

GGR-Geschäfte

2016-687

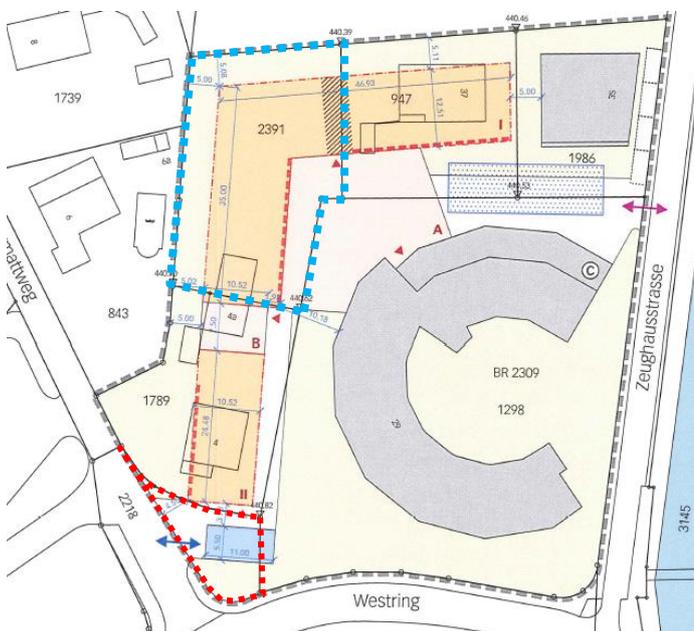
181 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

Baurecht Nr. 2309; Parzelle Nr. 2391; Stiftung Alterssiedlung Lyss; Verkauf

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Stiftung Alterssiedlung Lyss beabsichtigt eine Erweiterung des Angebots von Alterswohnungen. Das Projekt sieht einen Neubau in L-Form um den bestehenden Rundbau vor. Damit das Projekt realisiert werden kann, hat die Stiftung Alterssiedlung die Änderung der Planungsgrundlagen in Auftrag gegeben. Der GGR wird die Auswirkungen der Änderungen auf das Gemeindebaureglement an der Sitzung vom 20.05.2019 verabschieden. Damit die Stiftung für die Projektrealisierung Verhandlungen mit Geldgebern führen kann, muss sie Gewissheit haben, ob sie die Parzelle Nr. 2391 im Besitze der Gemeinde erwerben kann.



Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1298 und 2391 (blau markiert). Diese beiden Parzellen bilden gemeinsam die Baurechtsparzelle Nr. 2309.

Die Stiftung Alterssiedlung Lyss hat bereits die Parzellen Nr. 947 und 1789 von Privaten erworben. Damit das Projekt realisiert werden kann, benötigt die Stiftung nun die Parzelle Nr. 2391. Mit der geplanten L-Überbauung macht ein Baurecht auf der Parzelle Nr. 2391 keinen Sinn, weil die Bauten auf mehrere Grundstücke zu liegen kommen. Als Folge davon müssten äusserst komplizierte Heimfallregelungen getroffen werden, wie im entsprechenden Zeitpunkt welche Gebäudeteile an das Grundstück zurückfallen. Daher wird seitens der Stiftung ein Kauf angestrebt.

Für die Realisierung des Neubaus und im Speziellen der Zufahrt in die Einstellhalle wird ein Teil (rund 180 m²) der Strassenparzelle Nr. 2218 (rot markiert) verwendet. Dieser soll abparzelliert und ebenfalls an die Stiftung Alterssiedlung veräussert werden.

Rückweisung im Parlament und Überprüfungsauftrag Baurecht

An der GGR-Sitzung vom 10.12.2018 wurde das Geschäft mit Mehrheitsbeschluss zurückgewiesen und der GR beauftragt, eine Baurechtslösung durch den Zukauf der Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 947 und 1789 zu prüfen.

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).

Bisherige Situation

Im Jahr 1971 wurde das Baurecht auf der Parzelle Nr. 1298 an die damals noch zu gründende Stiftung Alterssiedlung (Gründung erfolgte 1972) gewährt, mit der Absicht auf diesem Grundstück eine Alterssiedlung zu erstellen. Im Jahr 1975 wurde das Baurecht um die Parzelle Nr.

