

## GGR-Geschäfte

2023-633

397 079.99 Liegenschaften; Liegenschaften allgemein; Informationen

P

### **Parzelle Nr. 1019; Marktplatz 10; Kauf; Abstimmungsbotschaft und Reglement Spezialfinanzierung Werterhalt Liegenschaften des Finanzvermögens; Genehmigung**

#### **Ausgangslage / Vorgeschichte**

Im Frühjahr 2024 wurde der Gemeinde Lyss die Liegenschaft Marktplatz 10 durch einen Makler erstmals zum Verkauf angeboten. Aufgrund der strategisch vorteilhaften Lage bekundete die Gemeinde sofort Interesse.

In der Zwischenzeit wurden intensive Verhandlungen geführt und der Gemeinderat unterbreitet hiermit dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten den Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 zum Preis von Fr. 4'600'000.00.

#### **Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Der Betrag liegt in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten (Art. 28 GO).

Das Reglement über die Spezialfinanzierung Werterhalt Liegenschaften Finanzvermögen liegt in der Zuständigkeit des Parlaments unter Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung.



#### **Liegenschaft Marktplatz 10**



Die Liegenschaft wurde 1888 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und seither als dieses genutzt. Das Erdgeschoss ist an die beiden Modegeschäfte Knecht Mode AG (Damen) und Uomo Mode (Herren) vermietet. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Gesundheitszentrum Massage Lyss und in den oberen Stockwerken befinden sich insgesamt fünf Wohnungen. Mit Ausnahme der Wohnung des aktuellen Eigentümers, welcher diese auf den Verkauf hin freigibt, sind alle Wohnungen vermietet.

Die Liegenschaft befindet sich am Marktplatz an äusserst prominenter Lage und sie hat entscheidenden Einfluss auf die Wahrnehmung des Ortszentrums Lyss. Darum ist sie im Bauinventar als «erhaltenswert» aufgeführt und befindet sich in der Baugruppe Ortskern Hirschenplatz-Marktplatz.

Die Liegenschaft wurde durch den Eigentümer sehr gut unterhalten und die Mietobjekte jeweils vor der Vermietung saniert.

#### **Strategische Bedeutung**

Die Liegenschaft Marktplatz 10 ist aus den folgenden beiden Gründen für die Gemeinde Lyss von strategischem Interesse:

##### *Lage*

Mit ihrer zentralen und dominanten Lage direkt an der Aarbergstrasse und dem angrenzenden Marktplatz gelegen, ist die Liegenschaft eines der wichtigsten Elemente für räumliche Qualität am Marktplatz. Bei Veränderungen, welche sich in Zukunft ergeben können, ist es enorm wichtig, dass diese den übergeordneten Zielen für diesen Bereich dienen. Dies sind attraktive Ladengeschäfte, grosse Aufenthaltsqualität, Platzfunktion und zentrale Identität von Lyss. Als Eigentümerin dieser Liegenschaft, ist es für die Gemeinde viel einfacher in die gewünschte Richtung einzuwirken, als wenn dies über eine private Eigentümerschaft vorgenommen werden muss.

##### *Verwaltung in eigenen Räumlichkeiten*

Das Parlament hat im 2017 ein Postulat der SVP «Für eine Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften» erheblich erklärt. Diesen Auftrag hat der GR bei all den räumlichen Veränderungen immer wieder vor Augen, konnte diesen aber noch nicht wirklich umsetzen. Mit dieser Liegenschaft besteht bei Veränderungen in der Mieterschaft die Möglichkeit, einzelne Verwaltungseinheiten in diese zu verschieben und dadurch z.B. am Marktplatz 6 Raum für Veränderungen zu schaffen. Bei all diesen Veränderungen wird die Priorität für die Ladenflächen im Erdgeschoss auch in Zukunft auf einer Detailhandelsnutzung liegen. Sollten in den oberen Geschossen dereinst einzelne oder mehrere Verwaltungseinheiten verlegt werden, hätte dies sicher noch bauliche Anpassungen mit entsprechenden Investitionen zur Folge. Da heute weder klar ist, welche Verwaltungseinheiten mit welchem Umfang, noch ob und in welchen Räumen genau diese platziert werden sollen, können diese Kosten noch nicht abgeschätzt werden. Dies würde dann in einem separaten zukünftigen Geschäft behandelt.

