemeinverbindlichen Grundlagen geschaffen werden.

Wenn überhaupt zeitigt die Vorlage aber gerade bezüglich des Immissionsschutzes positive Auswirkungen, weil damit negative Auswirkungen, die sich bei einer Zweitwohnungsnutzung (bspw. Lärm, Abfall, Mehrverkehr) ergeben, verhindert werden. Auch die kurzzeitige Vermietung kann zu solchen Auswirkungen führen, welche hiermit grundsätzlich eingeschränkt werden können.

IV. Verfahren

a. Im Allgemeinen

Die vorliegende Planvorlage, namentlich die Baureglementsänderung betreffend die Einführung von allgemeinverbindlichen Grundlagen im Zusammenhang mit den Themen EWA und kurzzeitige Vermietung, erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG.

Mit der vorliegenden Planung werden auf Stufe Baureglement die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass generell in den Regelbauzonen und auch in Sondernutzungsgebieten nachgelagert konkrete Festlegungen (hier Einschränkungen) erlassen werden können; im Besonderen werden hiermit aber auch die Grundlagen geschaffen, dass in der ZPP Nr. 7 und ZPP Nr. 8 keine eigenen, allgemeinen Grundlagen zu den Themen EWA und kurzzeitige Vermietung erlassen werden müssen.

Die vorliegende Planung sichert daher langfristig eine gesamtheitliche Lösung zu diesen Themen. Klar ist damit aber auch, dass, sollte die vorliegende Planung – warum auch immer – nicht beschlossen oder genehmigt werden, u.U. auch die Vorlagen der ZPP Nr. 7 und der ZPP Nr. 8 noch angepasst werden müssen. Diese Abhängigkeit gilt es zu berücksichtigen.

Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass die Vorlagen der ZPP Nr. 7 und der ZPP Nr. 8 erst in Kraft gesetzt werden können, wenn auch die vorliegende Planvorlage in Kraft gesetzt werden kann.

GEMEINDERAT MEIRINGEN

Daniel Studer
Gemeindepräsident

Juck Egli
Verwaltungsleiter