2391 erweitert. Dieses Grundstück sollte der Stiftung als Gartenanlage und für spätere Neubauten zur Alterssiedlung verwendet werden.

Das Baurecht Nr. 2309 besteht aktuell aus

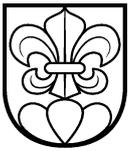
Parzelle Nr.	Halt	eingesetzter Terrainwert	aktueller Zinssatz	BR-Zins
1298	3'340 m ²	400'000.00	3%	12'000.00
2391	957 m ²	100'000.00	3%	3'000.00
Total	4'297 m²	500'000.00	3%	15'000.00

Abklärungen Baurechtslösung gemäss Auftrag aus dem GGR

Gestützt auf den Auftrag aus dem GGR hat der GR die Baurechtslösung geprüft. Bevor ein Baurecht angeboten werden kann, muss die Gemeinde in den Besitz der betreffenden Parzellen kommen. Beide Parzellen hat die Stiftung Alterssiedlung gekauft. Ein Verkauf an die Gemeinde müsste mindestens die Kaufkosten der Stiftung Alterssiedlung decken und würden unter Berücksichtigung des bezahlten Kaufpreises sowie der gesamten Verschreibungskosten und allfälliger Grundstückgewinnsteuer inklusive Zuschlag für kurze Besitzdauer bei deutlich über Fr. 1.7 Mio. liegen.

Im Rahmen der Abklärungen mit der Alterssiedlung wurde der konkrete Kaufpreis letztendlich nicht definitiv festgelegt, da die Stiftung Alterssiedlung aus den untenstehenden Gründen eine Baurechtslösung nicht als sinnvollen Weg betrachtet.

Die Gemeinde Lyss müsste dadurch auf dem durch die zusätzlichen Verschreibungen und Besteuerungen künstlich verteuerten Baurecht den Baurechtszins berechnen.



Ein möglicher Baurechtszins (bei Verzinsung 3%) hätte somit wie folgt aussehen können:		
Bisherige Liegenschaft Alterssiedlung:	400'000.00	12'000.00
Parzellen Nrn. 947 und 1789	1'700'000.00	51'000.00
Parzelle Nr. 2391	700'000.00	21'000.00
Total BR-Zins	2'800'000.00	84'000.00

Natürlich stünde es der Gemeinde frei, im Rahmen der Förderung dieser Wohnform, der Alterssiedlung bei der jährlichen Belastung entgegen zu kommen.

Beurteilung Umsetzung eines Baurechts:

- Die Grundstücke 947, 1789 und 2391 stehen der Stiftung nicht mehr als Sicherheit für die Banken zur Verfügung, was schlechtere Konditionen, bzw. höhere Rückzahlungsraten bei den Banken für die baulichen Investitionen zur Folge hat.
- Durch die der Gemeinde geschuldeten Baurechtszinse entstehen hohe jährliche Kosten, ausser die Gemeinde würde die Baurechtszinsen massiv verbilligen (Einnahmenverzicht).
- Die beiden Gebäude alter Teil und Neubau sind zwei klar trennbare Einheiten, womit unterschiedliche Eigentümlösungen sinnvoll realisierbar sind.
- Gemeinde muss die beiden Parzellen Nr. 947 und 1789 zukaufen und diese dann zu einem massiv vergünstigten Baurechtszins weitergeben.
- Verschiebung von Lasten auf eine zukünftige Generation. Mit dem Baurecht muss die Gemeinde auf den Zeitpunkt des Ablaufs die darauf stehenden Gebäude zum dannzumaligen Wert (allenfalls um einen Faktor reduziert) übernehmen.

Beurteilung Baurecht durch den GR

Auch aus Sicht des GR scheint der Verkauf des betreffenden Grundstückes unter objektiver Betrachtung die sinnvollste Lösung. Damit kann die Stiftung Alterssiedlung entsprechend mit Investoren verhandeln.

