



Gemeindeabstimmung

vom 9. Februar 2014

Entwicklung des Des Alpes-Areals

Auf dem Des Alpes-Areal sollen in den nächsten Jahren ein neues Hotel, Wohnbauten, eine Einstellhalle, die auch 100 der Öffentlichkeit dienende Parkplätze enthält, sowie ein Neubau des Restaurants Des Alpes entstehen. Hotel und Wohnbauten werden durch einen privaten Investor erstellt, weshalb das benötigte Terrain durch die Gemeinde für 9,25 Mio. Franken verkauft wird. Die Gemeinde kauft in der Einstellhalle 100 Parkplätze für 2,9 Mio. Franken und rüstet diese für 0,2 Mio. Franken für eine Bewirtschaftung aus. Das heutige Restaurant Des Alpes wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, in den das heutige Eckhaus des Des Alpes-Gebäudes einbezogen wird. Für den Restaurantneubau sind 4,0 Mio. Franken erforderlich. Das Geschäft ist von grossem volkswirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde, indem ein Teil der im Kongresstourismus fehlenden Gästebetten geschaffen werden kann, mit den Wohnbauten neue Steuerzahlende in Interlaken Wohnsitz nehmen und mit den neuen unterirdischen Parkplätzen die Parkplatzsituation verbessert werden kann.



Entwicklung des Des Alpes-Areals

Liebe Stimmbürgerin
Lieber Stimmbürger

Sie entscheiden über ein Geschäft mit grosser Bedeutung nicht nur für das Des Alpes Areal, sondern für die Gemeinde und die Kongress- und Tourismusdestination Interlaken. Die Zustimmung zur Entwicklung des Des Alpes-Areals bedeutet, dass in Interlaken

- ein neues Hotel mit rund 160 Zimmern entsteht,
- zirka 140 neue Wohnungen gebaut werden, davon ein Fünftel Mietwohnungen,
- in kurzer Fusswegdistanz zur Flaniermeile Höhweg und zum Zentrum 100 öffentliche Parkplätze geschaffen werden,
- das Restaurant Des Alpes neu gebaut wird, womit ein aufgeschobener Unterhalt von rund 1,5 Mio. Franken entfällt,
- weitere 2 Mio. Franken in die Gemeindekasse fliessen,
- neben volkswirtschaftlichen Auswirkungen von mehreren Millionen Franken auch jährliche Mehreinnahmen von gut 300'000 Franken netto erwartet werden dürfen und
- das demokratische Vermächtnis der Vorfahren von 1951 erfüllt und das Des Alpes-Areal für die Erstellung eines Hotelneubaus zur Verfügung gestellt werden kann.

Historisches

In Hermann Hartmanns Werk von 1913, Das Grosse Landbuch, steht zu lesen: *„Am andern Ende des Höhweg entstand im gleichen Jahrzehnt (1820-1830) der Bau einer kleinen Pension, welche den Namen ‚des Alpes‘ erhielt. Besitzer war Christian Hofstetter. Seine wackere Frau führte dieselbe drei Jahrzehnte lang.“* Um 1863 baute der Schwiegersohn des Erbauers, F. Knechtenhofer aus Thun, die Pension zum Grand Hotel um, indem er einen Mittelbau errichtet und das alte „des Alpes“ so mit dem danebenliegenden Hotel Müller verbunden hat. In den nächsten 50 Jahren wechselte die Liegenschaft mehrfach den Besitzer. 1912 wurde sie durch die A.-G. Grand Hotels des Alpes und Palace Hotel erworben. 1919 wurde das Hotel des Alpes abgebrochen. Die Kriegsauswirkungen des ersten Weltkriegs trieben die A.-G. in die Liquidation, so dass die Kantonalbank von Bern die Liegenschaft 1920 übernehmen musste. Bis 1940 ein Käufer eine Teilparzelle erwarb, interessierte sich die Bevölkerung kaum für die Des Alpes-Liegenschaft. Als der erwähnte Käufer 1944 einen Einfamilienhausneubau errichten wollte, reagierten die Bevölkerung und die Politik. Im Grossen Gemeinderat wurde 1944 durch Hotelier Hermann Kurzen eine dringliche Motion eingereicht, die verlangte: *„Zwecks Sicherung der gesamten Nordflanke des Höhwegs als Areal für Gaststätten wird der Gemeinderat beauftragt, sofort mit dem derzeitigen Besitzer dieses Areals in Kaufsverhandlungen zu treten ...“* Die Gemeinde konnte in der Folge das für das Einfamilienhaus vorgesehene Terrain für 33'200 Franken erwerben (das Grundstück Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294, auf dem sich heute die beiden Pavillons befinden) und so den Bau eines Einfamilienhauses verhindern. Gleichzeitig sind Verhandlungen mit der Kantonalbank von Bern für den Erwerb der restlichen Des Alpes-Parzelle geführt und zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht worden. Am 29. Juli 1951 haben die Interlakner Stimmberechtigten mit 485 zu 218 Stimmen soweit hier von Interesse beschlossen:

1. *Die Einwohnergemeinde Interlaken beschliesst, die Besitzung Hotel des Alpes, Grundbuchblatt Nr. 521, am Höhweg in Interlaken und die dazu gehörenden 30/300 der Höhematte, von der Kantonalbank von Bern, Filiale Interlaken, zum Preis von Fr. 540 000.– käuflich zu erwerben.*
2. *Die Erwerbung erfolgt, um die Besitzung für die Erstellung eines Hotelneubaus zu erhalten. Eine andere Verwendung darf nur nach Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde erfolgen.*

Nachdem während über zwei Jahrzehnten alle Versuche gescheitert waren, das Des Alpes-Areal einer Hotelnutzung zuzuführen, und deshalb am Restaurant Des Alpes nur die nötigsten Unterhalts-

arbeiten ausgeführt worden waren, gaben die Interlakner Stimmberechtigten am 25. September 1977 ein deutliches Bekenntnis zum Restaurant Des Alpes ab und bewilligten mit 1'002 Ja gegen 561 Nein einen Kredit von 1'240'000 Franken für die Renovation und einen Anbau des Restaurants Des Alpes.

Parallel ging die Investorensuche weiter und am 27. September 1981 legten der Gemeinderat und der Grosse Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag mit einem deutschen Arzt vor, der auf dem Des Alpes-Areal ein Kurhotel errichten wollte. Dieser Vertrag wurde von den Stimmberechtigten jedoch mit 996 Nein zu 308 Ja wuchtig verworfen.

Der Weg zur heutigen Vorlage

Wieder gingen drei Jahrzehnte ins Land und wieder war es die Hoteliersfamilie Kurzen, die den Anstoss für weitere Aktivitäten zur Nutzung des Des Alpes-Areals gab. In ihrer Motion vom 11. März 2003 verlangte Hotelière Marianne Kurzen vom Gemeinderat: *"Der Gemeinderat wird aufgefordert für das Areal Des Alpes (...) die notwendigen Planungsschritte einzuleiten, damit das Gebiet bei einem allfälligen Baubeginn des neuen Casinos bzw. Kongresszentrums im Bereich Strandbadstrasse für eine zeitgemässe Überbauung (Hotel- und Wohnzone) sowie für die Erschliessung ab dem Höhweg genutzt werden kann."*

Die Bearbeitung der Motion führte schliesslich dazu, dass die Gemeinde im Herbst 2008 ein Ausschreibungsverfahren mit folgender Ausgangslage durchgeführt hat: *„Die Veranstalterin sucht einen Bewerber, der in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde für das Des Alpes-Areal ein Nutzungs- und Baukonzept erarbeitet. Gestützt auf dieses Konzept hat die Veranstalterin die Absicht, das Des Alpes-Areal im Baurecht an dem Bewerber abzugeben oder eventuell zu verkaufen und ihm zur Erschliessung und Überbauung zu überlassen.“* Die Gemeinde verfolgte damit folgende Hauptziele:

1. *Der Kongresstourismus in Interlaken wird mit dem Ausbau des Kongresszentrums gezielt gefördert. Damit verbunden möchte die Gemeinde auch das auf den Kongresstourismus ausgerichtete Hotelangebot, insbesondere im Vier-Sterne-Bereich, fördern. Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kongresszentrum gelegene Des Alpes-Areal eignet sich hierzu ideal.*
2. *Die Höhematte mit ihrem qualitativ hochstehenden Angebot an Hotels, mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und Parkanlagen, bildet das „touristische“ Herz von Interlaken. Mit der Bebauung des Des Alpes-Areals soll dieses Konzept entlang des Höhwegs in adäquater Form weitergeführt werden.*
3. *Insbesondere im rückwärtigen Bereich des Areals ist aus Sicht der Gemeinde auch eine ergänzende Nutzung, beispielsweise ein Kurhotel mit längerer Aufenthaltsdauer, eine Residenz mit Hotelservice oder eine Wohnnutzung denkbar.*

Im Juni 2009 konnte mit der HRS Real Estate AG, Frauenfeld, ein Projektentwicklungsvertrag betreffend Planung und Überbauung abgeschlossen werden. Nach vier weiteren intensiven Jahren der Bearbeitung des Projekts liegen nun die baurechtlichen Grundlagen sowie die nötigen vertraglichen Bestimmungen vor, damit das Des Alpes-Areal wie seit 1951 von den Stimmberechtigten verlangt einer Hotelnutzung zugeführt werden kann. Im rückwärtigen Bereich des Areals ist eine Wohnnutzung vorgesehen und die Gemeinde kann 100 öffentliche Parkplätze in der neuen Einstellhalle Des Alpes erwerben und bewirtschaften.

Die einzelnen Bestandteile der Vorlage

So weit die folgenden Ausführungen (inkl. Antrag) genaue Quadratmeterangaben zu künftigen Parzellenflächen oder –teilflächen enthalten, so basieren diese nicht auf Geometerplänen und können noch leicht ändern.

Zonenplan- und Baureglementsänderung Des Alpes

Zonenplanänderung

In der vom Grossen Gemeinderat am 9. Dezember 2008 genehmigten Ortsplanungsrevision wurde das Des Alpes-Areal mit „Nutzung gemäss Zonenplan 1997“ ausgewiesen, weil die zukünftige Nut-

zung des Areals und die planerischen Instrumente zur Umsetzung der künftigen Nutzung des Areals noch nicht klar waren. Nachdem nun die künftige Nutzung feststeht, kann das Areal in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont werden. Die Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal umfasst das Des Alpes-Areal mit den Parzellen Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294. Aufgrund der Einspracheverhandlungen ist der Perimeter der Zone mit Planungspflicht gegenüber der öffentlichen Auflage auf der Westseite begradigt worden.

