Einwohnergemeinde
Unterseen

GEMEINDEVERSAMMLUNGSPROTOKOLL

der Einwohnergemeinde Unterseen

Montag, 7. September 2026, 20:00 Uhr
in der Aula des Oberstufenschulhauses, Steindlerstrasse 3, 3800 Unterseen

Vorsitz	Wegmann Thomas, Gemeindepräsident	
Sekretär	Beuggert Peter, Gemeindeschreiber	
Stimmregisterverbal	Anzahl Stimmberechtigte kommunal	3'811
Anwesend	Stimmberechtigte	425
	Nicht stimmberechtigt	6
Pressevertreter	nicht stimmberechtigt: Günter Samuel, Co-Leiter Ressorts Thun Oberland Tamedia Espace AG, Rampenstrasse 1, 3600 Thun	
Stimmenzähler	Fenster	Schaffner Beat, 3800 Unterseen
	Wand	Harder Andrea, 3800 Unterseen
	Hinten	Blaser Sebastian, 3800 Unterseen

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten

Gemeindepräsident Thomas Wegmann begrüsst im Namen des Gemeinderates die Versammlungsteilnehmer zur heutigen Versammlung und freut sich auf eine sachliche, konstruktive und respektvolle Diskussion.

Er begrüsst Ernst Meier, Präsident Verein Zentrum Mittengraben (zemi) und David Sieger, Bereichsleiter Besondere Volksschule und Mitglieder der Geschäftsleitung zemi.

Weiter begrüsst er Notar Stefan Schmutz, welcher rechtliche Auskunft zum Baurechtsvertrag geben wird.

Ferner begrüsst er den anwesenden Medienvertreter Samuel Günter, Berner Oberländer, und dankt im Voraus für die Berichterstattung

2. Gemeindeversammlungsprotokoll vom 1. Juni 2026 - Genehmigung

Der Protokollentwurf der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2026 stand gemäss Art. 11 Abs. 2 des Abstimmungs- und Wahlreglementes der Einwohnergemeinde Unterseen (AWR) während 30 Tagen, d.h. vom 12. Juni bis 13. Juli 2026 zur Einsichtnahme offen.

Die Protokollauflage wurde im Anzeiger Interlaken vom 11. Juni 2026 öffentlich bekannt gemacht. Während der Auflage- respektive Einsprachefrist ging beim Einwohnergemeinderat keine Einsprache gegen den Inhalt des oben genannten Protokolls ein.

Bezugnehmend auf Art. 11 Abs. 4 AWR hat der Einwohnergemeinderat das Gemeindeversammlungsprotokoll vom 1. Juni 2026 anlässlich seiner Sitzung vom 20. Juli 2026 genehmigt.

3. Eröffnungsformalitäten (Art. 5 AWR)

a.) 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 sechs Personen.

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

b.) 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:	Schaffner Beat, 3800 Unterseen
Wand:	Harder Andrea, 3800 Unterseen
Hinten:	Blaser Sebastian, 3800 Unterseen

c.) Feststellung der Stimmberechtigten

Die Stimmenzähler haben die Anzahl der Stimmberechtigten festzustellen.

Es sind dies 425 Stimmberechtigte (11.15 %).

d.) Publikation der Gemeindeversammlung mit Traktandenliste

Die Gemeindeversammlung mit Traktandenliste wurde am 6. August und 3. September 2026 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 Art. 34 der gültigen kantonalen Gemeindeverordnung.

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

e.) Genehmigung Traktanden

Folgende Traktanden wurden publiziert:

1. **Neubau Schulgebäude zemi - Ermächtigung Einwohnergemeinderat;** Abgabe eines Teils der Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. 1522 - Stadtfeld/Steindlerstrasse (Zone für öffentliche Nutzung) im Baurecht für den Neubau des Schulgebäudes des Vereins Zentrum Mittengraben (zemi).
2. **Informationen aus dem Gemeinderat**
3. **Verschiedenes**

Gemeindepräsident Thomas Wegmann stellt fest, dass die publizierten Traktanden sowie deren Reihenfolge von den Versammlungsteilnehmenden stillschweigend genehmigt werden.

f.) Rechtsmittel

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

g.) Eröffnungserklärung

Gemeindepräsident Thomas Wegmann stellt fest, dass die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 ordnungsgemäss einberufen wurde, beschlussfähig ist und erklärt diese als eröffnet.