Die Stiftung Alterssiedlung wurde unter massgeblicher Beteiligung der Gemeinde Lyss im Jahr 1972 gegründet und kurz darauf erstellte sie den bekannten Rundbau an der Zeughausstrasse. Der Auftrag der Stiftung ist es, Wohnraum für betagte EinwohnerInnen von Lyss zu schaffen oder auch Wohn- und Pflegeheime für die Aufnahme von LysserInnen zu erstellen. Der Stiftungsrat besteht aus 11 Mitgliedern, davon werden 5 durch die Gemeinde Lyss gewählt. 2 die-

ser 5 werden von der reformierten und der römisch-katholischen Kirche vorgeschlagen, die übrigen 3 können von der Gemeinde Lyss frei bestimmt werden. Aus diesen ist auch das Stiftungsratspräsidium zu bestimmen. Die verbleibenden 6 Mitglieder werden von den weiteren Stiftern, Spar- und Leihkasse Lyss (bzw. deren Rechtsnachfolgerin UBS), den Personalbürgern Lyss sowie dem gemeinnützigen Frauenverein Lyss bestimmt.

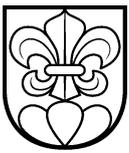
Das Ziel der Stiftung ist nicht Gewinne zu erzielen, sondern finanziell tragbaren Wohnraum für betagte LysserInnen zu realisieren.

Aus diesen Gründen unterbreitet der GR dem Parlament erneut das Geschäft Verkauf der Parzelle Nr. 2391.

Neue Situation

Damit der geplante Erweiterungsbau durch die Stiftung Alterssiedlung realisiert werden kann, ist die Anpassung der betroffenen Überbauungsordnung erforderlich. Das Planungsverfahren hat bereits die kantonale Vorprüfung durchlaufen und wurde öffentlich aufgelegt. Die Genehmigung durch das Parlament erfolgt in der gleichen Sitzung. Zusammen mit dem Planungsverfahren hat der GR festgelegt, dass die Planung einen Mehrwert darstellt und die entsprechenden Mehrwertabschöpfungsverträge verabschiedet.

Gestützt darauf erfährt auch das Terrain der Gemeinde auf Parzelle Nr. 2391 einen Mehrwert. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da nach dem neuen kantonalen Baugesetz, die Gemeinde Lyss 10% des Mehrwertes auf ihrem eigenen Grundstück an den Kanton abgeben muss. Die entsprechenden Berechnungen wurden durch Thomet Peter, Immobilien-Bewerter, Aarberg durchgeführt und vom GR verabschiedet.



Finanzielles

Der GR Lyss hat den Verkaufspreis unter Berücksichtigung der Schätzung von Thomet Peter für die Parzelle Nr. 2391 auf Fr. 700'000.00 festgelegt.

Für den Parzellenteil der Strassenparzelle Nr. 2218 hat die Gemeinde Lyss einen Betrag von Fr. 75.00 / m² festgelegt, ausmachend für die rund 180 m² rund Fr. 13'500.00.

Dabei ist folgende Regelung der Finanzierung vorgesehen:

Kaufpreis Nr. 2391	700'000.00
Kaufpreis Teil 2218	13'500.00
Totalkaufpreis	713'500.00
Bezahlung Kaufpreis	313'500.00
Darlehen Gemeinde	400'000.00

Das Darlehen wird als grundpfandgesichertes Darlehen im Grundbuch eingetragen und zu einem jährlichen Zins von 1% ausmachend Fr. 4'000.00 gegenüber der Gemeinde verzinst. Diese Zinsregelung wird festgelegt für 20 Jahre und muss auf diesen Zeitpunkt neu verhandelt werden.

Das Darlehen kann durch die Stiftung Alterssiedlung zurückbezahlt oder stehen gelassen werden. Bei einer Veräusserung des Grundstückes kann der GR entscheiden, ob das Darlehen zurückbezahlt oder weiterhin stehen gelassen wird (z.B. Veräusserung an eine öffentliche oder gemeinnützige Organisation mit ähnlichem Zweck wie die Stiftung).