### **Kaufpreis und Finanzierung**

Der Kaufpreis für die Liegenschaft wurde vereinbart auf Fr. 4'600'000.00 inklusive 4 Einstellhallenplätzen.

In diesem Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Grundbuch und Notar. Diese werden über die laufende Rechnung finanziert werden.

Der Kaufpreis wurde mit einer Ertragswertberechnung durch die verwaltungsinternen Liegenschaftsfachleute der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport überprüft und verifiziert.

Bei Vollvermietung kann mit jährlichen Einnahmen von rund Fr. 201'000.00 gerechnet werden, was eine Bruttorendite von rund 4.37% entspricht. Diese reicht aus, um die Fremdkapitalverzinsung, den Betrieb sowie den Unterhalt gewährleisten zu können.

Als Liegenschaft im Finanzvermögen, darf sie den Steuerhaushalt nicht belasten.

### **Kaufabwicklung und wichtige Vertragsdetails**

Der Kaufpreis ist mit einem Kaufrechtsvertrag bis zum 31.03.2025 gesichert. Die Gemeinde Lyss kann nach erfolgter Zustimmung durch die Stimmberechtigten den Kauf einseitig ausüben.

Dieses Kaufrecht wurde mit einer einmaligen Entschädigung von Fr. 25'000.00 abgesichert. Sollte das Parlament oder die Stimmberechtigten den Kauf ablehnen, ist dieser Betrag verloren, wird dem Kauf zugestimmt, wird dieser an die Kaufpreissumme angerechnet.

Der Übertrag von Nutzen und Gefahr ist auf den 01.04.2025 vorgesehen und es wird eine marchzählige Abrechnung über die laufenden Kosten erfolgen.

Die Knecht Mode AG (Teil Damenmode im Erdgeschoss Nordost) sichert sich einen festen Mietvertrag bis zum 31.03.2030, welcher bis zu diesem Zeitpunkt nur durch die Mieterin gekündigt werden kann.

Die Wohnung des bisherigen Liegenschaftseigentümers wird leer und ohne Mietverhältnisse übergeben. Die Gemeinde kann hier eine MieterIn suchen.

### **Abstimmungsbotschaft**

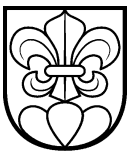
Die Abstimmungsbotschaft wird vom Parlament an die Stimmberechtigten verabschiedet. Der klassische Aufbau enthält jeweils ein Kapitel «das wichtigste in Kürze», danach wird das Geschäft detailliert vorgestellt und die finanziellen Folgen aufgezeigt. Je nach Diskussion kann eine pro/contra-Argumentation aufgenommen werden.

Die vorliegende Botschaft (siehe Beilage) berücksichtigt diese Punkte.

### **Reglement Spezialfinanzierung Werterhalt Liegenschaften Finanzvermögen**

Liegenschaften, welche keiner direkten öffentlichen Aufgabe dienen, gelten als Anlagen im Finanzvermögen. Diese dürfen den steuerfinanzierten Haushalt nicht belasten. Sie werden zum Verkehrswert bilanziert und nicht abgeschrieben. Einzig bei Wertveränderungen erfolgt eine Korrektur.

Damit der steuerfinanzierte Haushalt durch Liegenschaften im Finanzvermögen nicht belastet wird, macht es Sinn, die Erträge aus der Liegenschaft in einer Spezialfinanzierung zu äufnen, so dass aperiodischer Unterhalt oder eine Investition darüber finanziert werden kann.



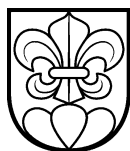
Aus diesem Grund ist zusammen mit der Zustimmung zum Liegenschafts Kauf durch das Parlament das entsprechende Reglement für die Äufnung der Spezialfinanzierung zu genehmigen.

#### Mitbericht Finanzen

Bei dem vom GR beabsichtigen Kauf der Liegenschaften Marktplatz 10 handelt es sich um eine Finanzanlage. Finanzanlagen sind Finanzvorfälle, die aufgrund ihrer Bilanzierung im Finanzvermögen die Zusammensetzung des Finanzvermögens, nicht aber dessen Höhe verändern. 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. Da Finanzanlagen somit nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, können sie sofort veräussert werden. Dies gilt für Liegenschaften des Finanzvermögens. Anders würde eine Bilanzierung erfolgen, wenn Teile der Liegenschaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung eingesetzt würde (Verwaltungseinheiten in eigenen Räumlichkeiten). Liegenschaften im Finanzvermögen müssen:

