



GEMEINDE INNERTKIRCHEN

3862 Innertkirchen, 23. Juni 2025
Zuständig: Gemeinderat - Tel.-Nr. 033 972 12 24

119

Erlass einer Planungszone

Einleitung

Der Gemeinderat stellt fest, dass zunehmend Wohnhäuser (Erstwohnungen) als Ferienhäuser (Zweitwohnungen) verkauft werden. Diese Entwicklung führt zu einer Anheizung des Immobilienmarktes und damit zur Verknappung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen, die in unserer Gemeinde leben wollen.

Um diese Entwicklung einzudämmen, respektive zu regeln, hat der Gemeinderat beschlossen, eine Planungszone über das ganze Gemeindegebiet zu erlassen.

Die Planungszone muss sich über das ganze Gemeindegebiet erstrecken und kann sich nicht – beispielsweise – lediglich auf die Wohnzonen und die gemischte Zone beschränken, da sich in der Landwirtschaftszone etliche altrechtliche Wohngebäude befinden, die ebenfalls von der genannten Entwicklung betroffen sind. Von der Planungszone ausgenommen sind lediglich die Hotelzone, die Gewerbezone, die ZöN und die Campingzone, da diese nicht der Wohnnutzung dienen.

Was ist eine Planungszone?

Die Planungszone ist ein raumplanerisches Instrument zur Überprüfung und Eindämmung einer ungewollten, raumplanerischen Entwicklung.

Die Planungszone wird für die Dauer von zwei Jahren erlassen. In dieser Zeitspanne muss eine Regelung zur gewünschten raumplanerischen Entwicklung gefunden werden. Diese Regelung wird durch das Stimmvolk an der Gemeindeversammlung zu genehmigen sein.

Der Gemeinderat wird in den kommenden Wochen bestimmen, wie in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung von Innertkirchen eine gute Lösung und Regelung zur raumplanerischen Entwicklung aussehen könnte.

Planungszweck:

Überprüfung der zulässigen Wohnnutzungen im Planungssperimeter der Planungszone im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen sowie Überprüfung der Notwendigkeit zur Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen

Wirkungssperimeter der Planungszone

Die Planungszone wird über das ganze Gemeindegebiet erlassen. Ausgenommen vom Perimeter sind folgende nicht der Wohnnutzung gewidmete Zonen nach dem Baureglement der Gemeinde: Hotelzone, Gewerbezone, ZöN und Campingzone. Während der Geltungsdauer darf in dem von der Planung betroffenen Gebiet nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

Richtlinien

Für die Dauer der Planungszone hat der Gemeinderat die nachfolgenden Richtlinien für den Verkauf und die Nutzung von Liegenschaften beschlossen.

Gemeinderat Innertkirchen



GEMEINDE INNERTKIRCHEN

Richtlinien

Für die Dauer der Planungszone werden folgende Richtlinien erlassen:

1. Während der Frist der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Um dies überprüfen zu können, ist jede «Nutzungsänderung» einer Wohneinheit baubewilligungspflichtig. Dabei spielt es keine Rolle, ob bauliche Massnahmen geplant sind oder die Nutzungsänderung ohne bauliche Änderungen geplant ist.
2. Namentlich ist die Umnutzung von bisher als Erstwohnungen genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes baubewilligungspflichtig. Auch die Um- oder Neunutzung einer Wohnung zur kommerziellen, gewerbsmäßigen Kurzzeitvermietung ist baubewilligungspflichtig.

Daraus folgt, dass auch die entsprechenden Handänderungen bzw. Vermietungen bewilligungspflichtig sind (bspw. der Verkauf einer Erstwohnung durch eine in Innertkirchen niedergelassene Person an eine auswärtige Person ohne Wohnsitz in Innertkirchen).

3. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren zu nach dem 18. Juli 2025 (massgebend ist das Datum der nach dem Baubewilligungsdekret einzureichenden Papierausfertigungen) im Perimeter der Planungszone eingereichten Baugesuche werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nach Ziffer 1 hiervor nicht beeinträchtigt
4. Baugesuche, die bereits vor dem 18. Juli 2025 eingereicht wurden, werden vom Erlass der Planungszone nicht berührt. Die Baubewilligungsverfahren werden fortgesetzt. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.
5. Bauvorhaben, die den Planungszweck nach Ziffer 1 hiervor nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen, von Gewerbe- oder Hotelbauten und von Einliegerwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Zweitwohnungsgesetzes, dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
6. Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
7. Fallbeispiele:

Verkauf von Liegenschaften / Wohnungen

Erstwohnung zu Erstwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig
Erstwohnung zu Zweitwohnung	grundsätzlich nicht möglich – bewilligungspflichtig

Vermietung von Liegenschaften / Wohnungen

Erstwohnung zu Erstwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig
Erstwohnung zu Zweitwohnung	grundsätzlich nicht möglich – bewilligungspflichtig
Erstwohnung zu Arbeiterwohnung	möglich – bewilligungspflichtig

Erbgang / Schenkung

Erstwohnung zu Zweitwohnung	grundsätzlich nicht möglich – bewilligungspflichtig (Ausnahme möglich bei direkter Erbnachfolger zur Eigennutzung)
Erstwohnung zu Erstwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	möglich und nicht bewilligungspflichtig

Innertkirchen, 23. Juni 2025
Gemeinderat Innertkirchen