



Gemeindeabstimmung

vom 18. Mai 2025

1 Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» (Referendumsabstimmung)

Mit der Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» mit Zonenplanänderung soll auf dem von der Industrielle Betriebe Interlaken AG nicht benötigten Teil des Betriebsareals der Bau von vier Wohnhäusern mit 40 Eigentums- und 60 Mietwohnungen ermöglicht werden. Der Grosse Gemeinderat hat die Überbauungsordnung unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung beschlossen.

Gegen diesen Beschluss haben 271 Stimmberechtigte das Referendum ergriffen, weshalb die Überbauungsordnung der Urnenabstimmung vorgelegt wird.

Seite 2

2 Kurtaxenreglement, Änderung

Mit der Änderung des Kurtaxenreglements soll die Tourismusorganisation die Befugnis erhalten, Kontrollen der Kurtaxen bei Beherbergenden durchzuführen. Sie kann auch andere Stellen mit diesen Kontrollen beauftragen. Zudem soll die Zusammenarbeit zwischen den Gemeindeorganen, der Tourismusorganisation und weiteren Stellen im Bereich der Kontrollen verbessert werden.

Seite 8

Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» (Referendumsabstimmung)

Liebe Stimmbürgerin
Lieber Stimmbürger

Der Grosse Gemeinderat hat am 15. Oktober 2024 ohne Gegenstimme die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» mit Zonenplanänderung beschlossen. Damit soll der Bau von vier Wohngebäuden mit 40 Eigentums- und 60 Mietwohnungen ermöglicht werden. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

Das Wichtigste in Kürze

Die Industrielle Betriebe Interlaken (IBI) AG möchte ihr Areal zwischen dem Bahnhof Interlaken West und dem Schifffahrtskanal auch künftig als Betriebsstandort und Werkhof nutzen. Zugleich möchte sie das Areal für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen öffnen und den nicht benötigten Teil des Areals im Baurecht abgeben, damit eine Wohnüberbauung realisiert werden kann. Die IBI beabsichtigt, zusammen mit der Bricks AG als Projektentwicklerin und der LEWO AG als Bauberechtigte und Investorin des Wohnteils ein zentrumsnahes, durchmischtes und bezahlbares Wohnangebot für die lokale Bevölkerung zu schaffen. Geplant sind vier Gebäude mit rund 100 Wohnungen, davon 30 mit reduzierten Mieten und 30 mit marktkonformen Mieten sowie 40 im Stockwerkeigentum. Alle Wohnungen sind Erstwohnungen.

Für die angestrebte Wohnnutzung auf dem westlichen Arealteil ist eine Umzonung der bisherigen Arbeitszone erforderlich. Es handelt sich um eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes. Das qualitätssichernde Verfahren mit anschliessender öffentlicher Mitwirkung und öffentlicher Auflage ist abgeschlossen und der Grosse Gemeinderat hat der Überbauungsordnung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Sagen auch die Stimmberechtigten Ja, wird die Überbauungsordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung des teilweise unternutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen und möchte die Chance nutzen, neuen und bezahlbaren Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu schaffen. Zugleich soll der Infrastrukturbetrieb der IBI langfristig gesichert sein.

Dank der zentralen, gut erschlossenen Lage wird nur ein beschränkter Mehrverkehr erwartet. Der Verkehrsknotenpunkt beim Westbahnhof bleibt – mit oder ohne dieses Projekt – eine Herausforderung.

Was regelt die Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt öffentlich-rechtlich die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen für das Areal. Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Gebäude fest und definiert die wichtigen Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie die Erschliessung und Durchwegung.

Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung. Bei der Wohnnutzung wird ein Erstwohnungsanteil von 100 % vorgeschrieben. Bei der Gestaltung wird z.B. die maximale Gebäudehöhe festgelegt, die sich an bestehenden Bebauungsstrukturen orientiert, sowie die Dachform (Flachdächer). Die Aussenräume sind möglichst zu begrünen. Die geforderten Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und die grössere Spielfläche sind im definierten Bereich im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die weitere Qualitätssicherung für die Projektierung wird vorgegeben.

