

GGR-Geschäfte

2022-67

21 075.07 Liegenschaften; Gemeindeeigene Gebäude + Anlagen; Bödeli 5 / 7, 1965

S,L+S

Arealplanung Bödeli; Veräusserung der Liegenschaft Bödeli 9 / 11, Parzelle Nr. 2023; Abgabe im Baurecht der Parzellen 2023, 2035, 2062 und 1730

Ausgangslage / Vorgeschichte

An seiner Sitzung vom 21.08.2023 setzte der Gemeinderat die Planungskommission Arealplanung Bödeli (PK Bödeli) ein. Diese steuerte die Entmietung, die Rückbauplanung, Zwischennutzung und die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht.

An der Sitzung vom 22.05.2023 beschloss der GR, dass eine Umzonung in Industrieland der Parzellen 2062 (Bödeli 1 + 3), 2035 (Bödeli 5 + 7) und 1730 (Giessenweg 15 + 17 + 17a) nicht weiterverfolgt wird und dass die Landparzellen 2023, 2035 2062 und 1730 im Baurecht abgegeben werden.

Am 24.02.2024 beschloss der GGR den Rückbau der Liegenschaften Bödeli 1 + 3 und 5 + 7, sowie Giessenweg 15 + 17.

Am 19.05.2025 nahm die PK Bödeli die Übersicht Knoten Bödeli T6 zur Kenntnis. Die RSW AG erstellte im Auftrag der Abteilung Bau + Planung aus der Planskizze eine Plangrundlage (vgl. Beilage Knoten Bödeli) für den Zubringer T6. Dadurch sind die Raum- / Platzverhältnisse in Anbetracht der Bebauung Areal Bödeli geregelt.

Nach dem erfolgreichen Rückbau fand am 26.06.2025 eine Infoveranstaltung in der Aula Grentschel für die anstehende Zwischennutzung statt. Die Zwischennutzung dauert rund 2 – 4 Jahre und die Rahmenbedingungen für Gesuche sind im Internet publiziert [Gemeinde Lyss «Zwischennutzung Bödeli»](#). Die PK Bödeli delegierte am 08.09.2025 die Vergaben und Bewirtschaftung der Zwischennutzungen an den Bereich Liegenschaften+Sport.

Mit diesem Geschäft sollen die Unterlagen für die Vergabe im Baurecht genehmigt werden, um sie anschliessend zu publizieren. Der GR beabsichtigt die Vergabe des Baurechts an eine Wohnbaugenossenschaft, die mit ihrem Wohnbauprojekt folgende Ziele realisiert:

- qualitativ hochstehenden Wohnraum und trotzdem ein günstiges breites Wohnungsangebot (Schwerpunkt auf 1.5-2.5 und 5.5-Zimmer-Wohnungen)
- eine abwechslungsreiche, zeitgemässe Aussenraumgestaltung
- eine überlegte Beziehung der Innen- und Aussenräume
- Ökologische Baumaterialien nach eco Katalog
- die Einhaltung von 90 % der Anlagenkostenlimite
- den Gebäudestandard gemäss Energiestadt Gold
- ein nachhaltiges Energiekonzept

Rechtliche Grundlagen

Im vorliegenden Geschäft geht es um den allgemeinen Führungsauftrag des GR gemäss Art. 52 der GO.

Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025

Gesellschaftliche Solidarität

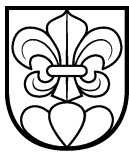
- Lyss ist attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Lyss betreibt nachhaltige Finanz- und Investitionspolitik

