



Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Ortsplanungsrevision 2021, Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Interlaken war in den letzten Jahren durch eine grosse gesellschaftliche und wirtschaftliche Dynamik geprägt, die sich auch in vielen Bauvorhaben und in kleinteiligen Planungsaufgaben zeigte. Nachdem zuletzt spezifische Themen wie Zweitwohnungen, Uferraum oder baurechtliche Begriffe sowie viele einzelne Entwicklungsareale planungsrechtlich aufgearbeitet wurden, wird nun der Blick auf das gesamte Gemeindegebiet (und darüber hinaus) gerichtet.

Ausführungen

Rückblick:

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde durch die nicht ständige Kommission Ortsplanung (nKO) aufgearbeitet und zuhanden des Echoraums (freiwillige Mitwirkung) verabschiedet. Im Echoraum (durchgeführt im September 2022) wurden die Bedürfnisse der wichtigsten Stakeholder / Anspruchsgruppen abgeholt.

Vor Ort waren Vertretungen von Interlaken Tourismus, Handels- und Industrieverein des Kantons Bern Sektion Interlaken-Oberhasli, EVP Interlaken, FDP.Die Liberalen Interlaken, glp Bödeli, SP Interlaken, Bildungszentrum Interlaken bzi, Postauto Schweiz AG, VCS Regionalgruppe Thun / Oberland, Bürgergemeinde Interlaken, BLS Immobilien, BLS Netz, Direktion Jungfraubahnen, Regionalkonferenz Oberland Ost, Standortförderung Wirtschaftsraum Interlaken-Jungfrau, Bödeli Taxi sowie alle Mitglieder der nKO. Weitere Anspruchsgruppen wie pro Natura, Berner Heimatschutz, UTB oder der Verein Immobilieneigentümer und Ferienwohnungsbetreiber wurden eingeladen, waren aber nicht anwesend.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Anspruchsgruppen brachten zu den Teilen des REK Rückmeldungen in unterschiedlicher Tiefe ein und nahmen eine Gewichtung der geplanten Massnahmen mittels Punktevergabe vor. Folgende Massnahmen wurden als besonders wichtig angesehen:

Massnahmen mit sehr vielen Punkten:

- Richtplan Fuss- und Velowegnetzplanung, insbesondere Langsamverkehrsverbindungen beim Aareufer stärken
- Qualitätskommission Ortsbild
- Freiflächen mit grünen und blauen Elementen (statt grau)
- Nutzbarkeit für Sendli und Brienerseeufer verbessern
- Massnahmen für die Schlüsselareale definieren und Schnittstellen sicherstellen
- Wohnstrassen/Begegnungszonen

Massnahmen mit vielen Punkten:

- Aufwertung Zentrum
- öffentlichen Aussenraum stärken
- Nachtleben und Freizeitangebot stärken
- Optimierung Stadtklima



Weitere als wichtig angesehene Massnahmen:

- Bauzonenreserven aktivieren
- Schnittstellen Zentrum Ost sichern
- Erleichterung von Projektierungen
- Nutzung der Dachflächen
- Erleichterung Rahmenbedingungen
- Intensive Entwicklung in bereits dichten Wohn-, Misch- und Kerngebieten
- Energieeffizientes Bauen fördern

Anlässlich der 7. Sitzung der nicht ständigen Kommission Ortsplanung nKO wurden die Erkenntnisse aus dem Echoraum reflektiert. Der Echoraum hat verdeutlicht, dass die Fahrtrichtung stimmt. Der Verkehr wurde tendenziell stärker thematisiert als die Siedlungsplanung. Die Interessen des Langsamverkehrs waren stark vertreten. Wichtige Themen scheinen auch Begegnungszonen, die Qualitäten der Wohngebiete sowie die Gestaltung von öffentlichen Plätzen im Sinne der Hitzevorsorge. Die Ausdehnung der geschlossenen Bauweise scheint gut anzukommen. Einerseits wurden spannende Themen angebracht, die oft nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision bearbeitet werden können. Andererseits waren viele Anmerkungen nicht auf der richtigen Flugebene.