Das Areal ist über die Fabrikstrasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vollständig nach Norden über die Kanalpromenade und den Anschluss der Kanalpromenade auf die Bahnhofstrasse. Die südliche Fortsetzung der Fabrikstrasse ist privat und der Bahnübergang in der Lütscheren ist nicht für eine weitere Erschliessungsfunktion ausgebaut. Ein Verkehrsgutachten von 2022 zeigte auf, dass die Knoten Fabrikstrasse / Kanalpromenade / Bahnhofstrasse auch weiterhin funktionieren. Einzig für die Achse der Bahnhofstrasse aus Richtung Unterseen nach Osten ergibt sich ein zusätzlicher Zeitbedarf von wenigen Sekunden. Eine neue Verkehrserhebung im Dezember 2024 und zusätzliche Simulation der Verkehrsflüsse bestätigte, dass sich die Verkehrssituation mit der neuen Überbauung gemäss Überbauungsordnung IBI-Areal gegenüber heute nur geringfügig verändert. Die gute Lage unmittelbar beim Bahnhof und an der Veloachse sowie ein direkter Schulweg sollten das Verkehrsaufkommen durch Autos minimieren.

Was wird ausserhalb der Überbauungsordnung geregelt

Die Regelung des Baurechts und das preisreduzierte Wohnen sind nicht Teil der Überbauungsordnung. Die Teilparzelle Wohnen wird im Baurecht abgegeben (Baurechtsszins) und durch die Baurechtnehmerschaft realisiert (keine Investitionen seitens IBI).

Die Vereinbarung betreffend bezahlbares Wohnen auf dem IBI Areal in Interlaken zwischen der LEWO AG, der Einwohnergemeinde Interlaken und der IBI AG wurde im Herbst 2024 unterzeichnet. In den zwei Gebäuden mit 60 Mietwohnungen werden von der LEWO AG 50 % zu einer reduzierten Miete vermietet. Die vergünstigten Wohnungen sind an gewisse Bedingungen geknüpft. Wer diese nicht mehr erfüllt, muss die Wohnung nicht verlassen, aber die volle Miete zahlen. Die nächste freie Wohnung wird zur reduzierten Miete angeboten (indirekte Kompensation), so dass der 50 %-Wert möglichst eingehalten wird.

Was ist nicht Gegenstand der Abstimmung

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist auf das Areal beschränkt. Nicht Gegenstand der Überbauungsordnung sind privatrechtliche Regelungen wie Dienstbarkeiten und Baurechte oder verkehrsrechtliche Anordnungen. Für die Verkehrsführung im Raum Interlaken – Unterseen ist der Verkehrsrichtplan Bödeli massgebend. Alternative Verkehrserschliessungen des Quartiers Fabrikstrasse wurden geprüft und sind derzeit nicht möglich. Sobald Verbesserungen des Knotens Fabrikstrasse / Kanalpromenade / Bahnhofstrasse möglich respektive nötig sind, kann der Gemeinderat diese weiterverfolgen.

Das Gewerbeland kann mit der Überbauungsordnung nicht direkt kompensiert werden. Die Bedürfnisse des bestehenden Betriebs können auf kleinerer Fläche abgedeckt werden. Die (Innen)Entwicklung der weiteren Gewerbegebiete wird in der laufenden Ortsplanungsrevision bearbeitet und ermöglicht.

Ablauf der Planung

Das vorliegende Richtkonzept ist das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens. Verfahren und Zuständigkeiten sind gesetzlich geregelt. Die kantonale Vorprüfung hat bestätigt, dass Planung und Verfahren den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung, des Überbauungsplans und der Überbauungsvorschriften gingen 20 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen aus der Nachbarschaft des Areals ein. Sowohl die 16 weitgehend identischen Einsprachen wie auch die individuell formulierten lehnen die Umzonung grundsätzlich und die Setzung der künftigen Bebauung des Areals ab und befürchten Verkehrsprobleme durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Spezifische Punkte der Einsprache betrafen die individuelle Aussicht und den Containerstandort. Weiter wurde das Vorgehen und die doppelte Rolle des Gemeinderats als Planungsbehörde und als Vertretung der Gemeinde als Mehrheitsaktionärin der IBI in Frage gestellt. Mit den Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt. In der Folge wurden zwei Einsprachen zurückgezogen, wobei ein Punkt in eine Rechtsverwahrung umgewandelt wurde. Der Gemeinderat beurteilte alle Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet und beantragte deren Abweisung.

