

GGR-Geschäfte

2020-669

408 075.01 Liegenschaften; Gemeindeeigene Gebäude + Anlagen; Gemeindeeigene Gebäude + Anlagen (Allgemein)

S,L+S

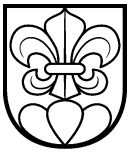
Strategieentscheid Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 (Elternforum)

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 ist 160 Jahre alt und im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert aufgeführt. Es ist ein selten erhaltenes Beispiel eines Kleinbauernhauses und wohl eines der ältesten Gebäude an der Kirchenfeldstrasse. Auch im Innern ist noch viel Originalsubstanz vorhanden, da es nie wesentlich verändert wurde.



Gemäss einer vor ein paar Jahren erfolgte Zustandsanalyse über die Tragkonstruktion sind Fundamente und Holzkonstruktion in einem guten Zustand. Die Konstruktion ist für die bestehenden Lasten ausreichend. Wenn die Absicht besteht, das Gebäude zu erhalten, müsste als erstes das Dach saniert werden um die Tragkonstruktion vor Feuchtigkeitsschäden zu schützen. Leider ist seit geraumer Zeit an mehreren Stellen Wasser eingetreten und die Dachkonstruktion ist davon arg in Mitleidenschaft gezogen worden. Das Grundstück liegt in der Mischzone WG D und hat eine Grösse von 1'080 m², die Ausnützungsziffer beträgt 0.6, 2-geschossiges Bauen ist möglich.



Bereits seit dem Jahr 2002 wird das Gebäude als Altliegenschaft/Abbruchliegenschaft aufgeführt. Seither wurden nur noch die notwendigsten Unterhaltsarbeiten und Reparaturen ausgeführt.

Eckdaten der Liegenschaft:

Grundstück	Nr. 622
Parzellengrösse	1'082 m ²
Amtlicher Wert	Fr. 85'600.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 100'000.00

Nutzung

Das Gebäude entspricht zwar den Bedürfnissen des Elternforums, aufgrund von Wassereintritten und undichten Stellen ist die Nutzung je länger je mehr problematisch. Aus diesem Grund fanden Gespräche zwischen der Gemeinde Lyss und dem Elternforum statt. Es ist vorgesehen, dass das Elternforum von der Kirchenfeldstrasse 17 in die von der Gemeinde Lyss im Sommer 2020 gekaufte Liegenschaft «alte Försterschule» (vis à vis Sportzentrum Grien) umziehen wird. Die ersten Umzugsarbeiten beginnen ab den Frühjahresferien 2021.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO).

Der GGR ist für Ausgaben zwischen Fr. 150'000.00 bis Fr. 1 Mio. abschliessend zuständig. Bis Fr. 3 Mio. kann der GGR Entscheid fällen, welche dem fakultativen Referendum unterliegen.

Die Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 befindet sich in der Mischzone M2, siehe Baureglement Art. 211 und 212.

Die Liegenschaft ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft (siehe Anhang). Zurzeit läuft beim Kanton Bern die Revision des Bauinventars. Insbesondere bei den erhaltenswerten Gebäuden prüft der Kanton Bern aktuell die Entlassung aus dem Inventar. Entscheide sind voraussichtlich im Laufe des Jahres 2021 zu erwarten.

Bezug zu Richtlinien + Zielsetzungen 2018-2021

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Langfristige Ziele:

- finanzieller Handlungsspielraum bleibt erhalten

Strategische Stossrichtung:

- Lyss betreibt nachhaltige Finanz- und Investitionspolitik
- Lyss akquiriert strategische Grundstücke und Immobilien

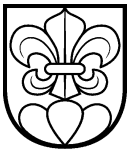
Besonderes

Die Parzelle liegt an der Kirchenfeldstrasse mit entsprechendem Verkehrsaufkommen (Lärmimmissionen). Deshalb wurden alle Liegenschaften in der ersten Bautiefe längs der Strasse aus lärmschutzrechtlichen Gründen einer Mischzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, somit Grenzwerte Tag/Nacht um je 5 dB höher, zugeteilt.