Das REK wurde deshalb in der vorliegenden Form zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Im Rahmen der Mitwirkung (2. Februar bis 6. März 2023) konnten Eingaben oder Anregungen eingereicht werden. Diese wurden soweit möglich und sinnvoll bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Erläuternd fand am 7. Februar 2023 eine Informationsveranstaltung statt. Die Anspruchsgruppen wurden hierzu mit separatem Schreiben eingeladen.

Die öffentliche Mitwirkung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK bildete den letzten Schritt der Konzeptphase der Ortsplanungsrevision. Anschliessend wurde die Entwurfs-/Planungsphase zur Revision der Nutzungsplanung gestartet. Erkenntnisse aus der Mitwirkung des REK flossen in die Entwicklung des Planungs dossiers ein. Während der Auflagefrist gingen acht Eingaben ein. Der Gemeinderat wertete die Anliegen der Mitwirkenden aus und überprüfte, inwiefern diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden können.

Resultat der Mitwirkung:

Es wurden grundsätzlich keine Änderungen an den aufgelegten Unterlagen vorgenommen. Die einzigen Änderungen betrafen das Landschaftsgebiet Wilderswil Moos in der Gebietsanalyse und waren redaktioneller Natur.

Auf Grund der Mitwirkungseingaben ergaben sich folgende Erkenntnisse für die Planungsphase:

- Die grundsätzlichen Stossrichtungen im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) werden positiv zur Kenntnis genommen. Die Siedlungsentwicklung nach innen (Wohnen und Arbeiten) wird positiv aufgenommen.
- Die Nutzungsabgrenzungen zwischen Wohnen und Arbeiten müssen sorgfältig mit den betroffenen Grundeigentümern und Betrieben definiert werden.
- Das bestehende Langsamverkehrsnetz wird tendenziell als ungenügend erachtet. Es gilt zu prüfen, inwiefern im Rahmen der kommunalen Nutzungs- und Richtplanung wirkungsvolle Massnahmen getroffen werden können.
- Es bestehen Ängste, dass sich der Wohnraum für Einheimische verknappt und damit die Preise steigen. Die Gemeinde bemüht sich, diesem Trend entgegenzuwirken.

Die Erkenntnisse wurden im Rahmen der Entwicklung des Planungs dossiers in drei Workshops und weiteren Sitzungen der nKO (insgesamt 11 Sitzungen, letztmals am 19. März 2024) berücksichtigt.

Anmerkung in Sachen Zweitwohnungen:

Für den Umgang mit Zweitwohnungen prüft eine Arbeitsgruppe der Exekutive, ob Optimierungspotentiale im Baureglement und Zonenplan bestehen oder Drittinstrumente (Stichwort: qualitativer Tourismus) erlassen werden sollen. Dazu haben verschiedene Besprechungen mit Vertretern der ecoptima und der

Tourismusorganisationen stattgefunden. Verschiedene Massnahmen werden geprüft, neben planungsrechtlichen Justierungen stehen vor allem Verbesserungen beim Vollzug im Vordergrund. Die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde (Bauverwaltung) und der TOI wurde intensiviert. Die TOI wird mit der Kontrolle der Plattformwohnungen ab 1. Juli 2024 beauftragt (Qualitätsanforderungen).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Thema berücksichtigt und insbesondere bei wesentlichen Änderungen (neue ZPP, neue Zonen etc.) eingearbeitet (Erstwohnungsanteil 100%). Auch bei anderen laufenden Planungsgeschäften (Arealentwicklungen / UeO) wird der Fokus auf Erstwohnungen gelegt.

Anmerkung in Sachen Richtplan Langsamverkehr:

Die Siedlungsentwicklung hatte in den letzten Jahren starke Auswirkungen auf den Verkehr. Dies macht sich vor allem im Westen von Interlaken bemerkbar. Die Stärkung des Langsamverkehrs ist ein grosses Anliegen in der Gemeinde.