Baureglementsänderung

Das Baureglement wird durch den neuen Artikel 316 mit den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal ergänzt. Es wird festgelegt, dass entlang dem Höhenweg eine hochwertige Hotelanlage mit einem attraktiven, vorgelagerten Restaurationsbereich erstellt werden soll. Als ergänzende Nutzung soll im rückwärtigen Bereich eine Wohnüberbauung im Grünen erstellt werden, wobei ein Maximalwert von 14'000 m² Bruttogeschossfläche nicht überstiegen werden darf. Wenn die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild in einem Projektwettbewerb nach den Regeln des SIA nachgewiesen wird, können die Nutzung auf maximal 16'000 m² Bruttogeschossfläche und die Gebäudehöhe maximal auf diejenige des Hotels erhöht werden. Da ein Projektwettbewerb stattgefunden hat, an dem fünf Teams teilgenommen haben, sind die 16'000 m² Bruttogeschossfläche anwendbar.

Einsprachen

Eine Einsprache gegen die Zonenplan- und Baureglementsänderung Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal und die Überbauungsordnung Nr. 15 Des Alpes konnte in den Einigungsverhandlungen nicht erledigt werden und blieb aufrecht erhalten. Dem Kanton wird beantragt diese Einsprache abzuweisen.

In langwierigen Verhandlungen bezüglich zwei weiteren Einsprachen konnte der Entwurf eines Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde Interlaken, der Congress Centre Kursaal Interlaken AG, der Kirchhofer AG sowie der Baugesellschaft Des Alpes erarbeitet werden. Die Gemeinde Interlaken verpflichtet sich darin, dem Grossen Gemeinderat eine Anpassung der Überbauungsordnungen Nr. 8 Belvédère und Nr. 8a Kongressaal mit folgenden Inhalten zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

- neue Linienführung der Strandbadstrasse und Umgestaltung des Carparkings Hapimag Nord mit Nebenanlagen;
- Zuweisung der Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1423 (Früh-Areal) und eines Teils der gemeindeeigenen Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002 zu einer neuen Zone, die eine gemischte Nutzung Hotel, Wohnen, Parkierung etc. erlauben würde;
- Neubau einer vergrösserten WC-Anlage Strandbadstrasse zusammen mit der Kirchhofer AG.

Obwohl der Vertrag noch nicht unterzeichnet werden konnte, ist eine Einsprache aufgrund der Zusicherungen der Gemeinde zurückgezogen worden. Die Einsprache von Jürg Kirchhofer, der Kirchhofer AG, der Hooters Interlaken GmbH und von Stefan Kirchhofer ist aufrecht erhalten geblieben.

Die der Gemeinde für die neue Linienführung der Strandbadstrasse entstehenden Kosten werden in einer ersten Grobkostenschätzung auf ca. 370'000 Franken veranschlagt. Die Kosten aus dem Neubau der WC-Anlage sind noch nicht ermittelt. Die nötigen Kredite werden den zuständigen Organen zu gegebener Zeit separat zur Beschlussfassung vorgelegt. Da es sich dabei um grundsätzliche Verbesserungen handelt, wird der Gemeinderat diese Kredite auch dann dem Grossen Gemeinderat vorlegen, wenn das vorliegende Geschäft abgelehnt würde.

Überbauungsordnung Nr. 15 Des Alpes

Die Überbauungsordnung Nr. 15 Des Alpes setzt die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal um, weshalb sie vom Gemeinderat erlassen werden kann. Der Überbauungsplan umfasst wie die Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal die beiden Parzellen Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294. Der Perimeter gliedert sich in den Sektor Hotel/Restaurant mit den Baufeldern A für das Hotel und B für das Restaurant sowie den Sektor Wohnen mit dem Baufeld C für die Wohnüberbauung. Der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und der Erläuterungsbericht, der auch die Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal umfasst, kann am Infoschalter der

Gemeindeverwaltung Interlaken oder auf www.interlaken-gemeinde.ch/aktualitaeten/internetzeitung/ unter dem Titel „Entwicklung des Des Alpes-Areals“ eingesehen werden.

Verkauf Parzelle Nr. 1294 und Teilparzelle Nr. 521 für Hotelbau

Damit das Hotel erstellt werden kann, ist der Baugesellschaft Des Alpes das entsprechende Terrain zu verkaufen. Es handelt sich dabei rund 5'200 m² von Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 sowie die Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294 im Halte von 1'157 m² mit den beiden heutigen, denkmalgeschützten Verkaufspavillons. Beim Verkaufspreis von 250'000 Franken handelt es sich um einen symbolischen Preis, der mithelfen soll, dass das erwünschte Hotel realisiert werden kann. Um das Hotel gewinnbringend betreiben zu können, müssen rund 20 Mio. Franken unverzinslich zur Verfügung stehen. Die beiden Pavillons sollen so weit möglich erhalten bleiben, dürfen jedoch verschoben werden. Eine Nutzung in direktem Zusammenhang mit dem Hotel ist gestattet. Nutzungen ohne direkten Bezug zum Hotel erfordern die Zustimmung der Gemeinde. Der Gemeinderat hat diese Bestimmung verlangt, weil der Gemeinde die Mietzinseinnahmen aus den beiden Pavillons verlustig gehen. Da die beiden Pavillons bereits in der Dokumentation von 2007/2008 zur Abgabe vorgesehen waren, konnten sie in den Vertragsverhandlungen nicht mehr zur Nutzung durch die Gemeinde gesichert werden. Gemäss heutigem Kenntnisstand ist ein Betrieb des neuen Hotels durch die Radissongruppe geplant.

Verkauf Teilparzelle Nr. 521 für Wohnungsbau

Im Sektor Wohnen der Überbauung Des Alpes werden rund 17'100 m² zum Preis von neun Millionen Franken verkauft. Ausgehend von einer Entschädigung von 1'250 Franken pro Quadratmeter Bruttofläche ergibt sich bei 16'000 m² Bruttogeschossfläche ein Wert von zwanzig Millionen Franken. Mit der Anwendung eines Satzes von 625 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche steuert die Gemeinde die Hälfte des oben erwähnten Betrags zugunsten des Hotels bei. Die Bauherrschaft kann das Hotel, neben einem eigenen Beitrag von zehn Millionen Franken, mit weiteren zehn Millionen Franken quersubventionieren, die sie der Gemeinde nicht bezahlen muss oder für das Wohnbauland weniger bezahlt. Der Gemeinderat hat verlangt, dass mindestens einer der fünf geplanten Wohnblocks aus Mietwohnungen bestehen muss. Der Wert der Mietwohnungen ist jedoch noch einmal tiefer – rund die Hälfte von Eigentumswohnungen – womit sich der Landwert um eine Million Franken reduziert und sich insgesamt der vorgesehene Kaufpreis von neun Millionen Franken ergibt.

Ursprünglich stand für die Gemeinde eine Abgabe des Terrains im Sektor Wohnen im Baurecht im Vordergrund. Mit einem Kaufpreis beim Verkauf des Terrains kann die Gemeinde 100 Einstellhallenplätze zur öffentlichen Nutzung erwerben und zur Bewirtschaftung herrichten, ein neues Restaurant Des Alpes bauen und zusätzlich die flüssigen Mittel um mehr als zwei Millionen Franken erhöhen. Mit dem Buchgewinn aus dem Terrainverkauf können die öffentlichen Einstellhallenplätze abgeschrieben werden (Verwendung Buchgewinn für zusätzliche Abschreibungen zwecks Vorfinanzierung der Einstellhallenplätze).

Kauf von 100 Einstellhallenplätzen zur öffentlichen Nutzung

Das Projekt Des Alpes bietet der Gemeinde die Gelegenheit 100 öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle Des Alpes an strategisch günstiger Lage zum Preis von 2,9 Millionen Franken zu erwerben. Diese Parkplätze mit einem Ausstieg auch auf Seite Hapimag in der Nähe des neuen Kongresssaals sollen der Verkehrsberuhigung dienen. Sie gestatten zukünftig strategische Beschlüsse zur Verkehrsführung, auch im Zusammenhang mit einem Parkleitsystem. Ein Parkhaus in dieser Grösse lässt sich jedoch kaum kostendeckend betreiben, wenn auch noch die Erstellungskosten amortisiert werden müssen. Es ist deshalb vorgesehen, die Kosten der 100 Einstellhallenplätze über den Buchgewinn aus dem Sektor Wohnen sofort abzuschreiben.

Unabhängig von den öffentlichen Parkplätzen bringt die Einstellhalle Des Alpes den Vorteil, dass sie als Durchfahrt für Personenwagen bei einer Teilspernung des Höhewegs genutzt werden kann, indem eine zweite Ausfahrt Richtung Strandbadstrasse über die Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002 vorgesehen ist. Diese Parzelle gehört der Gemeinde. Die Baugesellschaft Des Alpes hat die Ausfahrt

auf ihre Kosten zu erstellen. Der heutige Carparkplatz auf Parzelle Nr. 2002 muss gegen Norden verschoben werden.

Ausführungskosten, Folgekosten, Finanzierung und Tragbarkeit

Das Projekt ist in der Investitionsplanung 2014 bis 2018 mit den erwarteten Mittelflüssen berücksichtigt. Die Kosten belaufen sich auf 2,9 Millionen Franken für den Kauf von 100 Einstellhallenplätzen zu je 29'000 Franken und auf 0,2 Millionen Franken für die Infrastruktur zur öffentlichen Nutzung der Plätze (Schranksanlagen, Kassensysteme, Leitungen, Videoüberwachung, etc.), total also 3,1 Millionen Franken.

