

### GGR-Geschäfte

2017-174

351 070.01 Liegenschaften; Grundstück; eigene Grundstücke

P

**Parzellen Nrn. 2177, 2088; Baurecht Nr. 2246; Birkenweg 10; Kindergarten; Ablauf Baurecht; Verkauf + Entwidmung der Parzelle Nr. 2177 vom Verwaltungs- zum Finanzvermögen**

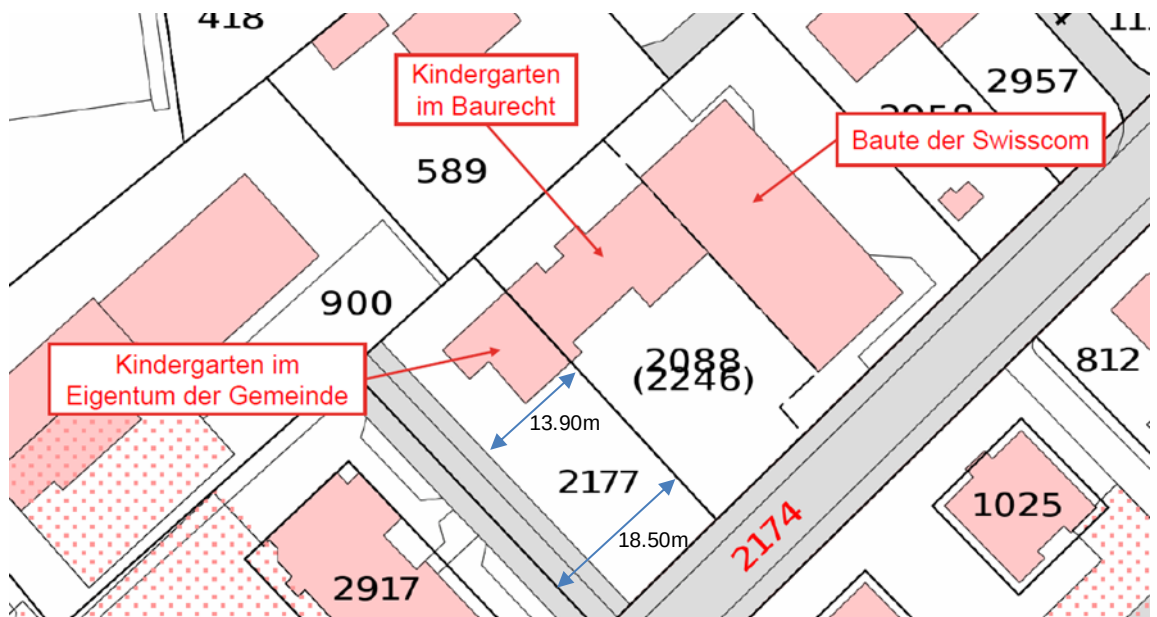
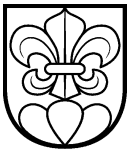
#### Ausgangslage / Vorgeschichte

Am Birkenweg 10 betreibt die Gemeinde Lyss einen Doppelkindergarten. Dieser steht zum einen auf der Parzelle Nr. 2177 (Fläche 778m<sup>2</sup>), welche der Gemeinde gehört und zum anderen auf der Parzelle Nr. 2088 (Fläche 1'706 m<sup>2</sup>), welche der Swisscom AG gehört. Die Swisscom AG hat der Gemeinde Lyss ein Baurecht erteilt, welches im März 2020 (Ablauf 31.12.2020) bis am 31.12.2025 verlängert wurde. Eine erneute Verlängerung ist ausgeschlossen.

Die Swisscom AG verkauft ihre Parzelle und hat bereits Kaufinteressenten gefunden. Die Verschreibung soll noch vor der Juni GGR-Sitzung stattfinden.

Die gleichen Kaufinteressenten möchten ebenfalls die Parzelle Nr. 2177 der Gemeinde Lyss kaufen und haben dafür ein Kaufangebot mit Finanzierungsbestätigung in Höhe von Fr. 820'000.00 eingereicht. Der angebotene Verkaufspreis entspricht dem Marktwert gemäss Marktwertgutachten der ZIBAG AG vom 15.01.2023.

Da das alleinige Halten der Parzelle Nr. 2177 aufgrund der Grösse und der Lage keinen Sinn macht, hat sich der GR für einen Verkauf sinnvollerweise an die gleiche Käuferschaft, wie die Swisscom-Parzelle entschieden.



#### Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Der Betrag liegt in der abschliessenden Zuständigkeit des GGR (Art. 47 Bst. b GO).

#### Beurteilung

Einerseits besteht für die Verlängerung des Baurechts keine Option mehr, andererseits könnte die Gemeinde ihre Parzelle Nr. 2177 halten und die Parzelle Nr. 2088 der Swisscom AG kaufen. Seitens Schulen wird klar die Strategie verfolgt, dass sämtliche schulischen Angebote am jeweiligen Schulstandort platziert werden. Daher ist der Standort Birkenweg keine weiter zu verfol-

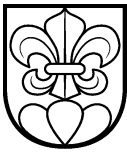
gende Option mehr. Die Kommission Bildung hat bereits festgelegt, dass die Kindergärten Birkenweg kurz- und mittelfristig in den Containerbauten bei der Stegmatt untergebracht werden sollen.

Ein Kauf der Parzelle Nr. 2088 macht für die Gemeinde aber auch keinen strategischen Sinn, weil die Swisscom bei einem Verkauf die weitere Sicherstellung der Betriebseinrichtungen im Unter- und Erdgeschoss verlangt und die entsprechenden Räumlichkeiten zurückmieten würde. Aufgrund dieser Einschränkungen macht aus Optik des GR auch ein möglicher «Sozialer Wohnungsbau» an diesem Standort keinen Sinn.

Das alleinige Halten von Parzelle Nr. 2177 ist ebenfalls keine Option, da aufgrund der schmalen Parzelle kaum eine vernünftige Überbauung realisiert werden kann. Der Städtebauliche Richtplan Zentrum sieht im Massnahmeblatt S8 Bielstrasse-West vor, die kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur soweit als möglich zu erhalten und stärken. Ebenso das grüne Erscheinungsbild der Garten- und Vorgartenanlagen. Eine Verdichtung hat sorgsam unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten zu erfolgen. Auch aus der Optik Spielplatzkonzept ist in diesem Bereich kein Bedürfnis vorhanden.

Als vergleichbares Verkaufsgeschäft kann die Kirchenfeldstrasse herangezogen werden, hier konnte ein Preis von Fr. 750'000.00 für ein Gebäude auf 884 m<sup>2</sup> Terrainfläche. Im vorliegenden Fall sind es Fr. 820'000.00 auf einer Fläche von 778 m<sup>2</sup>.

Ein Abbruch des Liegenschaftsteils auf der Parzelle Nr. 2177 ist im Verkaufspreis nicht enthalten. Dieser ginge für die Parzelle Nr. 2177 zu Lasten der Käuferschaft.



#### **Umsetzung; Art und Weise der Umsetzung sowie Umsetzungszeitraum**

Die Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport informiert die Kaufinteressenten über den Entscheid des GGR. Der Verkauf erfolgt spätestens auf Ablauf des Baurechts. Der Kindergartenbetrieb bis zum Umzug in die Schulanlage Stegmatt im Sommer 2025 wird sichergestellt.

#### **Mitbericht Abteilung Finanzen**

Die Investitionsrechnung erfasst jene Ausgaben und Einnahmen, die eigene oder subventionierte Vermögenswerte Dritter mit mehrjähriger Nutzungsdauer schaffen oder verbessern (Art. 79 Abs. 1 GV). Daher werden in der Investitionsrechnung keine Investitionen/Desinvestitionen (Käufe/Verkäufe/Renovationen) aus dem Finanzvermögen erfasst. Der Kauf bzw. Bau von Liegenschaften des Finanzvermögens ist finanzrechtlich gesehen keine Investition, sondern eine Anlage. Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt immer über das Finanzvermögen. Somit ist im vorliegenden Fall eine Entwidmung vom Verwaltungs- zu Finanzvermögen durch das zuständige Organ vorzunehmen.

Der bei einem Verkauf anfallender Buchgewinn wird über das Konto 4411.0 (Gewinn aus Verkäufen von Grundstücken) ausgewiesen. Allfällige Buchverluste werden dem Konto 3411.0 (Verluste aus Verkäufen von Grundstücken) belastet.

