



Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Umwandlung Dienstbarkeit von touristischer Nutzung in Erstwohnungen mit langfristiger Vermietung (Parz. Nr. 1998, Howell Guisan AG, Haus A)

Ausgangslage

Dienstbarkeit Nutzungsbeschränkung

2010 verkaufte die Einwohnergemeinde Interlaken das Grundstück Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 1998 dem Ehepaar Hans-Peter und Verena Müller-Lohner. Der Grosse Gemeinderat hatte der für einen Verkauf nötigen Überführung der unbebauten Teilparzelle vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) am 9. März 2010 zugestimmt. Mit dem Kaufvertrag vom 21. Oktober 2010 wurden Dienstbarkeiten errichtet, die unter dem Stichwort «Fuss- und Fahrwegrecht» sowie «Nutzungsbeschränkung» im Grundbuch eingetragen wurden. Die Nutzungsbeschränkung verpflichtete die neuen Eigentümer, jede Nutzung des Grundstücks zu unterlassen, die nicht touristischen Zwecken dient. Als touristischen Zwecken dienend gelten namentlich kurzfristige Vermietungen an Hotel- oder Ferienwohnungsgäste sowie die Nutzung des Umschwungs durch solche Personen. Zulässig ist die Belegung einer Wohnung durch die Familie des Betriebsinhabers oder des Betriebsleiters. Jede andere Nutzung der Bauten und der Umgebung ist ausgeschlossen. Die Einwohnergemeinde Interlaken verpflichtete sich, die Dienstbarkeit im Grundbuch zu gegebener Zeit, frühestens jedoch am 1. Januar 2021, löschen zu lassen, wenn die belasteten Grundeigentümer die Differenz zwischen dem Kaufpreis von CHF 280'000.00 und dem dannzumaligen Baulandwert des veräusserten Grundstücks bezahlen.

Geplantes Bauprojekt

Auf den Parzellen Gbbl-Nrn. 721, 1355, 1356, 1507 und 1998 soll eine Wohnüberbauung mit vier villenartigen Baukörpern (Gebäude A bis D) mit insgesamt 32 Wohnungen entstehen, 18 davon Familienwohnungen (Projektstand gemäss Baueingabe vom 23. Oktober 2025; als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern). Die Gebäude B, C und D sollen hauptsächlich aus Erstwohnungen bestehen, Kurzzeitvermietungen sollen nicht möglich sein (Eintrag im Stockwerkeigentümerreglement). Das Gebäude A muss aufgrund des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags touristisch genutzt werden. Voraussichtlich wird die Bewirtschaftung durch Swiss Inn & Apartments erfolgen. Vorgesehen sind im Moment neun touristische Wohnungen plus eine Bewirtschafter-Wohnung.

Der Gemeinderat hat dem für die geplante Wohnüberbauung nötigen gegenseitigen Näherbaurecht zur Parzelle Nr. 925 (Schulhaus in der ZöN e) zugestimmt.

Option

Die Bauherrschaft (Howell Guisan AG) hat als Option angeboten, auch im Haus A auf der Parzelle Nr. 1998 Mietwohnungen (Erstwohnungen) zu schaffen. Es sollen gemäss Baueingabeprojekt 10 Wohnungen (1 x 1 ½ -, 8 x 2 ½ -, 1 x 3 ½ - Whg) entstehen.



Voraussetzung für eine Wohnnutzung anstelle der touristischen Nutzung wäre die Löschung der Dienstbarkeit durch die Gemeinde. Dies ist einem Einnahmeverzicht der Gemeinde gleichzusetzen.

Zonentechnisch ist die Änderung möglich. Aktuell befindet sich das Grundstück in der 3-geschossigen Wohnzone zzgl. Dach-/Attikageschoss. Hinsichtlich touristischer Vermietung besteht kein Erstwohnungsanteil (EWA), dafür eine Mindestaufenthaltsdauer für die Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern von drei Nächten, sowie höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude. In der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Erlassphase, Vorprüfung) ist für die Parzelle die 5-geschossige Mischzone ohne zusätzliche Dach-/Attikageschoss vorgesehen (Erstwohnungsanteil von 50 %, keine Mindestaufenthaltsdauer).

Bisherige Beschlüsse und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am 26. Februar 2025 dem für die geplante Wohnüberbauung nötigen gegenseitigen Näherbaurecht zur Parzelle Nr. 925 (Schulhaus in der ZöN e) zugestimmt. Dies unter anderem unter der Bedingung, dass in den Gebäuden B, C und D total max. vier klassische Zweitwohnungen verkauft werden.