V E R H A N D L U N G E N

36	5.100	Schulhausanlagen **Zentrum Mittengraben (zemi) - Neubau Schulgebäude** **Abgabe eines Teils der Parzelle Nr. 1522 im Baurecht für ein Schulgebäude des Zentrums Mittengraben (zemi) - Ermächtigung an den Gemeinderat für den Abschluss eines Baurechtsvertrages**

Referent: Gemeinderat Pascal Zurbrügg

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über den Ablauf des Traktandums "Baurecht zemi" wie folgt:
a) Vorstellung Neubauprojekt durch David Sieger
   ⇨ Fragen an die Trägerschaft
b) Eckpunkte Baurechtsvertrag durch Gemeinderat Pascal Zurbrügg
   ⇨ Fragen an Notar Stefan Schmutz
c) Antrag / Beratung / Abstimmung

Vorstellung Neubauprojekt

David Sieger, Bereichsleiter Besondere Volksschule, informiert ausführlich über das durchdachte und funktionale Neubauprojekt in Unterseen.
Er hält fest, dass das zemi eine Schule der Region für Kinder mit einer Beeinträchtigung ist. Zur Zeit gehen fünfzig Kinder bei ihnen in die Schule aus ganz verschiedenen Gemeinden. Das jetzige Schulhaus wurde vor 35 Jahren für fünf Klassen gebaut. Im Moment werden acht Klassen unter engsten Raum- und nicht mehr zeitgemässen Rahmenbedingungen geführt.
Gemäss kantonalen Aussagen sind für die Region diesbezüglich elf Klassen erforderlich.
Anhand dem Grundstücksplan orientiert er über den geplanten Standort sowie die Ausmasse der geplanten Baute.
Er unterstreicht die Vorteile bei zwei Schulen nebeneinander.
Zudem ist er sicher, dass die geplante Schule eine enorme Entlastung für 70 Familien in der Region bringen würde.
Die Kinder werden mehrheitlich mit Sammeltaxis auf das zemi-Schulgelände gefahren. Da jeweils vier bis sieben Kinder in einem Taxi gebracht werden, geht man von rund elf Fahrten aus. Unter anderem für die Lehrer wird eine Einstellhalle mit 20 Parkplätzen gebaut, welche über die Zufahrt der bestehenden Parkierungsanlage erschlossen wird.

Tina Lüthi möchte Auskunft über mögliche Synergien wie Tagesschule, Mittagstisch und Saal.
Ernst Meier, Präsident Verein Zentrum Mittengraben (zemi), hält fest, dass das zemi ihre Kinder bekocht und verpflegt allenfalls gemeinsam mit der Tagesschule der Volksschule Unterseen.
Gemeinderat Max Ritter ergänzt, dass die Tagesschule zeitweise Platzprobleme bei der Verpflegung hat. Anstelle eines dritten Stock könnten nun Synergien genutzt und die Tagesschulkinder im zemi verpflegt werden.

Selina Feller erkundigt sich, weshalb beim vorgestellten Bauprojekt über die bestehende Baulinie hinaus geplant wird, während die umliegenden Parzelleneigentümer diese Baulinie einhalten und den entsprechenden Bereich freihalten müssen. ①
Gemeindepräsident Thomas Wegmann führt aus, dass an dieser Stelle keine Zufahrt vorgesehen sei. ①
Selina Feller weist darauf hin, dass seitens der Bevölkerung offensichtlich ein Bedürfnis nach einer Durchgangs- bzw. Durchfahrtsmöglichkeit besteht. ①