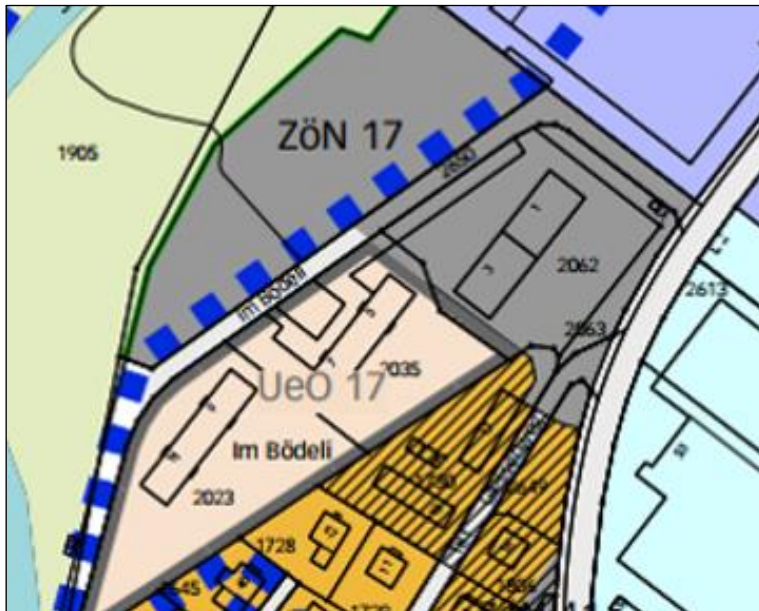
Ökologische Verantwortung

- Die Energiestadt Lyss ist auf dem Weg zur 2'000 Watt Gesellschaft



Problemstellung / Fragen

Das Bödeliareal befindet sich bezüglich Lärmimmissionen in einer eher exponierten Situation. Es entstehen Immissionen durch die Industriezone auf der Ostseite, den Lärm der Autostrasse auf der Nord-West-Seite und den Autostrassenzubringer T6 (behördenverbindlich eingeplant). Die Einstufung mit hoher Lärmbelastung für die neuen Wohnungen hätte einen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Projekts für Wohnbau. Heute ist das Areal als Zone öffentliche Nutzung (ZöN 17) mit einer Überbauungsordnung belegt (vgl. Abbildung unten).



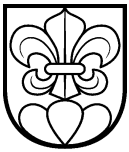
Lösungsvorgehen und Begründungen

Auf Grund des erstellten Lärmgutachten beschloss die PK Bödeli die Stossrichtung einer Wohnzone mit Aufstufung in die ES III im gesamten Gebiet. Das Betriebsgebäude der Feintool AG liegt in der Lärmzone ES IV. Eine hohe Lärmbelastung für die neuen Wohnungen hätte einen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit. Aufgrund der angrenzenden Industriezone (ES IV) ist nach heutigem Wissensstand nur eine Zuteilung in ES III (Mischzone Wohnen und Gewerbe) möglich. Eine Anfrage beim AGR – parallel zum Baurechtsverfahren – wird vorbereitet.

Zonenänderung

Um die baulichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten, muss eine Umzonung in W4 mit ES III erfolgen (vgl. Abbildung nachfolgend). Die Änderung benötigt rund 1.5 – 2 Jahre und kann parallel zur Ausschreibung erfolgen. Das Eintreffen einer nicht erfolgreichen Umzonung ist durch erfolgte Rechtseinschätzung sehr klein. Im Eintreffens-Fall müsste die Ausschreibung angepasst oder gestoppt werden. Der Auftrag für die Zonenänderung erfolgt auf dem ordentlichen Weg durch den GR mit Auftrag an die Abteilung Bau + Planung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einhaltung des Waldabstand, der Uferschutzzone, Strassen- und Grenzabstände. Übrig bleibt die bebaubare Fläche von 9'443 m².



Nächste Schritte

02.03.2026	GGR Genehmigung
15.04.2026	Publikation Verfahren / Versand Ausschreibungsunterlagen
31.01.2027	Eingang Dossiers 1. Phase Präqualifikation
31.02.2027	Vorprüfung und Beurteilung Präqualifikation
15.03.2027	Entscheid Beurteilungsgremium
28.03.2027	Versand Unterlagen 2. Phase
15.07.2027	Eingabetermin 2. Phase Baurechtvergabe
30.07.2027	Präsentation (voraussichtlich)
15.09.2027	Vorprüfung und Beurteilung Baurechtvergabe
15.10.2027	Entscheid Beurteilungsgremium

Das Umzonungsverfahren wird parallel ablaufen und beinhaltet in etwa folgende Meilensteine:

