

443 073.04 Liegenschaften; Kindergarten; Kindergarten Heilbachweg (I + II)

2025-10  
B+P

## **Rückbau Kindergarten Heilbach; Verpflichtungskredit**

### **Ausgangslage/Vorgeschichte**

Der GR hat an seiner Sitzung vom 26.08.2024 einen Strategieentscheid gefällt und beschlossen, den Doppel-Kindergarten Heilbach zurückzubauen.  
Mit vorliegendem Geschäft wird dem GGR ein Kreditgeschäft über Fr. 200'000.00 für den Rückbau des Doppelkindergartens beantragt.

### **Ausgangslage**

Die Parzelle Nr. 1898 mit einer Fläche von 2'690 m<sup>2</sup> liegt in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) 15. Bis zum Schuljahr 2021/22 war dort der Doppel-Kindergarten Heilbach untergebracht. Nach der Eröffnung des neuen Schulhauses im Grentschel steht das Gebäude leer. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäss, da alle Bauteile ihre Lebensdauer überschritten haben und erhebliche Sicherheitsmängel aufweisen. Die alte Ölheizung wurde bereits entfernt und die Elektroinstallationen sind abgeschaltet. Eine Sanierung wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Um die Abbruchkosten zu kalkulieren, wurde eine Schadstoffanalyse durchgeführt und Offerten eingeholt. Die Gesamtkosten für den Abbruch, inklusive Rückbau der Versorgungsleitungen und Auffüllung der Baugrube, betragen rund Fr. 200'000.00.

### **Rechtliche Grundlagen**

Für Ausgaben von Fr. 150'000.00 bis Fr. 1 Mio. / wiederkehrende Ausgaben von Fr. 15'000.00 bis Fr. 100'000.00 liegt die Zuständigkeit abschliessend beim GGR (Art. 47 Bst. b GO).

### **Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025**

- Lyss betreibt eine aktive und dynamische Bodenpolitik
- Erhalt und Aufwertung einer dem Bevölkerungswachstum angepassten Infrastruktur
- Qualitative Entwicklung der Gemeinde unter Einbezug und Umsetzung der Ortsplanung (Landschaft, Energie, Verkehr, Zentrum)

### **Projekt**

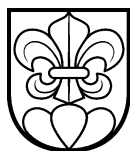
Der Doppel-Kindergarten wird inklusive aller Versorgungsleitungen zurückgebaut und die Baugrube aufgefüllt. Das Grundstück bleibt anschliessend vorerst ungenutzt und steht der Gemeinde als strategische Landreserve zur Verfügung. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, eine Umzonung in eine Wohnzone zu prüfen. Dieses Vorgehen ermöglicht der Gemeinde eine flexible und zukunftsorientierte Nutzung des Areals, ohne sich bereits heute auf eine konkrete Verwendung festlegen zu müssen.

### **Kosten Rückbau**

Kostenschätzung +/- 25 %

BKP	Beschreibung	Kosten in Fr.
112	Rückbauarbeiten inkl. Altlasten	135'000.00
	Bestehende Zuleitungen	15'000.00
	Gärtnerarbeiten	30'000.00
291	Honorar Architekt / Bauleitung	10'000.00
524	Kopien / Pläne Divers	1'000.00
531	Bauzeitversicherung / Bauherrenhaftpflicht	2'000.00
583	Reserve für Unvorhergesehenes	5'000.00
	Kostenzusammenstellung inkl. 8.1% MwSt.	200'000.00

Für die Kostenschätzung und die Eingabe des Abbruchgesuches wurde ein Schadstoffbericht erstellt. Dieser zeigt, dass das Gebäude eine hohe Schadstoffbelastung aufweist, was beim



Rückbau zu erheblichen Kosten führt. Allein die Entfernung des Wandverputzes wird auf rund Fr. 40'000.00 geschätzt, da dieser einzeln abgetragen und fachgerecht entsorgt werden muss.

