



Herzlich willkommen!

Lenkung Zweitwohnungen Wilderswil



Facts:

- 2'822 Einwohner (Juli 2025)
- 1'603 Wohnungen (Stand Dezember 2024)
- Zweitwohnungsanteil 2025: 12.6% (Quelle ARE)
- Zweitwohnungsanteil 2017: 13.12% (Quelle ARE)



Erlass Planungszone am 2. November 2023

- Lärmbelästigungen
- Verdrängung von Familien aus Wohnungen
- Planungszone Zweitwohnungen umliegender Gemeinden



Vorgehen:

- Workshop mit über 100 Personen am 11. März 2024
- An Tischgesprächen wird die Haltung Einwohner abgeholt
→ Strenge Regelung wird gefordert!



GBR Änderung:

- 70% Erstwohnungsanteil in Kern-, Misch- und Landwirtschaftszone pro Gebäude.
- Keine neuen kurzzeitigen Vermietungen unter 5 Nächten.
- Einliegerwohnungen bevorzugt



Erfahrungen, Fazit Gemeinde:

- Workshop am Anfang des Verfahrens war sehr wichtig.
- Zahlen zu den Zweitwohnungen (kurzzeitig- und Dauermiete) vor Planungszone genau erheben.
- Stichtag Planungszone hat sehr einschneidende Wirkung (Beispiel: Geplanter Verkauf Wohnung, Kauf Wohnung am 27. Oktober 2023).



Geltungsbereich Erstwohnungsanteil:

- Neu- und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen (Wilderswil ≠ Zweitwohnungsgemeinde nach ZWG)
- Baubewilligungspflichtige Umnutzungen (Gewerbe/Büro ⇒ Wohnung, Erstwohnung ⇒ Zweitwohnung)



Geltungsbereich Erstwohnungsanteil:

- Erstwohnung: Wohnung, die am 2.11.2023 erstwohnungsmässig genutzt wurde
- Bestandesgarantie für am 2.11.2023 bestehende Zweitwohnungen
- Nachweis Zweitwohnungsnutzung: via Kurtaxenabrechnungen bis 1.11.2023 und GWR



Vollzug Erstwohnungsanteil (EWA):

- EWA von min. 70% GFo gilt pro Gebäude
- D.h., in EFH ist nur eine Erstwhg. möglich
- Einliegerwohnung von max. 30% GFo kann als Zweitwohnung genutzt werden
- Bezeichnung Erstwohnungen im Baugesuch
- Auflage (Baubew.): Zweckentfremdungsverbot



Erfahrungen, Fazit ecoptima:

- Nutzungsplanung kann auch Details der Nutzungsart verbindlich und räumlich differenziert regeln
- Verfahren bringt Legitimation
- Bestandesgarantie muss exakt geregelt werden





Herzlichen Dank für
Ihr
Interesse