Gemeindepräsident Thomas Wegmann bietet an, die Thematik der ZöN mit Selina Feller in einem persönlichen Gespräch zu erläutern. ①

Christine Glaus hält fest, dass das Verkehrsgutachten auf den Internetseiten vom zemi und der Einwohnergemeinde Unterseen nicht zu finden war. Zudem bemängelt sie, dass die Einwohnergemeinde nicht alle Unterlagen auf ihrer Homepage veröffentlich hat und lediglich mit einem Link auf die zemi-Internetseite verwiesen wurde.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann antwortet, dass der Gemeinderat im vorliegenden Geschäft eine Parteistellung inne hat und daher eine Unabhängigkeit zu wahren ist.
Ernst Meier informiert, dass auf Hinweis der Gemeindebehörde ein Verkehrsgutachten erstellt wurde. Aufgrund der aktuellen Baustellen in Unterseen sind die Ergebnisse und Erkenntnisse für die künftige Situation nach der Schulbauvollendung zuwenig aussagekräftig und verwendbar. Dennoch wurde die bestehende Verkehrssituation analysiert und festgehalten, dass die heutige Strasseninfrastruktur das zusätzliche Verkehrsvolumen (Schülertaxi und Lehrerauto) aufnehmen kann.

Ivan Arnaldi lässt sich über die Erschliessung der Parzelle Nr. 1522 informieren.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann orientiert über die mögliche Parzellenerschliessung auch hinsichtlich einer Arealentwicklung ab der Stadtfeldstrasse. Zudem bestätigt er, dass das Schulgebäude zemi von der Steindlerstrasse erschlossen wird.

Rolf Hänni stellt sich die Frage, ob die geplante Kantine gross genug für die zemi-Kinder und die Kinder der Tagesschule Unterseen ist.
Ernst Meyer ist der Meinung, dass die Raumverhältnisse ausreichend sind und sogar die Bedürfnisse für ein Mehrzweckraum abgedeckt werden können.
David Sieger ergänzt, das ein grosser Teil ihrer Kindern aus "Lärmgründen" in den Klassenräumen verpflegt werden.

Margrit Giacomelli hält fest, dass im Zusammenhang mit dem Umbau des Unterstufenschulhauses die Parkplätze bei der Einstellhallenzufahrt aufgehoben wurden. Für sie ist unverständlich, dass der "entschärfte" Verkehrsbereich nun für die geplante Erschliessung verwendet werden soll. Zudem erachtet sie die aktuelle Verkehrssituation - unter anderem mit den Eltern-Taxis auf den Trottoirs und vor den Fussgängerstreifen - als sehr belastend und extrem gefährlich.
Ernst Meyer bestätigt, dass die Sammel-Taxis auf das zemi-Gelände fahren und nicht auf der öffentlichen Strasse zum Aussteigen anhalten werden. Zudem "entschärfen" die gestaffelten Schulanfangszeiten die Verkehrssituation in der Schulanlage Steindler.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann verweist auf das Baubewilligungsverfahren, in welchem auch die Voraussetzungen für eine genügende Zu- und Wegfahrt geprüft werden.

Elisabeth Kohler lässt sich über die Gefällssituation auf der Parzelle Nr. 1522 informieren.
Ernst Meier hält fest, dass das fragliche Grundstück ein Gefälle von rund sechs Meter aufweist und aufgrund der Topographie die Baute weniger mächtig erscheint.

Elisabeth Kohler möchte Auskunft über die künftige Nutzung der geplanten Saalräumlichkeiten.
Ernst Meier erläutert ausführlich über die mögliche Saalnutzung. Mit dem Öffnen der "Querelemente" könnte der Saal als Mehrzweckraum ausgestattet und genutzt werden. Diesbezüglich besteht aktuell keine Beschlussfassungen oder sogar ein Benutzungsreglement.