- mit Renditeabsicht getätigt werden
- und sicher angelegt werden (z.B. Immobilie mit entsprechender Substanz)

Aufgrund des vorliegenden Sachverhalts wird davon ausgegangen, dass es sich hauptsächlich bei den Liegenschaften um Finanzvermögen handelt. Die Erfolgsrechnung der Gemeinde Lyss darf aufgrund von Liegenschaftszukäufen nicht finanziell belastet werden (keine Folgekosten, welche nicht durch eine Bruttorendite oder die Auflösung von Mietverhältnissen für die öffentliche Aufgabenerfüllung kompensiert werden).



Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Finanzanlage Marktplatz 10</b>	<b>4'600'000</b>					
Bilanz 10840.01 Marktplatz 10	4'600'000					
<b>Erfolgsrechnung</b>						
Personalaufwand	7'500	10'150	10'300	10'455	10'600	10'770
Sachaufwand	13'300	14'500	14'750	15'000	15'850	16'250
Zinsaufwand (1.5% gem. Portfolio)	51'750	69'000	69'000	69'000	69'000	69'000
Einlage SF Werterhalt FV (2%)	69'000	92'000	92'000	92'000	92'000	92'000
Mietertrag	150'750	201'000	201'000	201'000	201'000	201'000
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>9'200</b>	<b>15'350</b>	<b>14'950</b>	<b>14'545</b>	<b>13'550</b>	<b>12'980</b>

Der notwendige Verpflichtungskredit wird auf dem Darlehensweg finanziert und führt zu einem Anstieg der Verschuldung der Gemeinde Lyss. Das ausstehende Fremdkapitalvolumen beträgt damit gemäss aktuellem Finanzplan rund Fr. 75 Mio. Der aktuell gültige gewichtete Durchschnittszins bei Fremddarlehen beträgt 1.093% (Stand 01.10.2024). Aus diesem Grund wird mit einem Zinsaufwand von 1.5% gerechnet.

#### Erwägungen

**Nobs Stefan, Gemeindepräsident, FDP:** Der GR unterbreitet dem GGR eine Abstimmungsbotschaft zum Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 und ein Reglement Spezialfinanzierung Werterhalt Liegenschaften.

Es ist Aufgabe des GR strategische Grundstücke und Immobilien zu evaluieren und dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die Akquisition von strategischen Grundstücken und Immobilien ist in unseren Richtlinien und Zielsetzungen festgehalten. Bei der Liegenschaft Marktplatz 10 war rasch klar, dass diese für die Gemeinde eine strategische Bedeutung hat, und deshalb ist die Gemeinde Lyss in Verhandlungen mit der Eigentümerschaft getreten. Die strategische Bedeutung ergibt sich aus der Lage der Liegenschaft am gemeindeeigenen zentralen Zentralplatz, der Aarbergstrasse und in unmittelbarer Nähe des Verwaltungsgebäudes Marktplatz 6. Mit ihrer zentralen und dominanten Lage ist die Liegenschaft eines der

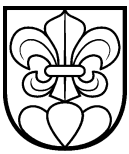
wichtigsten Elemente für räumliche Qualität am Marktplatz. Durch einen Erwerb kann die Gemeinde aktiv auf die Entwicklung in diesem zentralen Gebiet Einfluss nehmen. Sei es bei der Ermöglichung von attraktiven Rahmenbedingungen für Ladengeschäfte, für eine hohe Aufenthaltsqualität und die Stärkung der Platzfunktion. Zusätzlich besteht in Zukunft die Möglichkeit, in den Obergeschossen einen Teil der Gemeindeverwaltung unterzubringen. Welche Bereiche dies sein werden und inwiefern dies betriebswirtschaftlich Sinn macht, ist noch offen. Der GR hat deshalb bewusst auf weitere aufwändige Abklärungen verzichtet und legt das Kaufgeschäft im Sinne einer langfristigen strategischen Option vor. Im Geschäft ist aufgezeigt, dass wir die Liegenschaft erwerben, betreiben und unterhalten können, ohne dass die Erfolgsrechnung belastet wird. Im Gegensatz zu einem privaten Investor muss die Gemeinde mit der Liegenschaft keinen grossen Gewinn machen. Deshalb ist der GR bereit die Liegenschaft mit einer eher geringen Bruttorendite zu erwerben. Die Liegenschaft ist vollständig vermietet und das Leerstandsrisiko mehrerer Flächen an dieser zentralen Lage, schätzt der GR als eher gering ein. Der Redner bittet den GGR den Anträgen des GR zuzustimmen.