Der Beschluss der Überbauungsordnung durch den Grossen Gemeinderat erfolgte in Kenntnis der unerledigten Einsprachen. Gegen den Beschluss wurde das fakultative Referendum ergriffen.

Stimmen die Stimmberechtigten der Überbauungsordnung zu, wird die Überbauungsordnung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Das AGR entscheidet im Genehmigungsverfahren über unerledigte Einsprachen. Nach Rechtskraft der Überbauungsordnung erfolgt das Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt Wohnen.

Lehnen die Stimmberechtigten die Überbauungsordnung ab, ist die Wohnüberbauung vom Tisch. Das gesamte Areal bleibt in der Arbeitszone A.

Die Debatten im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat wies die Vorlage in der ersten Beratung am 25. Juni 2024 an den Gemeinderat zurück mit dem Auftrag, das künftige IBI-Betriebsareal und die Wohnüberbauung eigentumsrechtlich zu entflechten. Neben dem Verlust der Kontrolle über das Betriebsareal der IBI wurde auch der Verlust von Gewerbegebiet kritisiert und es wurden Bedenken hinsichtlich des Verkehrsknotenpunkts geäussert. Breite Zustimmung fand der Bau von zusätzlichem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum.

Das Resultat der Entflechtung sieht vor, dass der Teil Gewerbe vollständig im Besitz der IBI bleibt und die Grundstücke Wohnen als Baurecht an die LEWO AG abgegeben werden. Die Parzellierung, die vier Baurechtsverträge Wohnen und die Vereinbarung betreffend bezahlbares Wohnen wurden im Herbst 2024 unterschrieben. Die Baurechtsverträge stehen unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die Überbauungsordnung rechtskräftig wird und die Vereinbarung für die Übergangsphase unterzeichnet werden kann.

Nach der Umsetzung der Entflechtung stimmte der Grosse Gemeinderat der Überbauungsordnung ohne Gegenstimme zu. Es wurde allerdings nochmals auf die Verkehrssituation hingewiesen.

Finanzielles

Der Gemeinde entstehen aus der Änderung des Zonenplans und der Überbauungsordnung keine Kosten.

Rechtliches

Der Zonenplan und die Überbauungsordnungen gehören zur baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Der Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung fallen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Referendum

Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderats Interlaken vom 15. Oktober 2024 zur Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» wurde das Referendum ergriffen. Das Referendum ist mit 271 gültigen Unterschriften zustande gekommen.

Argumente des Grossen Gemeinderats für die Überbauungsordnung Nr. 23	Argumente des Referendumskomitees gegen die Überbauungsordnung Nr. 23
<ul style="list-style-type: none"> - Neuer, bezahlbarer Wohnraum: Mit der Annahme der Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» wird die Grundlage für zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum für die lokale Bevölkerung geschaffen. Auf dem Areal entstehen rund 100 Wohneinheiten, davon werden ein Drittel zu einem reduzierten Mietzins vermietet. - 100 % Erstwohnungen: Die Überbauungsordnung Nr. 23 legt den Erstwohnungsanteil auf 100 % fest. Eine touristische Nutzung/Vermietung der Wohnungen ist dauerhaft ausgeschlossen. - Mischnutzung: Die Überbauungsordnung Nr. 23 sieht eine zukunftsgerichtete Mischnutzung – Gewerbe und Wohnen – vor und wird so beiden Ansprüchen gerecht. - Arealnutzung: Die Überbauungsordnung Nr. 23 ermöglicht eine optimale Nutzung des Areals an bester Lage, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. - Attraktive Gemeinde: Neuer Wohnraum hilft, Fachkräfte und Familien in der Gemeinde zu halten. Damit werden zusätzliche Steuereinnahmen generiert. - Klares Ja im GGR: Der Grosse Gemeinderat hat sich eingehend mit der Überbauungsordnung Nr. 23 befasst. Das Parlament hat im Oktober 2024 die Überbauungsordnung Nr. 23 ohne Gegenstimme angenommen. Alle Interlakner Parteien sprechen sich gemeinsam für das Projekt aus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nein zu einem Verkehrsnadelöhr an der Bahnhofstrasse. Die Verkehrsführung dort genügt jetzt schon nicht mehr den heutigen Ansprüchen. - Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist nicht gewährleistet. - Das Verkehrsgutachten trägt der Realität in keiner Weise Rechnung. - In Stosszeiten kommt es in der Bahnhofstrasse Unterseen oft zu langen Staus. - Die gefühlte Ewigkeit beim Warten am Bahnübergang bis der Zug durchfährt verlängert sich, wenn nun noch die BLS ihre Fahrten zur Werkstätte intensiviert. - Keine Rechtssicherheit, dass der Bahnübergang bei der Lütcheren offenbleibt. - Nein zur Aufgabe der strategischen Landreserve der Unternehmung IBI und einer der letzten grossen Gewerbezonon der Gemeinde Interlaken. - Die IBI verbaut sich jegliche Erweiterungsmöglichkeit und die Gemeinde als Mehrheitsaktionärin der IBI vergibt sich die Chance, auf dem eingezonten Gewerbegebiet tourismusunabhängige Arbeitsplätze anzusiedeln. - Dass mit den neuen Wohnungen der Mangel an Wohnraum für die Einheimischen entschärft werden soll, ist eine Fehleinschätzung, allenfalls Pflästerlipolitik. Die Politik hat es verpasst, die kurzfristige Vermietung von Wohnraum an Touristen so zu regeln, dass genügend Wohnraum für Einheimische erhalten bleibt. - Eine zukunftsorientierte Nutzung dieses Areals darf nicht wegen kurzfristiger finanzieller Vorteile für die IBI und die Gemeinde erfolgen.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 15. Oktober 2024 beraten und empfiehlt Ihnen mit 26 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung die Annahme.