Folgekosten in CHF 1'000

(rein objektbezogen)

Jahr	2015	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2014	Ø
Ausgaben		3'100								
Einnahmen	3'250									
Investition netto		3'100								
Kapitalkosten										
Abschreibung		Vorfinanzierung mittels Buchgewinn								
Zins		(2015: Vornahme von übrigen Abschreibungen mit Buchgewinn)								
Betriebs-/Unterhaltskosten		52	103	105	105	107	107	109	109	100
Mehrertrag (-)		-50	-100	-105	-105	-110	-110	-115	-115	-101
Total		2	3	0	0	-3	-3	-6	-6	-2

Die Einnahmen im Jahr 2015 betreffen den Buchgewinn aus dem Verkauf der Parzellen Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 (Berechnung siehe weiter unten), der 2015 mittels zusätzlicher Abschreibungen für eine Vorfinanzierung des Kaufs der Einstellhallenplätze verwendet werden kann.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten umfassen die Betreuung der Geräte und der Parkierungsanlage sowie die Reinigung (Hauswirtschaft) und Auslagen für Strom, Reparaturen, Ersatzmaterial, Versicherungen etc. Der Gemeinderat rechnet ab Eröffnung des neuen Parking mit einem Mehrertrag von 100'000 Franken an Parkierungsgebühren pro Jahr, der mit Bekanntheit des Parkings steigen dürfte.

Gemäss obiger Zusammenstellung kann die neue Parkierungsanlage dank der (Vor)Finanzierung der Gesteungskosten aus dem Buchgewinn praktisch kostendeckend betrieben werden. Der jährliche Folgeertrag beläuft sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre ab Inbetriebnahme auf rund 1'700 Franken. Dank der Vorfinanzierung aus dem Buchgewinn ist die beantragte Investition tragbar.

Kaufrechtsvertrag und Kauf- und Werkvorvertrag

Mit der Baugesellschaft Des Alpes, bestehend aus der HRS Investment AG, Frauenfeld, und der Frutiger AG Immobilien, Thun, wird ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, in den auch ein Kauf- und Werkvorvertrag für die 100 öffentlichen Einstellhallenplätze integriert ist.

Mit dem Kaufrechtsvertrag erhält die Baugesellschaft Des Alpes unentgeltlich das Recht ein Kaufrecht für die Fläche des Hotels und ein Kaufrecht für die Fläche Wohnen auszulösen. Der Vertrag regelt die Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit das Kaufrecht ausgeübt werden kann (Ziffern C.I.2. und C.II.2.), wobei das Kaufrecht Wohnen in keinem Fall vor dem Kaufrecht Hotel ausgeübt werden kann.

Der Teil D. beinhaltet die Bestimmungen der Kaufverträge, die nach Ausübung des Kaufrechts erstellt werden. Hier ist mit Ziffer D.II.3. in Verbindung mit Ziffer E.II.3. noch einmal sichergestellt, dass die Wohnungen erst nach Inbetriebnahme des Hotels bezogen werden dürfen. Durch die Dienstbarkeit „Nutzungsbeschränkung“ ist diese Auflage allen Erwerberinnen und Erwerbern von Stockwerkeinheiten bekannt.

Der Teil F. beinhaltet den Kauf- und Werkvorvertrag für die 100 Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle. In diesen 100 Parkplätzen ist eine noch nicht bestimmbare Anzahl Parkplätze enthalten, die zu den vom Hotel nach den Bauvorschriften nachzuweisenden Parkplätzen zählen. Diese Parkplätze stehen dem Hotel bei Bedarf gegen Gebühr zur Verfügung.

Die wesentlichen Bestimmungen des Vertrags sind im Anhang zur Botschaft aufgeführt. Der vollständige Vertrag kann am Infoschalter der Gemeindeverwaltung Interlaken oder auf www.interlaken-gemeinde.ch/aktualitaeten/internetzeitung/ unter dem Titel „Entwicklung des Des Alpes-Areals“ eingesehen werden.

Abbruch und Neubau Restaurant Des Alpes

Das heutige Restaurant Des Alpes passt in seiner heutigen Gestalt nicht ins Konzept des dahinter geplanten gehobenen Hotelprojekts und muss deshalb einem Neubau weichen. Zudem weisen das Restaurant Des Alpes und die beiden Wohnungen im Eckhaus einen aufgestauten Unterhalt im Umfang von rund 1,5 Millionen Franken aus. Für den Neubau steht nicht mehr die bisherige Fläche zur Verfügung. Das heutige Des Alpes-Gebäude wird mit Ausnahme des Wohnhauses abgebrochen und der Restaurantneubau wird einerseits ins Erdgeschoss des heutigen Wohnhauses integriert und andererseits mit einem neuen Anbau versehen. Auch die grosse, bei der einheimischen Bevölkerung und bei Gästen beliebte Terrasse wird in vergleichbarer Grösse wieder erstellt. Die zwei Wohnungen in der Des Alpes-Liegenschaft können nach dem Neubau wieder vermietet werden. Die Geschäftslokaltäten, die zurzeit durch das Heimatwerk gemietet sind, und der Coiffeursalon fallen weg.

Anlagekosten

Der Abbruch (exkl. Eckhaus) der Des Alpes-Liegenschaft mit dem Restaurant Des Alpes und dem Coiffeursalon und der Neubau des Restaurants mit gleichzeitiger Renovation der im 1. und 2. Stock des Eckhauses verbleibenden Wohnungen kosten bei einer Genauigkeit von +/- 25 Prozent vier Millionen Franken. Betreffend Finanz- und Investitionsplanung kann auf die Ausführungen bei der Einstellhalle weiter oben verwiesen werden.

Objektbezogene Kalkulation

(Beträge in CHF 1'000)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ø
Ausgaben	1'000	2'000	1'000						
Einnahmen									
Investition netto	1'000	2'000	1'000						
Kapitalkosten	finanziert mittels Verkaufserlös Parzellen Nr. 521 und 1294								
Folgeertrag netto									
wegfallender Ertrag	-190	-253	-253	-253	-253	-253	-253	-253	-246
neuer Ertrag	0	0	118	235	240	245	250	255	168
Total	-190	-253	-135	-18	-13	-8	-3	2	-78

Anlagen des Finanzvermögens sollen den Steuerhaushalt grundsätzlich nicht belasten und nach Möglichkeit einen Ertrag abwerfen. Gestützt auf die seit Jahren bestehende Spezialfinanzierung Liegenschaftlichen Finanzvermögen belasten die Liegenschaften des Finanzvermögens den Steuerhaushalt nicht. Ein Rechnungsausgleich erfolgt jährlich über die Spezialfinanzierung, die nicht mit Steuermitteln geäuft wird.

Die Anlagekosten von vier Millionen Franken werden durch den Verkaufserlös aus den Parzellen Interlaken-Grundblatt Nrn. 521 und 1294 von 9,25 Millionen Franken gedeckt.

Auswirkungen auf den Steuerhaushalt

(Beträge in CHF 1'000)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ø
Minderertrag	-109	-64	-42	-42	-42	-42	-42	-42	-53
Minderaufwand bzw. Folgeertrag	49	58	40	32	32	32	32	32	38
Total	-60	-6	-2	-10	-10	-10	-10	-10	-15

Der wegfallende Ertrag umfasst die Mietzinsen aus den beiden Wohnungen und dem Restaurant während der Bauzeit sowie definitiv wegfallend die Mietzinse aus den beiden Pavillons, dem Coiffeurgeschäft und dem Laden des Heimatwerks. Der neue Ertrag beinhaltet den Mietzins für das neue Restaurant Des Alpes sowie die moderat angehobenen Mietzinse für die beiden Wohnungen im

Eckhaus. Veränderungen in den Betriebs- und Unterhaltskosten sind in den Nettomietzinsen berücksichtigt.

Der Minderaufwand beinhaltet die Veränderung der verrechneten Zinsen zugunsten des Steuerhaushalts. Auf dem Buchwert der Liegenschaften des Finanzvermögens wird jährlich ein Zins intern zugunsten des Steuerhaushalts verrechnet. Mit dem Neubau des Restaurants Des Alpes werden der Buchwert der Des Alpes-Liegenschaft sinken und die Buchwerte der beiden Pavillons komplett wegfallen.

Beim Folgeertrag ist der Zinsvorteil aus dem Mittelzufluss von netto 2,15 Millionen Franken über die gesamte Betrachtungsperiode 2015 bis 2022 berücksichtigt. In den Jahren 2015 bis 2017 ist zudem ein Aktivzins auf der Anlage-/Investitionssumme von 7,1 Millionen Franken entsprechend dem erwarteten Mittelfluss enthalten.

Zu beachten ist zudem, dass mit dem Verkauf der Pavillons bzw. dem Neubau des Restaurants Des Alpes in den Liegenschaften des Finanzvermögens ein aufgestauter Unterhalt im Umfang von ca. zwei Millionen Franken wegfällt (1,5 Millionen Franken bei der Des Alpes-Liegenschaft und 0,5 Millionen Franken bei den Pavillons). Bei einem Nein zur Entwicklung des Des Alpes-Areals müssten diese zwei Millionen Franken in naher Zukunft für die Sanierung der Liegenschaft und der Pavillons aufgewendet werden.

Warum ein Gesamtpaket

Die einzelnen Bestandteile zur Entwicklung des Des Alpes-Areals gehören untrennbar zusammen. Es ist nicht möglich, zu einzelnen Bestandteilen Ja, zu andern Nein zu sagen. Die Zonenplan- und Baureglementsänderung Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal ist die Grundvoraussetzung für den Terrainverkauf für die Hotel- und die Wohnnutzung. Mit einer Ablehnung der Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung ist das Projekt Entwicklung Des Alpes-Areal gescheitert.

Bei Annahme der Zonenplan- und Baureglementsänderung würde auch eine Ablehnung des Terrainverkaufs für die Hotelnutzung zum Scheitern des Projekts führen, weil ein Hotelbau gestützt auf den Beschluss der Stimmberechtigten von 1951 nach wie vor zwingend und in der heutigen Tourismussituation für eine starke Position der Destination Interlaken im Kongresstourismus unerlässlich ist.

Eine Ablehnung des Terrainverkaufs für die Wohnnutzung dürfte das Projekt ebenfalls scheitern lassen, weil die Wohnbauten bzw. der Verkauf von Wohnungen für eine Quersubventionierung des Hotelbaus nötig sind. Ohne das Recht Wohnbauten im rückwärtigen Teil zu erstellen, würde es sehr schwierig einen Investor für einen Hotelbau finden. Grundsätzlich wäre auch eine Abgabe des Sektors Wohnen im Baurecht denkbar, doch will der Gemeinderat den Verkaufserlös für den Kauf von öffentlichen Einstellhallenplätzen und für den Neubau des Restaurants Des Alpes einsetzen. Diese Ausgangslage steht einer Abgabe im Baurecht entgegen.

