

24 **GGR-Geschäfte**
074.07 Liegenschaften; Freizeit- und Sportanlagen; Sport- und Freizeitzentrum Grien
Sportzentrum Grien; Neuer Nutzungsvertrag VBS / Armasuisse

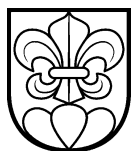
2025-207
S,L+S

Ausgangslage

Die Mehrzweckhalle im Sportzentrum Grien ist zu 42% im Eigentum des Bundes und zu 58% der Gemeinde Lyss.

Im Jahr 1981 wurde ein Benützungsvertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) und der Gemeinde Lyss für die Nutzung der Mehrzweckhalle Grien erstellt. Darin wurden die Nutzungszeiten und die Kostenaufteilung geregelt.

Aufgrund der Veränderungen des Belegungsplanes durch das VBS, hat sich dieses intern mit der Armasuisse (Eigentümerin) und mit der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport für eine Überarbeitung des bestehenden Vertrags abgesprochen. Die geringeren Nutzungszeiten seitens des VBS ist aufgrund der Umnutzung des Waffenplatzes in Lyss ab 2025 zurückzuführen. Die ursprünglich vereinbarte Nutzungszeit 30.5 Stunden pro Woche wurde bereits seit einigen Jahren nicht mehr ausgenützt. Die freien Nutzungszeitfenster konnte die Gemeinde Lyss in Absprache mit dem Kommando Waffenplatz Lyss an Vereine und Drittnutzer weitervergeben. Die neuen Nutzungszeiten wurden von Seiten VBS auf 15 Stunden pro Woche reduziert.



Benützung durch VBS:

Die Belegungszeiten der MZH Grien sind Dienstag-, Donnerstag- und Freitagnachmittag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr und am Mittwochnachmittag von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Innerhalb dieser Zeitfenster ist die Nutzung ausschliesslich für das VBS reserviert.

Benützung Gemeinde Lyss:

Die restlichen Zeitfenster kann die Gemeinde Lyss für den Schul- und Vereinsbetrieb nutzen. Die Belegungsplanung wird durch den Bereich Liegenschaften + Sport koordiniert.

Sämtliche Grundeigentümer- und baurechtliche Fragen sind nicht Gegenstand dieses Nutzungsvertrags und ist in einem separaten Vertrag geregelt. Mit diesem Geschäft wird die Genehmigung des neu vereinbarten Nutzungsvertrags mit der Armasuisse beantragt.

Rechtliche Grundlagen

Der seinerzeitige Nutzungsvertrag wurde gestützt auf die Ausführungen in der damaligen Abstimmungsbotschaft zur Erstellung der Anlagen durch den Gemeinderat genehmigt. Somit liegt die Anpassung des Vertrages ebenfalls in der Kompetenz des Gemeinderates.

Damals war die Abmachung von ungefähr 50/50, letztendlich wurde der Vertrag mit 42/58 genehmigt. Aktuell wird nun das Verhältnis zu 25/75 geändert. Mit einer entsprechenden Einnahmenreduktion (Art. 19 Bst. h Gemeindeordnung, Verzicht auf Einnahmen). Diese liegt über der jährlichen Kompetenz des Gemeinderates, daher ist die Zuständigkeit des Parlaments gegeben.

Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025

Gesellschaftliche Solidarität

- Wir fördern ein vielfältiges Kultur- und Sportangebot

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- finanzieller Handlungsspielraum bleibt erhalten

Problemstellungen

Die bestehende vertragliche und finanzielle Regelung basierte auf einer höheren Nutzungszeit, insbesondere durch die Rekrutenschulen auf dem Waffenplatz Lyss. Mit dem Verschieben der Rekrutenschulen nach Thun, entspricht die vertragliche Nutzung mit dem VBS nicht mehr dem aktuellen und zukünftigen Bedarf.

Im geltenden Vertrag ist die Kostenübernahme von Unterhalt und Reparaturen (Gebäude) mit je 50% geregelt, obwohl das Eigentumsverhältnis 42% VBS und 58% Gemeinde beträgt. Dieser Abschnitt betrifft den baulichen Unterhalt. Das VBS beansprucht eine Anpassung und ist nicht mehr bereit die baulichen Unterhaltskosten mit der Gemeinde zu gleichen Teilen zu übernehmen.

Der Vertrag von 1981 beinhaltet veraltete Begriffe und entspricht teilweise nicht mehr der gelebten Praxis. So steht beispielweise unter 6. Zivile Anlässe in der Mehrzweckhalle, dass von allfälligen Eintrittsgebühren bei Anlässen in der Mehrzweckhalle, dem Bund 10 % der Bruttoeinnahmen zu entrichten sind. Das wird seit vielen Jahren nicht so gehandhabt.

