



GEMEINDEVERSAMMLUNGSPROTOKOLL

Auflage

der Einwohnergemeinde Unterseen

Montag, 2. Juni 2025, 20:00 Uhr

in der Aula des Oberstufenschulhauses, Steindlerstrasse 3, 3800 Unterseen

Vorsitz Wegmann Thomas, Gemeindepräsident

Sekretär Beuggert Peter, Gemeindeschreiber

Stimmregisterverbal Anzahl Stimmberechtigte kommunal 3'804

Anwesend Stimmberechtigte 321
Nicht stimmberechtigt 13

Pressevertreter nicht stimmberechtigt:
Günter Samuel, Co-Leiter Ressorts Thun-Oberland,
Berner Oberländer, Bahnhofstrasse 20, 3800 Interlaken

Stimmenzähler Fenster Hänni Rolf, 3800 Unterseen
Wand Hemmi Armin, 3800 Unterseen
Hinten Benkert Martin, 3800 Unterseen

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten

Gemeindepräsident Thomas Wegmann begrüsst im Namen des Gemeinderates die Versammlungsteilnehmer zur heutigen Versammlung.

Er informiert über die Abwesenheit und die Entschuldigung von Gemeinderat Hans Ulrich Vögeli und begrüsst den Medienvertreter, welchem er im Voraus für eine objektive Berichterstattung dankt.

2. Gemeindeversammlungsprotokoll vom 2. Dezember 2024 - Genehmigung

Der Protokollentwurf der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2024 stand gemäss Art. 11 Abs. 2 des Abstimmungs- und Wahlreglementes der Einwohnergemeinde Unterseen (AWR) während 30 Tagen, d.h. vom 13. Dezember 2024 bis 13. Januar 2025 zur Einsichtnahme offen.

Die Protokollauflage wurde im Anzeiger Interlaken vom 12. Dezember 2024 öffentlich bekannt gemacht. Während der Auflage- respektive Einsprachefrist ging beim Einwohnergemeinderat eine Einsprache gegen den Inhalt des oben genannten Protokolls ein.

Bezugnehmend auf Art. 11 Abs. 4 AWR hat der Einwohnergemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 20. Januar 2025 das Gemeindeversammlungsprotokoll vom 2. Dezember 2024 unter Berücksichtigung der vom Einsprecher beantragten Protokollanpassung genehmigt.

3. Eröffnungsformalitäten (Art. 5 AWR)

a.) Publikation der Gemeindeversammlung mit Traktandenliste

Die Gemeindeversammlung mit Traktandenliste wurde am 1. und 30. Mai 2025 im amtlichen Teil des Anzeigers Interlaken bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung entspricht den Vorschriften nach Art. 1 Abs. 1 des Abstimmungs- und Wahlreglementes der Einwohnergemeinde Unterseen (AWR) sowie Art. 9 und 34 der gültigen kantonalen Gemeindeverordnung.

2. Juni 2025

b.) Voraussetzungen zur Stimmberechtigung (Art. 32 Abs. 1 Gemeindeordnung Unterseen)

Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind alle Personen, die in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt sind und seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde Unterseen wohnhaft sind.

Die Nichtstimmberechtigten haben gesondert respektive am Rand der Versammlung Platz zu nehmen. Es betrifft dies Aeschlimann Reto aus Interlaken, Ambühl Hans aus Sigriswil, Bühler Edith aus Matten, Graf Judith aus Matten, Graf Markus aus Matten, Grossniklaus Christian aus Ringgenberg, Günter Samuel aus Interlaken, Klopfer Alexander aus Wilderswil, Loosli Heinz aus Bönigen, Nyffenegger Sascha aus Bönigen, Schmid Martin aus Lauterbrunnen, Turtschi Hans Rudolf aus Bönigen und Wanner Stefan aus Interlaken.

Stillschweigend bestätigen die Versammlungsteilnehmer das Stimm- und Wahlrecht der übrigen Anwesenden.

c.) Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und von den Versammlungsteilnehmern gemäss Art. 36 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Unterseen (GO) gewählt respektive stillschweigend bestätigt:

Fenster: Hänni Rolf, 3800 Unterseen
Wand: Hemmi Armin, 3800 Unterseen
Hinten: Benkert Martin, 3800 Unterseen

d.) Feststellung der Stimmberechtigten

Die Stimmenzähler haben die Anzahl der Stimmberechtigten festzustellen. Es sind dies 321 Stimmberechtigte (8.44 %).

e.) Hinweis auf Rügepflicht (Art. 4 AWR)

Gemeindepräsident Thomas Wegmann verweist auf die Rügepflicht, wonach von den Stimmberechtigten festgestellte Fehler sofort dem Präsidium gemeldet werden müssen. Sofort zu beanstanden ist insbesondere die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften. Wer rechtzeitige Rüge pflichtwidrig unterlässt, kann getroffene Wahlen und gefasste Beschlüsse nachträglich nicht mehr anfechten.