Christoph Seiler möchte Auskunft über die getätigte Standortabklärung und Standortevaluation sowie über die Zusammensetzung der Trägerschaft respektive die finanziellen Risiken für die Gemeinde.
David Sieger verweist auf die seit längerem "gewachsene" Erkenntnis, dass der heutige Standort in Interlaken zu klein ist und eine Erweiterung nicht möglich ist. Daher wurden alle Gemeinden betreffend Standortmöglichkeiten für zemi-Räumlichkeiten angeschrieben. Unterseen war die einzige Körperschaft, welche diesbezüglich eine Möglichkeit gesehen und zurückgemeldet hat.
Ernst Meier verweist auf die entsprechenden Abklärungen beim Kanton. Die strategische Baulandreserve beim BZI steht für eine zemi-Baute nicht zur Verfügung.
Gemeinderat Pascal Zurbrügg informiert über die Bauherrschaft "BVS Oberland Ost AG" mit regionalen Geldgebern, wie die Wenger Holzbau AG, Gerber + Troxler Bau AG / Seematter AG und U. Hauenstein Heizung/Lüftung/Sanitär. Der Baurechtsvertrag wird mit der investierenden Aktiengesellschaft abgeschlossen. Die Gemeinde wird somit weder einen Investitionsbeitrag noch einen Betriebsbeitrag zu finanzieren haben. Sie wird einen jährlichen Baurechtszins erhalten.

Der Verein Zentrum Mittengraben (zemi) ist ebenfalls an der Trägerschaft beteiligt. Die Trägerschaft wird das Gebäude bauen und dem zemi vermieten. Mit einer Leistungsvereinbarung mit dem Kanton wird das zemi den vereinbarten Mietzins finanzieren.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann stuft das finanzielle Risiko für die Gemeinde als gering ein, weil die Leistungsabgeltung mit der kantonalen Leistungsvereinbarung abgesichert ist.

Eckpunkte aus Baurechtsvertrag

Gemeinderat Pascal Zurbrügg informiert über die finanziellen Eckpunkte aus dem Baurechtsvertrag.
Als Bauherrin figuriert die "BVS Oberland Ost AG in Gründung" mit namhaften regionalen Geldgebern. Beim vorliegenden Vertrag handelt es ich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) auf einem Teil der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1522. Gemäss letzten Informationen wird eine Fläche von 5'300 m^2 (knapp 41 %) der Gesamtfläche (12'790 m^2) beansprucht. Die Bauberechtigte darf auf dem Baurechtsgrundstück ein Schulhaus als Neubau erstellen. Jede andere Nutzung der Baurechtsfläche ist ausgeschlossen. Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und wird für 80 Jahre abgeschlossen. 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechts. Kommt eine Verlängerung vor Ablauf nicht zustande, geht das Baurecht nach Ablauf der vereinbarten Dauer unter.
Der Baurechtszins beträgt aufgrund einem Gutachten, welches das zemi in Auftrag gegeben hat, bei 5'300 m^2 Fr. 66'247.35 pro Jahr. Dieser Zins ist ab Bezug des neuen Gebäudes im Voraus bezahlbar. Der unveränderbare Zinssatz beträgt 3 %. Der Landwert wird während der gesamten Dauer des Baurechts ausschliesslich gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung angepasst.
Das Baurecht ist übertragbar. Die rechtsgeschäftliche Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin.
Der Heimfall mit einer Entschädigung der Grundeigentümerin an die Bauberechtigte in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes findet unter anderem statt, falls das Baurecht nicht vor dem Enddatum durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag verlängert wird.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass Stefan Schmutz in der Funktion als Notar anwesend und daher unparteilich sowie neutral ist.