Im Gebäude A könnten auf rund 700 m² Bruttogeschossfläche Mietwohnungen mit Langzeitvermietung entstehen. Die Option Mietwohnungen bedingt eine Aufhebung der Nutzungsbeschränkung (touristische Nutzung) gemäss Dienstbarkeitsvertrag. Dafür hätte der Grundeigentümer die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem aktuellen Baulandwert zu bezahlen (Wertausgleich Hotelzone – Wohnzone). Die Howell Guisan AG ist nicht bereit, diese Differenz – gemäss aktueller Landwertberechnung CHF 700'000 – zu bezahlen. So gelten die CHF 700'000 als Verzicht und daher als Ausgabe.

Dem Gemeinderat ist wichtig, dass Mietwohnungen realisiert werden, um der Wohnungsknappheit der ständigen Bevölkerung etwas entgegenzuwirken. Der Verzicht auf die CHF 700'000 hätte keinen Mittelfluss zur Folge. Die jetzige Dienstbarkeit (touristische Nutzung) soll durch eine neue Dienstbarkeit (Erstwohnung mit langfristiger Vermietung) ersetzt werden.

Der Gemeinderat gewichtet die Gefahr eines Präzedenzfalles, respektive bei späteren Überbauungen ebenfalls finanzielle Unterstützung gewähren zu müssen, als klein. Es ist nicht sehr wahrscheinlich, dass zukünftig ähnliche Dienstbarkeiten abgeschlossen würden. Damals waren die Zeiten anders, der Gemeinderat wollte den Tourismus fördern und verhindern, dass die Parzelle allenfalls anders genutzt würde.

Der Gemeinderat ist für die Umsetzung des Vertrags zuständig. Die rechtliche Umsetzung und die Verbuchung werden nach dem definitiven Beschluss geklärt.

Dem Grossen Gemeinderat als finanzkompetentem Organ wird der Verzicht auf die Ablösezahlung von CHF 700'000 zugunsten der Option Neubau Mietwohnungen beantragt.

Finanzielles

Ursprünglich bezahlte die Familie Müller für das Grundstück mit Nutzungsbeschränkung CHF 280'000.00. Die Nutzungsbeschränkung heisst eigentlich nichts anderes als Landwert einer Hotelzone. Um die Nutzungsbeschränkung aufzuheben, müsste der Grundeigentümer die Differenz zwischen dem Kaufpreis von CHF 280'000.00 und dem aktuellen Baulandwert des Grundstücks bezahlen.

Gemäss der Landwertberechnung eines unabhängigen Gutachters vom Juni 2025 liegt der Marktwert des Baulands gerundet bei CHF 1'150 /m². Entsprechend wäre der Marktwert des Baulands für das Grundstück von 862 m² mit CHF 980'000 zu beziffern.

Abzüglich der bereits bezahlten CHF 280'000 müsste für die Löschung der Dienstbarkeit ein «Restbetrag» von CHF 700'000 an die Gemeinde Interlaken bezahlt werden.

Umsetzung vertragliche Regelung vom 21. Oktober 2010 i. S. Ablösung Dienstbarkeit:

Verkehrswert Bauland	CHF 980'000
./. Verkaufspreis geleistet	CHF 280'000
Zahlung an EWG hängig	CHF 700'000

Die Konditionen zur Aufhebung der Nutzungsbeschränkung sind vertraglich klar geregelt. Bei der Festsetzung der Differenzzahlung ist kein Spielraum vorhanden. Eine teilweise Reduktion der CHF 700'000 zum Beispiel wäre vertragswidrig.

Rechtliches

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

Der Verzicht auf Einnahmen ist für die Bestimmung der Zuständigkeit den Ausgaben gleichgestellt (OgR, Artikel 87 Absatz 1 Buchstabe h).

Antrag

Die Umwandlung der Dienstbarkeit auf der Parzelle I-GbbI Nr. 1998 von touristischer Nutzung in Erstwohnungen mit langfristiger Vermietung, einhergehend mit einem Einnahmeverzicht von CHF 700'000 (Differenz Baulandwert), wird genehmigt.

Interlaken, 10. September 2025

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard	Brigitte Leuthold
Gemeindepräsident	Sekretärin

Anhang

- Situationsplan