f.) Eintreten (Art. 7 AWR)

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass gemäss Art. 7 AWR die Versammlung ohne Beratung und Abstimmung auf jedes Geschäft eintritt.

g.) Geheime Abstimmung (Art. 15 Abs. 3 AWR)

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über die gesetzlichen Bestimmungen betreffend geheimer Abstimmung. Ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten kann geheime Abstimmung verlangen. Wird geheim abgestimmt, ist das einfache Mehr der Stimmenden massgebend.

h.) Aktenaufgabe

Die Akten zu den oben genannten Traktanden sind 30 Tage vor der Gemeindeversammlung während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeschreiberei zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten auflegen. Zudem können die Dossiers auf der Homepage der Einwohnergemeinde Unterseen (www.unterseen.ch) eingesehen und heruntergeladen werden.

i.) Genehmigung Traktanden

Folgende Traktanden wurden publiziert:

1. Jahresrechnung 2024; Beratung und Genehmigung der Jahresrechnung 2024:

- a) Genehmigung der Jahresrechnung 2024 mit einem Aufwandüberschuss im Gesamthaushalt von Fr. 52'260.48,
- b) Kenntnisnahme der Nachkredite von Fr. 4'574'088.71 (Gebundene, Kompetenz Gemeinderat und Kompetenz Gemeindeversammlung),
- c) Genehmigung der Nachkredite in der Kompetenz der Gemeindeversammlung von Fr. 1'776'599.46,
- d) Orientierung über die bewilligten (3'805) und die effektiv besetzten Stellenprozente (3'530) der Gemeindeangestellten (Vorjahr 3'640) und

2. Juni 2025

e) Kenntnisnahme des Berichtes der Aufsichtsstelle für Datenschutzfragen.

2. Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!"; Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindeinitiative der SP Bödeli-Jungfrau - Ortsgruppe Unterseen.

3. Verschiedenes

Gemeindepräsident Thomas Wegmann stellt fest, dass die publizierten Traktanden und deren Reihenfolge stillschweigend genehmigt werden.

j.) Rechtsmittel

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, unter Beachtung der Rügepflicht, innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Interlaken Beschwerde erhoben werden (Art. 67a Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege).

k.) Eröffnungserklärung

Gemeindepräsident Thomas Wegmann erklärt die Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025 für ordentlich konstituiert und somit als eröffnet.

Thomas Matter lässt sich die Rügepflicht gemäss Art. 4 AWR erläutern.

VERHANDLUNGEN

1	8.201	Jahresrechnung Jahresrechnung 2024 Genehmigung
---	-------	--

Referent: Gemeinderat Pascal Zurbrügg

Gemeinderat Pascal Zurbrügg informiert über die Jahresrechnung 2024 und verweist auf die Entwicklung der Steueranlage, welche bei 1.70 der für die Staatssteuer geltenden Einheitssätze liegt. Der Gesamthaushalt schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 52'260.48 ab. Die Ergebnisse im Einzelnen betragen:

	Fr.
Ergebnis Allgemeiner Haushalt	0.00
Ergebnis Spezialfinanzierung gebührenfinanziert unterteilt in	- 52'260.48
– Ergebnis Abwasserentsorgung	- 21'888.02
– Ergebnis Abfallentsorgung	- 30'372.46

Diese Rechnungsergebnisse ergeben für das Jahr 2024 somit folgende Veränderungen gegenüber dem Budget:

	Fr.
Allgemeiner Haushalt - Besserstellung	167'441.00
Abwasserentsorgung - Schlechterstellung	- 7'442.46
Abfallentsorgung - Schlechterstellung	- 60'654.02
Gesamthaushalt - Besserstellung	99'344.52

Der Ertragsüberschuss im Allgemeinen Haushalt (Steuerhaushalt) beträgt im 2024 effektiv Fr. 1'776'599.46. Vorbehalten der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Nachkredit, soll dieser Überschuss für Abschreibungen der Wärme Bödeli AG Aktien und als Einlage in die Spezialfinanzierung Werterhalt von Investitionen im Verwaltungsvermögen verwendet werden.

Im Zusammenhang mit der Wertberichtigung der Wärme Bödeli AG Aktien hält er fest, dass die Wärme Bödeli AG Mitbesitzerin mit Aktienmehrheit der AVARI AG ist. Der Bilanzwert der 38 Aktien der Wärme Bödeli AG im Besitz der Einwohnergemeinde Unterseen beträgt vor der Wertberichtigung Fr. 3'426'216.00 und danach Fr. 2'000'000.00. Der vom Kanton festgelegte Steuerwert der Aktien liegt über dem Bilanzwert. Zudem hält er fest, dass die beantragte Wertberichtigung auf dem guten Rechnungsabschluss beruht und freiwillig ist. Sicherheitsbedenken, da von einer gewissen Überbewertung ausgegangen werden muss, sprechen ebenfalls für eine Wertberichtigung. Falls künftig der Steuerwert unter dem Bilanzwert wäre, müsste nämlich ungeachtet vom Rechnungsergebnis die Wertberichtigung zwingend vorgenommen werden. Die Revisionsstelle der Einwohnergemeinde Unterseen erachtet die beantragte Wertberichtigung ebenfalls als sinnvoll.