Varianten

Grundsätzlich stehen der Gemeinde Lyss drei Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Verkauf der Liegenschaft an den Meistbietenden (unter besonderen Bestimmungen) und damit verbunden die Übertragung des Verkaufs an den GR
2. Sanierung der Liegenschaft
Die Gemeinde nimmt eine «Vorbildfunktion» ein und geht mit erhaltenswerten Gebäuden respektvoll um und belässt es im Immobilienportfolio. Davon abgeleitet erfolgt ein umfangreiches Sanierungskonzept. Der GR unterbreitet dem GGR zeitnah ein Sanierungskonzept.
3. Die Liegenschaft wird zurückgebaut und die Parzelle wird als strategische Landreserve behalten.



1. Verkauf der Liegenschaft

Am 15.01.2021 fand in Anwesenheit mit Thomet Peter Aarberg, Büro für Grundstücksbewertung, eine Besichtigung der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 statt. Die Unterlagen resp. eine detaillierte Marktwertbeurteilung/Schätzung liegt vor und bildet die Grundlage für einen möglichen Verkauf. Damit besteht eine solide Grundlage, um einen marktgerechten Verkaufspreis zu erzielen und die Gemeinde Lyss verfügt über einen Referenzwert. Die Grundlagen sowie der Marktpreis werden nicht in das Geschäft eingearbeitet, so dass keine Wettbewerbsverzerrung stattfinden kann. Die Unterlagen des GGR sind öffentlich und werden auf der Website publiziert.

Ablauf Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 gelten die üblichen Zuschlagskriterien, welcher der GR nach Eingang der Kaufangebote prüft. Es wird ein geheimes Bieterverfahren durchgeführt. Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Besichtigungstermine
- Eingabefrist für Fragestellungen
- Beantwortung der Fragen
- Eingabefrist
- Orientierung aller Anbieter über weiteres Vorgehen mit anonymer Bekanntgabe der Angebote
- Mindestangebot von Fr. XX
- Nur Schriftliche Angebote zulässig
- Eintragung Vorkaufsrecht zur Sicherstellung, damit keine Spekulation stattfindet

Der Verkaufspreis ermittelt sich primär nach der aktuellen Immobilien-Marktlage. Für den Verkauf ist nicht allein der Preis massgebend. Der Verkauf unterliegt den folgenden Kriterien:

- Vertrauenswürdigkeit der Käuferschaft
- Einhaltung der Vorgaben und Randbedingungen
- Projekt / Zielsetzung der Käuferschaft (Nutzung, Qualität, usw.)
- Zahlungsmodus
- Verkaufspreis

2. Sanierung der Liegenschaft

Eine grobe Kostenschätzung über eine mögliche Sanierung liegt vor und zeigt auf, dass je nach Sanierungsstrategie unterschiedliche Kosten auf die Gemeinde Lyss zukommen. Einerseits kann die Liegenschaft saniert werden oder es erfolgt ein umfangreicherer Ausbau der Gebäude (Wohn- und Nebengebäude). Die Grobkosten über diese beiden Varianten bewegen sich in den nachfolgenden Grössenordnungen:

Dach Sanierung; Wohnteil renovieren (Ist-Zustand erhalten)	950'000.00
Dach Sanierung; Vollausbau des ganzen Gebäudevolumens	1'750'000.00
Abbruch und Wiederaufbau des Nebengebäudes	325'000.00
Total Renovation des heutigen Zustandes	950'000.00
Total Maximalausbau	2'075'000.00

Grundsätzlich sollen Liegenschaften des Finanzvermögens eine Rendite abwerfen und die Erfolgsrechnung der Gemeinde Lyss nicht mit Folgekosten belasten. Entscheidet sich die Gemeinde Lyss für eine Sanierung der Liegenschaft ist die Nutzung im Detail zu klären. Entweder dient die Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 der öffentlichen Aufgabenerfüllung und bewirkt ungedeckte Folgekosten zu Lasten der Erfolgsrechnung oder die Liegenschaft wird als Renditeobjekt geführt. Sollte aber die Liegenschaft als Renditeobjekt betrieben werden ist eine angemessene Brutto/Nettorendite zu erzielen und die Gemeinde Lyss tritt am Immobilienmarkt als Investor auf.