Die Einstellhallenplätze bilden Bestandteil des Gesamtkonzepts für die Entwicklung des Des Alpes-Areals und gehören deshalb ins Gesamtpaket. Die Einstellhallenplätze werden aus dem Terrainverkauf Wohnen finanziert. Eine separate Ablehnung des Kaufs der öffentlichen Parkplätze würde bedeuten, dass eine neue Ausgangslage für das Gesamtpaket geschaffen und die Verhandlungen mit der Baugesellschaft wieder neu aufgerollt werden müssten. Dies weil nicht vorgesehen ist die Terrainfläche Wohnen zu verkaufen, wenn der Erlös nicht teilweise für die Einstellhallenplätze benötigt würde. In diesem Fall würde ein Baurecht für den Teil Wohnen bevorzugt. Deshalb bildet auch der Kauf der Einstellhallenplätze Bestandteil des Gesamtpakets.

Grundsätzlich möglich wäre es, auf den Neubau des Restaurants Des Alpes zu verzichten. Das würde jedoch nicht den Bestand des heutigen Restaurants Des Alpes sichern, weil dieses gestützt auf die neuen baurechtlichen Bestimmungen und den Vertrag mit der Baugesellschaft Des Alpes abgebrochen werden müsste (gebundene Ausgaben für die Gemeinde). Der Gemeinderat will jedoch das beliebte Restaurant Des Alpes in neuer Form weiterhin der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Der

Neubau des Restaurants kann aus einem Teil des Erlöses aus dem Terrainverkauf Wohnen vollumfänglich finanziert werden.

Aus diesen Gründen wird den Stimmberechtigten das **Gesamtpaket** zum Entscheid vorgelegt.

Einzig die Überbauungsordnung Nr. 15 Des Alpes wird nicht ins Gesamtpaket einbezogen. Sie liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats, tritt aber nur in Kraft, wenn die Stimmberechtigten dem Gesamtpaket zustimmen.

Der volkswirtschaftliche Nutzen des Geschäfts

Die Wüest & Partner AG, Zürich, hat eine Grobbeurteilung der Wertschöpfung Des Alpes vorgenommen und kommt in ihrem Schlussbericht vom 29. Oktober 2013 zu folgendem Fazit: „Durch die Entwicklung des Des Alpes-Areals wird ein potenzieller Ertrag zwischen CHF 253'000 und CHF 388'000 pro Jahr für die Gemeinde generiert.“ (Seite 39, Ziffer 7.6, sowie Seite 42, Ziffer 9 des Schlussberichts)

„Im Rahmen der eingeschränkten Betrachtung und der zahlreichen Annahmen erweist sich die beabsichtigte Bebauung aus Sicht der Gemeinde mit einem groben mittleren Mehrertrag von CHF 321'000 pro Jahr als interessant.“ (Seite 42, Ziffer 9 des Schlussberichts)

Der vollständige Bericht kann am Infoschalter der Gemeindeverwaltung Interlaken oder auf www.interlaken-gemeinde.ch/aktualitaeten/internetzeitung/ unter dem Titel „Entwicklung des Des Alpes-Areals“ eingesehen werden.

Finanzielles

Für die Entwicklung des Des Alpes Areals sind folgende Kredite bewilligt worden:

Gemeinderat am 8. Januar 2007	CHF	50'000.00
Gemeinderat am 15. Oktober 2007	CHF	14'000.00
Gemeinderat am 24. Juni 2008	CHF	70'000.00
Gemeinderat am 29. Oktober 2008	CHF	13'000.00
Grosser Gemeinderat am 9. Dezember 2008	CHF	75'000.00
Gemeinderat am 5. März 2012	CHF	<u>20'000.00</u>
Total	CHF	242'000.00
verbucht bis 26. November 2013	CHF	209'995.55

Seit dem Abschluss des Projektentwicklungsvertrags mit der HRS Real Estate AG im Juni 2009 tragen die Projektentwickler die Planungskosten.

Für die Projektierung des Neubaus des Restaurants Des Alpes ist folgender Kredit bewilligt worden:

Gemeinderat am 8. April 2013	CHF	100'000.00
verbucht bis 26. November 2013	CHF	21'600.00

Der Buchwert der Liegenschaften Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294 beträgt:

Buchwert Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521	CHF	5'321'806.50
(in diesem Buchwert sind die bis Ende 2012 aufgelaufenen Kosten für die Entwicklung des Des Alpes-Areals aktiviert)		
Buchwert Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294	CHF	<u>536'135.75</u>
Total	CHF	5'857'942.20
oder gerundet	CHF	6'000'000.00

Verkaufserlös Teile Hotel und Wohnen	CHF	9'250'000.00
./. Buchwert Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 521 und 1294	CHF	<u>6'000'000.00</u>
Buchgewinn (zur Verfügung für zusätzliche Abschreibungen)	CHF	3'250'000.00

Verwendung Verkaufserlös	CHF 9'250'000.00
./ Kosten Einstellhallenplätze inkl. Ausrüstung	CHF 3'100'000.00
./ Kosten Neubau Restaurant Des Alpes	<u>CHF 4'000'000.00</u>
verbleiben als Erhöhung der flüssigen Mittel der Gemeinde	CHF 2'150'000.00

Für die Folgekosten, die Finanzierung und die Tragbarkeit des Erwerbs und der Ausrüstung der öffentlichen Einstellhallenplätze und für die Auswirkungen der Anlage des Neubaus des Restaurants Des Alpes auf den Steuerhaushalt wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Rechtliches

Da alle Teilaspekte des Geschäfts in enger Verbindung stehen und nicht getrennt voneinander beschlossen werden können, sind sie als Gesamtpaket zu beschliessen. Zuständig ist das oberste für einen Teilaspekt zuständige Organ. Da sowohl der Rahmenkredit für den Kauf und die Ausrüstung der öffentlichen Einstellhallenplätze als auch der Verpflichtungskredit für den Abbruch und Neubau des Restaurants Des Alpes dem obligatorischen Referendum (Artikel 4 Buchstabe b des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999) unterliegen, entscheiden die Stimmberechtigten.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat hat das Geschäft am 26. November 2013 beraten und empfiehlt Ihnen, liebe Stimmbürgerin, lieber Stimmbürger, **einstimmig** die Annahme.

Antrag

1. *Die unerledigten Einsprachen betreffend Zonenplan- und Baureglementsänderung Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal sowie Überbauungsordnung Nr. 15 Des Alpes werden zur Kenntnis genommen.*
2. *Die Zonenplan- und Baureglementsänderung Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal wird mit der Änderung aufgrund der Einspracheverhandlungen beschlossen.*
3. *Der Baugesellschaft Des Alpes wird die Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294 mit einem Halt von 1'157 m² und eine Teilfläche von ca. 5'200 m² ab Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 für die Erstellung eines Hotels für 250'000.00 Franken verkauft.*
4. *Der Baugesellschaft Des Alpes wird eine Teilfläche von ca. 17'100 m² ab Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 für die Erstellung von Wohnbauten für 9'000'000.00 Franken verkauft.*
5. *Für den Erwerb von 100 öffentlichen Einstellhallenplätzen in der Einstellhalle Des Alpes und für die Ausrüstung dieser Parkplätze zur Bewirtschaftung wird ein Rahmenverpflichtungskredit von 3'100'000.00 Franken bewilligt, der sich aus einem Objektkredit von 2'900'000.00 Franken für den Kauf der Parkplätze und einem Objektkredit von 200'000.00 Franken für die Ausrüstung der Parkplätze für die Bewirtschaftung zusammensetzt.*
6. *Der Kaufrechtsvertrag und Kauf- und Werkvorvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Interlaken und der Baugesellschaft Des Alpes wird genehmigt. Der Gemeinderat wird ermächtigt, am Vertrag nötigenfalls noch redaktionelle Anpassungen vorzunehmen und die Kaufverträge gestützt auf den vorliegenden Vertrag abzuschliessen, ohne diese dem Grossen Gemeinderat noch einmal vorlegen zu müssen.*
7. *Für den Abbruch und Neubau des Restaurants Des Alpes wird ein Verpflichtungskredit von 4'000'000.00 Franken bewilligt.*

Interlaken, 26. November 2013

IM NAMEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

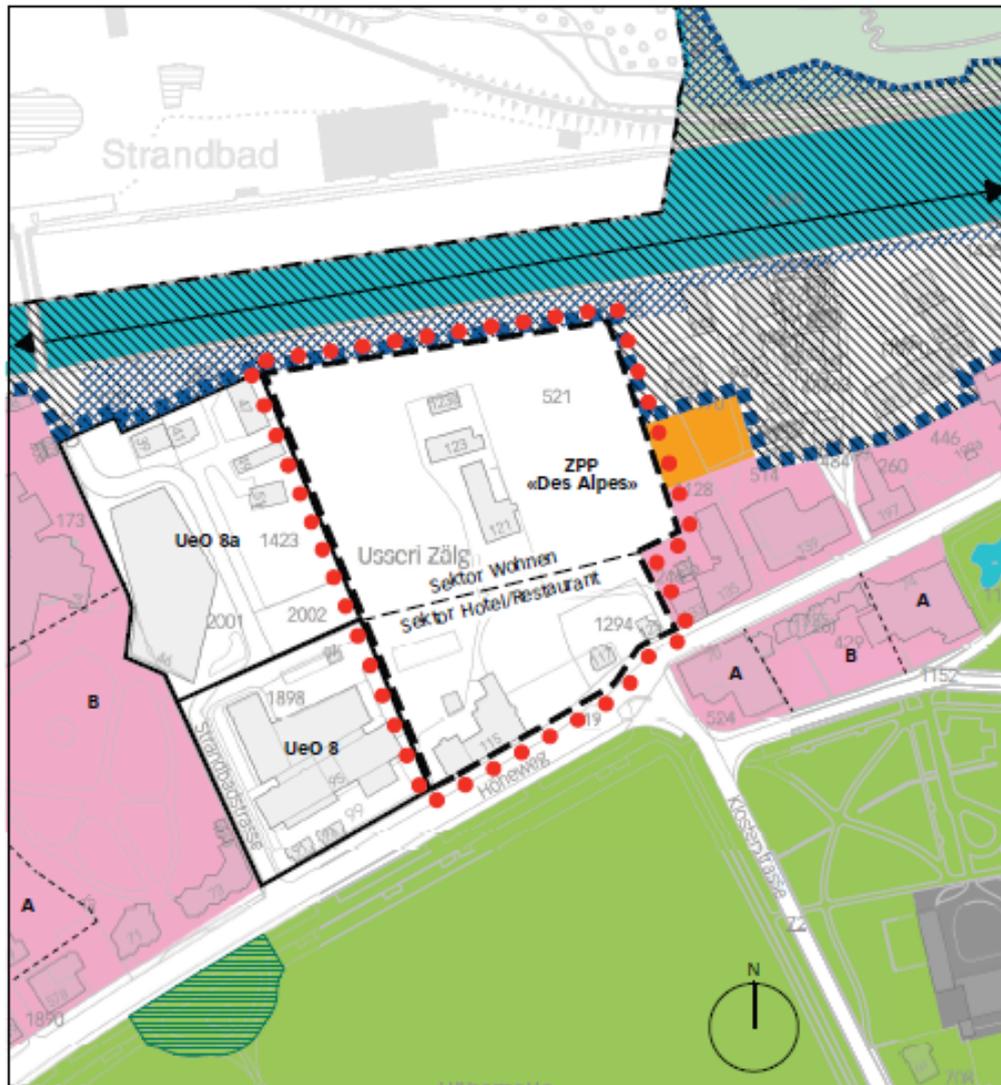
Der Präsident: Jürg Zumkehr
Der Sekretär: Philipp Goetschi

