



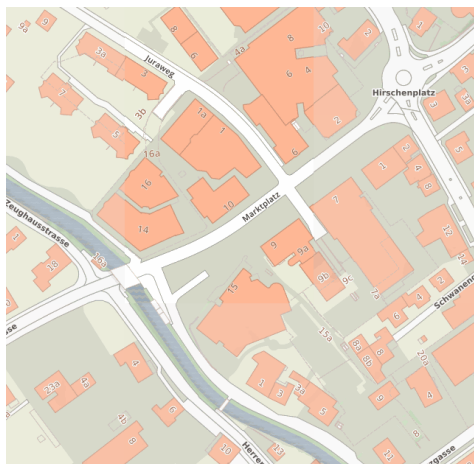
Gemeindeabstimmung

1 Symbolbild: für Druck erfolgt aktuelle Aufnahme ohne Baum

9. Februar 2025

Kauf Liegenschaft Marktplatz 10

GGR vom 04.11.2024



2 Symbolbild: für Druck wird Situationsplan je nach Platzverhältnissen neu platziert

Gemeinde **Lyss**

Erläuterung des
Grossen Gemeinderates

Kauf Liegenschaft Marktplatz 10

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung
von Artikel 28 der Gemeindeordnung den Kauf der Liegen-
schaft Marktplatz 10 in Lyss zur Beschlussfassung.

Lyss, 4. November 2024

Namens des Grossen Gemeinderates

Thomas Hunziker
Präsident

Silvia Wüthrich
Sekretärin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage	5
3. Überlegungen für den Kauf	5
4. Finanzielle Auswirkungen	7
5. Antrag an die Stimmberechtigten	7
6. Argumente pro/contra	8
7. Visualisierung / Pläne	8

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 in Lyss für Fr. 4.6 Mio. zum Entscheid.

Wozu dient die Liegenschaft? Die Liegenschaft Marktplatz 10 wird als strategisches Objekt mit einem langfristigen Horizont gekauft. Denn das zentral und prominent gelegene Wohn- und Geschäftshaus grenzt direkt an die Aarbergstrasse und an den Marktplatz an. Für die Ortsentwicklung ist es wichtig, dass die Gemeinde über Eigentum im unmittelbaren Zentrumsbereich verfügt.

Nebst der wichtigen Funktion dieses Gebäudes für das Zentrum, kann es in Zukunft aufgrund der Nähe zur Gemeindeverwaltung Marktplatz 6 auch dazu dienen, einzelne Verwaltungseinheiten in den Obergeschossen unterzubringen.

Wie wird die Liegenschaft aktuell genutzt? Im Erdgeschoss sind die Knecht AG (Damenmode) und Uomo (Herrenmode) eingemietet. Die beiden Modegeschäfte sind mit ihren Schaufenstern gegen die Aarbergstrasse und den Marktplatz ausgerichtet und tragen so zum attraktiven und vom Detailhandel geprägten Ortszentrum bei.

Das Obergeschoss ist an das Gesundheitszentrum Massage-Lyss vermietet und in den Stockwerken darüber sind vier Wohnungen vermietet und eine fünfte kann von der Gemeinde vermietet werden. Die Gewerbemieten haben mittelfristige Laufzeiten, die Wohnungsmieten normale Laufzeiten.

Zum Objekt zugehörig sind 4 Einstellhallenplätze, welche vermietet sind.

Was kostet die Liegenschaft und was erhält die Gemeinde dafür? Der Kaufpreis für die Liegenschaft inklusive der 4 Einstellhallenplätze beträgt Fr. 4.6 Mio. und die Realisierung des Kaufes ist unmittelbar nach der Volksabstimmung geplant.

Die Liegenschaft dient vorerst nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung, daher muss sie eine Rendite abwerfen und

darf den Finanzhaushalt nicht belasten. Mit den Mietzinseinnahmen von rund Fr. 201'000.00 erzielt die Gemeinde eine Bruttorendite von 4.37%. Dies entspricht einer soliden Bruttorendite, welche das Fremdkapital und die Unterhaltskosten deckt.