Eine Reduktion des autobasierten Verkehrs ist eine regionale Netzwerkaufgabe. Es müssen attraktive alternative Wegeketten erstellt werden, die es erlauben, dass Menschen ihre Bedürfnisse ohne Auto abdecken können. Diese Wegeketten setzen auf ein breites Set an Massnahmen und wirken erst in ihrer Summe. Deshalb ist die Wirkung von einzelnen Massnahmen im ländlichen Raum – wozu auch das Bördeli gehört – oft enttäuschend. Ein leicht verbessertes Busangebot oder ein bis zwei Kilometer Radstreifen bringen keine spürbare Verschiebung. Erst die Summe von attraktiven Angeboten bewirkt eine langsame Veränderung. Die Reduktion der Autoabhängigkeit ist auf dem Land bzw. Bördeli nach wie vor eine zähe Angelegenheit. Regionale Mobilitätskonzepte stehen im Spannungsfeld dieser unterschiedlichen Sichtweisen. Daher ist eine Neubeurteilung der Zentrumsgemeinde Interlaken eine gemeinsame, bödeliweite Herausforderung.

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision einen Langsamverkehrsrichtplan zu erarbeiten, damit das Vorhaben im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht stecken bleibt. Zur Ausgestaltung des feinen, gemeindeinternen Wegenetzes für den Fuss- und Veloverkehr macht der "aktuelle" Verkehrsrichtplan Bördeli für die Ortsplanungsrevision nur (zu) wenige Aussagen. Bis heute besteht kein Langsamverkehrsrichtplan. Auch ist das Thema wie erwähnt im Echoraum und der öffentlichen Mitwirkung auf grosses Interesse gestossen. So hat der Gemeinderat entschieden, dass die Gemeinde in Koordination mit der Ortsplanungsrevision einen kommunalen Richtplan Langsamverkehr erarbeitet und hierzu ecoptima ag beauftragt. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Koordinationsinstrument für die Weiterentwicklung des Langsamverkehrs im Gemeindegebiet Interlaken und der zugehörigen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der Schnittstellen zu den anderen Verkehrsträgern (MIV, ÖV, Schwerverkehr) und zu den Nachbargemeinden.

Der Richtplan Langsamverkehr durchläuft das Erlassverfahren für Richtpläne, das eine öffentliche Mitwirkung, eine kantonale Vorprüfung, die Beschlussfassung durch den GGR und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) umfasst. Da der Richtplan nicht allgemeinverbindlich ist, erfolgt keine öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit. Die nicht ständige Kommission Langsamverkehr (nKV) hat am 12. März 2024 zum zweiten Mal getagt. Die Grundlagen-/Angebotskarten, die zur Ausarbeitung der Netzkonzepte Fuss- und Veloverkehr dienen, sind in Erarbeitung.

Ausblick:

Anlässlich der 11. Sitzung der nKO vom 19. März 2024 wurde das weitere Vorgehen anhand einer weiteren Lesung der Planungsinstrumente (Baulinienplan, Klimagerechte Siedlungsstruktur, Weiterentwicklung Wohn- und Mischnutzung [Grenz-/Gebäudeabstände, Vollausbau Attika etc.], Zentrumsentwicklung, Entwicklung Arbeitsnutzung, Entwicklung ZöN) diskutiert.

Nun sollen in der anstehenden Erlassphase die Planungsinstrumente der Bevölkerung vorgestellt und vom Kanton vorgeprüft werden, bevor sie öffentlich aufgelegt, vom Grossen Gemeinderat beschlossen und vom Kanton genehmigt werden.

Anhand obiger Ausführungen wurde analysiert, wie sich die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat, es wurden Entwicklungsziele für die nächsten 15–20 Jahre definiert und Schwerpunkte für die Revision der Ortsplanung festgelegt. Im REK wurden die Themen Siedlung/Bevölkerung, Landschaft/Erholung, Verkehr, Wirtschaft/Tourismus, Infrastruktur, grüne/blau Infrastruktur sowie deren Schnittstellen betrachtet.