Beilagen

Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal, neuer Zustand	Seite 12
Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal, Baureglementsänderung	Seite 13
Auszug aus Kaufrechtsvertrag und Kauf- und Werkvorvertrag	Seite 15
Parzellen Nrn. 521 und 1294, vorgesehene Parzellierung	Seite 23
Plan Einstellhalle	Seite 23
Restaurant Des Alpes, Plan Erdgeschoss	Seite 24

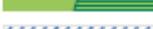
Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal

Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

	Perimeter Zonenplanänderung
	Wohnzone W3
	Hotelzone HA/HB/HC
	Grünzone GZ
	Uferschutzzone nach SFG
	bestehende Überbauungsordnung UeO
	Zone mit Planungspflicht ZPP «Des Alpes»

Hinweise:

	Arealaufteilung
	Gemeindegrenze
	Teilzonen- und Uferschutzpläne (massgebend ist die Uferschutzplanung)
	Uferschutzbereich
	Gewässer
	Wald

Zone mit Planungspflicht ZPP Des Alpes-Areal

Baureglementsänderung

Artikel 316 (neu)

ZPP „Des Alpes-Areal“

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Des Alpes Areal» gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

² Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang dem Höhenweg durch eine hochwertige Hotelüberbauung mit einem attraktiven Restaurationsbetrieb im Vorbereich und eine Wohnüberbauung im Grünen im rückwärtigen Bereich zur Aare.

Art der Nutzung

³ Im Sektor Hotel/Restaurant ein auf den Kongresstourismus ausgerichtetes Hotel- und Restaurationsangebot. Im Sektor Wohnen gehobenes Wohnen sowie die Hotel- und Wohnnutzung ergänzende Nutzungen. Einstellhalle mit 100–150 öffentlichen Parkplätzen.

In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Zonen sind nur mit den in der Nachbarschaft geltenden Zonenvorschriften vereinbare Nutzungen zulässig.

Mass der Nutzung

⁴ Für die Hotelanlage und den vorgelagerten Restaurationsbetrieb im Sektor Hotel/Restaurant gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Hotelzone A und B. Bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Abs. 7 hienach kann von den baupolizeilichen Massen der Hotelzonen geringfügig abgewichen werden.

Für die Wohn- und Ergänzungsbauten im Sektor Wohnen gilt ein Maximalwert von 14'000 m² BGF. Es sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig, die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelänge können frei bestimmt werden.

Wenn der Projektwettbewerb gemäss Abs. 7 hienach zeigt, dass eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild möglich ist, kann die Nutzung auf maximal 16'000 m² BGF erhöht werden. Ebenfalls dürfen Gebäudehöhe und Geschoszahl bis zur maximalen Höhe des Hotelgebäudes erhöht werden. Für die Überschreitung der Nutzungsmasse sind die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den angrenzenden Zonen angemessen zu vergrössern.

Erschliessung

⁵ Die Haupteerschliessung des Areals (Hotelvorfahrt und Zufahrt zur Einstellhalle) hat über einen direkten Anschluss an den Höhenweg bei der Du Nord-Kreuzung zu erfolgen. Die Anlieferung sowie eine sekundäre Zufahrt zur Einstellhalle sind bei der Strandbadstrasse auf der Westseite des Areals anzuordnen.

Die Einstellhalle ist so auszugestalten, dass sie bei einer Sperrung des Höhenwegs als Verbindung mit beschränkter Durchfahrtshöhe vom Höhenweg zur Strandbadstrasse genutzt werden kann.

Die Autoabstellplätze für beide Sektoren sowie 100–150 öffentliche Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Vorbehalten bleiben die oberirdische Anordnung einer angemessenen Anzahl Besucherparkplätze und der notwendigen Abstellplätze für den Personen- und Güterumschlag bei der Hotelvorfahrt sowie von öffentlichen Parkplätzen beim Anschluss an die Strandbadstrasse.

Entlang der Aare ist ein durchgehender Fuss- und Veloweg anzubieten. Der Weg kann mit der Erschliessung der rückwärtigen Wohnbauten oder dem bestehenden Uferweg kombiniert werden. Zudem ist eine Fusswegverbindung zwischen dem Uferweg und dem Höhenweg sicherzustellen.

Hochwasserschutz

⁶ Es sind geeignete Massnahmen zur Gefahrenbehebung vorzusehen.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Neubauten sind sorgfältig in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern auszugestalten. Die Attikageschosse können frei angeordnet werden.

Die bestehenden Pavillons sind geschützt. Sie können auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens versetzt werden. Ein allfälliger neuer Standort ausserhalb der ZPP «Des Alpes» ist durch den Gemeinderat im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu bestimmen.

Für den erhaltenswerten Teil des Des Alpes Gebäudes gilt Art. 10b Abs. 3 BauG. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Erhalt unverhältnismässig ist und der Ersatz mit einem gestalterisch ebenbürtigen Objekt erfolgt. Dieser Nachweis ist mit dem qualitätssichernden Verfahren resp. im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Für die rückwärtige Wohnüberbauung ist eine parkartige Überbauung mit grosszügigen Grünbereichen zu realisieren. Dabei ist die «geschützte Baumgruppe» nach Möglichkeit zu erhalten. Lassen sich Fällungen gestützt auf das Resultat der qualitätssichernden Verfahren nicht vermeiden, sind die Bäume innerhalb des ZPP-Perimeters zu ersetzen. Der Aareraum ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze und zur Bestimmung der verträglichen Masse der Neubauten gemäss Abs. 4 hievor ist für den Sektor «Hotel/Restaurant » ein Studienauftrags-, Workshop-, Gutachter- oder ein ähnliches qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Für den Sektor «Wohnen» ist ein Projektwettbewerb nach den Regeln des SIA mit mindestens acht eingeladenen, in Orts- und Landschaftsbildfragen besonders ausgewiesenen Teams durchzuführen.

Besonderes

⁸ Die Umsetzung des Planungszwecks, insbesondere die Realisierung der Hotelüberbauung, ist soweit notwendig vertraglich und mit der Errichtung von Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen. Die entsprechenden Verträge müssen spätestens für die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vorliegen.

⁹ Entlang dem Höheweg gilt die ES III. Das rückwärtige Areal ist der ES II zugeordnet.

Artikel 705 Des-Alpes-Areal

~~Für das im Zonenplan ausgesparte Des-Alpes-Areal gelten der Zonenplan 1997 und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes von 1997 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen von 1997 vorläufig weiter. (aufgehoben)~~

Auszug aus Kaufrechtsvertrag und Kauf- und Werkvorvertrag

Der vollständige Vertrag kann am Infoschalter der Gemeindeverwaltung Interlaken oder auf www.interlaken-gemeinde.ch/aktualitaeten/internetzeitung/ unter dem Titel „Entwicklung des Des Alpes-Areals“ eingesehen werden.

KAUFRECHTSVERTRAG und KAUF- UND WERKVORVERTRAG

Die **Einwohnergemeinde Interlaken** und die **Baugesellschaft Des Alpes**, bestehend aus:

- der **HRS Investment AG**,
- der **Frutiger AG Immobilien**,

erklären:

A. VORBERICHT

Die Einwohnergemeinde Interlaken und die HRS Real Estate AG haben am 11. Juni 2009 einen die Planung und Überbauung "Des Alpes-Areal" betreffenden Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen. Es ist vorgesehen, auf diesem Areal ein Hotel zu erstellen. Die rückwärtige Fläche, der Sektor Wohnen, ist für Wohn- oder die Hotel- und Restaurantbetriebe ergänzende Nutzungen sowie andere mit den Bestimmungen der Wohnzone vereinbare Nutzungen bestimmt. Im Projektentwicklungsvertrag wurden vorab die weiteren Planungsschritte geregelt sowie die wesentlichen Inhalte zukünftiger Verträge skizziert. Mit dem Abschluss dieses Kaufrechtsvertrags mit Kauf- und Werkvorvertrag werden nun insbesondere Fragen des Landerwerbs und des Kaufs von Einstellhallenplätzen durch die Gemeinde konkretisiert.

B. GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNGEN

Die Einwohnergemeinde Interlaken ist Eigentümerin folgender Grundstücke:

a) Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521

Eine Besetzung "Höheweg, Usseri Zälg" genannt, enthaltend

- Gebäude/Bauten Höheweg
- Wohn- und Geschäftshaus, Restaurant Höheweg Nr. 115
- Gebäude/Bauten Höheweg Nr. 121
- Garage Höheweg Nr. 123
- Gebäude/Bauten Höheweg Nr. 123a
- Gebäudeplätze, Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, Hofraum, Acker, Wiese und Weide im Halte von 234,49 Aren

...

b) Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1294

Eine Besetzung "Höheweg, Usseri Zälg" genannt, enthaltend

- Gebäude/Bauten Höheweg Nr. 117
- Magazin Höheweg Nr. 125
- Gebäudeplätze, Acker, Wiese, Weide, Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage und Hofraum im Halte von 11,57 Aren

...

c) Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002

Eine Besetzung "Usseri Zälg" genannt, enthaltend

übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, Hofraum, Strasse und Weg im Halte von 8,71 Aren

...