Beurteilung Verkauf durch GR

Mit dem vorgesehenen Verkauf der Parzelle Nr. 2391 unterstützt der GR die Erweiterungsabsichten der Stiftung Alterssiedlung, damit kostengünstige Alterswohnungen realisiert werden können.

Da mit der Planungsmaßnahme eine massive Aufwertung des Terrains erfolgt, soll ein Teil der Veräusserung entschädigt werden. Damit die Belastung für die Stiftung Alterssiedlung nicht zu stark anwächst, hat sich der GR dafür entschieden, den anderen Teil des Kaufpreises über ein grundpfandgesichertes Darlehen zu sichern und dieses zu einem tiefen Darlehenszins verzinsen zu lassen.

Da die zukünftige Entwicklung gerade im Bereich von Alterswohnungen kaum abgeschätzt werden kann, hat die Gemeinde mit dem gewählten Vorgehen die Gewähr, wenn die Stiftung Alterssiedlung einmal dieses Gebäude an eine professionelle Anbieterin im Altersbereich veräussern muss, für das Terrain einen marktgerechten Verkaufspreis erzielt zu haben.

Sollte das betreffende Grundstück in einem späteren Zeitpunkt an einen Dritten verkauft werden, welcher eine andere Nutzung in Betracht zieht, kann dieser ohne die Zustimmung der Gemeinde keine Nutzungsänderung tätigen, da auf dem Terrain eine Zone mit Planungspflicht im Einflussbereich der Gemeinde liegt. Somit besteht keine grosse Gefahr, dass das Land mit höheren Landwert verkauft werden könnte.

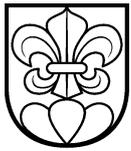
Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Wie vom GGR gewünscht, wurden erneut weitere Abklärungen getroffen und mit den betroffenen Personen Gespräche geführt. Der GR ist jedoch zum selben Schluss gekommen, und das Geschäft liegt im gleichen Rahmen wieder vor. Der Redner bittet um Zustimmung.

Hautle Agnes, BDP: Im Namen der Fraktion BDP bedankt sich die Rednerin für die Abklärungen und Ausführungen zur Landabgabe an die Stiftung Alterssiedlung. Nach dem Studium der Beantwortung ist die Fraktion zum Schluss gekommen, dass der Verkauf vom nötigen Land für die Alterssiedlung für alle Beteiligten eine gute und gangbare Lösung ist. Zudem vertraut die Fraktion BDP den elf Mitgliedern des Stiftungsrates, welche von verschiedenen Seiten gewählt wurden, dass sie den Zweck der Stiftung Alterssiedlung gewährleisten und in Zukunft den veränderten Bedürfnissen sinnvoll anpassen. Obschon der Presse zu entnehmen ist, dass in der Gemeinde Lyss viele Wohnungen leer stehen, hat die Rednerin festgestellt, dass es oft für Pensionierte - auch für jene, die ein Leben lang gearbeitet haben - sehr schwierig ist in Lyss eine Wohnung zu finden, welche den Bedürfnissen entspricht. Die Rednerin findet wichtig, dass ältere Menschen nicht die Gemeinde verlassen müssen, nur weil keine bezahlbare und altersgerechte Wohnung gefunden werden kann. Es gibt auch immer wieder junge Menschen, welche froh sind, wenn die Eltern in der Nähe wohnen können. Die Rednerin bittet den Verwaltungsrat, praktische, verwandelbare und bezahlbare Wohnungen zu bauen.



Schmidiger Monika, glp: Die Fraktion glp wird dem vorliegenden Geschäft nicht zustimmen. Die Rednerin stellt immer wieder fest, dass es nicht Alterssiedlungen sind, in welche sich ältere Menschen begeben wollen. Sie wollen unter uns und mit uns sein und wünschen sich ein Zusammenleben mit verschiedenen Altersgruppen, um einander gegenseitig zu helfen und zu unterstützen. Ältere Menschen möchten sich bei der Kinderbetreuung engagieren und im Gegenzug werden sie beispielsweise von jüngeren Menschen beim Einkaufen unterstützt. Diese Anliegen spürt die Rednerin immer und immer wieder. Aus diesem Grund wird die Fraktion glp dem Geschäft nicht zustimmen und bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