**Lötscher Thomas, FDP:** Die Fraktion FDP Lyss Busswil hat das vorliegende Geschäft zum Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 geprüft. Die entsprechenden Unterlagen wurden besprochen und eine zwiespältige Beurteilung vorgenommen. Die Fraktion FDP Lyss Busswil anerkennt, dass der Kauf möglicherweise strategisch sinnvoll ist, um längerfristig die Gemeindeabteilungen in dieser Liegenschaft zu zentralisieren. Sie ist aber der Meinung, dass das vorliegende Geschäft wesentliche Punkte aufweist, die nicht unterstützt werden können. Deshalb wird ein Rückweisungsantrag gestellt. In zwei Punkten erwartet die Partei, dass der GR mit dem Verkäufer Nachverhandlungen aufnimmt.

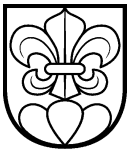
- Zum einen geht es um eine Kaufpreisreduktion von 200'000.00 Franken auf einen neuen Endwert von 4.4 Mio. Franken. Für ein Objekt mit dieser Nutzung, diesem Alter und dieser Lage ist der angebotene Verkaufspreis mit einem Diskontierungssatz von 4.37% zu hoch. Auf dem Markt werden solche Objekte eher mit einer Rendite von 5% gehandelt, was zu einem entsprechend tieferen Kaufpreis führt. Der Marktvergleich ist dennoch relevant, da die Liegenschaft gemäss Mitbericht der Abteilung Finanzen als Finanzanlage eingestuft ist, wo sie unter entsprechenden Bedingungen eine Rendite abwirft. Betrachtet man die im Geschäft erwähnte jährliche Nettorendite von 10'000.00 Franken, so ist dies ein Zeichen für eine wenig attraktive Anlage. Die Fraktion FDP Lyss Busswil wäre bereit, eine Prämie auf den Marktpreis zu akzeptieren, insbesondere auch wegen der strategischen Lage der Liegenschaft. Diese Prämie darf aber nicht zu hoch sein. Die Gemeinde Lyss will sich bei einer Volksabstimmung sicher nicht dem Vorwurf aussetzen müssen, den Stimmberechtigten ein überteuertes Geschäft empfohlen zu haben.
- Zum anderen hat die Fraktion FDP Lyss Busswil auf Nachfrage erfahren, dass der fünfjährige Mietvertrag, den der Verkäufer im Anschluss unterzeichnen möchte, einseitig jährlich kündbar ist. Diese Regelung ist nicht marktüblich und steht einer nachhaltigen Sicherung der Mieterträge eher vorzulegen.
- In einem weiteren Punkt hat der GR weitere wichtige Informationen vorgelegt. Die Partei ist der Meinung, dass eine Kosten-Nutzen-Analyse sinnvoll wäre, wenn das Geschäft präsentiert wird und nicht nur ein strategischer Kauf angestrebt wird und man erst im Nachgang weiter schaut. Aus der Übersicht geht nicht hervor, welche externen Mietkosten bei einer Verlagerung der Abteilungen wegfallen würden. Es fehlt auch, welche Fläche in welchem Stockwerk genutzt werden soll und eine grobe Kostenschätzung für die anfallenden Umbauarbeiten. Beispielsweise verfügt das Gebäude über keinen Aufzug. Es ist bekannt, dass sich im Erdgeschoss grosse Ladeflächen befinden und im 2. Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Die Fraktion FDP Lyss Busswil ist der Meinung, dass dieses Geschäft aus den genannten Gründen zurückgewiesen werden soll. Es soll nach den notwendigen Nachverhandlungen mit dem Verkäufer und der Erstellung einer Kosten-Nutzen-Analyse erneut vorgelegt werden. Der Redner dankt für die Unterstützung des Antrags (Rückweisungsantrag).