Eine Umnutzung in das Verwaltungsvermögen verbunden mit Sanierungskosten von mehreren Mio. Franken entspricht nicht der finanziellen Gemeindeplanung und würde die Finanzplanung mit nicht eingeplanten Kosten belasten. Damit wäre das Finanzhaushaltsgleichgewicht in den nachfolgenden Jahren gefährdet!



3. Rückbau Liegenschaft – strategische Landreserve

Die Gemeinde Lyss besitzt in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 keine Landreserve oder eine Nutzungsliegenschaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung (Verwaltungsvermögen).

Für eine strategische Landreserve müsste die explizite Absicht für eine Nutzung resp. Sicherstellung der öffentlichen Aufgabenerfüllung bestehen. Zwar wird die Gemeinde Lyss auch in Zukunft Landanteile für die Sicherstellung der öffentlichen Aufgabenerfüllung benötigen. Diese Landanteile müssen in unmittelbarer Nähe zu Sport- oder Schulzentren liegen. Beide Varianten sind bei der Kirchenfeldstrasse 17 nicht gegeben. Auch eine Nutzung für Verwaltungstätigkeiten an diesem Standort sind nicht gegeben.

Fazit

Bei der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 handelt es sich nicht um ein strategisch wichtiges Immobilienobjekt. Weder auf die öffentliche Aufgabenerfüllung noch auf die zukünftige Gemeindeentwicklung haben die Eigentumsverhältnisse einen Einfluss. Die besagte Liegenschaft liegt zwar in unmittelbarer Nähe zur reformierten Kirche (Alte und Neue), dem Kirchgemeindehaus, der Schulanlage Kirchenfeld, dem Neubau Alters- und Demenzheim Herrengasse, der Stiftung und Bauten untere Mühle, dem Altersheim oder dem Neubau SUVA mit Alterswohnung, jedoch liegen keine Anfragen oder Interesse an der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 vor.

Infolge der Lage (Lärm Kirchenfeldstrasse, fehlende Aussicht) ist ein Verkauf der Liegenschaft, mit der Auflage das Gebäude zu sanieren, wenig erfolgversprechend. Bei einem Verkauf wäre ein Abbruch mit Wiederaufbau am wahrscheinlichsten und effektivsten.

Aus diesem Grund favorisiert der GR den Verkauf der Liegenschaft. Zudem hat die Gemeinde Lyss mit dem Kauf der alten Försterschule ein strategisch wichtiges Objekt akquiriert und somit der Gemeindestrategie (R+Z) entsprochen.

Zuständigkeit

Das zuständige Organ der Gemeinde legt die Mittel sicher an. Ohne anderslautende Reglements Bestimmung der Gemeinde ist der Gemeinderat für sichere Anlagen mit Ausnahme von Grundstücks- und Immobiliengeschäften zuständig.

Da die Gemeindeordnung Lyss in Art. 19 vorschreibt, dass den Ausgaben die Anlagen in Immobilien und Rechtsgeschäfte über Eigentum an Grundstücken gleichgestellt werden, liegt aufgrund der Marktwertschätzung die Zuständigkeit beim GGR.