Christine Glaus verweist auf das Bauvolumen von 18 Millionen Franken sowie den ordentlichen Heimfall mit einer Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes. Ihrer Meinung nach müsste nicht der Verkehrswert sondern der Zeitwert für die Heimfallberechnung angewendet werden. Geregelt müsste zudem werden, wie respektive in welchem Zustand die Baute zurückgegeben werden muss.
Stefan Schmutz, Notar, hält fest, dass der Verkehrswert ein Begriff ist, welcher vom Zivilgesetzbuch (ZGB) vorgegeben ist. Weiter ist vorgegeben, falls nichts vorgegeben ist, bei einem Heimfall 100 % des Verkehrswert entschädigt werden muss.
Diesbezüglich wurde unter den Vertragsparteien vereinbart, dass für die heimfallenden Bauten und die dazugehörenden Anlagen die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswertes zu leisten hat. Dabei hat die Schätzung des Verkehrswertes nach der DCF-Methode zu erfolgen.
Betreffend Zustand der Baute bei Rückgabe begründet er ausführlich, warum seiner Meinung diesbezüglich keine Vorgaben im Baurechtsvertrag aufgenommen werden müssen.

Elisabeth Kohler verweist im Zusammenhang mit der Benützung der Baurechtsfläche auf die Formulierung, wonach sich die Bauberechtigte verpflichtet im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gemäss Art. 112 Abs. 2 Schweizerisches Obligationenrecht (OR), diesen Neubau initial an die Sozialinstitution Zentrum Mittengraben zu vermieten. Da sie "initial" als anfänglich versteht, stellt sich für sie die Frage falls andere Schulen ein Angebot zur Raummiete anbieten.
Stefan Schmutz hält fest, dass der zemi-Verein an der Aktiengesellschaft beteiligt ist. Mit der vorliegenden Formulierung kann das zemi die Mietung der Räume juristisch durchsetzen. Es ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien einen längerfristigen Mietvertrag abschliessen werden. Die Aufnahme einer Mindest-Mietdauer ist aus seiner Sicht denkbar.

Katharina Moor befindet den ausgehandelten Baurechtszins als fair. Falls die Aktiengesellschaft einen grossen Gewinn machen sollte, erachtet sie dies als unfair gegenüber der Gemeinde. Es stellt sich die Frage, ob es Vorgaben und Limitierungen betreffend dieser Gewinne gibt.
Stefan Schmutz eine Gewinnlimitierung ist seiner Meinung nach nicht angezeigt respektive unnötig, weil die Investoren ein gewisses Risiko mittragen.

Ivan Arnaldi stellt sich die Frage, wie die Eigentumsverhältnisse bei einem Konkurs der Aktiengesellschaft aussehen würden.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann geht davon aus, dass es immer Kinder geben wird, welche eine Sonderschule müssen. Falls es den Verein zemi nicht mehr geben sollte, wird eine andere Institution die Schulräumlichkeiten für diesen Zweck übernehmen und mieten.
Stefan Schmutz hält fest, dass die Gemeinde bei einem Konkurs der "BVS Oberland Ost AG" sein Vorkaufsrecht gegenüber einem allfälligen Ersteigerer geltend machen kann. Zudem könnte die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Franziska Brändli möchte wissen, warum die Baurechtsdauer lediglich 80 Jahre und nicht die Maximaldauer von 99 Jahre beträgt. Zudem stellt sie Fragen bezüglich dem fixen Bodenpreis sowie dem fixen Zinssatz.
Stefan Schmutz hält fest, dass es sich beim 3 %-Zinssatz um eine Tendenz handelt, welche sich auch im privaten Bereich durchsetzt. Um die Ausschläge der Zinssätze nach oben und nach unten zu umgehen, empfiehlt er den Zinssatz fix festzulegen. Die Bewertung des Bodenwertes in einer Zone für öffentliche Nutzung ist eher schwierig. Damit die Gemeinde den Ertragswert des Landes beibehalten kann, wird der Bodenwert indexiert.

Ivan Arnaldi nimmt zur Kenntnis, dass der Zinssatz auf 3 % fixiert ist. Der Bodenwert ist indexiert und kann somit angepasst werden.