Das Gebäude ist inklusive der Haustechnik sehr gut unterhalten und es stehen keine grösseren Renovationen an. Auch der Gebäudeunterhalt und die Hauswartung werden mit wenig Aufwand bewerkstelligt werden können.

Wie erfolgt die Finanzierung? Die Finanzierung erfolgt ausschliesslich über eine Fremdkapitalfinanzierung. Damit erhöht sich die Verschuldung der Gemeinde, aber im Gegenzug können die Einnahmen vollumfänglich für die Verzinsung des Fremdkapitals verwendet werden.

Was passiert bei Ablehnung? Der Kauf wird nicht umgesetzt und die Gemeinde verliert einzig den Betrag von Fr. 25'000.00, welcher für die Sicherung des Kaufrechtsvertrages bezahlt wurde.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit xx zu xx Stimmen dem Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss für Fr. 4.6 Mio. zuzustimmen.



3Symbolbild: für Druck erfolgt aktuellere Luftaufnahme

2. Ausgangslage

Der Besitzer der Liegenschaft Marktplatz 10 will mit Blick auf seine Altersplanung die Liegenschaft verkaufen. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen bot er die Liegenschaft auch der Gemeinde zum Kauf an. In den Legislaturzielen (Richtlinien + Zielsetzungen) hat sich die Gemeinde Lyss zum Ziel gesetzt, strategische Grundstücke und Immobilien zu akquirieren. Die Liegenschaft Marktplatz 10 erfüllt aus der Optik des Gemeinderates und des Parlaments dieses Ziel und daher erhalten die Stimmberechtigten nun die Möglichkeit zur definitiven Entscheidung.

Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss Die Liegenschaft Marktplatz 10 wurde 1888 gebaut und diente seither als Wohn- und Geschäftshaus. Die Liegenschaft wurde in mehreren Epochen um- und ausgebaut. Sie ist im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft und als K-Objekt in der Baugruppe B (Marktplatz/Hirschenplatz) aufgeführt. Das Gebäude wurde von seinem Besitzer sehr gut unterhalten. Die Haustechnik ist auf aktuellem Stand und die Wohnungen wurden jeweils unmittelbar vor ihrer Vermietung saniert. Auch für das im 1. Obergeschoss eingemietete Gesundheitszentrum Massage Lyss wurde der gesamte Stock saniert, bevor der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Die Finanzierung von werterhaltenden und/oder wertvermehrenden Investitionen ist mit dem neugeschaffenen Werterhaltungsfonds sichergestellt.

3. Überlegungen für den Kauf

Strategische Bedeutung Für die Gemeinde Lyss hat die Liegenschaft vor allem langfristige strategische Bedeutung. Sie liegt an der Aarbergstrasse und sehr zentral und dominant am Marktplatz. Veränderungen an dieser Liegenschaft haben dadurch sehr rasch Auswirkungen auf die Attraktivität des Zentrums. Darum ist es wichtig, dass die Gemeinde als Eigentümerin direkt Einfluss nehmen kann und nicht auf das Wohlwollen Dritter angewiesen ist.

Zum Beispiel kann die Gemeinde bei Veränderungen in der Mieterschaft steuern, dass zukünftige Mieter vom Angebot her in das Zentrum passen.

Verwaltung in eigenen Räumen Weiter können je nach Veränderungen in der Mieterschaft dereinst die Räumlichkeiten in den oberen Geschossen für die Realisierung von Räumen der Verwaltung verwendet werden. Dies hätte aber sicher bauliche Anpassungen zur Folge und wäre auch nicht für alle Verwaltungsabteilungen geeignet. Aktuell sind die Abteilungen Bau + Planung sowie Soziales + Gesellschaft in gemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Die attraktiven Ladenflächen im Erdgeschoss werden dabei nicht zur Diskussion stehen, sie sollten unbedingt für den Detailhandel mit attraktiven Auslagen weiterverwendet werden.