15.12.2025	Start Verfahren -> Freigabe durch GR
März 2026	Entwurf inkl. Konsolidierung und Behördenberatung
Juni 2026	Mitwirkung inkl. Auswertung und Bereinigung
Januar 2027	Vorprüfung inkl. Auswertung und Bereinigung
April 2027	Öffentl. Auflage inkl. Vorlauf, Einspracheverhandlungen und Auswertung (bis vor der öffentlichen Auflage sind Änderungen möglich).
Juli 2027	Beschlussfassung inkl. Vorlauf
September 2027	Genehmigungsverfahren / Abschluss

Finanzielles

Der Bilanzwert für die Landparzelle und das Gebäude Bödeli 9+11 liegt per 31.12.2025 bei Fr. 2'872'520.00. Der theoretische Wert der Parzelle liegt bei Fr. 1'948'800.00 (Fr. 700.00 pro Quadratmeter). Somit weist das Gebäude einen Wert von Fr. 923'720.00 auf. Jedoch wurde im Jahr 2010 der Wohnblock Bödeli 9+11 für einen Betrag von Fr. 1'451'638.40 saniert. Das Mindestangebot für die Liegenschaft ohne Land liegt demnach bei mindestens Fr. 1'450'000.00. Die Landparzellen 2023, 2035 2062 und 1730 werden im Baurecht abgegeben. Die PK Bödeli entschied bei den Zuschlagskriterien ZK4 (Kaufpreis bestehende Liegenschaft Bödeli 9/11) einen minimalen Verkaufspreis festzulegen, der etwas höher ist als der theoretische Mindestwert von Fr. 1.45 Mio. Dieser Mindestverkaufspreis beträgt Fr. 1.95 Mio. um die

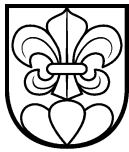
getätigten Investitionen zu schützen. Dadurch soll eine Wohnbaugenossenschaft mehr freie Mittel für die Entwicklung des Wohnbauprojekts zur Verfügung haben, als wenn der Bilanzwert eingefordert würde.

Für den Baurechtszins (ZK3) ist ein Angebot im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens bekannt zu geben. Da das Ziel ist preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Baurechtszins in der Kompetenz des Parlaments liegt.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Der Bilanzwert der Liegenschaften Giessenweg 15, 17 und 17a sowie Bödeli 1 – 11 sind mit dem Landwert von Fr. 700.00 pro m² per Bilanzstichtag 31.12.2025 neu bewertet. Insgesamt musste der Bilanzwert um Fr. 1'645'000.00 wertberichtigt werden.

Kto.Nr.	Bezeichnung	Parz.	Grösse m2	Amtl. Wert	Bilanzwert 01.01.2025	Anpassung Bilanzwert mit Landwert Fr. 700.00/m ²	Total Bilanzierung 31.12.2025
	Liegenschaften / Gebäude			5'719'500.00	8'007'300.00	-1'645'000.00	6'362'300.00
10840.01	Giessenweg 15, 17, 17a	1730	1482	276'000.00	386'400.00	651'000.00	1'037'400.00
10840.01	Bödeli 9 + 11	2023	2784	2'051'800.00	2'872'520.00	-923'720.00	1'948'800.00
10840.01	Bödeli 5 + 7	2035	2236	1'513'800.00	2'119'320.00	-554'120.00	1'565'200.00
10840.01	Bödeli 1 + 3	2062	2587	1'877'900.00	2'629'060.00	-818'160.00	1'810'900.00



Die Gemeinde Lyss weist eine starke Resilienz auf. Je nach Marktverhalten bzw. bei entsprechenden Angeboten für preisgünstigen Wohnraum durch eine Wohnbaugenossenschaft kann der Buchwert im Jahr 2026 auf einen Betrag von Fr. 500.00 pro m² angepasst werden.

Erwägungen

Häni Patrick, Gemeinderat, SVP: Der Redner erlaubt sich, noch eine Bemerkung zum vorletzten Geschäft [18] hinzuzufügen. Werter Hunziker Thomas, werter Rychen Michael, bei euren Recherchen ist euch sicherlich aufgefallen, dass der Redner zwar Vorstandsmitglied, aber kein Genossenschaftsmitglied ist. Das bedeutet, dass dem Redner, egal wie dieses Geschäft ausgeht, keine Vorteile resultieren, ausser dass er seine Freizeit opfert, die er auch anders nutzen könnte.