Der Bilanzüberschuss (Eigenkapital) per 31. Dezember 2024 bleibt unverändert auf Fr. 10'640'627.34. Dies entspricht rund 11 Steuerzehnteln.

Ferner begründet er die Abweichungen gegenüber dem Budget wie folgt:

- Personalaufwand minus Fr. 58'200.00 / Alle Stellen waren im Jahr 2024 besetzt. Es gab wegen einer Pensionierung und einer Kündigung "lohmässige" Überschneidungen mit dem neuen Personal.
- Sach- und übriger Betriebsaufwand minus Fr. 557'800.00 / Zusätzlicher Aufwand bei den Liegenschaften, wegen massiv höheren Energiekosten und zusätzlicher Gebäudeunterhalt.
- Finanzaufwand minus Fr. 200'700.00 / Die Hauptabweichungen liegen bei höherem Zinsaufwand sowie beim baulichen Unterhalt der Liegenschaften Finanzvermögen.
- Ausserordentlicher Aufwand minus Fr. 397'200.00 / Fr. 350'383.40 betreffen die Einlage in die Spezialfinanzierung Werterhaltung von Investitionen im Verwaltungsvermögen.

2. Juni 2025

- Fiskalertrag plus Fr. 2'427'200.00 / Mehreinnahmen insbesondere bei den Einkommenssteuern (+ Fr. 1'213'300.00), den Quellensteuern (+ Fr. 80'000.00), den Gewinnsteuern (+ Fr. 439'200.00), den Steuerteilungen (+ Fr. 405'000.00), den Grundstücksgewinnsteuern (+ Fr. 238'100.00) sowie den Sonderveranlagungen (+ Fr. 337'000.00).
- Entgelte plus Fr. 309'400.00 / Mehreinnahmen Benützungsgebühren und Rückstellungen und Kostenbeteiligungen Dritter.

Die Nachkredite 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Gebundene Nachkredite (ohne Entscheidungsspielraum)	1'353'266.10
Kompetenz Gemeinderat	1'444'223.15
Kompetenz Gemeindeversammlung	1'776'599.46
Total Nachkredite 2024	4'574'088.71

Abschliessend verweist er auf den positiv lautenden Bericht der Aufsichtsstelle für den Datenschutz.

Beratung

Heinrich Sauter stellt die Frage, ob der Mehraufwand bei den Liegenschaften aufgrund der Anschlusskosten oder der höheren Energiepreise zustande gekommen ist. Zudem möchte er wissen, ob die Energiepreise der AVARI AG "konkurrenzfähig" sind.

Gemeinderat Pascal Zurbrugg informiert, dass sämtliche Gemeindeliegenschaften - nicht zuletzt im Sinne einer Vorreiterrolle - am Wärmenetz der AVARI AG angeschlossen sind. Aussagen betreffend Konkurrenzfähigkeit der AVARI-Energiepreise kann er keine machen.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen zum vorliegenden Geschäft verlangt werden.

Betreffend Abstimmungsprozedere hält er fest, dass zuerst über die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und anschliessend über die Genehmigung der Nachkredite abgestimmt wird.

Antrag des Einwohnergemeinderates

Der Einwohnergemeinderat hat die vorliegende Jahresrechnung 2024 auf Antrag der Finanzkommission behandelt und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern:

- a) Die Genehmigung der Jahresrechnung 2024, welche mit einem Aufwandüberschuss im Gesamthaushalt von Fr. 52'260.48 abschliesst.*
- b) Kenntnisnahme der Nachkredite von Fr. 4'574'088.71 (Gebundene, solche in der Kompetenz des Gemeinderates und solche in der Kompetenz der Gemeindeversammlung).*
- c) Die Genehmigung der Nachkredite in der Kompetenz der Gemeindeversammlung von Fr. 1'776'599.46.*
- d) Orientierung über die bewilligten (3'805) und die effektiv besetzten Stellenprozente (3'530) der Gemeindeangestellten (Vorjahr 3'640).*
- e) Kenntnisnahme des Berichtes der Aufsichtsstelle für Datenschutzfragen.*

Gemeindepräsident Thomas Wegmann stellt fest, dass zu den Anträgen sowie zum Abstimmungsprozedere die Möglichkeit zur Wortmeldung nicht genutzt wird.

Beschlussfassung Genehmigung Jahresrechnung 2024

Die Versammlungsteilnehmer genehmigen in offener Abstimmung mit 312 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und 9 Enthaltungen die Jahresrechnung 2024 mit einem Aufwandüberschuss im Gesamthaushalt von Fr. 52'260'48.