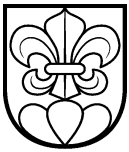
Die Parzelle 2177 wird im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Lyss zu einem Buchwert von Fr. 0.00 geführt. Aufgrund des in diesem Bericht formulierten Verkaufspreises kann von einem Buchgewinn von Fr. 820'000.00 ausgegangen werden.

| Liegenschaften / Gebäude | Bilanzwert<br>per 31.12.23 | Amtlicher<br>Wert |
|--------------------------|----------------------------|-------------------|
| Parzelle 2177            | 0.00                       | 297'700.00        |

#### **Erwägungen**

**Nobs Stefan, Gemeindepräsident, FDP:** Der GR hat sich an mehreren Sitzungen mit der Zukunft der eigenen Parzelle 2177 und der Baurechtszelle 2246 auseinandergesetzt. Das Baurecht läuft Ende 2025 definitiv aus und die Abteilung Bildung + Kultur hat aufgrund der Strategie der Konzentration der Kindergärten auf die grossen Schulareale keinen Bedarf mehr für diesen Kindergartenstandort. Auch die anderen möglichen Varianten inkl. Kauf der Swisscom-Parzelle 2088 wurden geprüft. Aufgrund dessen kam der GR zum Schluss, dass der Verkauf der Gemeindeligenschaft die beste Lösung ist. Der Redner bittet den Antrag des GR zuzustimmen.

**Rychen Michael, SP:** Der GGR hat eine wichtige Aufgabe, nämlich die Interessensvertretung unserer Gesellschaft bzw. der Einwohnergemeinde. Die detaillierten Argumente der Fraktion SP/Jungi, warum der Birkenweg nicht verkauft werden sollte, wurden bereits zugestellt. Der Redner will den GGR nicht weiter damit langweilen. Lyss wächst und das Land wird immer knapper. Die Gemeinde Lyss hat in den letzten Jahrzehnten praktisch alle Landesreserven, die die Gemeinde noch hatte, verkauft. Wie es anders ginge, zeigt uns das Beispiel der Burgergemeinde Busswil. Land der Gemeinschaft verkauft man nicht, man gibt es im Baurecht ab. Landbesitz der Gemeinschaft ist immer strategisch interessant. Vielleicht nicht für unsere Generation. Aber wer weiss was in 50 oder 100 oder mehr Jahren der Fall ist. Land zu verkaufen, generiert einen sehr kurzfristigen einfachen Ertrag. In diesem Fall spricht die Gemeinde Lyss von rund Fr. 900'000.00. Dies entspricht einer Strassensanierung, die noch gut im Schuss ist und das Geld wäre dann schon aufgebraucht. Die Fraktion SP/Jungi bittet den GGR langfristig zu denken, das Land sicher nicht zu verkaufen und die Chance zu nutzen, mit einem Kauf der Liegenschaft 2088 mittelfristig Schulraum zu erhalten, günstige Büroflächen für die Gemeinde zu bekommen und langfristig die Handlungsfähigkeit als Gemeinschaft für die Zukunft zu erhöhen. Die Fraktion SP/Jungi stellt zu diesem Geschäft folgende Anträge: Die Gemeinde Lyss erwirbt das Grundstück Nr. 2088 im Rahmen von regulären Verhandlungen mit der Swisscom AG oder nimmt das gesetzliche Vorkaufsrecht zum Preis, welcher mit einem anderen potenziellen Käufer vereinbart wurde, in Anspruch. Bei einer allfälligen Ablehnung dieses Antrags durch den GGR beantragt die Fraktion SP/Jungi, dass die Gemeinde Lyss auf den Verkauf des Grundstücks 2177 verzichtet und dieses im Baurecht an einen möglichen Interessenten zur Verfügung stellt. Danke für die Unterstützung.



**Rytz Philipp, FDP:** Die Kindergärten des Birkenwegs hätten bereits im 2020 ins Stegmattschulhaus verschoben werden sollen. Aufgrund eines überproportionalen Wachstums und der Eröffnung einer neuer Kindergartenklasse, konnte dies nicht umgesetzt werden. Die Strategie der Schulen ist klar. Sie verfolgt eine Konzentration der schulischen Angebote an den Schulstandorten. Die Verlängerung des Baurechts war eine Übergangslösung. Die Container, in welchen die Kindergärten des Birkenwegs untergebracht werden sollen, sind eine kurz- und mittelfristige Lösung mit Vor- sowie Nachteilen. Eine Übernahme der Parzelle durch die Gemeinde wurde geprüft. Dies wurde aber nicht für sinnvoll erachtet. Aus Sicht der Fraktion FDP macht ein Kauf bzw. ein Halten der Parzelle unter den gegebenen Voraussetzungen, wie sie im Detail dem Antrag zu entnehmen sind, keinen Sinn. Die Fraktion FDP stimmt somit dem Antrag zu.