Andreas Baumann möchte Auskunft über den Beteiligungsspiegel der "BVS Oberland Ost AG in Gründung".
Ernst Meier informiert, dass der Verein Zentrum Mittengraben (zemi) mit 30 % an der oben genannten Firma beteiligt ist. Die restliche Kapitalbeteiligung ist auf die weiteren Firmen verteilt.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann hebt hervor, dass der Verein Zentrum Mittengraben nur zusammen mit den beteiligen Firmen die Projektfinanzierung sicherstellen können; eine Bankfinanzierung wäre für den Verein nicht möglich gewesen.

Bruno Vollmer verweist auf die Bödelibadhalle, welche voraussichtlich im 2029 ihre Lebensdauer erreicht hat. Ist das Aufstellen einer Doppelturnhalle auf der Restfläche von Parzelle Nr. 1522 möglich.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass eine allfällige Dreifachturnhalle als interkommunales Projekt aufzugleisen ist.

Antrag / Beratung / Abstimmung

Gemeinderat Thomas Wegmann verweist auf Art. 15 des Abstimmungs- und Wahlreglementes (AWR) wonach jeder Antrag zur Abstimmung gebracht wird.
Die Versammlung stimmt unter Vorhalt von Absatz 3 offen ab. Massgebend ist das einfache Mehr der Stimmenden.
Ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten kann eine geheime Abstimmung verlangen. Wird geheim abgestimmt, ist das einfache Mehr der Stimmenden massgebend.
Die Stimmberechtigten können sich zum Geschäft äussern und Anträge stellen.

Antrag des Einwohnergemeinderates

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Einwohnergemeinderat zu ermächtigen, das Rechtsgeschäft, d. h. den Baurechtsvertrag betreffend die im Reglement Generalermächtigung für Rechtsgeschäfte über Eigentum an Liegenschaften des Finanzvermögens vom 24. März 2003 ausgenommene Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. 1522 - Stadtfeld/Steindlerstrasse (Zone für öffentliche Nutzung), mit der BSV Oberland Ost AG zu schliessen.

Geheime Abstimmung

Iwan Arnaldi beantragt über die Abstimmungsvorlage respektive den Antrag des Einwohnergemeinderates geheim abzustimmen.

Gemeindepräsident Thomas Wegmann lässt über den Antrag betreffend geheimer Abstimmung gemäss Art. 15 Abs. 3 abstimmen.

Ergebnis geheime Abstimmung

Bei 425 anwesenden Stimmberechtigten beträgt das erforderliche Quorum von einem Drittel 142 Stimmen.

Die Versammlungsteilnehmer lehnen mit 28 Ja-Stimmen eine geheime Abstimmung ab. Somit wird über den gemeinderätlichen Antrag betreffend Ermächtigung zum oben genannten Rechtsgeschäft offen abgestimmt.

Beratung über den Antrag des Einwohnergemeinderates

Tina Lüthi stellt sich die Frage, ob die fragliche Baute im südöstlichen Teil der Parzelle richtig positioniert ist und diese nicht für weitere Bauvorhaben verbaut würde. Mit einer Verschiebung des Baukörpers in die nordwestliche Ecke könnte ihrer Meinung nach der Schulhaus-Zugang verbessert respektive weiterhin gewährt werden.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann hält fest, dass sich der Gemeinderat intensiv mit der Arealentwicklung der gesamten Parzelle auseinander gesetzt hat und zum Schluss gekommen ist, dass die Verschiebung der Baute in den südöstlichen Teil der Parzelle zweckmässig ist.

Willi Steiner möchte wissen, wo eine allfällige Dreifachturnhalle zu stehen käme und wie diese erschlossen würde.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert, dass eine allfällige Turnhalle westlich zu stehen käme und gegebenenfalls unterirdisch erschlossen würde.

Walter Gurzeler bemerkt, dass im interkommunalen Kontext nur das Spital auf Unterseener Boden liegt und beispielsweise das Eissportzentrum oder der Fussballplatz durch andere Gemeinden bereitgestellt werden. Er spricht sich für das Neubauprojekt zemi aus und bemerkt abschliessend, dass die Verkehrssituation in den fraglichen Strassen nicht so arg sei, wie behauptet.