Finanzielles

Anlagen sind Finanzvorfälle, welche die Zusammensetzung des Finanzvermögens, jedoch nicht dessen Höhe verändern. Die Mittel sind sicher anzulegen. Das zuständige Organ der Gemeinde Lyss legt die Mittel sicher an. Ohne anderslautende Reglements Bestimmung der Gemeinde ist der Gemeinderat für sichere Anlagen mit Ausnahme von Grundstücks- und Immobiliengeschäften zuständig.

Anlagen besitzen einen kaufmännischen Gegenwert und werden im Finanzvermögen bilanziert. Da das Finanzvermögen nur mittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient, soll es eine Rendite abwerfen und darf grundsätzlich die Erfolgsrechnung nicht mit Folgekosten belasten. Dies gilt auch für Liegenschaften des Finanzvermögens.

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 keine Entwidmung (Umbilanzierung von Verwaltungs- zu Finanzvermögen) vorzunehmen.

Der bei einem Verkauf anfallender Buchgewinn wird über das Konto 4411.0 (Gewinn aus Verkäufen von Grundstücken) resp. 4411.4 (Gewinn aus Verkäufen von Gebäuden) ausgewiesen. Allfällige Buchverluste werden entweder dem Konto 3411.0 (Verluste aus Verkäufen von Grundstücken) oder 3411.4 (Verluste aus Verkäufen von Gebäuden) belastet.

Die Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 wurde mit Übergang auf HRM2 (per 2016) neu bewertet und der daraus resultierende Neubewertungsgewinn in die Neubewertungsreserve eingelegt. Somit ist zumindest der Bilanzwert bei einem Verkauf zu erzielen.

Liegenschaften / Gebäude	Bilanzwert per 31.12.15	Amtlicher Wert	Faktor	Bilanzwert per 01.01.16	Neubewertungsgewinn
Kirchenfeldstrasse 17	61'475.20	85'600.00	1.40	119'840.00	58'364.80



Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Bütikofer Markus, SP: Die Fraktion SP/Grüne stellt den Antrag, das Geschäft „Strategieentscheid Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17“ an den GR mit folgenden Auflagen zurückzuweisen. Im Geschäft soll aufgezeigt werden, welche Strategie der GR für Landkäufe und -verkäufe künftig verfolgen will. Alternativ kann dem GGR ein Umsetzungsvorschlag für das Postulat "Kauf strategischer Liegenschafts- und Landreserven; Bildung einer Kommission mit Entscheidungskompetenz" (Nr. 07/2018) unterbreitet werden.

Im Geschäft soll aufgezeigt werden, ob das Land im Baurecht abgegeben werden kann. Die diesbezüglichen Überlegungen des GR sind transparent aufzuzeigen.

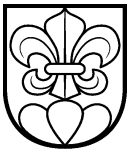
Die Begründung zum Antrag ist wie folgt.

Im Jahr 2018 wurde das genannte Postulat der BDP erheblich erklärt. Dieses wurde noch nicht umgesetzt. Allenfalls könnte die Parzelle später für einen Landabtausch genutzt werden. Landverkauf ohne zwingende Notwendigkeit macht zu diesem Zeitpunkt keinen Sinn. Bevor Land verkauft wird, soll aufgezeigt werden, welche Strategie der GR verfolgt. Die Fraktion SP/Grüne ersucht den GR, abzuklären, ob eine Abgabe im Baurecht denkbar wäre. Damit würde das Land für die Gemeinde erhalten und zu gegebener Zeit könnte eine sinnvolle Nutzung umgesetzt werden.