**Aeschlimann Thierry, SVP:** Auch die Fraktion SVP hat sich mit dem Verkauf des Kindergartens im Birkenweg und den gesetzlichen Auflösung des Baurechts auseinandergesetzt. Folgende Punkte haben den Entscheid der SVP geprägt. Die Fläche des Grundstücks der Swisscom beträgt rund 1700 m<sup>2</sup> und die Fläche des Grundstücks der Gemeinde abzüglich die Erschliessungsfläche rund 600m<sup>2</sup>. Somit besitzt die Gemeinde Lyss knapp ein Viertel der gesamten Fläche. Nur die Fläche der Gemeinde ist viel zu klein, wie aus dem Geschäft ersichtlich ist. Der Heimfall der Liegenschaft auf der Baurechtsparzelle ist vertraglich scheinbar nicht geregelt worden. Die Nutzungseinschränkungen der Swisscom müssten beim Kauf akzeptiert werden. Diese würden immerhin das Unter- und das Erdgeschoss betreffen. Der GR und die Schulen haben keinen strategischen Bedarf für diese Liegenschaft. Das Kaufangebot ist bei knapp 600m<sup>2</sup> bzw. mit der Erschliessungsfläche ca. 800 m<sup>2</sup> mit gut Fr. 820'000.00 aus Sicht der Fraktion SVP ein guter Preis. Der finanzielle Aufwand für die Übernahme der gesamten Liegenschaft des Swisscom-Areal mit allfälligen Sanierungen ist aus Sicht der Fraktion SVP zu hoch. Die Gemeinde Lyss kann aus ihrer Sicht momentan keine solche Ausgaben in dieser Höhe tätigen. Dies wurde heute bereits mehrmals erörtert. Ausser es würde alles stimmen, hierbei ist die Fraktion SVP aber überzeugt, dass dies nicht der Fall ist. Die Verwaltung und der GR haben aus Sicht der Fraktion SVP richtig entschieden und daher unterstützt die Fraktion den Antrag. Danke für eure Unterstützung.

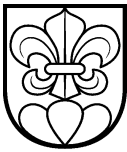
**Nobs Stefan, Gemeindepräsident, FDP:** Der Redner geht auf diverse Argumente der Antragsstellenden ein. Zum Antrag der SP: Wie im Geschäft erwähnt wurde auch der Kauf der Swisscom-Parzelle 2088 diskutiert und in Prüfung gegeben. Aufgrund der Rückmeldungen der Fachabteilungen wurde jedoch auf ein Kaufangebot verzichtet. Die Parzelle befindet sich mitten

in einem Wohngebiet, ein Kauf macht aus Sicht des GR keinen strategischen Sinn. Zudem besteht aufgrund der Rückmietung der Räume im Erdgeschoss und Untergeschoss eine erhebliche Nutzungseinschränkung auch für eine mögliche Wohnnutzung. Das Vorkaufsrecht beschränkt sich auf die Baurechtsparzelle 2246 ohne mehrstöckiges Haus. Das bestehende mehrstöckige Gebäude würde zusätzliche Unterhaltskosten auslösen und schränkt die Nutzung der ganzen Parzelle erheblich ein. Die Parzellensituation ist aus Sicht des GR alles andere als einfach.

Der GR prüft regelmässig zum Kauf stehende strategische Objekte, insbesondere wenn diese sich in der Nähe bestehender Gemeindelienschaften befinden. Ein gutes Beispiel dafür war die alte Försterschule am Oberen Aareweg. Auch betreffend Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften, hierbei besteht ein noch offener Vorstoss, ist der GR aktiv auf der Suche nach geeigneten Objekten.

Der Redner bittet erneut, um die Zustimmung zum Antrag des GR. Gemäss Mitteilung von Strub Daniel ist der Antrag der Fraktion SP/Jungi bezüglich Kauf nicht genügend klar, da der Verkaufspreis unbekannt ist. Es müsste formell ein Rückweisungsantrag gestellt werden mit einem konkreten Auftrag.

**Rychen Michael, SP:** Der Redner stellt klar, dass er kein Jurist oder Notar ist. Dennoch geht er davon aus, dass im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts dies möglich wäre. Der Antrag beinhaltet das gesetzliche Vorkaufsrecht. Jedoch ist sich der Redner hierbei nicht sicher. Unklar ist für ihn, ob das bedeutet, dass darüber nicht am heutigen Abend entschieden werden kann. Der Eventualantrag zur reinen Aufrechterhaltung des Baurechtsvergabe will der Redner aufrechterhalten. Vielleicht kann man sich kurz in den Fraktionen beraten.