Kaufpreis Der Kaufpreis von Fr. 4.6 Mio. ist das Ergebnis von Verhandlungen über mehrere Monate. Dieser Preis wurde durch die gemeindeinternen Immobilien-Fachleute anhand einer Ertragswert-Berechnung und unter Prüfung des Gebäude- und Haustechnikanlagenzustandes verifiziert.

Der Kaufpreis ist ein Nettopreis. Mit Ausnahme der Grundbuch- und Notariatskosten kommen keine weiteren Kosten dazu. Diese werden über die allgemeinen Rechtskosten aus der Laufenden Rechnung gedeckt.

Der Kaufpreis wurde mit einem Kaufrechtsvertrag abgesichert, welchen die Gemeinde bis zum 31. März 2025 ausüben kann. Das bedeutet, alle Modalitäten des Kaufvertrages sind bereits geregelt und wenn die Stimmberechtigten dem Kauf zustimmen, kann dieser unmittelbar realisiert werden.

Für die Erstellung des Kaufrechtsvertrages musste eine Kaufrechtsentschädigung von Fr. 25'000.00 geleistet werden. Dieser Betrag wird an den Kaufpreis angerechnet werden. Falls die Stimmberechtigten dem Kauf nicht zustimmen, würde die Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts verzichten und die Kaufrechtsentschädigung verfällt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis beträgt Fr. 4.6 Mio. und der Übergang von Nutzen und Schaden ist auf den 01.04.2025 geplant. Die jährlichen Folgekosten betragen rund Fr. 180'000.00 (1.5% für Zinsen, 2% Einlage Werterhalt 0.5% für Unterhalt). Somit verbleibt eine Rendite von rund Fr. 15'000.00, was einer Nettorendite von rund 0.3% entspricht. Im Gegensatz zu privaten Immobilienverwaltern muss die Gemeinde mit ihren Anlageobjekten sicherstellen, dass der Steuerhaushalt nicht belastet wird.

Gemäss aktuellem Finanzplan führt diese Anlage zu einer Verschuldung der Gemeinde Lyss von rund Fr. 75 Mio.

Die anstehenden Grossprojekte werden dadurch nicht gefährdet, da diese bereits im langfristigen Investitionsplan berücksichtigt sind.

Auf die Steueranlage hat dieser Kauf keinen Einfluss, da sämtliche Kosten durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden müssen.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit xx zu xx Stimmen dem Kauf wie folgt zu zustimmen:

**Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss
für Fr. 4.6 Mio.**

Lyss, 4. November 2024

Namens des Grossen Gemeinderates

Thomas Hunziker
Präsident

Silvia Wüthrich
Sekretärin

6. Argumente pro/contra

Die folgenden Argumente für oder gegen den Kauf sind im Rahmen der Geschäftsbearbeitung aufgeführt worden.

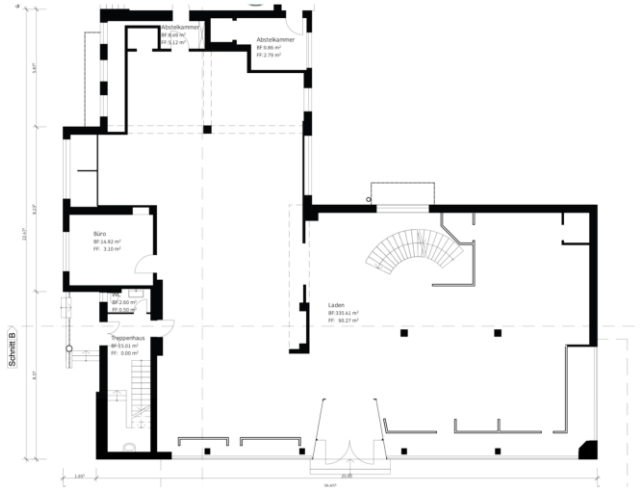
Argumente dafür Folgende Argumente sprechen für den Kauf:

