



## Motion:

### «Beschränkung von Zweitwohnungen und Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung von Zweitwohnungen»

---

#### Antrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Änderung des Baureglements für das gesamte Gemeindegebiet von Spiez zu erarbeiten.

Folgende Richtwerte sollen schnellstmöglich oder mindestens beim Auslaufen einer allfälligen Planungszone in das Baureglement der Gemeinde Spiez implementiert werden:

#### 1. Mass der Nutzung

Ein minimal einzuhaltender prozentualer **Erstwohnungsanteil (EWA) pro Gebäude von mind. 70%**. Der EWA bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet.

#### 2. Baubewilligungspflicht bei Umnutzung zur touristisch genutzten Wohnung

Die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung. Explizit gilt die Umnutzung von Räumlichkeiten aller Nutzungsarten zu touristisch genutzten Wohnungen als baubewilligungspflichtige Umnutzung.

#### 3. Kurzzeitige Vermietung

Die kurzzeitige Vermietung ist in der gesamten Gemeinde nicht mehr zulässig; dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der betreffenden Wohnung um eine Erst- oder eine Zweitwohnung handelt. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung dann, wenn sie weniger als drei aufeinanderfolgende Nächte beträgt. D.h. Vermietungen, die drei aufeinanderfolgende Nächte oder länger dauern, sind nach wie vor zulässig. Vom Verbot ausgenommen sind Einliegerwohnungen (Art. 7 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG): *im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat.*) und einzelne Zimmer in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

#### Erläuterungen zum Antrag

Damit die Gemeinde einen Überblick über die touristisch genutzten Wohnungen bekommt, schlägt die Motionärin vor zu prüfen, ob eine nachträgliche Meldepflicht für alle touristisch genutzten Wohnungen eingeführt werden sollte.

Diese Massnahmen dienen zur Sicherstellung von genügendem Erstwohnungsraum in der Gemeinde. Dabei hat die Motionärin sich am neuen Baureglement der Gemeinde Wilderswil orientiert.

Der EWA von 70% erlaubt es, beim Neubau oder der Umnutzung eines Ein- oder Mehrfamilienhauses Zweitwohnungen im Umfang von max. 30% der oberirdischen Geschossfläche zu realisieren. Der EWA berechnet sich anhand der oberirdischen Geschossfläche (GFo), die der Wohnnutzung gewidmet ist. Eine Erstwohnung gilt als solche, sofern sie von mindestens einer Person genutzt wird, die in Spiez niedergelassen ist. Der EWA betrifft nicht nur neue Wohnflächen, also Neubau- und Erweiterungsprojekte, sondern auch baubewilligungspflichtige Umnutzungen. D.h., der EWA ist auch einzuhalten, wenn Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden oder wenn aus Gewerbeflächen Wohnungen entstehen. Der EWA ist immer pro Gebäude einzuhalten, d.h. die Parzellierung ist nicht massgebend.

### **Begründung:**

Die Sicherung von genügend Erstwohnungsraum und der Schutz des ruhigen Wohnens sind von grossem öffentlichem Interesse. Namentlich der Schutz des bestehenden Erstwohnungsraums vor unbeschränkter Umnutzung zu Portalwohnungen und die Verhinderung der damit verbundenen Spekulationen sind im Sinne der Bevölkerung von Spiez. Da alle Wohnungen noch immer vermietet werden können und auch unter neuem Recht Zweitwohnungsnutzungen mit gewissen Einschränkungen möglich sind, liegen keine unverhältnismässigen Eigentumsbeschränkungen vor. Auch gilt Besitzstandswahrung.

Die Motionärin

Sandra Jungen / SP Fraktion

Spiez, 24.11.2025