

Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Sanierungskonzept Liegenschaften Gemeinde Interlaken, Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 9. Dezember 2025 den Vorgehensvorschlag für das Sanierungskonzept der gemeindeeigenen Bauten und Anlagen (Umsetzung der Motion Aulbach, Sanierungskonzept) einstimmig genehmigt.

Die vom GGR am 30. April 2024 erheblich erklärte Motion Aulbach, Sanierungskonzept, verlangt einen Zustandsbericht und ein Sanierungskonzept für die Gebäude in Gemeindebesitz. Ziel ist es, die langfristige Instandhaltung und Effizienz der Liegenschaften sowie die Planbarkeit und Finanzierung der dazu nötigen Investitionen sicherzustellen.

Nach dem Grundsatzbeschluss vom 9. Dezember 2025 wird dem GGR nun der Verpflichtungskredit für die Realisierung des Sanierungskonzepts beantragt.

Weiterbearbeitung des Sanierungskonzepts

Eine umfassende Zustandserfassung der gemeindeeigenen Liegenschaften kann nur mit externer Unterstützung umgesetzt werden. Daher wurde für die Erarbeitung des Vorgehensvorschlags die Universal Gebäudemanagement AG beigezogen, die in der Region Interlaken dafür spezialisiert ist. Auch für die nun vorliegende Kostenschätzung wurde mit diesem Unternehmen zusammengearbeitet. Die Universal Gebäudemanagement AG reichte einerseits ein Angebot für ihr spezifisches Fachwissen ein und fungierte andererseits als Koordinationsstelle für die Einholung weiterer Fachplanungsangebote. Auf die Einholung weiterer Offerten in den einzelnen Fachplanungsbereichen wurde aufgrund des umfangreichen Arbeitsaufwands verzichtet.

Bei einem typischen Bauprojekt, wie beispielsweise der Gesamterneuerung des Gemeindehauses, erarbeiten Architektur und Fachplanung einen Kostenvoranschlag für den Kreditantrag. Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch das zuständige Organ werden die entsprechenden Unternehmerofferten eingeholt. Dieses Vorgehen wurde beim Projekt «Sanierungskonzept» übernommen. So hat der Bereich Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit der Universal Gebäudemanagement AG den vorliegenden Kostenvoranschlag erarbeitet. Die entsprechenden Unternehmerofferten werden erst bei der Ausführung eingeholt.

Die Vergabe der Leistungen erfolgt erst nach Genehmigung des Verpflichtungskredits an die jeweiligen Fachplaner (siehe nachfolgende Tabelle). Gemäss dem Kostenvoranschlag übersteigt kein Modul den Schwellenwert von CHF 150'000.00 nach IVöB für das freihändige Verfahren. Daher wird auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet.



Finanzielles

Der Kostenvoranschlag ist anhand der verschiedenen Module mit den dafür nötigen Fachplanungen aufgebaut. Die Module wurden bereits im Antrag zum Vorgehensvorschlag erklärt. Nachfolgend werden nur noch die zur Umsetzung geplanten Module aufgeführt.

M1	Grundmodul	Fachplanung Architektur
M2	Elektro	Fachplanung Elektroingenieur
M3	HLKS	Fachplanung HLKS
M4	Statik / Erdbeben	Fachplanung Bauingenieur
M5	Energetische Beurteilung	Fachplanung Bauphysik
M7	Brandschutz	Fachplanung Brandschutz und Sicherheit
M8	Safety + Security	Fachplanung Brandschutz und Sicherheit
M9	Schadstoffe	Fachplanung Bauphysik
M11	Wasserleitungs- und Boileruntersuchung	Fachplanung HLKS
M16	BehiG	Fachplanung Architektur

Die Untersuchungen der Liegenschaften sind in zwei Kategorien aufzuteilen – «Gebäudecheck detailliert» (Gebäudecheck mit Zusatzmodulen) und «Gebäudecheck einfach» (nur Grundmodul).

Gebäudecheck detailliert	Gebäudecheck einfach
14 Liegenschaften	11 Liegenschaften
CHF 861'521.56	CHF 89'101.43
Total Kosten Sanierungskonzept	CHF 950'622.99

Die Gesamtkosten von CHF 950'623 umfassen ausschliesslich die Honorare für die Erarbeitung des Sanierungskonzepts. Massnahmen, die sich aus diesem Konzept ergeben, werden in einer zweiten Phase als separate Projekte behandelt. Diese werden entweder in der Erfolgs- oder der Investitionsrechnung berücksichtigt und erfolgen gemäss der bisherigen gängigen Praxis.