- Objekt an zentraler Lage
- Liegenschaft ist gut unterhalten und es stehen keine grösseren Investitionen an
- Mit dieser Liegenschaft im Zentrum kann die Gemeinde Einfluss nehmen auf die Entwicklung
- strategisches Objekt mit einer langfristigen Optik
- Objekt bietet Möglichkeit, langfristig die Verwaltung in gemeindeeigenen Räumen zu realisieren

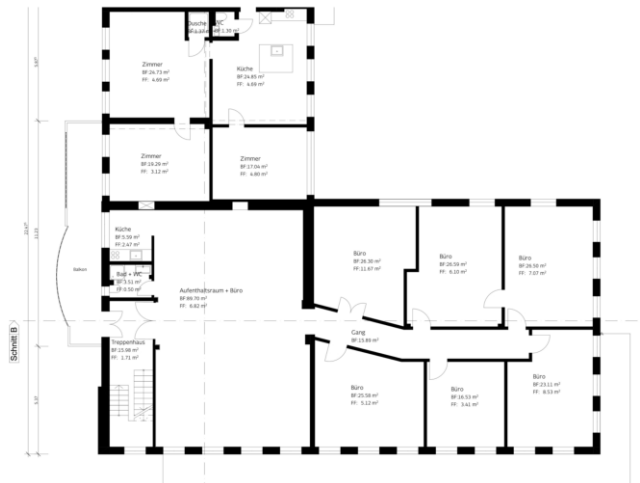
Argumente dagegen Folgende Argumente sprechen gegen einen Kauf:

- Es ist keine Gemeindeaufgabe, Immobilien als Anlage- und Renditeobjekte zu halten
- Mit dem Kauf erhöht sich die Gesamtverschuldung der Gemeinde

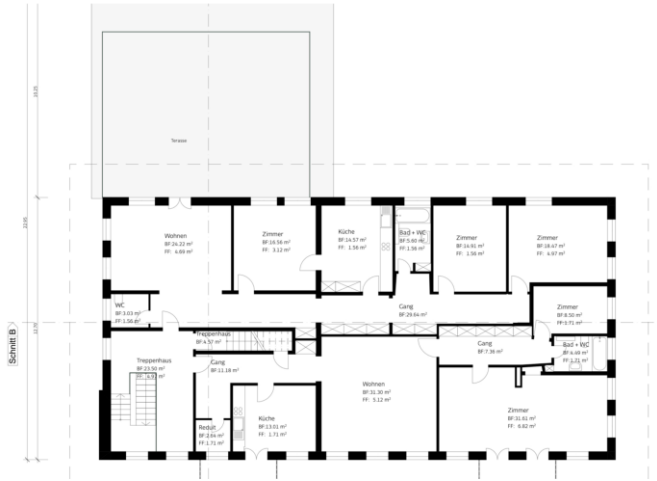
7. Visualisierungen / Pläne



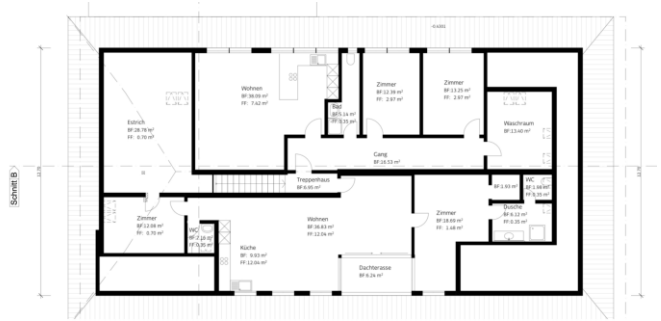
Lyss_MP10_2023_EG



Lyss_MP10_2023_OG1



Lyss_MP10_2023_OG2



Lyss_MP10_2023_DG