Beschlussfassung Genehmigung Nachkredit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung

Die Versammlungsteilnehmer genehmigen in offener Abstimmung mit 301 Ja-Stimmen, drei Nein-Stimmen und 17 Enthaltungen den Nachkredit in der Kompetenz der Gemeindeversammlung von Fr. 1'776'599.46.

2. Juni 2025

Feststellungen: Nachkredite, Stellenprozente und Datenschutz

Die Versammlungsteilnehmer nehmen die Nachkredite von insgesamt Fr. 4'574'088.71 (gebundene, solche in der Kompetenz des Gemeinderates und solche in der Kompetenz der Gemeindeversammlung), den Stellenetat der Gemeindeangestellten 2024 sowie den Bericht der Aufsichtsstelle für Datenschutzfragen zur Kenntnis.

2	1.261	Initiativen, Referenden, Stimmrechtsbescheinigung Initiative - "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" Beschlussfassung
---	-------	--

Vorsitz: Gemeindevizepräsident Roger Berthoud

Referent: Gemeindepräsident Thomas Wegmann

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert, dass er über das vorliegende Traktandum selber referieren wird und übergibt daher den Vorsitz an Gemeindevizepräsident Roger Berthoud.

Initiativtext (einfache Anregung)

Regulierung kurzzeitiger Wohnungsvermietungen

In Ergänzung zu den baurechtlichen Begrenzungen für Zweitwohnungen ist deren kurzzeitige Vermietung durch Erlass eines entsprechenden Reglements zu regulieren. Dabei sind folgende Eckwerte sinngemäss zu berücksichtigen:

- Wohnungen dürfen höchstens 90 Nächte pro Jahr an Personen vermietet werden, welche sich nur vorübergehend und nicht länger als drei Monate ausserhalb ihres gesetzlichen Wohnsitzes aufhalten wollen.
- Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das Vermieten von höchstens fünf Betten, sofern die Vermieter ganzjährig im gleichen Haus respektive in der gleichen Wohnung wohnen.
- Aus bisherigen kommerziellen Nutzungen, die über dieses Mass hinausgehen, lässt sich kein Anspruch ableiten. Ausgenommen sind Ansprüche, die sich aus übergeordnetem Recht ergeben.

Stellungnahme Initiativkomitee

Gemeindevizepräsident Roger Berthoud orientiert, dass der Gemeinderat dem Initiativkomitee (SP Bodeli-Jungfrau - Ortsgruppe Unterseen) die Möglichkeit gibt, sich vorgängig zu äussern.

Philipp von Euw bringt als Co-Präsident der SP-Ortsgruppe Unterseen die Argumente für ein Ja zur Gemeindeinitiative vor.

Er hält fest, dass Airbnb und die anderen Plattformen eigentlich eine "tolle" Sache sind. Wer Platz hat oder in die Ferien geht, schreibt seine Wohnung oder ein freies Zimmer auf diesen Plattformen aus. Die Plattformen übernehmen die Zahlungsabwicklung und erhält dafür eine kleine Provision von den Vermietern. Nun werden aber nicht nur "übrige" Zimmer kurz vermietet, sondern ganze Häuser und Wohnungen von kommerziellen Firmen aufgekauft und dauerhaft vermietet. Dies weil der Profit höher ist als mit Mietwohnungen. Die entsprechenden Auswirkungen sind für Alle sichtbar. Wohnungen werden dem "regulären" Mietmarkt entzogen und vergrössern so die Wohnungsnot und verteuern die Mietzinse. Zudem leiden die betroffenen Quartiere unter ständig wechselnden Touristen, Lärm, extremer Verkehrsbelastung und an einem schwindenden Gemeinschaftsgefühl.

Die Gründe warum sich der Gemeinderat und die anderen Parteien gegen die Gemeindeinitiative stellen, ortet er wie folgt: Der Gemeinderat ist der Meinung, dass man mit dem angepassten Baureglement bereits genügend reglementiert hat und man zuerst abwarten will, wie die neuen Vorschriften greifen. Bei Bedarf könnten weitere Massnahmen ergriffen werden. Die Schweizerische Volkspartei (SVP) übernimmt grundsätzlich die Argumentation des Gemeinderates. Die Freisinnig-Demokratische Partei (FDP) erachtet die Anteile von vermieteten Objekte über Plattformen in Unterseen als sehr gering. Zudem seien solche Wohnungen vielfach nicht für eine Dauervermietung geeignet. Obwohl die SP dazumal der Überbauung Harder zugestimmt hat, wird sie von der FDP als Partei dargestellt, welche den Wohnungsbau blockiert. Zudem ist die SP die einzige Partei, welche sich bei der Überbauung Weissenau für bezahlbaren Wohnraum einsetzt. Und zuletzt verweist er auf ein anonymes Komitee aus Vermietern solcher Wohnungen, welches argumentiert, dass eine Annahme der Initiative zu "Kalten Betten" während neun Monaten, Verlust von Arbeitsplätzen und Steuerausfälle bei der Gemeinde führt. Wenn es ihnen so wichtig ist, möglichst "Kalte Betten" zu verhindern, steht die Möglichkeit für eine reguläre Dauervermietung zur Verfügung. Zudem führt eine Dauervermietung dazu, dass arbeitswillige Leute "zuwandern", was wiederum mehr Steuereinnahmen als von Touristen generiert.