Jürg Blatter erachtet den geplanten Standort für die zemi-Baute sowie die vorhandene Konstellation als ideal. Er ersucht die Versammlungsteilnehmer dem Gemeinderat die erforderliche Ermächtigung zum Abschluss des Baurechtsvertrag zu erteilen.

Jürg Michel ist der Meinung, dass die Gemeinde für die Tagesschule respektive deren Verpflegung eine einfache Lösung erhält. Zudem wäre künftig ein Mehrzwecksaal vorhanden, welcher vielseitig genutzt werden kann (Gemeindeversammlung, Musicals etc.).
Er spricht sich dezidiert für den Schulhausbau aus, welcher Kinder aus unserer Mitte mit erhöhtem Betreuungs- und Förderbedarf dient.

Heinrich Sauter erachtet das vorliegende Projekt als grosse Chance für Unterseen. Er befindet die Synergien, welche entstehen und umgesetzt werden können, als sehr interessant.
Er verweist auf den Aussenraum des eingeschossigen Anbaus, welcher auch von der Volksschule genutzt werden könnte. Er bittet den Gemeinderat diesem Umstand bei den anstehenden Verhandlungen entsprechend Rechnung zu tragen.

Abstimmungsprozedere

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über das Abstimmungsprozedere wie folgt. Er schlägt vor, die Nein-Stimmen sowie die Enthaltungen zahlenmässig durch die Stimmenzähler zu ermitteln. Die Ja-Stimmen werden zahlenmässig nicht erfasst, sondern ergeben sich aus der Differenz zu den anwesenden Stimmberechtigten.

Beschluss Abstimmungsprozedere

Gemeindepräsident Thomas Wegmann nimmt zur Kenntnis, dass keine Opposition zum vorgeschlagenen Abstimmungsprozedere vorliegen respektive diesem stillschweigend zugestimmt wird.

Beschluss

Die Versammlungsteilnehmer stimmen in offener Abstimmung mit grossem Mehr (errechnet 380 Ja-Stimmen), 37 Nein-Stimmen und acht Enthaltungen (durch die Stimmenzähler festgestellt) dem Antrag des Einwohnergemeinderates zu.
Somit ermächtigt die Gemeindeversammlung den Einwohnergemeinderat, das Rechtsgeschäft, d. h. den Baurechtsvertrag betreffend die im Reglement Generalermächtigung für Rechtsgeschäfte über Eigentum an Liegenschaften des Finanzvermögens vom 24. März 2003 ausgenommene Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. 1522 - Stadtfeld/Steindlerstrasse (Zone für öffentliche Nutzung), mit der BSV Oberland Ost AG zu schliessen.

① Korrektur anlässlich der Protokollgenehmigung durch den Gemeinderat vom 26. Oktober 2026

37	1.261	Initiativen, Referenden, Stimmrechtsbescheinigung **Initiative - "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!"** **Informationen aus dem Gemeinderat / V**

Gemeindepräsident Thomas Wegmann orientiert über die Umsetzung der Initiative "Wohnraum schützen - Airbnb regulieren!" und verweist auf die Informationsveranstaltung vom 26. August 2026. Als mögliche neue Ansätze für die Regelung der touristischen Vermietung wurden drei Varianten, welche mit der kanzlei konstruktiv ag erarbeitet worden sind, vorgestellt.
Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass der Vorschlag "Unterseen bewohnt" mit dem "Selbstbewohner-Ansatz" weiterverfolgt respektive weiterbearbeitet wird.
Die Bereitstellung der entsprechenden Unterlagen für die öffentliche Mitwirkung wurde bereits initiiert. Die öffentliche Mitwirkung wird voraussichtlich im vierten Quartal 2026 stattfinden.
Der Gemeinderat ist sich der zeitlichen Brisanz der Vorlage bewusst und setzt sich für eine speditive Weiterführung respektive Bearbeitung der künftigen Regelungen ein.