### Terminprogramm

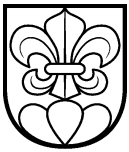
Ausführungskredit für Rückbau beim GR einholen	13.01.2025
Ausführungskredit für Rückbau beim GGR einholen	24.02.2025
Abbruchgesuch einreichen	nach GGR-Beschluss
Beginn Rückbau nach Auftragsvergabe	Sommer 2025
Abschluss Rückbau	Winter 2025

### Mitbericht Abteilung Finanzen

Beim vorliegenden Bericht und Antrag handelt es sich um eine Entwidmung von Verwaltungs- in das Finanzvermögen. Dient ein Vermögenswert der Gemeinde als Objekt für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, stellt es Verwaltungsvermögen dar. Soll ein solches Objekt nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung, sondern beispielsweise als Vermögensanlage verwendet werden, muss das finanzkompetente Organ der Gemeinde der Überführung ins Finanzvermögen zustimmen.

Massgebend für die Festlegung der Zuständigkeit zum Beschluss über die Entwidmung ist der Verkehrswert (Art. 104 GV sowie Kap. 2.2.1.4.3.5.5). Ist die Widmung mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden, bestimmt sich das zuständige Organ nach der Gesamtausgabe.

### Erwägungen



**Christen Rolf, Gemeinderat, Mitte:** Mit dem Neu- und Erweiterungsbau Grentschel wurde bereits früher einmal festgelegt, dass die beiden Kindergärten am Heilbachweg in die Anlage im Grentschel integriert werden. Dies mit dem Hintergrund, da die Gebäude im Heilbach in schlechten Zustand waren und umfangreiche Sanierungen angestanden wären. Mit dem Entscheid, dass diese Kindergärten aufgegeben werden, wurden die Sanierungskosten aus dem Finanzplan herausgenommen und damit wurde auch die öffentliche Nutzung weggenommen. Der Abriss ist nun wichtig. Das Haus ist bereits ohne Strom und Wasser. Jedoch ist es in einem schlechten Zustand und es werden Drittschäden riskiert. Zusammen mit dem Abbruch will die Gemeinde Lyss auch die Umwidmung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen erledigen. Mit der kommenden Ortsplanrevision, welche ab 2026 starten soll, wird man vermutlich die bis 2700 m<sup>2</sup> grosse Landparzelle in eine Bauzone umwandeln, sodass ein grosser Mehrwert und strategische Reserve der Gemeinde gebildet wird. Ob diese Parzelle einmal verkauft oder verpachtet wird, wird wiederum dem GGR vorgelegt werden. Der Redner denkt hierzu persönlich, dass Baurecht mehr als nur sinnvoll wäre. Nun geht es gleichzeitig darum, die Umwidmung ins Finanzvermögen zu starten. Diese bestimmt sich damit, wie ein Gelände oder ein Gebäude genutzt wird. Die Parzelle hat nun keinen öffentlichen Nutzen mehr, daher ist es angebracht das Land direkt ins Finanzvermögen umzuwidmen. Arn Daniel hat in seinem Kommentar zum Gemeindegesetz folgendes geschrieben: «Wird Verwaltungsvermögen nicht mehr seiner Widmung entsprechend genutzt, hat das zuständige Organ zu bestimmen, was damit geschehen soll. Massgebend für die Festlegung von der Zuständigkeit ist der Verkehrswert, der sich allerdings bei Objekten im Verwaltungsvermögen, wo in der Regel kein Markt besteht, schwer festzustellen ist».

Geht der GGR heute davon aus, dass das Land in der ZöN kaum Wert hat bzw. Fr. 0.00 Wert hat und das Gebäude auch Fr. 0.00 Wert hat, könnte fast angenommen werden, dass die Zuständigkeit der Umwidmung beim GR liegt. Das ist aber nicht der Fall. Denn steht kein Wert und ist die Neuwidmung mit zusätzlichem Neuaufwand verbunden, dann sagt Daniel Arn, bestimmt sich die Zuständigkeit anhand der Gesamtausgaben. Also abzüglich des Verkehrswertes oder plus die zusätzlichen Ausgaben. Die zusätzlichen Kosten sind die Abbruchkosten von Fr. 200'000.00, welche aufgerechnet werden und somit ist die Zuständigkeit für die Entwidmung durch das Parlament gegeben.