Sahli Markus, FDP: Die Fraktion FDP hat das Geschäft eingehend geprüft. Der Redner bedankt sich bei der Verwaltung für die Aufarbeitung des Geschäfts. Die Fraktion FDP hat die Auflistung der verschiedenen Varianten sehr geschätzt. Bei der Diskussion wurde festgestellt, dass die 160-jährige Liegenschaft in einem desolaten Zustand ist. Einige Anwesende haben wohl je-

weils ihre Kinder in die Spielgruppe gebracht und schon damals festgestellt, dass die Bausubstanz sehr schlecht ist. Auch im Bericht konnte gelesen werden, dass der Zustand vom Fundament bis stark hinauf ins Dach schlecht ist. Dies würde einen riesigen Sanierungsaufwand bedeuten. Das Grundstück ist mit rund 1'000m² doch eher klein. Der Redner kann sich nicht vorstellen, wie das Land genutzt oder für einen Landabtausch verwendet werden kann. Der Redner möchte den Landwirt sehen, welcher dieses Landstück bewirtschaften möchte. Der Redner glaubt auch kaum, dass sich jemand findet, welcher das Grundstück für ein Einfamilienhaus kaufen möchte. Die Lage ist mit dem grossen Verkehr sehr ungünstig. Die Fraktion FDP hat zudem nicht das Gefühl, dass dies zu einer Kernaufgabe der Gemeinde gehört, Liegenschaften zu sanieren um Miet Eigentum zu erstellen. Diese Liegenschaft müsste mindestens kostendeckend, wenn nicht sogar gewinnbringend vermietet werden können. Bei Investitionen zwischen Fr. 1 bis Fr. 2 Mio. ist sich der Redner nicht sicher, ob der Mietzins jemals rentabel sein würde. Der Rückbau der Liegenschaft erachtet die Fraktion FDP ebenfalls nicht als sinnvoll. Die Fraktion FDP findet besser, wenn die Liegenschaft möglichst schnell zu einem guten Preis verkauft werden kann. Aus all diesen Gründen wird die Fraktion FDP dem vorliegenden Geschäft zustimmen.

Spring Ueli, BDP: Die Fraktionen BDP und glp haben das Geschäft eingehend diskutiert und haben Bedenken. Einerseits geht es um die nicht Beantwortung des Postulats von der Gemeinde und daher auch keine Umsetzung. Andererseits wird in nächster Zeit zudem der Entscheid vom kantonalen Bauinventar erwartet, da das Gebäude «erhaltenswert» eingestuft ist. Im Geschäft steht: «Das Fundament und die Holzkonstruktion sind in einem guten Zustand». Die Fraktionen BDP und glp sind der Meinung, dass das Objekt aktuell zwar nicht eine strategisch wichtige Immobilie für die Gemeinde ist, trotzdem die knappen Landflächen in Lyss nicht verkauft werden sollten. Es handelt sich immerhin um rund 1'100m², welche sich in der Nähe der Kirche und Schule befinden und erreichbar sind, ohne die Hauptstrasse zu benutzen. Einzig müsste sicherlich der Zugang zur Liegenschaft mit einem Zaun oder ähnlichem gesichert werden. Dies müsste allerdings auch bei einem Verkauf gemacht werden. Die Fraktionen BDP und glp werden dem Verkauf der Liegenschaft nicht zustimmen.



Hauser Yannick, glp: Der Redner schliesst sich den Argumenten von Spring Ueli, BDP an und bittet den GGR, das Geschäft abzulehnen. Ein Argument, welches für den Erhalt der Landreserve spricht, ist, wenn es um die Investition in die Bildung geht. Dies liegt dem Redner sehr am Herzen. Im letzten Sommer wurden im Schulhaus Lyssbach (nähe der Liegenschaft) zwei neue Klassen eröffnet. Eine davon war Stufe Kindergarten und wurde bei der Tagesschule untergebracht. Der Redner ist der Meinung, dass dies eine Übergangslösung ist, da die Tagesschule wachsen wird. Daher kann man die Situation als Provisorium betrachten. Zudem müssen durch das Wachstum der Gemeinde Lyss noch mehr Klassen eröffnet werden. Aus der Sicht des Redners wird es künftig noch mehr Schulraum brauchen. Bei der Umsetzung des Lehrplan 21 sowie der Integration wird noch mehr Platz benötigt. Solange nicht in unmittelbarer Nähe der Schulhäuser Land erworben werden kann, ist es aus der Sicht des Redners nicht sinnvoll, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Parzelle könnte für den Notfall auch für die Bildung eingesetzt werden. Die Liegenschaft liegt nicht weiter von den beiden Hauptschulhäusern entfernt, als der Kindergarten am Nelkenweg. Aus diesem Grund plädiert der Redner darauf, dass die Liegenschaft als Landreserve aktuell behalten wird, bis Klarheit im Thema Schulraum herrscht.