Gerber Daniel, FDP: Der GR hat mit dem komplexen Geschäft saubere Vorarbeit geleistet und entsprechend analysiert. Aus der Sicht der Fraktion FDP und der Gemeinde Lyss ist mit dem Verkauf der schwierigen Parzelle, welche eine andere Nutzung kaum zulässt, eine gute Sache. Auch der Kredit, welcher der Stiftung gewährt wird, findet die Fraktion FDP angemessen. Damit wird eine Stiftung unterstützt, welche in der Gemeinde Lyss langfristig günstige Alterswohnungen fördern wird. Der Redner hat den Bedarf von Alterswohnungen immer wieder festgestellt. Die Wohnungen in der bestehenden Siedlung sind sehr gut ausgelastet. Günstiger Wohnraum ist in Lyss nicht im Überfluss zu finden, welcher auch noch den Bedürfnissen entspricht, auch wenn ein hoher Anteil an Leerwohnungen besteht. Die Fraktion FDP wird dem Geschäft zustimmen und bittet den GGR, dem Geschäft ebenfalls zuzustimmen.

Meister Katrin, SP: Die Fraktion SP/Grüne dankt dem GR für die zusätzlichen Abklärungen. Leider hat sich dadurch an der Situation dieses Landgeschäfts nichts geändert. Es ist klar, dass die Fraktion SP/Grüne nach wie vor nicht glücklich über dieses Geschäft ist. Einmal mehr muss Land an bester Lage verkauft werden, noch dazu im Zentrum und in Schulhausnähe. Wer weiss schon, wie spätere Generationen dieses Land gerne genutzt hätten? Klar, beim Neubau der Alterssiedlung handelt es sich um ein für die Gemeinde wertvolles Projekt und mit der ZPP, die im Anschluss an dieses Traktandum diskutiert wird, besteht die Gewähr, dass das Land für keinen anderen Zweck als für Alterswohnungen genutzt werden kann. Auch ist die Gemeinde im Stiftungsrat der Stiftung Alterssiedlung Lyss vertreten. Trotzdem hätte die Fraktion SP/Grüne das

Land lieber in Gemeindehand gesehen. Die im Geschäft aufgeführten Gründe gegen das Baurecht sind nicht ganz nachzuvollziehen.

Die Rednerin möchte kurz auf diese eingehen:

«Die Grundstücke 947, 1789 und 2391 stehen der Stiftung nicht mehr als Sicherheit für die Banken zur Verfügung, was schlechtere Konditionen, bzw. höhere Rückzahlungsraten bei den Banken für die baulichen Investitionen zur Folge hat.»

Die Rednerin hat sich informiert und festgestellt, dass es für die Banken keine grosse Rolle spielt, ob das Land im Eigentum oder im Baurecht ist. Die Konditionen sind bei beiden Varianten vergleichbar.

«Durch die der Gemeinde geschuldeten Baurechtszinse entstehen hohe jährliche Kosten, ausser die Gemeinde würde die Baurechtszinsen massiv verbilligen (Einnahmenverzicht).» Die Gemeinde gewährt der Alterssiedlung ein zinsloses Darlehen von Fr. 400'000.00. Damit verzichtet sie auch beim Landverkauf auf liquide Mittel.

«Die beiden Gebäude alter Teil und Neubau sind zwei klar trennbare Einheiten, womit unterschiedliche Eigentümlösungen sinnvoll realisierbar sind.» Wie sinnvoll diese Trennung ist, werden spätere Generationen zu beurteilen haben. Für die Fraktion SP/Grüne ist sie zumindest fragwürdig.

«Verschiebung von Lasten auf eine zukünftige Generation. Mit dem Baurecht muss die Gemeinde auf den Zeitpunkt des Ablaufs die darauf stehenden Gebäude zum damaligen Wert (allenfalls um einen Faktor reduziert) übernehmen» Aus Sicht der Fraktion SP/Grüne wird mit diesem Landgeschäft zukünftigen Generationen eine Chance genommen. Die Gemeinde wird auch in 60, 80 oder 100 Jahren noch Interesse an solch zentralem Land haben, für welche Nutzung im öffentlichen Interesse auch immer. Zudem kann ein Baurechtsvertrag auch verlängert werden.