Antrag

- 1. Die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» mit Zonenplanänderung wird beschlossen.**
- 2. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die Überbauungsordnung zu genehmigen und die unerledigten Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.**

Grosser Gemeinderat Interlaken

Die Präsidentin: Anja Liechti
Die Sekretärin: Barbara Iseli

Der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften, die Zonenplanänderung und weitere Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Interlaken oder auf der Webseite www.interlaken-gemeinde.ch/gemeinde-interlaken/aktualitaeten/projekte eingesehen werden.

Kurtaxenreglement, Änderung

Liebe Stimmbürgerin
Lieber Stimmbürger

Änderungen des Kurtaxenreglements müssen von den Stimmberechtigten an der Urne beschlossen werden. Mit der vorliegenden Änderung soll die Kurtaxen-Kontrolle sowie die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Tourismusorganisation sowie allfälligen Mandatsträgern verstärkt werden.

Das Wichtigste in Kürze

Die Tourismus-Organisation Interlaken (TOI, im Folgenden: Tourismusorganisation) vollzieht das Kurtaxenreglement vom 6. März 1981 (KTR, ISR 666.1).

Wer Gäste im Sinne des Kurtaxenreglements beherbergt, ist verpflichtet, die Kurtaxe von den Gästen einzuziehen und an die Tourismusorganisation abzuliefern (Artikel 7 Absatz 2 und Artikel 10 KTR). Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, begeht eine Widerhandlung gegen das Kurtaxenreglement. Diese kann mit einer Busse bis zu 5'000 Franken geahndet werden (Artikel 15 Absatz 1 KTR).

Die Vermietung von Ferienwohnungen, -studios und -zimmern insbesondere auch über Buchungsplattformen wie Airbnb oder Booking.com hat in den letzten Jahren massiv zugenommen. Nicht alle, die Ferienwohnungen vermieten, sind sich der Kurtaxenpflicht ihrer Gäste bewusst, und einige versäumen es, die gesetzlich geschuldete Kurtaxe einzuziehen. Bei der letzten Änderung des Kurtaxenreglements vom 19. Mai 2019 wurden deshalb die Artikel 8a, Verzeichnisse, und 8b, Kennzeichnung, hinzugefügt. Ziel war es, die Beherbergenden für ihre Pflichten im Zusammenhang mit der Kurtaxe zu sensibilisieren. Die Pflicht, der Gemeinde die Vermietung von Räumlichkeiten an Gäste zu melden, wurde ausdrücklich festgeschrieben.