38	4.461	Badeanlagen **Freiluft- und Hallenbad Bödeli AG - Sanierungsmassnahmen, Finanzbedarf und Leistungsvereinbarung** **Informationen aus dem Gemeinderat / V**

Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert über die nicht immer einfache Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Interlaken und Matten betreffend Bödelibad.
Für die anstehenden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten konnte noch kein Konsens in Sachen Finanzierung gefunden werden.
Der Gemeinderat Unterseen hat daher beschlossen, der Urnenversammlung vom 29. November 2026 eine Kreditvorlage für die Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen beim Bödelibad ausmachen für Unterseen 5.2 Millionen Franken auf der Basis des Bödelischlüssel (35.6 %) zur Beschlussfassung vorzulegen. Gleichzeitig ist für die zehnjährige Leistungsvereinbarung mit der Freiluft- und Hallenbad Bödeli AG ein jährlicher Betriebsbeitrag in derzeit unbekannter Höhe zu bewilligen.
Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2026 hat zudem über den Betriebsbeitrag 2027 von Fr. 203'500.00 (37 % von Fr. 550'000.00) Anteil Unterseen zu befinden.

Rolf Hänni möchte wissen, ob der Investitionsbeitrag von 5.2 Millionen Franken auf mehrere Jahre verteilt wird oder ob er auf einmal zu bezahlen ist.
Gemeindepräsident Thomas Wegmann informiert, dass dies noch nicht bestimmt ist. Die Möglichkeit eines à-fonds-perdu-Beitrages könnte steuertechnisch nachteilig für die Freiluft- und Hallenbad Bödeli AG sein (Steuerpflicht auf ausserordentlichem Ertrag). Ein Darlehen könnte aktiviert und abgeschrieben werden.

Verabschiedung

Gemeindepräsident Thomas Wegmann schliesst die heutige Gemeindeversammlung mit einem Foto "Abenddämmerung am See" und dankt fürs Mitwirken.

Im Anschluss an die Versammlung sind alle zum "traditionellen" Aperitif in der Eingangshalle des Oberstufenschulhauses eingeladen; heute wird die Michel Beck AG, Unterseen, für Speis und Trank sorgen.

Er wünscht allen eine gute Heimkehr und einen schönen Abend.

Abschlussformalitäten

Gemeindepräsident Thomas Wegmann schliesst die Gemeindeversammlung um 22:00 Uhr.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Thomas Wegmann sig.Peter Beuggert

Unterseen, 7. September 2026

Genehmigung

Gemäss Publikation im Anzeiger Interlaken vom 17. September 2026 lag das Gemeindeversammlungsprotokoll vom 7. September 2026 gestützt auf Art. 11 Abs. 2 des Abstimmungs- und Wahlreglementes der Einwohnergemeinde Unterseen (AWR) während 30 Tagen ab Publikationstag bei der Gemeindeschreiberei Unterseen öffentlich auf.
Während der Einsprachefrist vom 18. September bis 18. Oktober 2026 ging beim Gemeinderat Unterseen eine Einsprache gegen den Inhalt des oben genannten Protokolls respektive gegen eine Wortmeldung ein.
Gemäss gemeinderätlichem Beschluss vom 26. Oktober 2026 wird die Einsprache gutgeheissen. Das diesbezügliche Votum im Traktandum Nr. 36 "Zentrum Mittengraben (zemi) - Neubau Schulgebäude Abgabe eines Teils der Parzelle Nr. 1522 im Baurecht für ein Schulgebäude des Zentrums Mittengraben (zemi) - Ermächtigung an den Gemeinderat für den Abschluss eines Baurechtsvertrages" im Gemeindeversammlungsprotokoll vom 7. September 2026 wird entsprechend korrigiert und ergänzt.
Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 inklusive der oben genannten Änderung und Ergänzung hat der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 26. Oktober 2026 genehmigt (Art. 11 Abs. 4 AWR).

NAMENS DES EINWOHNERGEMEINDERATES

Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Thomas Wegmann sig.Peter Beuggert

Unterseen, 26. Oktober 2026