Die Argumente des GR erachtet die Fraktion SP/Grüne als nicht sehr stichhaltig. Sie zeigen nur einmal mehr, dass der GR dem Baurecht generell kritisch gegenübersteht. Im vorliegenden Fall kam die Stiftung Alterssiedlung Lyss dem GR mit den Landkäufen zuvor, womit nun wenig Spielraum besteht. Aufgrund der Tatsache, dass das Projekt an und für sich sehr gut und für die Gemeinde wünschenswert ist, stimmt die Fraktion SP/Grüne dem Landgeschäft trotz ihrer Vorbehalte mehrheitlich zu, erhofft sich aber vom GR in Zukunft eine etwas weitsichtigeren Bodenpolitik. Im vorliegenden Fall hätte beispielsweise auch ein Vorkaufsrecht an den drei Parzellen der Stiftung ausgehandelt werden können.

Die Rednerin erlaubt sich, an dieser Stelle auch gerade zum nächsten Traktandum, der Genehmigung einer ZPP für die Alterssiedlung Lyss, zu äussern: Die Fraktion SP/Grüne unterstützt diese Umzonung vorbehaltlos und begrüsst die geplante Erweiterung der Alterssiedlung Lyss.

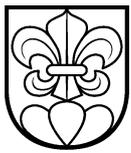
Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Die betroffene Parzelle liegt zwar mitten im Zentrum, ist aber zwischen zwei Parzellen, welche nicht der Gemeinde gehören, eingeklemmt. Der GR ist gegenüber dem Baurecht nicht kritisch. Sollte das Geschäft nicht wie geplant abgewickelt werden, besteht die Gefahr, dass das ganze geplante Projekt gefährdet wird. Die Gemeinde Lyss will jedoch, dass die geplanten Wohnungen entstehen und günstiger Wohnraum in Zentrumsnähe für ältere Menschen entsteht. Der GR ist nicht grundsätzlich gegen das Baurecht. Der Redner wehrt sich gegen die Aussage, dass es sich nicht um eine weitsichtige Baupolitik handelt. Eine Parzelle, welche eingeklemmt ist, könnte bei einem Nichtverkauf auch zu einer schwierigen und komplizierten Situation führen.

Meister Katrin, SP: Die grosse Parzelle, auf welcher die runde Alterssiedlung steht, gehört bereits der Gemeinde Lyss. Der Rednerin ist klar, dass die aktuelle Situation mit der eingeklemmten Parzelle eher ungünstig ist. Die Idee der Fraktion SP/Grüne wäre es jedoch gewesen, die anderen beiden Parzellen zu erwerben. Somit wäre der ganze Bereich im Besitze der Gemeinde Lyss gewesen. Dies wäre die Wunschlösung der Fraktion SP/Grüne gewesen, welche nun aber leider nicht möglich ist.

Beschluss 28 : 3 Stimmen

Der GGR

- 1. verkauft der Stiftung Alterssiedlung die Parzelle Nr. 2391 im Halte von 957 m² zum Preis von Fr. 700'000.00.**
- 2. reduziert das Baurecht Nr. 2309 um 957 m² auf die Parzelle Nr. 1298 (Halt 3'340 m²). Der Terrainwert für die Festlegung des Baurechtszins bleibt auf Fr. 400'000.00.**



3. verkauft einen Teil der Parzelle Nr. 2218 (Zufahrtsbereich) von rund 180 m² (genaues Ausmass wird durch den Geometer festgelegt) zum Preis von Fr. 13'500.00.
4. bestimmt die Tilgung des Kaufpreises von total Fr. 713'500.00 wie folgt:
 - Fr. 313'500.00 direkte Bezahlung
 - Fr. 400'000.00 Gewährung Darlehen, verzinst zu 1% ausmachend Fr. 4'000.00 / Jahr. Nach Ablauf von 20 Jahren kann die Verzinsung neu verhandelt werden.

Beilagen

Keine