Lösungsvorgehen

In Besprechungen zwischen der Armasuisse (Eigentümerversretung), dem Kommando Waffenplatz Lyss (Nutzervertretung) und der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport wurden die Anliegen besprochen und folgendes Vorgehen vereinbart. Die neuen Nutzungsbedürfnisse des Waffenplatz Lyss wurden ermittelt. Dabei erfolgte eine Neuberechnung der Kostenverteilung, sodass die Betriebs- und Unterhaltskosten verursachergerecht und verhältnismässig aufgeteilt sind. Mit Armasuisse wurde ein neuer Nutzungsvertrag entwickelt. In diesem sind die Kostenverteilung und die Vertragsbedingungen angepasst, so dass sie wieder der Verhältnismässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Fairness gegenüber allen Beteiligten entsprechen.



Die Anpassung der Nutzungszeiten wurde bereits per 01.08.2025 im Betrieb angepasst. Daher gab es bereits im vergangenen Jahr eine reduzierte Nutzung durch die Schweizerische Eidgenossenschaft VBS. Eine mögliche Rückvergütung für das Jahr 2025 muss aus Sicht der Schweizerischen Eidgenossenschaft VBS geprüft werden.

Finanzielles

Die Anpassung der Nutzungszeit hat direkte Auswirkungen auf die finanziellen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern Armasuisse und der Gemeinde Lyss. Durch die geringere Nutzung reduziert sich der anteilige Betrag für Betriebs- und Unterhaltskosten entsprechend.

Folgende Beträge wurden im Jahr 2024 an die Armasuisse Immobilien in Rechnung gestellt:

- Wartung und Reinigung Fr. 90'546.00
- Unterhalt und Reparatur Fr. 16'619.90
- Energiekosten bestehend aus Heizung, Beleuchtung und Warmwasser Fr. 14'346.05
- Abzüglich Gutschrift Benützungsgebühren Fr. 4'326.45

Dies ergibt einen Gesamtbetrag von Fr. 117'185.50 Ertrag pro Jahr.

Die neue Kostenaufteilung im Vergleich ist in der untenstehenden Auflistung ersichtlich.

Die neue Aufteilung

Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden wie folgt aufgeteilt:

Wartung und Reinigung: In den Bauten Aussenanlagen	Anteil Bund: 25 % 20 %	Anteil Lyss: 75 % 80 %
Energiekosten	Anteil Bund:	Anteil Lyss:
Heizung	25 %	75 %
Beleuchtung (Ohne Aussenanlagen)	25 %	75 %
Warmwasser	25 %	75 %
Unterhalt und Reparaturen (Gebäude)	Anteil Bund:	Anteil Lyss:
MZH und Annexbauten (Exkl. Hallentrennwände und Abschluss der Halle gegen Innentribüne)	42 %	58 %
Hallentrennwände, Abschluss gegen Innentribüne und Spezialeinrichtungen wie Kleinkaliberschiesanlagen		100 %
Aussenanlagen		100 %

Die alte Aufteilung

4. Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden wie folgt aufgeteilt:

	Anteil Bund:	Anteil EGL:
a) <u>Wartung und Reinigung</u> Besoldung des Abwartes		
- in den Bauten	40 %	60 %
- Aussenanlagen	20 %	80 %
b) <u>Energiekosten</u>		
- Heizung	50 %	50 %
- Beleuchtung (ohne Aussensportanlagen)	33 %	67 %
- Warmwasser	20 %	80 %
c) <u>Unterhalt und Reparaturen</u> (Gebäude)		
- MZH und Annexbauten (Exkl. Hallentrennwände und Abschluss der Halle gegen Innentribüne)	50 %	50 %
	Anteil Bund:	Anteil EGL:
- Hallentrennwände, Abschluss gegen Innentribüne und Spezialeinrich- tungen wie Kleinkaliberschiesan- lage	-	100 %
Notwendige Reparaturen und Sanierungen sind vorgängig der Ausführung zwischen der EGL (Liegenschaftsverwaltung) und dem Bund abzusprechen.		
) <u>Aussenanlagen</u>	-	100 %

Mit der Anpassung der Kostenverteilung ergibt dies folgende theoretischen Beträge für 2024:

- Wartung und Reinigung Fr. 61'441.95
- Unterhalt und Reparaturen Fr. 13'960.70
- Energiekosten bestehend aus Heizung, Beleuchtung und Warmwasser Fr. 13'571.50
- Abzüglich Gutschrift Benützungsgebühren Fr. 4'326.45

Dies ergibt Gesamtkosten von Fr. 84'647.70 Ertrag für das Jahr 2024. Die vertraglichen Anpassungen würden zu Mindereinnahmen von Fr. 32'537.80 im Jahr 2024 führen.