C. KAUFRECHTSVERTRAG

I. Kaufrecht Fläche Hotel

1. Vertragsobjekt

Das nachfolgend eingeräumte Kaufrecht betrifft die auf dem beiliegenden Situationsplan rot und blau gefärbten Teile der Grundstücke Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 521 und 1294. Es handelt sich um die für den Bau des Hotels einschliesslich sämtlicher zugehörigen Bauten und Anlagen notwendige Fläche unter Einschluss des Vorbereichs zum Höhweg mit den beiden bestehenden, dazu gehörenden Pavillons (vgl. lit. D Ziff. 1/3 hienach), jedoch ohne das Restaurant Des Alpes am neuen Standort (auf dem Situationsplan violett gefärbte Fläche). Die vom Kaufrecht betroffene Fläche weist einen Halt von ca. 6'354 m² auf.

2. Einräumung eines Kaufrechts

Die Einwohnergemeinde Interlaken räumt der Baugesellschaft Des Alpes am Vertragsobjekt gemäss Ziff. 1 hievorein Kaufrecht ein. Dieses Kaufrecht kann von der Baugesellschaft Des Alpes ausgeübt werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Das aufgrund des Gestaltungswettbewerbs weiterentwickelte Bauprojekt für das Hotel ist rechtskräftig baubewilligt.
- Das baubewilligte Hotel weist mindestens 168 Gästezimmer auf.
- Ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft (Erfüllungsgarantie) oder eine gleichwertige Erklärung beispielsweise eines schweizerischen Investmentfonds ist beigebracht.
- Ein Vertrag mit einer internationalen Hotelgruppe mit einem bekannten Brand über den Betrieb eines Hotels im 4-Stern Bereich liegt vor. Diese Bedingung kann auch mit einem Vertrag mit einem in Absprache mit der Einwohnergemeinde Interlaken bestimmten Hotelbetreiber mindestens aus dem gehobenen 3-Stern-Bereich ("3-Stern plus") oder aus den Bereichen Lifestyle-Hotel oder Medical-Hotel erfüllt werden.

Sind alle diese Bedingungen erfüllt, so hat die Baugesellschaft Des Alpes das Recht, das Kaufrecht auszuüben und den in Ziff. 3 hienach vorgesehenen Abschluss des Kaufvertrags mit den wesentlichen Vertragsbestimmungen gemäss lit. D Ziff. 1 hienach zu verlangen.

3. Ausübung

Erklärt die Baugesellschaft Des Alpes gemäss Ziff. 2 hievore Ausübung des Kaufrechts, so sind die Parteien verpflichtet, innert drei Monaten den Kaufvertrag abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen, ...

II. Kaufrecht Fläche Wohnungen

1. Vertragsobjekt

Das nachfolgend eingeräumte Kaufrecht betrifft den auf dem beiliegenden Situationsplan grün gefärbten Teil des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521. Es handelt sich um die für die Wohn- oder die Hotel- und Restaurantbetriebe ergänzende Nutzungen sowie andere mit den Bestimmungen der Wohnzone vereinbare Nutzungen bestimmte Fläche. Die vom Kaufrecht betroffene Fläche weist einen Halt von ca. 17'089 m² auf.

2. Einräumung eines Kaufrechts

Die Einwohnergemeinde Interlaken räumt der Baugesellschaft Des Alpes am Vertragsobjekt gemäss Ziff. 1 hievorein Kaufrecht ein. Dieses Kaufrecht kann von der Baugesellschaft Des Alpes ausgeübt werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Das Kaufrecht Fläche Hotel (Ziff. I hievore) ist bereits ausgeübt oder wird gleichzeitig ausgeübt.
- Es ist sichergestellt, dass die auf der vom Kaufrecht Hotel betroffenen Fläche vorgesehene Hotelanlage vor oder spätestens gleichzeitig mit der rückwärtigen Bebauung mit Wohnhäusern realisiert wird.
- Für die vom Kaufrecht betroffene Fläche liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für die Erstellung von Bauten gemäss baurechtlichen Bestimmungen vor.
- Die Baugesellschaft Des Alpes hat sich verpflichtet, die Überbauung vollständig zu realisieren.

- Die Baugesellschaft Des Alpes hat sich verpflichtet, ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3'200 m² für die Dauer von 20 Jahren ab Fertigstellung als Mietobjekt zu realisieren, d. h. die Wohnungen in diesem Gebäude werden vermietet (vgl. lit. D Ziff. II/4 hienach).

Sind alle diese Bedingungen erfüllt, so hat die Baugesellschaft Des Alpes das Recht, das Kaufrecht auszuüben und den in Ziff. 3 hienach vorgesehenen Abschluss des Kaufvertrags mit den wesentlichen Vertragsbestimmungen gemäss lit. D Ziff. II hienach zu verlangen.

3. Ausübung

Erklärt die Baugesellschaft Des Alpes gemäss Ziff. 2 hievor Ausübung des Kaufrechts, so sind die Parteien verpflichtet, innert drei Monaten den Kaufvertrag abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen, ...

III. Gemeinsame Bestimmungen der Kaufrechte

1. Dauer

Die Kaufrechte beginnen mit dem Abschluss dieses Vertrags und dauern bis fünf Jahre ab Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung (ZPP und UeO). Eine Verlängerung im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien bleibt vorbehalten. Der Baugesellschaft Des Alpes steht ein Anspruch auf entsprechende Verlängerung der Kaufrechte zu, wenn sich im Baubewilligungsverfahren wegen Einsprachen Verzögerungen ergeben, die nicht durch ihr Fehlverhalten verursacht worden sind.

2. Übertragung

Die Kaufrechte sind nur mit Zustimmung der Einwohnergemeinde Interlaken übertragbar. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Realisierung des Projektes, dessen Finanzierung oder die Erfüllung anderer vertraglicher Verpflichtungen nicht sichergestellt ist oder die Übertragung an einen ausländisch beherrschten Investor erfolgen soll.

3. Unentgeltlichkeit

Die Kaufrechte werden unentgeltlich eingeräumt.

4. Verzicht auf Vormerkung

...

5. Verfügungen über die Grundstücke

...

6. Parzellierung

...

D. BESTIMMUNGEN DER KAUFVERTRÄGE

I. Kaufvertrag Fläche Hotel

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für das in lit. C Ziff. I/1 hievor umschriebene Vertragsobjekt haben die Parteien festgesetzt auf pauschal
(Franken zweihundertfünfzigtausend)

CHF 250'000.00

2. Kaufprestilgung

Der gesamte Kaufpreis wird bei Verurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig. Er ist auf ein von der Verkäuferin zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Anschliessend ist der Kaufvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

3. Pavillons

Im Kaufpreis inbegriffen sind die zum Vertragsobjekt gehörenden beiden Pavillons. Die Käuferin verpflichtet sich, diese Gebäude nach Massgabe des kantonalen Rechts zu erhalten. Sie dürfen gestützt auf eine entsprechende Baubewilligung innerhalb des Hotelgrundstücks versetzt und von den Käufern

als Bestandteil des Grundstücks mit Zweckbestimmungen genutzt werden, die in direktem Zusammenhang zum Hotel stehen (beispielsweise Hotelbar, Gelateria oder hoteleigener Souvenirshop). Nutzungen, welche nicht in direktem Bezug zum Hotel stehen, sind nur in Absprache mit der Einwohnergemeinde Interlaken zulässig.

4. Rückkaufsrecht

Die Baugesellschaft Des Alpes räumt der Einwohnergemeinde Interlaken für die Dauer von zehn Jahren ab Ausübung des Kaufrechts am Vertragsobjekt ein Rückkaufsrecht ein. Dieses Rückkaufsrecht kann frühestens fünf Jahre nach Eigentumsübergang an die Baugesellschaft Des Alpes ausgeübt werden, wenn die Käuferin nicht mit dem Bau des Hotels beginnt und sich nicht gleichzeitig zur vollständigen Realisierung innert drei Jahren verpflichtet. Als Baubeginn gilt die Abnahme des Schnurgerüsts. Der Rückkaufspreis beträgt CHF 250'000.00 und wird bei Ausübung des Rückkaufsrechts sofort fällig. Sofern die Baugesellschaft Des Alpes nach Ausübung des Kaufrechts für die Fläche Wohnungen Eigentümerin der betroffenen Grundstücke geworden ist, kann die Einwohnergemeinde Interlaken das Rückkaufsrecht nur ausüben, wenn sie gleichzeitig das Rückkaufsrecht für die Fläche Wohnungen ebenfalls ausübt bzw. die entsprechende Rückkaufverpflichtung erfüllt. Das Rückkaufsrecht fällt bei Baubeginn des Hotels dahin. Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.

II. Kaufvertrag Fläche Wohnungen

1. Kaufpreis

Den Kaufpreis für das in lit. C Ziff. II/1 hievord umschriebene Vertragsobjekt haben die Parteien festgesetzt auf (Franken neun Millionen).

CHF 9'000'000.00

Berechnungsgrundlage bilden ein Kaufpreis von CHF 625.00 pro m² Bruttogeschossfläche für die Gebäude in Stockwerkeigentum und CHF 312.50 pro m² für das Gebäude mit den Mietwohnungen. Ca. 12'800 m² Bruttogeschossfläche Stockwerkeigentum ergeben einen Kaufpreisanteil von ca. CHF 8'000'000.00 und ca. 3'200 m² Bruttogeschossfläche Miete führen zu einem Kaufpreisanteil von ca. CHF 1'000'000.00. Bei der Aufteilung der Bruttogeschossflächen auf die Anteile Stockwerkeigentum und Miete sind Abweichungen von maximal +/- 5 % zulässig. Die für die Kaufpreisbestimmung wesentlichen Bruttogeschossflächen und damit der Gesamtkaufpreis von CHF 9'000'000.00 sind vorläufige Annahmen. Für die definitive Kaufpreisbestimmung gelten die Bruttogeschossflächen gemäss rechtskräftig bewilligtem Bauprojekt. Fest sind hingegen die Ansätze pro m² Bruttogeschossfläche. Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht gemäss Ziff. 5 hienach.