2. Juni 2025

Er stellt fest, dass der Tourismus zum Bödeli gehört. Dennoch ist man an einem Punkt angelangt, bei welchem das Erträgliche deutlich überschritten wird. Und zwar darum, weil der Tourismus andere Wirtschaftsbereiche und vor allem die Bevölkerung verdrängt. Das Bödeli ist seiner Meinung nach nicht grenzenlos erweiterbar. Wenn der Tourismus andere Wirtschaftszweige verdrängt, gehen diese verloren. Diesbezüglich verweist er auf den Verlust von Fachgeschäften und die kürzliche Schliessung von zwei Schulklassen. Viele Betriebe beklagen sich über den Fachkräftemangel. Aber wie sollen Fachkräfte hier arbeiten und her zügeln, wenn kein Wohnraum gefunden werden kann? Wie sollen Familien hier wohnen, wenn sie sich die Mietkosten nicht leisten können? In Unterseen haben wir eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung. Wer soll diese in Zukunft pflegen, wenn es für die Pflegenden zu teuer ist hier zu wohnen?

Die Forderungen der SP sind einfach: Mit der Initiative möchten sie, dass Wohnungen höchsten 90 Nächte pro Jahr an Kurzzeittouristen vermietet werden können. Eine länger Vermietung wäre möglich, wenn diese Personen, welche sich länger als drei Monate ausserhalb von ihrem Wohnsitz aufhält, erfolgt (z.B. Saisonniers). Im Sinne eines "Zahlenspiels" hält er fest, dass bei einer 90-tägigen Vermietung jährliche Mieteinnahmen von Fr. 26'000.00 oder monatlich Fr. 2'175.00 generiert werden können. Keine Einschränkungen mit der Initiative haben Vermieter, welche ganzjährig im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnung leben und weiterhin maximal fünf Betten vermieten. Die "klassische" Ferienwohnung ist somit von der Initiative nicht betroffen. Die Initiative zielt einzig und alleine auf die grossen, kommerziellen Anbieter. Die Initianten sind sich bewusst, dass die Initiative nicht perfekt ist. Sie sind aber dezidiert der Meinung, dass es höchste Zeit ist etwas zu unternehmen. Wenn wir untätig bleiben und abwarten, werden weitere Wohnungen umgenutzt und verschwinden vom Wohnungsmarkt. Zusammengefasst hält er fest, dass die Anwesenden heute zwei Optionen haben: Entweder man lehnt die Initiative ab und hofft, dass es nicht schlimmer wird. Oder man macht den ersten Schritt und nimmt die Initiative an und sorgt dafür, dass nicht noch mehr Wohnungen und Häuser von Unbekannten für ihre Profigier gekauft werden.

Formelle Feststellungen

Mit E-Mail vom 7. Mai 2024 hat die SP Bödeli-Jungfrau - Ortsgruppe Unterseen einen Unterschriftenbogen betreffend die Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" zur Vorprüfung bei der Gemeinde Unterseen eingereicht.

Bezugnehmend auf Art. 39 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Unterseen (GO) hat die Gemeindeverwaltung Unterseen mit Schreiben vom 23. Mai 2024 die Richtigkeit des Unterschriftenbogens respektive die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 38 ff GO bestätigt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die notwendige Anzahl Unterschriften innert sechs Monaten seit Mitteilung des Prüfungsergebnisses - d.h. bis spätestens am Samstag, 23. November 2024 - bei der Gemeindeschreiberei Unterseen eingereicht werden muss.

Am Freitag, 13. September 2024 wurden die Unterschriftenlisten zur Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung abgegeben.

Gemäss Stimmrechtsbescheinigung der Einwohner- und Fremdenkontrolle Unterseen zur oben genannten Gemeindeinitiative sind in Unterseen insgesamt 266 Unterschriftenlisten mit 810 gültigen Unterschriften und 79 ungültigen Unterschriften eingereicht worden.

Der Gemeinderat Unterseen hat an seiner Sitzung vom 17. März 2025 gestützt auf Art. 38 Abs. 2 Bst. a bis e Gemeindeordnung (GO) die Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" für gültig erklärt.

Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, die Initiative der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025 zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten die Annahme oder Ablehnung der Initiative beantragen oder einen Gegenvorschlag unterbreiten.