**Dummermuth Dominik, SVP:** Normalerweise nimmt an einer solchen GGR-Sitzung das Traktandum Budget die meiste Zeit in Anspruch. Die Fraktion SVP Lyss Busswil hat sich aber vor zwei Wochen ebenso intensiv mit dem Traktandum Kaufvorhaben auseinandergesetzt. Auf der einen Seite besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, eine strategisch wertvolle Liegenschaft zu



erwerben und diese praktisch ohne Risiko verwalten zu können. Dies bietet einerseits die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung des Dorfzentrums zu nehmen und andererseits die Option, Verwaltungseinheiten in diesem Gebäude unterzubringen. Die Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften ist ein Ziel der SVP Lyss Busswil, welche die Motion 2017 als erheblich erklärt hat. Damit können teure Mietkosten vermieden werden. Andererseits ist es klar nicht Aufgabe der Gemeinde, Liegenschaften als Anlage- und Renditeobjekte zu vermieten und zu bewirtschaften. Die Gemeinde Lyss greift hier als staatliches Organ in die Privatwirtschaft ein und wird zur direkten Konkurrenz. Die Verwaltung bläht sich durch die neuen, ungewohnten Aufträge auf. Oder die Verwaltung einer Liegenschaft muss an einen Dritten abgegeben werden, was die Gefahr des Rent-Seeking erhöht. Unbefriedigend ist auch, dass zumindest die Obergeschosse nicht sofort für die Unterbringung der Verwaltungseinheiten genutzt werden. Es ist nicht klar, wann und wie dies geschehen soll. Es besteht die Gefahr, dass hier - gerade wegen der Gebäudekontur und des fehlenden Lifts - noch hohe Investitionen getätigt werden müssen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen hat die SVP bei der Abfassung der Motion im Jahr 2017 die Gemeindeverwaltung eher in einem Neubau z.B. am Viehmarktplatz gesehen. Aus diesen Gründen unterstützt die SVP Lyss Busswil den Rückweisungsantrag und erhofft sich davon noch mehr Informationen, vor allem was die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes betrifft. Für die Fraktion SVP Lyss Busswil ist dies eine zentrale Information. Der reine Kauf des Gebäudes als Anlage- und Renditeobjekt wird aufgrund der obigen Ausführungen nicht unterstützt. Gleichzeitig darf ein Umbau nicht gleich teuer oder verhältnismässig teurer werden als beispielsweise ein Neubau. Nach so viel Gegensätzlichkeit möchte der Redner mit etwas Verbindendem abschliessen: Die SVP Lyss Busswil ist mit der Abstimmungsbotschaft einverstanden. Sie ist klar, einfach und verständlich und damit vorbildlich. Hier geht ein Dank an die VerfasserInnen.



**Rychen Michael, SP:** Abgesehen von der Abstimmungsbotschaft sind die SP und Junge der gleichen Meinung. Das Geschäft hätte besser vorbereitet werden können. Man hätte aufzeigen können, was, wo, bis wann und zu welchem Preis im Moment gemietet wird. Es hätten Aussagen gemacht werden können zur zentralen Infrastruktur gerade bei einer älteren Liegenschaft (Leitungen, Dach, Fenster etc.). Es hätte auch eine Aussage zur Bewertung bzw. Einordnung des Preises gemacht werden können. Da der GR offensichtlich der Meinung ist, dass der Preis im Rahmen liegt. Aber, und das ist das wichtigste Argument, man hätte aufzeigen können, was mit diesen Aussenstandorten gemacht werden soll, in welchem Zeitrahmen und mit welchen notwendigen Investitionen der Marktplatz 10 gekauft werden soll. Dann hätte man gesehen, wie der Plan mittel- und langfristig aussieht. Ein bis ins letzte Detail durchgeplanter Plan wird von keinem der GGR-Mitglieder erwartet. Aber eine Absicht, ein grober Plan, eine «Idee de manoeuvre» wäre hilfreich gewesen. Interessanterweise hört der Redner jetzt, dass dies bewusst gemacht wurde. Der GR habe bewusst darauf verzichtet, das Vorhaben offen zu legen. Der Votant hält dies für sehr riskant und geht davon aus, dass dieses Geschäft aufgrund dieses Vorgehens heute abgelehnt wird.

Die Fraktion hat daher selber gerechnet.