2. Kaufpreistilgung

Der gesamte Kaufpreis wird bei Verkündung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig. Er ist auf ein von der Verkäuferin zu bezeichnendes Konto zu überweisen. Anschliessend ist der Kaufvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

3. Baubeginn und Bezug

Die Realisierung der Gebäude im Bereich der Fläche Wohnungen darf frühestens gleichzeitig mit der Realisierung des Hotels und nach Sicherstellung der Finanzierung des Hotelbaus erfolgen. Eine solche Sicherstellung erfolgt durch Abgabe einer Garantieerklärung einer schweizerischen Bank oder Versicherungsgesellschaft oder eine gleichwertige Erklärung beispielsweise eines schweizerischen Investmentfonds. Die Wohnbauten dürfen frühestens gleichzeitig mit der Inbetriebnahme des Hotelneubaus (Eröffnung) bezogen und benutzt werden. Diese Beschränkung wird mit einer Dienstbarkeit gemäss lit. E Ziff. II/3 hienach sichergestellt.

4. Mietobjekt

Mit der Verpflichtung, gemäss lit. C Ziff. II/2 hievord ein Mietobjekt zu realisieren, wird die längerfristige Bereitstellung von Wohnraum bezweckt, welcher der Allgemeinheit als konventionelle Mietwohnungen, Alterswohnungen, Seniorenresidenz oder dergleichen zur Verfügung steht. Ausgeschlossen sind alle Formen der Parahotellerie einschliesslich der hotelmässigen Bewirtschaftung. Die Parteien vereinbaren daher, dass das entsprechende Mehrfamilienhaus während 20 Jahren ab Bezugsbereitschaft nicht in Miteigentum aufgeteilt und zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden darf. Der Verkauf des gesamten Mehrfamilienhauses als Mietobjekt ist jederzeit möglich. Die Baugesellschaft Des

Alpes verpflichtet sich jedoch, das Mehrfamilienhaus vor dem Verkauf an einen Dritten der Einwohnergemeinde Interlaken anzudienen. Dieses Vorhandrecht kann von der Einwohnergemeinde Interlaken auch an eine ihr nahestehende Institution übertragen werden. Es gilt nur beim erstmaligen Verkauf des Mehrfamilienhauses.

5. Nachzahlungsverpflichtung

Die Begründung von Stockwerkeigentum am für die Vermietung bestimmten Mehrfamilienhaus vor Ablauf von 40 Jahren ab Bezugsbereitschaft löst eine Nachzahlungspflicht aus. Die Baugesellschaft Des Alpes verpflichtet sich daher, die bei der Festsetzung des Kaufpreises gemäss Ziff. 1 hievoreinbarte Vergünstigung von CHF 312.50 pro m² Bruttogeschossfläche Miete durch eine Nachzahlung an die Einwohnergemeinde Interlaken auszugleichen. Die Höhe der geschuldeten Zahlung wird durch Zeitablauf linear reduziert und wie folgt berechnet: Der nachzubezahlende Betrag von anfänglich CHF 312.50 pro m² Bruttogeschossfläche vermindert sich pro ganzes Jahr der Mietnutzung ab Bezugsbereitschaft um 2,5 % von CHF 312.50. Nach Ablauf von 40 Jahren ab Bezugsbereitschaft entfällt somit die Nachzahlungsverpflichtung.

6. Rückkaufverpflichtung und Rückkaufsrecht

Die Einwohnergemeinde Interlaken verpflichtet sich, bei Ausübung des Rückkaufsrechts für die Fläche Hotel gemäss Ziff. 1/4 hievore gleichzeitig die Fläche Wohnungen zurückzukaufen. Der Rückkaufspreis beträgt CHF 9'000'000.00 und wird bei Ausübung des Rückkaufsrechts sofort fällig. Zur Sicherstellung des Rückkaufs räumt die Baugesellschaft Des Alpes der Einwohnergemeinde Interlaken für die Dauer von zehn Jahren ab Ausübung des Kaufrechts am Vertragsobjekt ein entsprechendes, im Grundbuch vorzumerkendes und frühestens fünf Jahre nach Eigentumsübergang an die Baugesellschaft Des Alpes ausübbares Rückkaufsrecht ein. Das Rückkaufsrecht fällt bei Baubeginn des Hotels dahin.

III. Gemeinsame Bestimmungen der Kaufverträge

1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr gehen mit dem Eigentumsübergang (Datum der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt) an die Käuferin über. ...

2. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

...

3. Altlasten

...

4. Miete und Pacht

...

E. DIENSTBARKEITEN

I. Erschliessung

1. Ausgangslage

Die Baugesellschaft Des Alpes wird nach Ausübung der Kaufsrechte auf einem grossen Teil der erworbenen Fläche eine unterirdische Autoeinstellhalle erstellen. Diese Halle erhält eine Zufahrt im Bereich zwischen den Pavillons Höheweg Nrn. 117 und 125 und auf Wunsch der Gemeinde eine zweite Zufahrt über das Grundstück Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002. Es ist vorgesehen, für die Zufahrt ab dem Höheweg eine eigene Liegenschaft abzuparzellieren (auf dem Situationsplan blau gefärbte Fläche) oder ein selbständiges und dauerndes Baurecht zu errichten. Die restlichen Teile der Einstellhalle werden eigentumsässig als unterirdische Überbaurechte dem Grundstück mit der Zufahrt zugeordnet. Dieses Grundstück wird in Miteigentumsanteile aufgeteilt, welchen reglementarisch einzelne oder mehrere Parkplätze zugeteilt sind. Dank der beiden Zufahrten ergibt sich die Möglichkeit, während wenigen, einzelnen Tagen pro Jahr bei einer Strassensperrung mit geeigneten Fahrzeugen unterirdisch vom östlichen Teil des Höhewegs zur Strandbadstrasse zu gelangen. Zur rechtlichen Sicherung dieser Durchfahrt und der rückwärtigen Erschliessung des Restaurants Des Alpes

sowie der Fusswegverbindung Uferweg/Höheweg wird die Errichtung der nachfolgenden Dienstbarkeiten vereinbart.

2. Zufahrt Strandbadstrasse

Die Baugesellschaft Des Alpes hat das Recht und die Pflicht, die zweite Zufahrt zur Autoeinstellhalle zu erstellen. Die dafür zusätzlich benötigte Fläche, ein Teil des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002, ist auf dem beiliegenden Situationsplan orange gefärbt und weist einen Halt von ca. 439 m² auf. Der Situationsplan geht in diesem Bereich von Grenzen aus, wie sie sich nach der vorgesehenen Verlegung der Strandbadstrasse ergeben. Im Moment sind somit noch Flächen des Strassengrundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1350 sowie des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2001 der Congress Centre Kursaal Interlaken AG betroffen. Inhaltlich geht es um die Verbindung der Autoeinstellhalle mit der öffentlichen Strasse in der zum Zeitpunkt des Baubeginns bestehenden Lage. Die Einwohnergemeinde Interlaken wird spätestens bei Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung entscheiden, ob das zusätzlich benötigte Terrain unentgeltlich ins Eigentum der Baugesellschaft Des Alpes übergeht oder ob ein unentgeltliches selbständiges oder unselbständiges Baurecht eingeräumt wird. Die Erstellung der Zufahrt zur Strandbadstrasse macht die Anpassung und Verlegung von Werkleitungen (Kanalisation etc.) notwendig. Alle sich daraus ergebenden Kosten für die Planung und Realisierung der Leitungsbauarbeiten trägt die Einwohnergemeinde Interlaken. Die übrigen Baukosten der Ausfahrt samt Rampe fallen zulasten der Baugesellschaft Des Alpes.

3. Beschränkte Fahrwegrechte

Die Eigentümer der Grundstücke Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 521, 1294 und des allenfalls abparzellierten Teils von Nr. 2002 werden der Einwohnergemeinde Interlaken ein beschränktes Fahrwegrecht für Motorfahrzeuge mit einer Maximalhöhe von 2,30 m und einem Maximalgewicht von 3,5 t einräumen. Belastet sind die Zufahrt zur Einstellhalle ab Höheweg, die anschliessende Durchfahrt durch die Halle und die Zufahrt auf dem abparzellierten oder baurechtsbelasteten Teil des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002. Das Fahrwegrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Höheweg wegen einer Veranstaltung während wenigen, einzelnen Tagen pro Jahr vorübergehend gesperrt ist. Bau- und Unterhaltskosten sämtlicher von der Dienstbarkeit betroffener Bauten und Anlagen fallen zulasten der Baugesellschaft bzw. der Eigentümergemeinschaft der Einstellhalle.

4. Fahrwegrecht

Zur rückwärtigen Erschliessung des Restaurants Des Alpes am neuen Standort (auf dem Situationsplan violett gefärbte Fläche) wird der Einwohnergemeinde Interlaken zugunsten des abzaparzellierenden Grundstücks Restaurant Des Alpes ein Fahrwegrecht für schwere Motorfahrzeuge eingeräumt. Bau- und Unterhaltskosten dieser auch dem Hotelbetrieb dienenden Zufahrt wird unter den Nutzern entsprechend dem Verhältnis der Flächen des Hotelgrundstücks und des Grundstücks für das Restaurant Des Alpes aufgeteilt.

5. Fusswegrecht

Die Überbauungsordnung sieht eine Fusswegverbindung vom Höheweg zum Uferweg vor. Diese ist zu gegebener Zeit mit einem Fusswegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Interlaken sicherzustellen. Bau- und Unterhaltskosten sind von den Grundeigentümern zu tragen.

6. Fusswegrecht

Parallel zur Rampe und Zufahrt auf dem abparzellierten oder baurechtsbelasteten Teil des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 2002 ist auf dem Restgrundstück der Einwohnergemeinde Interlaken (auf dem Situationsplan gelb gefärbte Fläche) ein Fussweg vorgesehen. Diese Verbindung ist zu gegebener Zeit mit einem Fusswegrecht zugunsten der Grundstücke Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 521 und 1294 sicherzustellen. Bau- und Unterhaltskosten sind von der Grundeigentümerin zu tragen.