Seit 23.01.2026 sind die Zahlen für die Verrechnung 2025 bekannt:

Verrechnung 2025 gemäss Vertrag

- Wartung und Reinigung Fr. 106'846.15
- Unterhalt und Reparaturen Fr. 25'883.85
- Energiekosten bestehend aus Heizung, Beleuchtung und Warmwasser Fr. 11'730.70
- Abzüglich Gutschrift Benützungsgebühren Fr. 1'795.95

Dies ergibt Gesamtkosten von Fr. 142'664.75 Ertrag für das Jahr 2025

Verrechnung 2025 gemäss neuer Vereinbarung

- Wartung und Reinigung Fr. 72'502.75
- Unterhalt und Reparaturen Fr. 21'742.40
- Energiekosten bestehend aus Heizung, Beleuchtung und Warmwasser Fr. 11'066.75
- Abzüglich Gutschrift Benützungsgebühren Fr. 1'795.95
- Dies ergibt Gesamtkosten von Fr. 103'515.95 Ertrag für das Jahr 2025

Die vertraglichen Anpassungen würden zu Mindereinnahmen von Fr. 39'148.80 im Jahr 2025 führen.

Im Budget 2026 sind die Anpassungen nicht antizipiert, weil die Budgetierungsphase und Entwicklung der neuen Nutzungsvereinbarung nicht im gleichen Zeitraum stattfanden.

Fazit

Der Gemeinde entgehen mit der neuen Nutzungsvereinbarung Einnahmen zur Deckung der Betriebskosten, durch die Reduktion der Benützung und die Anpassung des Verteilschlüssels im baulichen Unterhalt.

Die Einnahmen könnten nur durch die Vermietung an auswärtige Organisationen oder an andere öffentliche Verwaltungen kompensiert werden. Die Auslastung der Mehrzweckhalle im



Grien kann durch die Volksschule und Vereine grösstenteils kompensiert werden. Diese Nutzungen sind allerdings gemäss Reglement und Verordnung zum Reglement über Gebühren + Entgelte zum Nulltarif.

Beurteilung

Aus sachlicher Sicht ist die Anpassung des Mietvertrags aus dem Jahre 1981 richtig und angebracht. Die Beziehungen zum Kommando Waffenplatz Lyss und der Armasuisse sind partnerschaftlich und zielorientiert. Dementsprechend wurde die Kostenteilungen ermittelt. Durch die Mindernutzung des VBS entgehen der Gemeinde finanzielle Mittel zur Deckung der Betriebskosten, welche durch den Nulltarif verschärft werden.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Die Reduktion der Nutzungszeiten des VBS sowie die Anpassung des Verteilschlüssels bei den Betriebs- und Unterhaltskosten führen zu dauerhaften Mindereinnahmen für die Gemeinde Lyss. Gemäss den vorliegenden Berechnungen ergeben sich:

- für das Jahr 2024 theoretische Mindereinnahmen von Fr. 32'537.80,
- für das Jahr 2025 effektive Mindereinnahmen von Fr. 39'148.80,
- ab dem Jahr 2026 entsprechend reduzierte Erträge, welche im Budget 2026 noch nicht berücksichtigt sind.

Die Mindereinnahmen entstehen insbesondere durch:

- die Reduktion der VBS-Nutzungszeiten von ursprünglich rund 30.5 Stunden auf neu 15 Stunden pro Woche,
- die verursachergerechtere Aufteilung der Betriebs- und Unterhaltskosten, insbesondere im Bereich Wartung, Reinigung sowie baulicher Unterhalt.

Die Abteilung Finanzen weist darauf hin, dass die Mindereinnahmen nicht durch interne Nutzungen (Schulen, Vereine) kompensiert werden können, da diese gemäss Gebührenreglement zum Nulltarif erfolgen. Eine finanzielle Kompensation ist nur durch zusätzliche Vermietungen an Dritte oder andere öffentliche Institutionen möglich, was jedoch von der tatsächlichen Nachfrage abhängt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der neue Nutzungsvertrag aus finanzpolitischer Sicht zwar zu einer Einnahmenreduktion führt, diese jedoch die veränderten Nutzungsverhältnisse sachgerecht abbildet und langfristig eine transparente und verursachergerechte Kostenverteilung sicherstellt.