- Zum Preis: Wie Lötscher Thomas bereits ausgeführt hat, kommt man bei einer Expertenrechnung je nach Methode zu einem anderen Preis. Dies insbesondere, wenn die Geldflüsse diskontiert werden. Tiefe Mieten führen automatisch zu einem tieferen Wert eines Gebäudes. Dies bedeutet nicht, dass dies für die Gemeinde Lyss von Bedeutung ist, sofern das Gebäude für die Verwaltung der Gemeinde Lyss genutzt wird.
- Zum Kosten-Nutzen-Verhältnis: Zurzeit bezahlt die Gemeinde Lyss für alle externen Verwaltungsstandorte rund 270'000.00 Franken Miete. Die SVP hat dies in ihrer Motion im Jahr 2017 zu Recht moniert und gesagt, dass dies geändert werden könnte. Aus Sicht der Fraktion SP und Junge kann das 1. Obergeschoss am Marktplatz 10 relativ rasch und ohne hohe Investitionen für die Verwaltung genutzt werden, sofern es sich um Büros handelt, die nicht für den Publikumsverkehr zugänglich sein müssen. Die mögliche Entlastung des Gemeindehaushaltes liegt bei 50'000.00 Franken pro Jahr. Die Werterhaltung wurde richtigerweise mit 2% angesetzt, um eine energetische Sanierung finanzieren zu können. Das Gebäude trägt sich bereits heute selbst. Würde man die externen Verwaltungsplätze auslagern und diese Mietkosten einsparen, wäre die Entlastung des Gemeindehaushaltes noch viel höher.
- Zu den Investitionen: Der Einwand, dass investiert werden muss, ist sicherlich richtig. Das liegt in der Natur der Sache, wenn man ein altes Gebäude in Betracht zieht. Zudem müsste der barrierefreie Zugang für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Aber auch hier

rechnen sich die Investitionen, da sich die Gemeinde Lyss auf dem Kapitalmarkt viel günstiger finanzieren kann, als die Gemeinde Lyss heute Mieten bezahlt.

- Zur Rückweisung: Die Fraktion SP und Junge unterstützt den Rückweisungsantrag und hat grosse Sympathie dafür. Eine Überarbeitung würde dem Geschäft nicht schaden. Es besteht aber auch ein gewisses Risiko, dass dieses Geschäft verpasst wird, wenn wir es zurückweisen. Wenn alle ehrlich sind, kommt dieses Geschäft frühestens im Februar wieder in den GGR und wer weiss, was bis dahin passiert.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass das Risiko für den Steuerzahler gering ist. Die Liegenschaft deckt sich in den nächsten 3-5 Jahren selbst, auch wenn bis dahin nichts verändert werden kann. Sie deckt sogar 2% der Werterhaltung und entlastet den Haushalt ein wenig. Hätte vor 20 Jahren jemand in Lyss Land gekauft, wenn das nötige Kapital vorhanden gewesen wäre? Der Boden in Lyss wird immer knapper. Wenn der GGR davon ausgeht, dass Lyss weiterwächst, dann gibt es keinen Zweifel, dass die Gemeinde dieses Land kaufen muss. Es gibt der Gemeinde Lyss Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere kann der Gemeindehaushalt langfristig von externen Mietkosten entlastet werden. Deshalb empfiehlt die Fraktion SP und Junge, diesem Geschäft zuzustimmen.

**Guggisberg Sandro, GLP:** Auch die Fraktionen GLP und Die Mitte haben das vorliegende Geschäft an der Fraktionssitzung kontrovers diskutiert und sind nicht zu einem glasklaren Ergebnis gekommen. In der Tendenz sehen sie aber das Potential dieses Geschäftes. Es handelt sich ihrer Meinung nach um eine strategisch gute und wichtige Liegenschaft mitten im Zentrum von Lyss, die man sich nicht entgehen lassen sollte.

Bei einer Rückweisung bestünde das Risiko, dass das Objekt allenfalls nicht mehr von der Gemeinde erworben werden könnte. Auch wenn der Kaufpreis, als etwas hoch erachtet wird, spricht dies ihrer Meinung nach aufgrund der strategischen Lage nicht unbedingt für eine Rückweisung, insbesondere wenn der Kaufpreis in Nachverhandlungen nur um CHF 200'000.00 reduziert werden soll. Das ist zwar viel Geld, aber auf der anderen Seite auch das Risiko, diese Kaufgelegenheit zu verpassen.