Aktuelle Situation

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über die aktuellen Wohnungszahlen wie folgt:

– Plattformwohnungen	79
– Laufende Abklärungen (bewilligungsfähig / bewilligungsfrei?)	30
– Baupolizeiliche Abklärungen	19
– Geschätzte Dunkelziffer	10

Begründung des Einwohnergemeinderates

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält mit Verweis auf die aktuelle Situation fest, dass der Gemeinderat auf die Wirksamkeit von Art. 60.1 Baureglement betreffend die Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbsmässig touristisch genutzten Wohnungen, in Rechtskraft seit 4. Februar 2025, setzt. Der Gemeinderat ist sich auch bewusst, dass nur mit einer gemeinde-eigenen Kontrolle Art. 60.1 Baureglement durchgesetzt werden kann. Eine solche Kontrolle kann nicht via des Kurtaxenreglements an die Tourismusorganisation delegiert werden.

Beratung

Gemeindevizepäsident Roger Berthoud orientiert über die heute geltenden "Spielregeln", dass sich jeder Votant maximal zweimal zur Gemeindeinitiative äussern darf.

Franz Hefti orientiert, dass er ein Zimmer vermietet und wie viel dieses pro Nacht kostet. Zudem informiert er über den Ferienwohnungsverein Oberland, bei welchem er Mitglied ist. Mitglieder dieses Vereins bieten Objekte mit maximal 25 Betten an. Sie distanzieren sich klar gegenüber Anbietern von "Schmuddelwohnungen". Er ist der Meinung, dass man als Tourismusregion die erforderliche Infrastruktur zur Verfügung stellen muss. Er unterteilt die rund 80 Plattformwohnungen in verschiedene Kategorien. Er befürchtet, dass mit der Initiative die entsprechenden Wohnungsanbieter "vergrault" werden. Unklar für ihn ist zudem, wie viele Wohnung bei einer Annahme in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Im Wissen über die Probleme, welche Plattformwohnungen mit sich bringen, appelliert er an den Dialog zwischen Vermietern, Betroffenen und Behörde.

Uta Hegemann Platz macht sich im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Kontrollen Gedanken zu den erforderlichen Ressourcen und Kostenfolgen.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass diesbezügliche Kontrollen Kosten verursachen werden. Die Gemeinde Unterseen hat die Kontrollen gemäss Kurtaxenreglement an die Tourismusorganisation Interlaken outgesourced.

Jacqueline Liechti ist der Meinung, dass die Vermietung von einzelnen Zimmern, wie es grundsätzlich von Airbnb vorgesehen wäre, in Ordnung ist. Sie hält fest, dass es mit der vorgeschlagenen Regulierung um die Zukunft von uns und unseren Kindern geht. Wenn weniger Wohnraum zur Verfügung steht, müssen Familien wegziehen und es hat weniger Gspändli im Quartier. Es gibt also weniger Kinder; Schulklassen müssen geschlossen und Lehrer müssen entlassen werden.

Alfred Burkhalter verweist auf seine Wohnungsrecherche in Immoscout. Demnach wird in Unterseen nebst einer Berghütte am Waldrand lediglich eine 4½-Zimmerwohnung für monatlich Fr. 2'920.00 zur Vermietung angeboten. Er ortet in Unterseen in Sachen bezahlbaren Wohnraum ein grösseres Problem. Er verweist zudem auf die vielen Publikationen im Anzeiger betreffend Wohnungsumnutzungsgesuche. Mit der Initiative wird erhofft, dass die "Normalvermietung" und die Vermietung von Plattformwohnungen wiederum gleich lange Spiesse erhalten.

Peter Grunder hält fest, dass die "grossen" Plattformwohnungsanbieter bereit sind mit den Gemeinden zusammenzuarbeiten und zum Beispiel bei den Kurtaxenabrechnungen mitzuhelfen.

Andreas Koschak äussert sich im Namen der FDP Unterseen. Er erläutert die beiden Probleme betreffend günstigem Wohnraum sowie die Nebenwirkungen von Tourismus respektive Kurzzeitvermietung von Wohnungen. Nach Ansicht der FDP löst die vorliegende Gemeindeinitiative keine der beiden Schwierigkeiten.

Dino Rossi relativiert die Einnahmen bei Plattformwohnungen und verweist auf die diesbezüglichen Aufwendungen wie z. B. Putzen, Waschen, Tourismusabgaben usw..

2. Juni 2025

Patrick von Moos informiert über seine Anstellung bei einer Firma, welche Ferienwohnungen betreut. Die Eigentümer sind jeweils rund einen Monat in ihrer Wohnung. Falls eine touristische Vermietung nicht mehr möglich wäre, würde das Objekt den Rest des Jahres freistehen.

Hans Peter Reber lehnt im Namen der SVP Unterseen die Gemeindeinitiative ab. Er ist der Meinung, dass vorgängig weiterer Verschärfungen die Wirksamkeit von Art. 60.1 Baureglement abgewartet werden muss.