Das REK wurde am 11. Januar 2023 durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist damit für die Gemeindebehörden verbindlich. Mit der nun anstehenden Erarbeitung der Planungsinstrumente sollen die Massnahmen des REKs umgesetzt werden, die eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde betreffen. Dazu hat die nicht ständige Kommission Ortsplanung (nKO) an drei thematisch aufgeteilten Workshops die inhaltlichen Grundsätze erarbeitet, die nun in die Änderungen der Planungsinstrumente überführt werden sollen (Erlassphase).

Die Erlassphase umfasst die gesetzlich vorgegebenen Schritte:

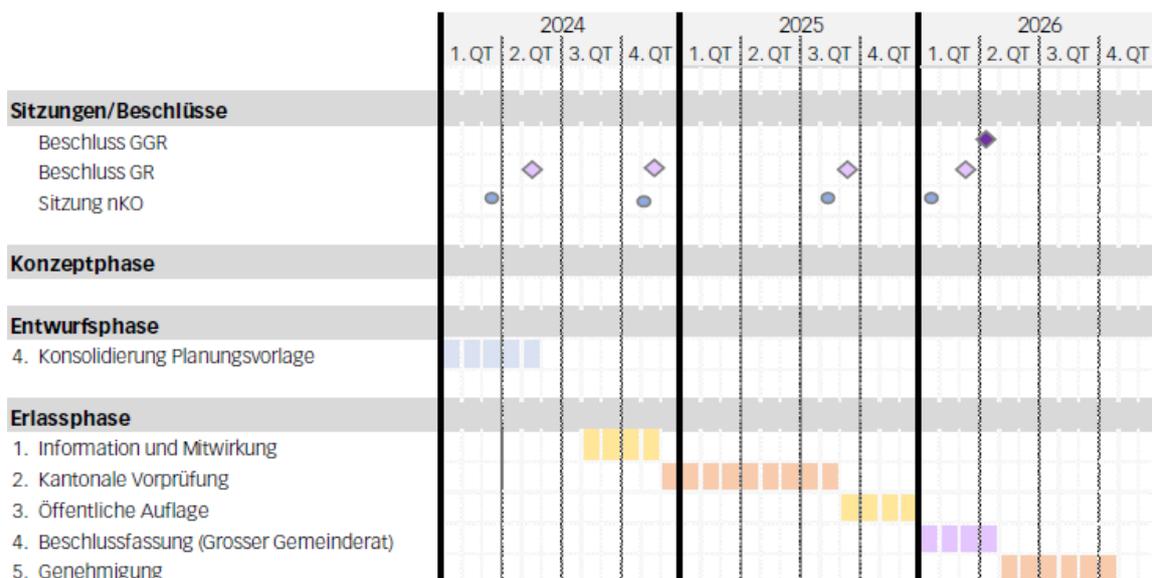
1. Öffentliche Mitwirkung
2. Kantonale Vorprüfung
3. Öffentliche Auflage
4. Beschlussfassung Grosser Gemeinderat (fakultatives Referendum)
5. Genehmigung Kanton

Für die Erlassphase wird die bewährte Projektorganisation unverändert beibehalten. Im Auftrag des Gemeinderats steuert die nicht ständige Kommission Ortsplanung (nKO) das Planungsverfahren, berät die Entwürfe, definiert die Aufgaben des Projektteams und stellt dem Gemeinderat die für den Fortgang des Planungsverfahrens nötigen Anträge. Im Projektteam erfolgen die Erarbeitung und die Beratung der Unterlagen durch die Planer und die Bauverwaltung. Nach Bedarf können weitere gemeindeinterne oder externe Fachpersonen einbezogen werden. Entsprechende Aufträge sind von der nKO resp. dem Gemeinderat zu definieren.