**Strub Daniel, Gemeindeschreiber:** Das gesetzliche Vorkaufsrecht bezieht sich einzig auf den Parzellenteil, worauf sich der Kindergarten befindet. Der Parzellenteil, auf welchem das Swisscom Hauptgebäude steht, ist vom gesetzlichem Vorkaufsrecht nicht betroffen. Folglich kann die Gemeinde Lyss vom Vorkaufsrecht nur auf dem beschränkten Teil Gebrauch machen. Auf dem anderen Teil wäre es ein ordentliches Verkaufsangebot bzw. Kaufangebot, was die Gemeinde Lyss machen kann. Der Redner hat die Anträge der Fraktion SP/Jungi im Detail nochmals durchgelesen. Die Gemeinde Lyss erwirbt das Grundstück im Rahmen von regulären Verhandlungen, deshalb kann ein Kauf an diesem heutigen Abend nicht beschlossen werden, da nicht bekannt ist, welcher Preis resultieren wird. Daher muss ein Rückweisungsantrag formuliert werden mit dem Auftrag, dass der GR regulär verhandeln und allenfalls vom beschränkten Vorkaufsrecht Gebrauch machen und dieses durchzusetzen soll. Der Antrag muss aber auf Rückweisung lauten und nicht auf Antrag. Der Verkauf könnte beschlossen werden, da sind die notwendigen Bedingungen klar. Der Kauf kann aber nicht beschlossen werden, da unklar ist, wie viel Geld der GR dafür ausgeben muss.

**Rychen Michael, SP:**  
Rückweisungsantrag mit Auftrag Kauf prüfen

Abstimmung

Antrag 1: Rychen Michael, SP: Rückweisung mit Auftrag, Kaufverhandlungen betr. Parzelle 2088 mit der Swisscom aufzunehmen.  
Der Antrag wird mit 18 : 14 Stimmen abgelehnt.

Abstimmung

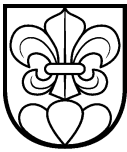
Antrag 2: Rychen Michael, SP: Rückweisung mit Auftrag; Vergabe Parz. 2177 im Baurecht zu prüfen.  
Der Antrag wird mit 17 : 15 Stimmen abgelehnt.

**Rychen Michael, SP:** Ordnungsantrag nach Artikel 44 abs. 3 Geschäftsordnung GGR: Abstimmung unter Namensruf gemäss Artikel 44 Abs. 3 Geschäftsordnung GGR. Damit die Namen, die für den Antrag des GR abstimmen, im Protokoll stehen.

**Der Ratspräsident** stellt fest, dass dieser Antrag von mehr als 5 Ratsmitgliedern unterstützt wird.

#### Abstimmung unter Namensruf

| Ja zum untenstehenden Antrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nein zum untenstehenden Antrag                                                                                                                                                                                                                             | Enthaltungen                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Dummermuth Dominik<br>Eggli Martin<br>Bangerter Roland<br>Aeschlimann Thierry<br>Löffel Sandra<br>Sütterlin Roman<br>Sahli Markus<br>Strub Judith-Claire<br>Clerc Yannick<br>Lötscher Thomas<br>Rytz Philippe<br>Lauper Susanne<br>Hess Barbara<br>Büchler Jan<br>Spring Ueli<br>Scofield Michele<br>Bourquin Hans Ulrich<br>Brauen Thomas<br>Hunziker Thomas | Eggli Eduard<br>Schermer Nicole<br>Wyss Luca<br>Schnegg Christine<br>Rychen Michael<br>Meister Katrin<br>Egloff Nikolas<br>Weber Alexander<br>Steffe Cathrine<br>Bühler Hans Ulrich<br>Bühler Therese<br>Vieille Nicolas<br>Bauder Simon<br>Pardini Oriana | Guggisberg Sandro<br>Schnegg Maura |
| <b>19 Stimmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>14 Stimmen</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>2</b>                           |



**Beschluss** 19 : 14 Stimmen (2 Enthaltungen)

#### Der GGR

- **genehmigt die Entwidmung der Parzelle Nr. 2177 vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen.**
- **beschliesst den Verkauf der Parzelle Nr. 2177 inkl. Gebäude zu einem Verkaufspreis von Fr. 820'000.00. Der GR wird mit der Umsetzung beauftragt.**

Beilagen

Keine.