Benjamin Hofstetter hält fest, dass Art. 60.1 GBR erst seit April 2025 in Kraft ist und daher noch keine Wirkung entwickelt hat. Zudem befürchtet er, dass eine Änderung respektive eine Verschärfung von Art. 60.1 GBR aufgrund der Planbeständigkeitregel nicht realisiert werden kann respektive vom Amt für Gemeinden und Raumordnung, Bern, nicht bewilligt würde.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass die Gemeindeinitiative eine einfache Anregung ist und kein ausformulierter Text beinhaltet. Falls die Initiative angenommen würde, ist der Gemeinderat angehalten, ein entsprechendes Reglement auszuarbeiten. Dies könnte zum einen mit einer Verschärfung von Art. 60.1 GBR erfolgen, indessen könnte dem die sogenannte Planbeständigkeit (erlassene Bau- und Nutzungsvorschriften dürfen nur bei veränderten Umständen zeitnahe wieder geändert werden) entgegenstehen. Andernfalls könnte der Gemeinderat ein Reglement, ausserhalb der baurechtlichen Grundordnung, analog der Stadt Luzern ausarbeiten; selbstverständlich müsste dieses auch die Bewilligungshürden nehmen.

Rita Martin informiert als Betroffene über die negativen Auswirkungen von Airbnb in Sachen Falschparkieren, Klingeln etc. Sie stört sich, dass sie als Nachbarin solcher Mietobjekte ständig bei verschiedenen Instanzen vorstellig werden und reklamieren muss. Bei einer Annahme von zusätzlichen Regulierungen müssen ihrer Meinung nach die erforderlichen Kontrollinstrumente installiert werden.

Hans Peter Berger hält fest, dass die Initianten in kürzester Zeit in Unterseen über 800 Unterschriften und bödeliweit über 3'000 Unterschriften gesammelt haben. Er verweist auf die wöchentlichen Berichterstattungen über den Tourismus in unserer Gegend, welcher überbordnet. Zudem informiert er, dass vor rund acht Jahren in Interlaken eine praktisch gleichlautende Regulierung beschlossen wurde, mit dem Ergebnis, dass heute gemäss amerikanischer Studie rund 300 Plattformwohnungen angeboten werden. Er fordert daher den Gemeinderat auf, nicht nur ein Versprechen abzugeben, sondern mitzuhelfen, die diesbezügliche Regulierungsdichte zu erhöhen.

Franz Hefti ist sich sicher, dass die Gemeindeinitiative kein einziges Objekt in den Wohnungsmarkt für Dauervermietung zurückbringt. Der Ferienwohnungsverein prüft visionär die Installation einer Ombudsstelle mit "Ehrenkodex", welche gewisse Kontrollfunktionen übernehmen könnte. Zudem ist er der Meinung, dass die Ansprüche von Dauermietern in vergangener Zeit stark gestiegen sind. Ferner hält er fest, dass immer weniger Leute mehr Wohnraum brauchen. Zum Beispiel belegt ein Zweipersonenhaushalt eine Vierzimmerwohnung.

Erwin Imboden (vorgelesen von Gemeindeschreiber Peter Beuggert) fragt sich, wie man das alles kontrollieren will, ohne einen grossen "Kontrollapparat" aufzubauen?

In Art. 8 Abs. 1 Kurtaxenreglement steht unter anderem: Zudem werden Beherbergende verpflichtet, die Gebäude in denen sie zu Übernachtungszwecken Raum zur Verfügung stellen, aussen deutlich mit Angabe der Zahl zur Verfügung stehenden Räume und Schlafplätze kennzeichnen (blaue Tafeln). Für ihn stellt sich die Frage, wieso es noch relativ viele Beherberger gibt, die keine blaue Tafel angebracht haben? Bezahlen diese auch keine Kurtaxen?

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält nochmals fest, dass eine wirksame Kontrolle nur durch die Gemeinde und nicht durch die Tourismusorganisation durchgeführt werden kann. Die hierfür erforderlichen Ressourcen sind seiner Meinung nach über einen Teil der Kurtaxeneinnahmen zu finanzieren. Er weist darauf hin, dass die Erhebung von Kurtaxen gemäss kantonalem Steuergesetz im Ermessen der Gemeinde liegt.

Zudem hält er fest, dass ein Teil der blauen Tafeln bereits angebracht worden sind und ein weiterer Teil noch in Bearbeitung ist. Ziel ist selbstverständlich, dass alle Objekte entsprechend gekennzeichnet sind.

Gemeindevizpräsident Roger Berthoud stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen zum vorliegenden Geschäft verlangt werden.

Antrag des Einwohnergemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Ablehnung der Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!"

Peter Grunder lässt sich über das Abstimmungsprozedere informieren.

Gemeindevizepäsident Roger Berthoud hält fest, dass die Anwesenden mittels einfacher Abstimmung die Gemeindeinitiative annehmen oder ablehnen können. Zudem stellt er fest, dass zu den Anträgen sowie zum Abstimmungsprozedere die Möglichkeit zur Wortmeldung nicht weiter genutzt wird.

