

GGR-Geschäfte

2016-708

50 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

Parzelle Nr. 3577; Stuber Liegenschaften AG; Nichterfüllung Überbauungspflicht; Rückkauf

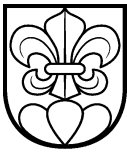
Ausgangslage / Vorgeschichte

Am 20.05.2019 hat der GGR Lyss dem Verkauf der Parzellen Nr. 3576 und 4041 mit einer Fläche von 5'974 m² für Fr. 1'433'760.00 zugestimmt. Zudem hat die Burgergemeinde Kappelen ihre Parzelle Nr. 3577 ebenfalls verkauft.

Die Käuferin die Stuber Holding AG, heute Stuber Liegenschaften AG beabsichtigte darauf ein Gebäude für ihre Tochterfirma Rohrer Marti AG zu realisieren.

Im Verkaufsvertrag wurde eine Überbauungspflicht mit Rückkaufsrecht durch die Gemeinde bei Nichtausübung der Überbauung vereinbart. Dieses kann ausgeübt werden, wenn nicht innert 18 Monaten nach Übergang von Nutzen und Schaden ein Baugesuch eingereicht und nicht innert 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau begonnen wird.

Die Parzelle war von einer grösseren Altlast betroffen, welche vorerst saniert werden musste. Diese konnte fristgerecht per Ende Juni 2020 abgeschlossen werden und die Terrainübernahme erfolgte per Oktober 2021 (Nutzen und Schaden).



Infolge der Corona-Pandemie verzögerten sich die Ausführungspläne. Im Juni 2023 wurde das Baugesuch eingereicht und Ende Juli 2024 bewilligt. In der Zwischenzeit verstarb der Inhaber der Stuber Holding AG Ende April 2025. Er war der geistige Vater hinter dem gesamten Projekt. Die Restzahlung des Kaufpreises erfolgte per Ende Juli 2025. Im vergangenen Jahr zeigte sich, dass aufgrund der mit dem Tod entstandenen Veränderungen das Projekt nicht mehr realisiert werden kann und die Stuber Liegenschaften AG meldete im Februar 2026 der Gemeinde, dass sie die Überbauungspflicht nicht erfüllen könne und mit einem Rückkauf einverstanden sei.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Der Betrag liegt in der Zuständigkeit des GGR unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (Art. 46 Bst. b GO).

Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Langfristige Ziele:

- Lyss betreibt eine aktive und dynamische Bodenpolitik

Strategische Stossrichtung:

- Lyss akquiriert strategische Grundstücke und Immobilien

Problemstellung / Fragen

Die Rückkaufsmöglichkeit ist eine «Kann»-Vorschrift im Vertrag. Es ist daher an der Gemeinde Lyss zu entscheiden, ob sie das Terrain zurückkaufen will oder nicht. Der damalige GGR-Entscheid enthält auch keine Ermächtigung, dies für den Fall der Nichtüberbauung direkt vornehmen zu können. Daher hat der GGR diesen Entscheid nun zu fällen.

Umsetzung

Die Parzelle wurde mit derjenigen der Burgergemeinde Kappelen vereinigt und hat nun einen Halt von 7'177 m². Diese wurden damals zum Preis von Fr. 240.00 / m² veräussert, was eine Gesamtsumme von Fr. 1'722'480.00 ergibt.

Das im Vertrag stipulierte Rückkaufsrecht steht ausschliesslich der Gemeinde Lyss zu. Dieses kann zum Gesamtverkaufspreis ausgeübt werden. Gemäss Vertrag sind die Notariats- und Grundbuchkosten durch die Stuber Liegenschaften AG zu tragen.

Beurteilung

Mit dem Rückkauf erhält die Gemeinde wieder Fläche für die Ansiedlung von Betrieben und Optionen für Gewerbetreibende. Bereits laufen erste Verhandlungen mit Interessenten, so dass in Kürze dem Parlament entsprechende Veräusserungsgeschäfte unterbreitet werden können.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Die Gemeinde Lyss verkaufte die Parzelle Nr. 3577 zu einem Gesamtpreis von Fr. 1'509'549.00. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgte in mehreren Tranchen.

Die Restzahlung von Fr. 754'774.50 wurde am 23.07.2025 durch die Stuber Liegenschaften AG im Rahmen des Landkaufs der Parzellen Nr. 3576, 3577 und 4041 geleistet.

Damit wurde der gesamte Kaufpreis vollständig beglichen.

Datum	Zahlungspflichtiger	Beschreibung	Betrag in Fr.
20.02.2020	Bürgi Partner, Burgdorf	1. Tranche (Anzahlung)	130'000.00
09.12.2021	Stuber Holding AG, Zollikofen	2. Tranche (Übergang Nutzen und Schaden)	624'774.50
23.07.2025	Stuber Liegenschaften AG	Landkauf Parzellen Nr. 3576, 3577, 4041	754'774.50
Total			1'509'549.00

Der Rückkauf der Parzelle zum Gesamtpreis von Fr. 1'722'480.00 hat ausschliesslich Auswirkungen auf die Bilanz und nicht auf die Erfolgsrechnung. Es handelt sich dabei um einen Vorgang innerhalb des Finanzvermögens gemäss HRM2 des Kantons Bern.

Durch den Rückkauf wird ein Aktivtausch vorgenommen (flüssige Mittel gegen Grundstücke im Finanzvermögen), wodurch sich die Zusammensetzung, jedoch nicht das Ergebnis der Erfolgsrechnung verändert.

Festzuhalten ist, dass der Rückkaufpreis den ursprünglichen Verkaufserlös von Fr. 1'509'549.00 um Fr. 212'931.00 übersteigt. Diese Differenz ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen des Rückkaufs zusätzliche Flächen erworben werden, welche aus der Vereinigung mit der Parzelle der Burgergemeinde Kappelen resultiert.

Da die vorhandenen flüssigen Mittel je nach Geschäftsverlauf zur Finanzierung im Jahr 2026 nicht vollständig ausreichen, müsste der Rückkauf teilweise fremdfinanziert werden. Dies kann zu einer Erhöhung des Fremdkapitals in der Bilanz führen; die daraus resultierenden Zinsaufwendungen können sich negativ in der Erfolgsrechnung niederschlagen. Bei Anwendung eines technischen Zinssatzes von 2 % können entsprechende Finanzierungskosten entstehen. Der aktuell gewichtete durchschnittliche Zinssatz liegt bei 1.153 %, wodurch sich die effektive Zinsbelastung entsprechend reduziert darstellen kann.

Erwägungen
Folgen

Beschluss 33 : 0 Stimmen

Der GGR beschliesst...

- **die Ausübung des Rückkaufsrechts betreffend der Parzelle Nr. 3577 zum Preis von Fr. 1'722'480.00.**
- **mit dem Vollzug wird der GR beauftragt und ermächtigt, sämtliche Vorkehrungen zu treffen, um den Rückkauf umzusetzen. Der GR kann diese Kompetenz an die zuständige Abteilung delegieren.**

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 46 Bst. b in Verbindung mit Art. 19 Bst. b der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen Keine
Prot. auszugsweise Keine