Michel Jürg, Gemeinderat, SVP: Wie im Geschäft beschrieben, hat die Liegenschaft für die Gemeinde keine strategische Bedeutung. Abklärungen dazu wurden gemacht. Die Liegenschaft steht zudem an einer Strasse, welche als Versorgungsrouten der Prioritätenstufe 1 taxiert wurde. Der Redner ist sich nicht sicher, ob dort tatsächlich eine Tagesschule einziehen könnte, die Liegenschaft müsste wohl mit hohen Mauern gesichert werden. Der Redner bittet den GGR, die Anliegen abzulehnen.

Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Das erwähnte Postulat ist tatsächlich noch hängig. Die Abteilung Präsidiales hatte vorgesehen, dieses im letzten Jahr zu beantworten. Gleichzeitig tauchten auf der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport diverse Probleme auf, daher war die Umsetzung nicht möglich. Die Abteilung Präsidiales wird die Arbeiten in diesem Jahr aufnehmen. In letzter Zeit wurden verschiedenste Liegenschaften beurteilt, wie beispielsweise die

Försterschule oder die Liegenschaft Kramer, welches sich mitten im Zentrum befindet. Die Liegenschaft Kramer wurde schlussendlich nicht gekauft. Bei der aktuellen Liegenschaft handelt es sich um ein «erhaltenswertes» Gebäude, welche nicht einfach abgerissen werden kann. Nach dem Entscheid des Regierungsrates kann es sein, dass die Liegenschaft aus der bisherigen Bewertung herausfällt. Die Gemeinde könnte das Gebäude zwar im aktuellen Zustand stehen lassen. Wer sich aber erinnert, die «Salzbütti» stand rund 15 Jahre als Ruine mitten in Lyss. Ständig waren Randständige in der Liegenschaft und einmal hat es sogar gebrannt. Dies war eine schwierige Zeit. Einige wollten die «Salzbütti» damals abreißen. Heute ist die Liegenschaft wunderschön, und es wäre eine Sünde gewesen, diese abzureißen. Der Redner hat sich stets für den Erhalt der «Salzbütti» eingesetzt und schlussendlich wurde ein Investor gefunden. Sollte die Gemeinde die Liegenschaft an der Kirchenfeldstrasse behalten, kann das Gebäude nicht im aktuellen leeren Zustand bleiben, also müsste eine Sanierung gemacht werden. Dem Redner ist jedoch nicht klar, für wen die Sanierung gemacht werden sollte. Wäre es nur ein Landstück, so könnte dies kurzzeitig behalten werden um diverse Möglichkeiten zu prüfen. Aktuell würden jedoch nur Kosten auf die Gemeinde zukommen.

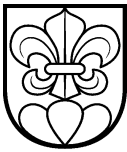
Abstimmung

Der Rückweisungsantrag der Fraktion SP/Grüne wird mit 18 : 19 Stimmen abgelehnt.

Beschluss 18 : 18 (mit Stichentscheid GGR-Präsident bei einer Enthaltung)

Der GGR beschliesst

- **Den Verkauf der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17.**
- **Mit dem Vollzug wird der GR beauftragt. Der GR wird ermächtigt, den Verkauf der Liegenschaft Kirchenfeldstrasse 17 an den Meistbietenden, unter Berücksichtigung der Verkaufskriterien, zu vergeben.**



Beilagen

Auszug Denkmalpflege, Auszug GRUDIS, Gebäudebeurteilung