Die Umsetzung des Sanierungskonzepts ist für die Jahre 2026 bis 2030 geplant und bereits entsprechend im Investitionsplan vorgesehen. Aufgrund der anhaltenden Teuerung ist bis 2030 mit höheren Honorarkosten zu rechnen. Deshalb wurde eine Reserveposition von rund CHF 20'000.00 (2,1 %) vorgesehen.

Aufteilung Verpflichtungskredit pro Jahr		
2026	CHF	155'000.00
2027	CHF	230'000.00
2028	CHF	200'000.00
2029	CHF	275'000.00
2030	CHF	110'000.00
Total	CHF	970'000.00

Im beantragten Verpflichtungskredit von CHF 970'000.00 sind sowohl die Liegenschaften des Verwaltungs- als auch jene des Finanzvermögens enthalten. Nach Realisierung der Zustandserfassungen werden die Kosten verursachergerecht aufgeteilt.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

Verwaltungsvermögen	CHF	700'000.00
Finanzvermögen	CHF	270'000.00

Folgekosten

Allgemeiner Haushalt/SF Liegenschaften FV									
Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Ø
Ausgaben	155'000	230'000	200'000	275'000	110'000				
Einnahmen									
Investition netto	155'000	230'000	200'000	275'000	110'000				
Kapitalkosten									
Abschreibung					97'000	97'000	97'000	97'000	48'500
Zins	775	5'400	9'700	14'450	18'300	17'460	15'520	13'580	11'898
Betriebs- / Unterhaltskosten									
Personal und Sachaufwand									0
Folgertrag / wegfallende Kosten (-)									0
Total	775	5'400	9'700	14'450	115'300	114'460	112'520	110'580	60'398
Bemerkungen									
0290.5290.01; eingestellt									
Budget									
FIPLA 2026-30									
rollender IP									
	155'000	230'000	200'000	275'000	110'000				

Die Folgekosten belaufen sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre auf CHF 60'398 (ein Steueranlagengehntel betrug im Rechnungsjahr 2025 CHF 1'162'367). Die hängigen Investitionsprojekte führen möglicherweise zu einer teilweisen Fremdfinanzierung.

Tragbarkeit

Die Investition ist im FIPLA 2026–2030 nicht berücksichtigt; es ergibt sich eine Mehrausgabe von CHF 0.97 Mio. Der Gemeinderat hat den FIPLA am 19. November 2025 beschlossene und festgehalten (gekürzt): Zusammen mit der guten Ausgangsbasis führen die Prognoseannahmen zu einem recht erfreulichen Resultat. Unter Einbezug der vorhandenen Liquidität sollten sich die Investitionen mit den erwarteten Einnahmen vollständig finanzieren lassen. Eine Neuverschuldung ist nicht zu erwarten – eher dürfte eine geringfügige Abtragung der Fremdmittel möglich sein. Das vorgesehene Investitionsprogramm ist tragbar und das Haushaltsgleichgewicht mittelfristig gewährleistet. Ausschlaggebend wird die effektive Entwicklung der Schlüsselfaktoren sein (namentlich Steuerertrag und Zinsentwicklung) – sollten sich hier gegenüber der Planung einschneidende negative Abweichungen ergeben, so wäre die Tragbarkeit möglicherweise zu verneinen. Ergänzende Bemerkung FIN: Das Rechnungsergebnis 2025 übertrifft das Budget deutlich; gleichzeitig wurde die geplante Investitionstätigkeit mit einer Realisierungsquote von 45.98 % (Gesamthaushalt) klar verfehlt. Verglichen mit dem FIPLA liegt pro 2025 eine Besserstellung vor.

Rechtliches

Gestützt auf Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000; ISR 101.1) beschliesst der Grosse Gemeinderat einen Kredit von mehr als CHF 800'000 bis CHF 2 Mio. unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Antrag

Für die Erarbeitung des «Sanierungskonzepts Liegenschaften Gemeinde Interlaken» wird ein Verpflichtungskredit von CHF 970'000.00 bewilligt.

Interlaken, 8. Juli 2026

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard
Gemeindepräsident

Brigitte Leuthold
Sekretärin

Beilagen:

- Kostenschätzung Zustandsanalyse Liegenschaftsportfolio der Gemeinde Interlaken
- Gebäudeportfolio Übersicht