Zudem ist es nicht immer möglich, im Vorfeld detaillierte Kostenschätzungen für einen irgendwann allfälligen Umzug der Gemeindeverwaltung vorzulegen. Es ist auch fraglich, ob die Gemeindeverwaltung später dort überhaupt untergebracht werden kann oder soll. Dies hängt massgeblich davon ab, ob die genannten Umbaukosten in einem angemessenen Verhältnis stehen würden im Zusammenhang des Umbaus der Büroräume und ggf. notwendiger Einbau eines Aufzuges. Dies müsste zu gegebener Zeit in einem gesonderten Geschäft geprüft werden. Auch wenn die Gemeindeverwaltung nicht dort einziehen sollte, ist es im Interesse der Gemeinde, über eine Liegenschaft an dieser strategisch wichtigen Lage zu verfügen. Die Stimmberechtigten sollen entscheiden können, ob sie dies auch so sehen und dem Kauf zustimmen wollen.

**Nobs Stefan, Gemeindepräsident, FDP:** Der Redner dankt für die Voten. Er sieht, dass hierzu kontrovers diskutiert wurde. Es wurde auch im GR lange darüber debattiert. Zum Antrag der FDP möchte der Redner folgendes sagen: Der Kaufpreis ist das Ergebnis intensiver Verhandlungen und wurde gemeindeintern durch eine Immobilienfachfrau verifiziert. Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und wurde in den letzten Jahren regelmässig unterhalten.

Die im Kaufrechtsvertrag eingegangenen Mietbedingungen für das Herren-Modegeschäft sind das Ergebnis der Verhandlungen. Es werden ausser mit der Massagepraxis im ersten Obergeschoss von der Gemeinde keine mehrjährigen Mietverträge bestehen, welche die Gemeinde Lyss übernehmen wird. Bei den Wohnungen sowieso nicht und beim Herren-Modegeschäft ist eine unterjährige Frist, die läuft. Als Vermieterin hat die Gemeinde immer ein Risiko. Wenn der GGR dieses Risiko nicht eingehen will, muss er das Geschäft ablehnen. Natürlich kann immer über den Preis verhandelt werden, dies hat der GR auch getan. Aber dafür benötigt es immer beide Parteseiten dazu. Der GR unterbreitet dem GGR ein kauffertiges Geschäft. Natürlich kann man, wenn beide Seiten bereit sind, weiterverhandeln. Aber wer sagt uns, dass die Verkäuferschaft bereit ist weiter zu verhandeln? Das ist ungewiss. Jetzt hat der GGR einen fixfertigen Deal auf dem Tisch. Was machen wir, wenn die Verkäuferschaft die Auflagen des Rückweisungsantrags ablehnt? Dann ist die strategische Option wohl vom Tisch.

Klar hätte man in diesem Geschäft mehr aufzeigen können, der GR wollte dieses Geschäft aber möglichst schnell dem GGR präsentieren, sodass eine Entscheidung gefällt werden kann. Es wurden ja auch nur beschränkte Kaufrechtsvereinbarungen abgeschlossen, sodass hier schnell



weiteres geklärt werden kann. Die Massagepraxis hat einen mehrjährigen Mietvertrag. Hier kann die Gemeinde nicht sofort aktiv werden. Es muss gut überlegt werden, was dort gemacht werden soll. Ein fixfertiges Bauprojekt ist nicht auf die Schnelle möglich. Es ist nun auf dem Tisch. Der GGR kann nun entscheiden, ob es zu einer Weiterverhandlung oder diese Thematik bei einer Volksabstimmung vorgelegt werden soll, wobei das Volk befragt wird, ob sie dies wollen oder nicht.

Rückweisungsantrag Fraktion FDP mit folgenden Auflagen:

1. Nachverhandlung mit Eigentümer der Parzelle; Kaufpreisreduktion um Fr. 200'000.00 auf neu Fr. 4.4. Mio.
2. Der vom Verkäufer in Aussicht gestellt 5-Jahres Mietvertrag für das Modegeschäft muss zwingend beidseitig erst nach 5 Jahren kündbar sein.
3. Der Gemeinderat soll eine Nutzung/Kostenschätzung vornehmen, um die finanziellen Auswirkungen aufzuzeigen, die bei einer Übersiedlung von Gemeindeabteilungen in die Liegenschaftsflächen entstehen.

Abstimmung

Der Antrag wird mit 18 : 17 Stimmen angenommen.

**Beschluss**

**Das Geschäft wird zurückgewiesen.**

Beilagen

Abstimmungsbotschaft Entwurf GGR; Entwurf Reglement Spezialfinanzierung Werterhalt Liegenschaften Finanzvermögen