**Meister Katrin, SP:** Grundsätzlich wünscht sich die Fraktion SP für leerstehende Gebäude der Gemeinde die Prüfung einer Zwischennutzung. Der Kindergarten Heilbach ist jedoch baufällig und daher stimmt sie dem Abbruch zu. Fraglich bleibt einzig, weshalb im Geschäft verschwiegen wird, welche Art Schadstoffe den Preis derart in die Höhe treibt. Für die Entwidmung hat sie hingegen grösste Vorbehalte. Die Fraktion SP geht davon aus, dass sie in der beantragten Form gar nicht zulässig ist. Dies aus folgenden Gründen:

- Im Geschäft zum Kauf Marktplatz 10 steht: «Finanzanlagen besitzen einen Marktwert und können jederzeit veräussert werden. Da das Finanzvermögen nur mittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient, soll es eine Rendite abwerfen und darf grundsätzlich die Erfolgsrechnung nicht mit Folgekosten belasten. Für die Parzelle Kindergarten Heilbach trifft dies nicht zu. Offenbar hat die Parzelle keinen Marktwert. Sie kann auch nicht sofort veräussert werden, da sie sich in einer ZöN befindet. Zudem belastet sie die Rechnung mit Folgekosten, da sie mindestens weiterhin gemäht werden muss. Eine Verlagerung ins Finanzvermögen ist daher aus der Sicht der Fraktion SP falsch. Zudem steht im Baureglement der Gemeinde zum Thema ZöN: «In den jeweiligen ZöN sind Nutzungen, die dem Quartier dienen zulässig (...). Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen von ZöN sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen». Diese Regelung legt nahe, dass eine ZöN grundsätzlich dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist. Die Fraktion SP geht davon aus, dass die Parzelle bis zu ihrer weiteren Verwendung im Sinn des Baureglements naturnah bewirtschaftet wird. Die Umsetzung dieses Artikels erachtet die Fraktion SP als Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe. Es gibt somit Argumente, weshalb die Parzelle vorläufig im Verwaltungsvermögen verbleiben sollte.
- Des Weiteren werden Entwidmungen einer Ausgabe gleichgestellt. Die Rednerin ging davon aus, dass der Wert Fr. 0.00 ist und daher der GGR gar nicht zuständig ist. Für die Ermittlung der finanziellen Zuständigkeit muss der Verkehrswert eines Grundstücks bestimmt werden, wie es im Geschäft richtig festgehalten wird. Die Rednerin ist nicht der Meinung, dass die Fr. 200'000.00 diesen Wert tatsächlich bestimmen, da die Parzelle ja weiterhin im Verwaltungsvermögen belassen werden könnte und der Zusammenhang zwischen dem Abbruch des Kindergartens und der Entwidmung in Frage stellt. Daher wird die abschliessende Zuständigkeit des GGR bezweifelt.

Aus diesen Gründen stellt die Fraktion SP folgende Anträge: Dem Abbruch des Kindergartens stimmt die Fraktion SP zu, jedoch legt sie nahe, die Entwidmung abzulehnen und abzuwarten, was mit dieser Parzelle passieren soll. Erst wenn dieses Wissen wirklich vorliegt, soll die Entwidmung gemacht werden.

**Amstutz Yann, FDP:** Die Fraktion FDP wird der Genehmigung des Kredites für die Rückbaukosten des Kindergartens zustimmen. Die Entwidmung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist nachvollziehbar. Die Parzelle wird von der Gemeinde nicht mehr für Schulungszwecke genutzt oder für eine weitere öffentliche Nutzung vorgesehen. Das Grundstück soll vorerst umgenutzt werden und der Gemeinde als strategische Landreserve zur Verfügung stehen. Daher sieht die Fraktion FDP keine erheblichen Einwände gegen die Entwidmung des GGR. Die in Zukunft vorgesehene Überprüfung einer Umzonung in eine Wohnzone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision macht ebenfalls Sinn. Eine Aufteilung dieser beiden Punkte sieht die Fraktion FDP nicht als zielführend und daher unterstützt sie den Antrag auf Aufteilung nicht. Die Fraktion FDP wird sowohl dem Kredit als auch der Entwidmung zustimmen.

#### Beschluss

##### Der GGR ...

einstimmig

- **genehmigt für die Rückbaukosten des Doppelkindergartens auf der Parzelle 1898 einen Nachkredit von Fr. 200'000.00 zu Lasten der Erfolgsrechnung.**
- 22 : 12 Stimmen
- **beschliesst die Entwidmung der Parzelle Nr. 1898 vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen per Bilanzstichtag 31.12.2024.**

Beilagen

Keine