Zum vorliegenden Geschäft Arealplanung Bödeli hat der Redner eine kurze Ergänzung. Es kam bei wenigen Personen zu Missverständnissen. Die Überschrift «Arealplanung Bödeli; Veräusserung der Liegenschaft Bödeli 9 / 11, Parzelle Nr. 2023; Abgabe im Baurecht der Parzellen 2023, 2035, 2062 und 1730» dabei wird nur das Gebäude 9 / 11 verkauft. Die Parzellen werden alle im Baurecht abgegeben.

Rychen Michael, SP: «Land und Boden vermehrt sich nicht.» Hier zitiert sich der Redner einmal selbst. Die Fraktion SP hat darüber diskutiert, ob der Industrie hier nicht Boden weggenommen wird. Das wäre für die Gemeinde Lyss nicht vorteilhaft. Die Fraktion SP steht für einen Werkplatz Lyss. Sie befürwortet, dass die Industrie und das Gewerbe gute Voraussetzungen finden und die Menschen Arbeit in der Gemeinde Lyss finden. Nach den Beratungen kam die Fraktion SP jedoch zu dem Schluss, dass es im Moment so scheint, als sei genügend Raum vorhanden, weshalb sie diesem Geschäft zustimmt. Der Redner ist sehr froh, dass hier keine andere Richtung eingeschlagen wird und das Land verkauft wird. Es ist lobenswert, wie die Burggemeinde Busswil mit ihrem Grund und Boden umgeht und sollte als Vorbild für die Gemeinde Lyss dienen. Boden ist ein sehr wertvolles Kapital. Es ist wichtig, dass er auch sinnvoll eingesetzt wird. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist den Sozialdemokraten ein besonderes Anliegen. Familien und Personen mit kleinem Einkommen sollen eine erschwingliche Wohnung finden. Die Fraktion SP bittet um Unterstützung und darum, den Antrag des GR anzunehmen.

Spring Ueli, Mitte: Der Redner dankt den beiden beteiligten Abteilungen für die Zusammenarbeit. Die Arbeiten liegen auf Kurs. Die Fraktion Mitte ist überzeugt, dass eine Wohnbaugenossenschaft erfolgreich sein wird. Das Interesse ist bereits vorhanden. Deshalb stimmen die Fraktionen Mitte, EVP und GLP diesem Antrag zu.

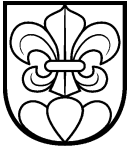
Glutz Pierrette, FDP: Die Fraktion FDP dankt für die Ausarbeitung des Geschäfts und stimmt sowohl der Veräusserung der Liegenschaft Bödeli als auch dem Abgang der betroffenen Parzellen im Baurecht zu. Sie erteilt dem GR zudem die Kompetenz, die damit verbundenen Angelegenheiten zu regeln. Dies gilt jedoch nur, sofern der Verkauf und die Baurechtsvergabe den vorgelegten Bedingungen entsprechen.

Diesbezüglich macht sich die Fraktion FDP gewisse Sorgen. Die Auflagen an einen Investor, das Projekt dem Energiestandard „Gold“ entsprechend umzusetzen und qualitativ hochwertige Wohnungen zu bauen, die aber langfristig unter dem Preisniveau des lokalen Mietwohnungsmarkts angeboten werden können, setzen dieses Projekt wirtschaftlich gesehen unter Druck. Sie befürchtet, dass sich durch die Auflagen der Kreis der Interessenten stark einschränkt und das Projekt sich dadurch verzögert. Sollte dieses Szenario eintreten, erwartet die Fraktion FDP, dass frühzeitig informiert und reagiert wird.

Beschluss 36 : 1 Stimmen

Der GGR nimmt Kenntnis vom beabsichtigten Zuschlagsverfahren und genehmigt im Rahmen seiner Zuständigkeit:

- die Veräusserung der Liegenschaft Bödeli 9 / 11, Parzelle Nr. 2023 für mindestens Fr. 1.95 Mio.
- die Abgabe im Baurecht der Parzellen 2023, 2035, 2062 und 1730.
- und ermächtigt den GR den Zuschlag zu erteilen und alle mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.



Der Beschluss untersteht gemäss Art. 46 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Beilagen Bödeli_Baurechtsvergabe_Unterlagen_V1.0
Baurechtsvertrag (Entwurf)