Für die öffentliche Mitwirkung ist vorgesehen, dass die Mitwirkungsaufgabe von einer öffentlichen Informationsveranstaltung, einer Medieninformation sowie Einzelgesprächen mit wichtigen Stakeholdern (insbes. Bürgergemeinden) erfolgt. Die öffentliche Mitwirkung erfolgt voraussichtlich nach den Sommerferien 2024.

Terminplanung:

Für die weitere Ortsplanungsrevision wird mit einer Dauer von rund eineinhalb Jahren bis zum Abschluss der Einspracheverhandlungen gerechnet. Bei einem Start der Phase im 2. Quartal 2024 sollten die Unterlagen bei einem normalen Verlauf im Herbst 2025 für die Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat bereitgestellt werden können. Möglicher Ablauf der Ortsplanungsrevision:



Finanzielles, Folgekosten und Tragbarkeit

Bisher bewilligter Kredit:

Kto. Nr. 7900.5290.04, Revision Ortsplanung 2022 CHF 150'000.00

Honorarofferte der ecoptima AG für die Leistungen der Erlassphase:

Honorarkosten (exkl. Optionen*)	CHF	80'000.00
Nebenkosten (pauschal 3 % des Honorars)	CHF	2'400.00
8.1% MwSt.	CHF	6'670.00
Kostenschätzung (inkl. MwSt und Nk, ohne Opt.)	CHF	89'070.00

* Das Angebot geht davon aus, dass sich das Verfahren im "normalen" Rahmen abspielen wird. Sollten während des Planungsprozesses unerwartete Probleme auftreten, wird das weitere Vorgehen in gegenseitiger Absprache zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmerin festgelegt.

Für die öffentliche Auflage sind für alle Grundstücke, für die ein Mehrwert zu erwarten ist, Mehrwertschätzungen nach anerkannten Methoden zu erheben (vgl. MWAR). Diese sind mit der öffentlichen Auflage den betroffenen Grundeigentümerschaften zu eröffnen und nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen zu verfügen. Die Schätzungen sind von der Gemeinde rechtzeitig einem versierten Fachbüro in Auftrag zu geben (Art. 6 MWAR, Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe). Bislang wird der Bedarf bei ca. 25 Grundstücken angenommen. Diese Schätzung geht davon aus, dass alle anderen Um- und Aufzonungen keinen Mehrwert erzeugen oder im Rahmen der generellen Aufzonungen nach Art. 1 Abs. 2 MWAR befreit sind. Ob das AGR dies stützt wird sich zeigen. Allfällige Folgerträge sind also noch nicht bekannt. Es ist ausserdem davon auszugehen, dass auch für diese Fälle eine Verfügung in einer geeigneten Form (allenfalls als allgemeine Publikation im Anzeiger) zu erlassen ist:

Annahme inkl. MwSt. 25 x CHF 3'000.00 (Bruttoprinzip)	CHF	75'000.00
Zwischentotal inkl. Mehrwertschätzungen	CHF	164'070.00

Weitere externe Arbeiten erfolgen im Auftrag und auf Rechnung der Gemeinde und sind nicht in den pauschalen Nebenkosten enthalten (jeweils Annahmen inkl. MwSt.):

- Partizipation/Überarbeitungen	CHF	42'000.00
- Weitere Nebenkosten	CHF	18'000.00
Zwischentotal inkl. Annahme Partizipation und Überarbeitungen	CHF	224'070.00

Mehraufwand der ecoptima ag zur Entwurfs-/Planungsphase:

Gegenüber dem in der Offerte für die abgeschlossene Entwurfs-/Planungsphase angenommenen Rahmen ist ein Mehraufwand entstanden, da die e-Plan Grundlagen nicht wie angenommen vom Kanton termingerecht bereitgestellt wurden. Anstelle der angenommenen Datenbearbeitung im GIS mussten die Pläne im CAD erstellt, resp. die vom Geometer bereitgestellten Unterlagen (Basis ÖREB-Kataster) aufbereitet und grossflächig überprüft werden. Anlässlich des Austausches in Sachen e-Plan vom 20. März 2024 beim AGR wurde bestätigt, dass bei laufenden Ortsplanungsrevisionen die Erfassung erst im Nachhinein erfolgen kann.