Beschluss

Die Versammlungsteilnehmer stimmen in offener Abstimmung mit 216 Ja-Stimmen, 80 Nein-Stimmen und 25 Enthaltungen der Gemeindeinitiative "Wohnraum schützen – Airbnb regulieren!" zu.

3	7.1123	Parkplätze Parkplätze - Beatenbergstrasse 10/12 Veloparkplatz - Rückmeldung aus der Bevölkerung / V
---	--------	---

Hans Steinmann stört sich am "unfertigen" Velounterstand beim neuen Parkplatz Beatenbergstrasse 10/12. Seiner Meinung nach müsste zwingend ein "Veloerechen" montiert werden.

4	4.301	Bewilligungsverfahren/Kontrolle, Gesuchsakten Baupolizei 1001/2015 "Gefährdung der öffentlichen Ordnung durch mangelnden Gebäudeunterhalt" - Bahnhofstrasse 8 Rückmeldung aus der Bevölkerung / V
---	-------	---

Pierre Frick lässt sich über die unschöne Situation bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 8 respektive über den aktuellen Verfahrensstand informieren.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert, dass die Gemeindebehörde im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Möglichkeiten, den Druck auf den Eigentümer erhöhen wird.

5	7.1121	Strassenverkehr, Signalisation (4.522) Seestrasse, nördlich - Verkehrsregime Temporegime Wellenacher - Rückmeldung aus der Bevölkerung / V
---	--------	--

Jacqueline Liechti informiert über die prekäre Verkehrssituation im Wellenacher. Einmal mehr beantragt sie auch angesichts der viele Schulkinder, welche das Quartier auf ihrem Schulweg durchqueren, verkehrsberuhigende Massnahmen in Form von Höchsttempo 30 zu erlassen.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann nimmt das Votum von Jacqueline Liechti als Anregung entgegen.

6	1.1905	Bevölkerungsumfragen Bevölkerungsumfrage Rückmeldung aus der Bevölkerung / V
---	--------	--

Philipp von Euw bedankt sich für die laufende Bevölkerungsumfrage in Unterseen. Seiner Meinung nach gibt sich der "neue" Gemeinderat Mühe und hört auf die Bevölkerung.

Marianne Thomas hält fest, dass viele ältere Mitbewohner keinen Computer haben und daher nicht an der Umfrage teilnehmen.

2. Juni 2025

7	1.1905	Bevölkerungsumfragen Bevölkerungsumfrage Information / V
---	--------	--

Gemeindepräsident Thomas Wegmann orientiert über die aktuell laufende Bevölkerungsumfrage in Unterseen. Insgesamt wurden 4'853 Personen aus Unterseen, wovon 410 mit ein paar Tagen Verspätung, zur Umfrageteilnahme eingeladen. Bis am Montag, 2. Juni 2025 sind bereits 1'142 vollständig ausgefüllte Interviews eingegangen, was einem Rücklauf von knapp 24 % entspricht. Zudem informiert er, dass das Erinnerungsschreiben in Vorbereitung ist und in den nächsten Tagen verschickt wird. Geplant ist, die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage bis Mitte September 2025 zu publizieren.

8	5.100	Schulhausanlagen Zentrum Mittengraben (zemi) - Neubau Schulgebäude Information / V
---	-------	--

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über das Bauprojekt des Vereins Zentrum Mittengraben (zemi). Die Einwohnergemeinde hat diesbezüglich ihre Anliegen beim zemi deponiert. Das zemi hat die Planungsarbeiten aufgenommen und steht mit zwei interessierten Investoren in Verhandlung. Eine erste Informationsveranstaltung ist für Dezember 2025 geplant.

9	1.422	Ressortverteilung, Sitzungen Daten der Einwohnergemeinde Unterseen Information / V
---	-------	--

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert, dass am 1. Dezember 2025 die Budgetgemeindeversammlung stattfinden wird. Ob zur Gemeindeversammlung vom 8. September 2025 (Reservdatum) eingeladen wird, wird rechtzeitig bekannt gemacht.

Die Wahlen für die neue Geschäftsprüfungskommission finden am 28. September 2025 statt.

Verabschiedung

Gemeindepräsident Thomas Wegmann dankt den Versammlungsteilnehmern für die Teilnahme an der heutigen Versammlung.

Im Anschluss an die Versammlung sind alle zum "traditionellen" Aperitif in der Eingangshalle des Oberstufenschulhauses eingeladen. Heute von der Konditorei Mohler, Unterseen, aufgetischt.

Abschlussformalitäten

Gemeindepräsident Thomas Wegmann schliesst die Gemeindeversammlung um 21:55 Uhr.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Thomas Wegmann

sig. Peter Beuggert

Unterseen, 2. Juni 2025