7. Unentgeltlichkeit

Sämtliche Erschliessungsdienstbarkeiten werden unentgeltlich eingeräumt.

8. Zugang Autoeinstellhalle

Mit Erwerb von Parkplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle wird die Einwohnergemeinde Interlaken Miteigentümerin des entsprechenden Grundstücks. Es stehen ihr damit auch alle Zugangsmöglichkeiten zur Halle offen. ...

II. Nutzungsbeschränkungen

1. Ausgangslage

Im Projektentwicklungsvertrag ist die Errichtung von Dienstbarkeiten vorgesehen, mit welchen Erstellung und Betrieb eines Hotels sichergestellt werden sollen. In die abzuschliessenden Kaufverträge sind nach Ausübung der Kaufsrechte daher die nachfolgenden Dienstbarkeitserrichtungen aufzunehmen und zusammen mit dem Eigentumsübergang im Grundbuch einzutragen.

2. Nutzungsbeschränkung Hotel

Die Eigentümer der Grundstücke Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 521 und 1294 verpflichten sich in dinglicher Weise zugunsten der Einwohnergemeinde Interlaken, jede nicht hotelmässige Nutzung des zu erstellenden Hotels zu unterlassen. Insbesondere ist die Nutzung der Hotelzimmer als Wohnungen untersagt.

3. Nutzungsbeschränkung Wohnungen

Die Eigentümer des Grundstücks Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 521 verpflichten sich in dinglicher Weise zugunsten der Einwohnergemeinde Interlaken, jede Nutzung der erstellten Wohnungen bis zur Inbetriebnahme des Hotelneubaus zu unterlassen. ...

F. KAUF- UND WERKVORVERTRAG

1. Ausgangslage

Die zu erstellende Autoeinstellhalle dient dem Hotel, den Benutzern der Wohnungen und der Öffentlichkeit. Die Einstellhalle wird daher in drei Teilbereiche aufgeteilt. Der öffentliche, bewirtschaftete Teilbereich umfasst gesamthaft 100 Parkplätze. Dieser Bereich ist räumlich so abzutrennen, dass wildes Parkieren nicht möglich ist und Parkgebühren lückenlos eingezogen werden können. Diese 100 Parkplätze des öffentlichen Bereichs der Einstellhalle werden von der Einwohnergemeinde Interlaken käuflich erworben. Die Einwohnergemeinde Interlaken bewirtschaftet den öffentlichen Bereich der Einstellhalle auf eigene Rechnung selbst oder durch eine von ihr beauftragte Unternehmung. Die anfallenden Einnahmen stehen ihr zu und der Unterhalt dieses Teils der gesamten Einstellhalle ist ihre Sache, soweit das Hotel und die Wohnungen die Unterhaltskosten ihrer Teile der Einstellhalle ebenfalls selbst tragen. Die übrigen Unterhaltskosten der Halle samt Ein- und Ausfahrten sind im Verhältnis der nutzbaren Parkplätze von sämtlichen Miteigentümern zu bezahlen.

2. Vertragsobjekt

Die Parteien verpflichten sich, innert drei Monaten nach Ausübung des Kaufrechts für die Fläche Wohnungen gemäss lit. C Ziff. II hievon einen Kaufvertrag abzuschliessen und sobald wie möglich im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach die Baugesellschaft Des Alpes der Einwohnergemeinde Interlaken 100 Parkplätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle auf den heutigen Grundstücken Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 521 und 1294 verkauft. ...

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 29'000.00 inkl. MWST pro Autoeinstellhallenplatz oder **CHF 2'900'000.00** inkl. MWST (Franken zwei Millionen neunhunderttausend) für alle 100 käuflich erworbenen Parkplätze. Dieser Kaufpreis umfasst sämtliche Landerwerbs-, Planungs- und Baukosten unter Einschluss aller Gebühren, Abgaben und übrigen Nebenkosten für die fertig erstellten und betriebsbereiten Autoeinstellhallenplätze samt den notwendigen Verkehrsflächen. ... Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind die Kosten für von der Gemeinde gewünschte besondere Einrichtungen wie beispielsweise Schranken, ein Parkleit- und/oder Kassensystem oder eine Überwachungsanlage.

4. Kaufpreistilgung

Der gesamte Kaufpreis von CHF 2'900'000.00 wird zum Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der Autoeinstellhallenplätze zur Zahlung fällig.

5. Verpflichtung zur Erstellung der Baute

Die Baugesellschaft Des Alpes verpflichtet sich, die unterirdische Autoeinstellhalle drei Monate vor der Eröffnung des Hotels fertig zu stellen und die Autoeinstellhallenplätze der Einwohnergemeinde Interlaken in einwandfreiem Zustand und für den Ausbau mit den gemeindeeigenen spezifischen Ausstattungen (Schranken, Parkleitsystem, Kassen etc.) bereit zu übergeben.

6. Mitbenutzungsrecht

Ein zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau bestimmter Teil der Parkplätze, welche der Einwohnergemeinde Interlaken verkauft werden, bildet Bestandteil der gemäss den kantonalen Bauvorschriften vom Hotel nachzuweisenden Parkplätzen. Die genaue Anzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Diese Parkplätze stehen dem Hotel bei Bedarf gegen Gebühr zur Verfügung. ...

7. Gewährleistung

...

G. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Restaurant Des Alpes

Es ist denkbar, dass die Einwohnergemeinde Interlaken die Baugesellschaft Des Alpes für die Umgestaltung des Restaurants Des Alpes als Totalunternehmerin beziehen wird. Gegebenenfalls wird dafür ein separater Werkvertrag abgeschlossen; die Gemeinde ist allerdings frei, mit welchen Vertragspartnern sie ihr Bauvorhaben realisieren will. In jedem Fall sind jedoch mindestens Planung und Ausführung der Bauten auf den beiden benachbarten Grundstücken zu koordinieren. Der aktuelle Planungsstand beider Bauvorhaben ist den Parteien bekannt. Ebenso ist der spätere Betrieb von Hotel und Restaurant soweit sinnvoll aufeinander abzustimmen. ...

2. Projektentwicklungsvertrag

...

3. Rechtsnachfolge

...

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

...

Parzellen Nrn. 521 und 1294

Vorgesehene Parzellierung



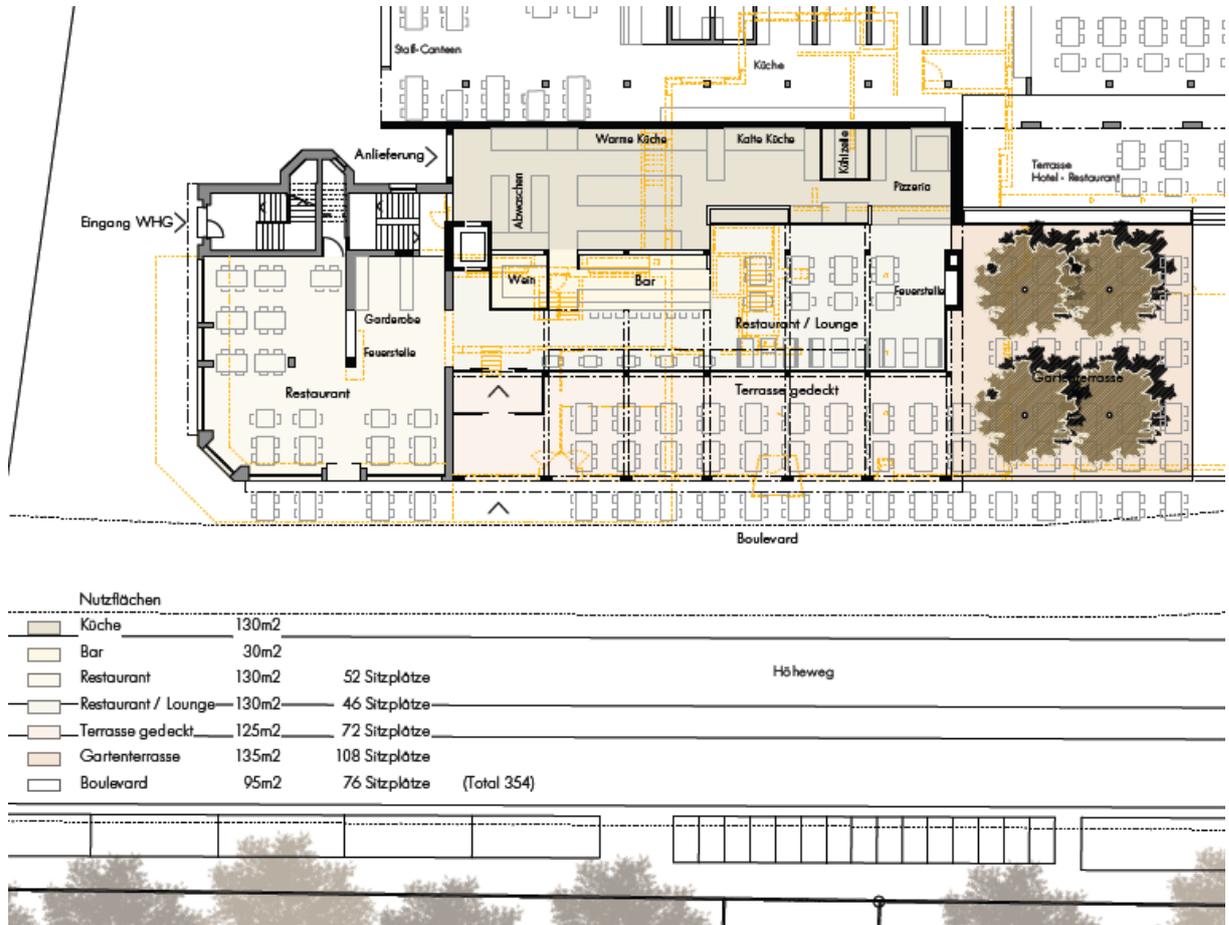
Die obigen Quadratmeterangaben basieren nicht auf Geometerplänen und können noch leicht ändern. Die hellblaue Fläche Einstellhalle wird später abgetrennt.

Plan Einstellhalle



Restaurant Des Alpes

Plan Erdgeschoss



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

JA zur Entwicklung des Des Alpes-Areals