Mehraufwand anhand Rechnung per 31. März 2024 inkl. MwSt.	CHF	22'279.30
Rundung	CHF	3'650.70
TOTAL inkl. bisherigem Mehraufwand	CHF	250'000.00

Zusammenzug Kosten für Kreditbeantragung

Revision Ortsplanung 2022:

Total inkl. MwSt. (CHF 150'000.00 + 240'000.00)	CHF	400'000.00
Davon kann der bereits bewilligte Kredit über	CHF	150'000.00
in Abzug gebracht werden		
Im bisher bewilligten Kredit fehlen somit die Kosten über	CHF	250'000.00

(formell Nachkredit zum Verpflichtungskredit Konto 7900.5290.04, Revision Ortsplanung 2022)

Folgekosten

Allgemeiner Haushalt									
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Ø
Ausgaben*	243'000	90'000	67'000						
Einnahmen									
Investition netto*	243'000	90'000	67'000						
Kapitalkosten									
Abschreibung			40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	30'000
Zins	5'468	8'640	10'995	10'800	9'600	8'400	7'200	6'000	8'388
Betriebs- / Unterhaltskosten									
Personal und Sachaufwand									
Folgertrag / wegfallende Kosten (-)									0
Total	5'468	8'640	50'995	50'800	49'600	48'400	47'200	46'000	38'388

Bemerkungen

7900.5290.04; eingestellt

Budget	100'000		
FIPLA 2024-28	100'000	100'000	100'000
rollender IP	100'000	90'000	67'000

(* Der besseren Übersicht halber werden die per 2023 aufgelaufenen Ausgaben bzw. der bereits vorhandene Verpflichtungskredit von CHF 150'000 an das Jahr 2024 angerechnet.)

Die Folgekosten belaufen sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre auf CHF 38'388 (ein Steueranlagezettel betrug im Rechnungsjahr 2023 CHF 1'085'558). Die grosse Menge von hängigen Investitionsprojekten lässt auf eine (teilweise) Fremdfinanzierung schliessen.

Tragbarkeit

Die Investition ist im Finanzplan (FIPLA) 2024–2028 mit CHF 0.486 Mio. eingestellt. Somit ergibt sich eine Minderausgabe von CHF 0.086 Mio. Die Investition ist isoliert betrachtet für die Gemeinde tragbar.

Der Gemeinderat hat den FIPLA am 22. November 2023 beschlossen und festgehalten (gekürzt): Der FIPLA zeigt auf, dass die Realisierung aller vorgesehenen Investitionen mit der Gemeindesteueralanlage von 1.67 bzw. 1.77 (2025ff) nicht mehr nachhaltig tragbar ist. Diese Beurteilung gilt insbesondere unter Berücksichtigung von weiterführenden Investitionstätigkeiten ausserhalb der Planungsperiode (ab 2029). Entscheidend wird die effektive Entwicklung der Schlüsselfaktoren sein (namentlich Steuerertrag und Zinsentwicklung) – bei negativen Abweichungen wäre das Haushaltsgleichgewicht nicht mehr gewährleistet und müsste mit geeigneten Massnahmen (Steueranpassungen, Ausgaben- und Investitionskürzungen, etc.) wieder ins Lot gebracht werden.

Rechtliches

Gestützt auf Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe a des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000; ISR 101.1) ist der Grosse Gemeinderat abschliessend für die Bewilligung eines Kredits von mehr als CHF 150'000 bis CHF 800'000 zuständig.

Antrag

Für die Erlassphase der Ortsplanungsrevision wird ein Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 bewilligt.

Interlaken, 29. Mai 2024

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard Brigitte Leuthold
Gemeindepräsident Sekretärin