Als Folge der letzten Änderung des Kurtaxenreglements und der verstärkten Kontrollen durch die Gemeindeorgane konnte die Vermietung von verschiedenen Plattformwohnungen durch nachträgliche Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll die Kontrolle der Kurtaxenpflicht verstärkt werden. Einerseits soll die Tourismusorganisation die Kurtaxen-Kontrollen bei Beherbergenden durchführen beziehungsweise diese Kontrollen im Mandat weitergeben können. Andererseits soll die Zusammenarbeit zwischen den Gemeindeorganen und der Tourismusorganisation und anderen Stellen im Bereich der Kontrollen verstärkt werden.

Die Änderung bildet zudem die reglementarische Grundlage für die Anpassungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Einwohnergemeinden Interlaken, Matten bei Interlaken, Unterseen und Wilderswil und der Tourismusorganisation betreffend die Abläufe in Zusammenhang mit der Kurtaxe. Die Tourismusorganisation soll die Kosten für die Kurtaxen-Kontrollen bei den Beherbergenden aus den Kurtaxen-Einnahmen bestreiten dürfen.

Die Tourismusorganisation bezieht die Kurtaxen neben Interlaken auch in den anderen Vereinsgemeinden Matten bei Interlaken, Unterseen und Wilderswil mit Gsteigwiler und Saxeten. Die Reglementsänderung soll in allen Vereinsgemeinden erfolgen.

Die einzelnen Änderungen

Artikel 8

Mit dem neuen Absatz 4 wird die Tourismusorganisation ermächtigt, Kurtaxen-Kontrollen bei Beherbergenden durchzuführen. Sie kann diese Kontrollen im Mandat weitergeben.

Der bisherige Absatz 4 wird zu Absatz 5.

Artikel 8a

Die Gemeinde führt gemäss Artikel 8a Absatz 1 Verzeichnisse mit den notwendigen Angaben für die Inkassostelle der Tourismusorganisation. Mit dem neuen Absatz 2 soll das Einsichtsrecht auf Gesuch hin nicht nur der Tourismusorganisation, sondern auch allfälligen Mandatsträgern gewährt werden.

Die bisherigen Absätze 2 bis 6 werden zu Absätzen 3 bis 7. In Absatz 7 (bisher 6) wird aufgrund der Neunummerierung der Verweis «nach den Absätzen 4 und 5» ersetzt durch «nach den Absätzen 5 und 6».

Inkrafttreten

Die Reglementsänderung soll auf den 1. Juli 2025 in Kraft treten.

Rechtliches

Die Kurtaxe ist eine fakultative Gemeindesteuer im Sinne des Steuergesetzes. Der Erlass und die Änderung der Reglemente über fakultative Gemeindesteuern unterstehen nach Artikel 4 des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) dem Entscheid der Stimmberechtigten.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 10. Dezember 2024 beraten und empfiehlt Ihnen einstimmig die Annahme.

Antrag

- 1. Die Änderungen der Artikel 8 und 8a des Kurtaxenreglements vom 6. März 1981 werden genehmigt.**
- 2. Die Änderungen treten auf den 1. Juli 2025 in Kraft.**

Grosser Gemeinderat Interlaken

Die Präsidentin: Anja Liechti
Die Sekretärin: Barbara Iseli

Vollständiger Wortlaut der Reglementsänderung siehe nächste Seite.

Kurtaxenreglement

(Änderung)

Die Stimmberechtigten,
gestützt auf Artikel 263 ff. des Steuergesetzes vom 21. Mai
2000 und Artikel 4 des Organisationsreglements 2000 vom
28. November 1999,

beschliessen:

I.

Das Kurtaxenreglement vom 6. März 1981 wird wie folgt
geändert:

Kontrolle

Artikel 8

1 bis 3 unverändert

4 (neu) Die Tourismusorganisation kann Kurtaxen-Kontrollen
bei Beherbergenden durchführen. Sie ist ermächtigt, diese
Kontrollen im Mandat weiterzugeben.

5 (bisher 4) unverändert

Verzeichnisse

Artikel 8a

1 unverändert

2 (neu) Die Gemeinde gewährt der Tourismusorganisation
und allfälligen Mandatsträgern auf Gesuch hin Einsicht.

3 bis 6 (bisher 2 bis 5) unverändert

7 (bisher 6) Auskünfte nach den Absätzen 5 und 6 sind
gebührenpflichtig.

II.

Diese Änderungen treten auf den 1. Juli 2025 in Kraft.

Der Grosse Gemeinderat und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zur Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»

JA zur Änderung des Kurtaxenreglements