



Gemischte Gemeinde Lütschental
Planungszone «Zweitwohnungen»

Bericht

30. September 2026

Aufträge / Luetschental / 1039_Ber_260831_Bericht_PlaZo_Zweitwohnungen_Luetschental.docx / 31.08.2026 / fi

1 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 (ZWG) setzt den Verfassungsartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b BV) um und ist seit dem 1. Januar 2016 in Kraft. Alle Gemeinden haben die Pflicht, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen.

Handlungsbedarf

Die Gemeinde hat festgestellt, dass die Umnutzung von bestehenden Erst- in Zweitwohnungen zu einem aktuellen Thema in der Ortsplanung wird. Ein weiterer stetiger Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung könnte die Gemeinde vor grosse Herausforderungen stellen. Aufgrund 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 Lütschental bei 19.6 % (Sommer 2026). Damit untersteht die Gemeinde noch knapp nicht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG. Wie in anderen Gemeinden der Region wird der Nachfragedruck auf bestehende Wohnungen bald deutlich steigen, (sog. altrechtliche) Wohnungen in Zweitwohnungen umzunutzen. Dies insbesondere, wenn der Zweitwohnungsanteil über den Wert von 20 % steigt und in Neubauten keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden können.

Aus diesem Grund haben unter anderem die Gemeinden Interlaken, Unterseen, Ringgenberg und Wilderswil in den letzten Jahren zunächst Planungszone und später Revisionen der baurechtlichen Grundordnung zur besseren Steuerung der Zweitwohnungsentwicklung und/oder zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen erlassen. Auch in weiteren Gemeinden der Region wurden zunächst Planungszone im Hinblick auf eine Revision der baurechtlichen Grundordnung erlassen. Diese Entwicklung sowie die nach wie vor grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen trägt dazu bei, dass auch der Druck in der Gemeinde Lütschental steigt, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Der Gemeinderat von Lütschental 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 eine Gemeinde bei Bedarf geeignete Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbestands, zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichem Wohnraum 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 ergreifen.

2 Planungszone

Planungszweck	Die Planungszone bezweckt die Überprüfung der zulässigen Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen und auf die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen.
Planungsperimeter	Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzone).
Wirkung	Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d.h. im ganzen Gemeindegebiet, darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte (Art. 62a Abs. 1 BauG). Die Umnutzung von bisher als Erstwohnung genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungen sowie die Erstellung von Zweitwohnungen sind während der Dauer der Planungszone

unzulässig. Zudem ist während der Dauer der Planungszone auch die neue Nutzung von Erst- und Zweitwohnungen für die kurzzeitige Vermietung unzulässig. Eine Vermietung gilt in diesem Sinne als kurzzeitig, wenn sie weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte beträgt.

Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden, soweit nach den Vorgaben des BauG die Planungszone für diese Baugesuche wirksam ist, für die Dauer der Planungszone eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung ist bei Bauvorhaben zu erwarten, die den Planungszweck nicht berühren. Dies betrifft u.a. den Bau von Erstwohnungen, den Bau von betriebsnotwendigen Wohnungen in der Arbeits- und Landwirtschaftszone und den Bau von Gewerbe- oder Hotelbauten sowie auch bauliche Änderungen an bestehenden, aufgrund des bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden, soweit sie keine Umnutzung in eine Zweitwohnung bezwecken. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.

Bereits rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.

Dauer der Planungszone

Die Planungszone wird für die Dauer von 2 Jahren bestimmt.

Rechtsnatur und Verhältnismässigkeit der Planungszone

Eine Planungszone ist eine der Nutzungsplanung dienende vorsorgliche Massnahme des Bundesrechts (Art. 27 RPG). Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Richtigkeit der heute geltenden bau- und planungsrechtlichen Grundordnung in Bezug auf die Zulässigkeit von Zweitwohnungen überprüft wird (vgl. hiervor Handlungsbedarf), folglich besteht auch ein öffentliches Interesse am Erlass der vorliegenden Planungszone. Die Massnahme ist also raumplanerisch begründet. Die Planungszone ist sowohl in sachlicher, räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht verhältnismässig: Die vorsorgliche Massnahme ist geeignet, eine ungewünschte Entwicklung in Bezug auf den Zweitwohnungsbestand zu verhindern. Sie ist ferner erforderlich, zumal keine mildere planerische Massnahme zur Verfügung steht. Und schliesslich überwiegen die öffentlichen Interessen an der Verhinderung der ungewünschten Entwicklung in Bezug auf den Zweitwohnungsbestand die hiervon betroffenen privaten Interessen, womit die vorsorgliche Massnahme auch zumutbar ist. In räumlicher Hinsicht entspricht der Perimeter der Planungszone dem ganzen Gemeindegebiet, dies deshalb, weil in allen Bau- und Nichtbauzonen hier interessierte Umnutzungen

möglich sind. In zeitlicher Hinsicht gilt, dass der anstehende Planungsprozess wohl sehr zeitintensiv sein wird und aufgrund dessen eine Dauer von 2 Jahren zweckmässig ist.

Vorlage	Die Vorlage besteht aus dem Publikationstext – aus dem der Planungszweck, die Umschreibung des Planungssperimeters und die Geltungsdauer hervorgehen – und aus dem vorliegenden Kurzbericht, der lediglich erläuternder Natur ist.
Zuständigkeit	Zuständig für den Erlass der Planungszone ist der Gemeinderat der Gemischten Gemeinde Lüschtental (Art. 62 Abs. 3 BauG).

3 Verfahren

Die Planungszone wurde im amtlichen Anzeiger vom Donnerstag, 8. Oktober 2026 publiziert. Die Vorlage liegt vom Freitag, 9. Oktober 2026 bis am Montag, 9. November 2026 öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage kann gegen die Planungszone Einsprache erhoben werden. Mit Einsprache kann lediglich geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Einsprachen gegen Planungszonen haben keine aufschiebende Wirkung.

Bei Vorliegen von Einsprachen sind Einspracheverhandlungen durchzuführen (Art. 60 Abs. 2 BauG). Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.