Einordnung im Kontext der mittelfristigen Investitionsplanung:

Aus finanzieller Sicht ist die Anpassung des Nutzungsvertrages auch im Hinblick auf ein mögliches Sanierungsprojekt im Sportzentrum Grien zu würdigen. Es steht ein Sanierungsprojekt in der Grössenordnung von rund Fr. 15 – 20 Mio. im Raum (*gem. GGR 13.05.2024 Strategie-Planung Sport- und Freizeitanlagen – B3 Arealplanung mit Etappierung und Kosten*). Sofern Armasuisse/VBS sich – entsprechend dem Eigentumsanteil – weiterhin mit rund 42 % an Sanierungskosten beteiligt, ergäbe dies ein Drittfinanzierungsbeitrag in einer Grössenordnung von ca. Fr. 6.3 – 8.4 Mio. Eine solche Mitfinanzierung ist für die Gemeinde strategisch bedeutend und kann die Investitionsbelastung der Gemeinde Lyss substanziell reduzieren.

Vor diesem Hintergrund schafft der neue Nutzungsvertrag mit klaren, verhältnismässigen Regelungen zu Nutzung und Kostenverteilung eine notwendige Grundlage für die weitere Bearbeitung einer künftigen Sanierung (Planungssicherheit, klare Zuständigkeiten und verlässliche Kostenteilung). Die Abteilung Finanzen erachtet es daher als zweckmässig, die vertragliche Grundlage zeitnah zu bereinigen und das Geschäft vor diesem Gesamtkontext zu beurteilen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der neue Nutzungsvertrag zwar zu einer Einnahmenreduktion im Betrieb führt, diese jedoch die veränderten Nutzungsverhältnisse sachgerecht abbildet und gleichzeitig die Planungs- und Verhandlungsbasis für ein mögliches Sanierungsprojekt mit substanzieller Drittfinanzierung stärkt.

Erwägungen

Häni Patrick, Gemeinderat, SVP: Seit der Umstrukturierung des Waffenplatzes Lyss wird die Sporthalle Grien durch das VBS weniger genutzt. Aus diesem Grund soll eine neue Nutzungsvereinbarung getroffen werden. Der neue Nutzungsvertrag führt zu Mindereinnahmen für die Gemeinde Lyss, entspricht jedoch dem Nutzungsverhältnis zwischen der Gemeinde Lyss und dem VBS. Angesichts der sehr guten Zusammenarbeit mit der Armasuisse und dem VBS ist die



Gemeinde Lyss bestrebt, eine saubere und faire Lösung gemeinsam zu erarbeiten. Von einer weiteren guten Zusammenarbeit mit dem VBS und der Armasuisse kann die Gemeinde zukünftig profitieren. Aus diesem Grund bittet der Redner den GGR, dem Antrag zuzustimmen.

Stähli Fabian, SP: Vielen Dank für die Aufbereitung und Bereitstellung dieses Geschäfts. Die Fraktion SP erachtet den vorliegenden Vertrag als fair und sinnvoll. Fraglich ist lediglich der Mittwochnachmittag, der explizit fürs VBS reserviert ist. Hier könnte argumentiert werden, ob man den Mittwochnachmittag nicht lieber für den Schulsport oder für Vereine zur Verfügung stellen sollte, die Interesse daran haben, mit Schülern, die am Mittwochnachmittag frei haben, etwas zu unternehmen. Ansonsten wird die Fraktion SP diesem Vertrag wie vorliegend zustimmen.

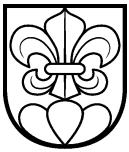
Scheurer Michael, SVP: Der Redner möchte auf ein wichtiges Detail hinweisen. Es geht um die Aufteilung von 25 % Bund und 75 % Lyss. Ein wichtiger Punkt hierbei ist der Unterhalt und die Reparaturen. Dabei bleiben die Anteile nach wie vor bei 42 % Bund und 58 % Lyss. Der Redner erachtet dies als eine sehr faire Lösung, die gut erarbeitet wurde. Da konnte etwas erreicht werden. Der neuen Aufteilung muss unbedingt zugestimmt werden.

Häni Patrick, Gemeinderat, SVP: Bezüglich der Frage des Mittwochnachmittags: Das Thema wurde bereits behandelt, jedoch besteht der VBS auf den Mittwochnachmittag. Sollte die Halle jedoch kurzfristig nicht genutzt bzw. besetzt werden, wird die Gemeinde informiert und die Halle wird ihr zur Verfügung gestellt.

Beschluss 37 : 0 Stimmen

Der GGR genehmigt den neuen Nutzungsvertrag.

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 45 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO).



Beilagen

Nutzungsvertrag MZH Grien durch VBS