

### GGR-Geschäfte

2015-118

231 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

### Kauf alte Försterschule; Kreditbeschluss

#### Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Stiftung Interkantonale Försterschule beabsichtigt die Liegenschaft „Alte Försterschule“ am Oberen Aareweg zu veräussern, da diese nicht mehr für die Erfüllung des Stiftungszwecks verwendet wird. Seit 2015 ist die Gemeinde zusammen mit der Stiftung Interkantonale Försterschule (für das Gebäude) sowie dem Kanton Bern (für das Terrain) am Verhandeln, um einen Kaufpreis festzulegen.



Die Liegenschaft wurde Ende der 70er Jahre erstellt und seither vor allem als Försterschule mit Internatsteil genutzt. Mit dem Neubau der Försterschule an der Hardernstrasse, welcher 1997 bezogen wurde, wurde die Nutzung bei der „alten Försterschule“ aufgegeben. Seither wurde die Liegenschaft der Heilpädagogischen Schule und heute einem Verein vermietet. Weiter werden die Nebenräume durch verschiedene Nutzungen belegt, wie z.B. Treff der Freien Missionsgemeinschaft oder als Abstellräume für Private.

Bauliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Die Anlage liegt in der ZÖN 9 „Oberer Aareweg“. In dieser Zone ist Bildung zugelassen. Für eine private oder andere Nutzung müsste der Zonenplan geändert werden.
- Die Liegenschaft ist als K-Objekt geschützt im Bauinventar und kann nicht ohne weiteres um- und ausgebaut oder anderswie erweitert werden.
- Die Nähe zum Wald und der Alten Aare dürfte eine private Nutzung zusätzlich erschweren.

Die Gebäude bieten sich an, diese auch in Zukunft als Schul-, Ausbildungs- oder Kursanlage zu nutzen.

#### Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Der Betrag liegt in der Zuständigkeit des GGR unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (Art. 46 Bst. b GO).

#### Bedürfnisabklärung Gemeinde

Seitens der Gemeinde steht kein vordringliches Nutzungsbedürfnis an. Die Liegenschaft wird primär als langfristige strategische Option erworben. Damit kann im Bereich der Sportanlagen Grien und als Bindeglied zum Terrain des Parkschwimmbads die Lücke geschlossen werden.

Kurzfristig können Bedürfnisse entstehen, um bei Renovationen von Schulanlagen alternative

Raummöglichkeiten oder auch nur Abstellräume nutzen zu können. Seitens von Vereinen werden auch immer wieder Raumbedürfnisse oder Lagermöglichkeiten gesucht. Die Liegenschaft sollte nicht für diesen Zweck genutzt werden, aber im Sinne einer Überbrückungslösung könnten allenfalls auch kurzfristige Engpässe gelöst werden.

### **Kostenübersicht**

Kaufpreis-Vorstellung Gebäude	Fr. 1'600'000.00
Kaufpreis zugehöriges Terrain (~8'500 m <sup>2</sup> x 82.00)	Fr. 697'000.00
<b>Total Kaufkosten</b>	<b>Fr. 2'297'000.00</b>

### **Folgekosten und potentielle Einnahmen**

#### *Jährliche Kosten und Erträge*

Der aktuelle Mieterspiegel und Wärmelieferung (Grien/Nespoly) ergibt einen jährlichen Ertrag von	Fr. 200'000.00
Durchschnittliche Aufwände der Jahr 2015 – 2017	Fr. 105'000.00
Somit würde ein durchschnittlicher Nettoertrag pro Jahr verbleiben von	Fr. 95'000.00

#### *Betrieb*

Die Umgebung ist extrem gross und pflegeintensiv. Der betriebliche Unterhalt (Reinigung) der Gebäude ist aufwändig, es gibt viele Eingänge und Treppenhäuser und keine grossflächigen Geschosse.

Die Heizung liefert der Sporthalle im Grien Fernwärme. Bei einer Veräusserung an einen Dritten müsste die Versorgung sichergestellt werden (Vertragsänderung).

#### *Sanierung*

Die Liegenschaft verfügt grundsätzlich über eine gute Bausubstanz. Dennoch ist die Liegenschaft in die Jahre gekommen und es besteht Sanierungsbedarf. Mittel- bis langfristig muss nach einer Kostenschätzung aus dem Jahr 2014 mit einer Genauigkeit von +/- 20% mit Sanierungskosten von Fr. 4.755 Mio. zu rechnen. Die Sanierungen können etappiert werden. Je nach zukünftiger Nutzungsabsichten, müssten allfällige Nutzungsänderungen miteinberechnet werden.

#### *Verkaufsbedingungen Kanton (Terrain)*

Beim Regierungsrat wird das Geschäft ebenfalls eingegeben. Der Kantonverlangt ein Gewinnbeteiligungsrecht bei Veräusserung oder Aufzoning während 25 Jahren von 50% des Mehrertrages, bzw. Mehrwertes. Weiter befindet sich auf der Zufahrt zur Brücke (siehe grüne Markierung) auf einer Fläche von rund 250 m<sup>2</sup> eine Altlast (nicht sanierungsbedürftiger Ablagerungsstandort). Die Kosten für die Entfernung und Entsorgung würden an die Gemeinde übergehen.

### **Würdigung Gemeinderat**

Der GR unterbreitet dem Parlament dieses Kaufgeschäft vor allem als langfristige strategische Reserve. Aktuell stehen keine direkten Bedürfnisse an und die Liegenschaft wird wie bisher vermietet werden.

Die Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport wird beauftragt, nach dem Kauf Optionen einer langfristigen Strategie auszuarbeiten, unter Berücksichtigung der kurzfristigen Bedürfnisse für kommende Erneuerungen von Schulanlagen.

Allenfalls könnten auch Bedürfnisse von weiteren Institutionen entstehen, bei denen eine Lösung in diesem Gebäude angeboten werden könnte.

Weiter wird damit die Lücke zwischen dem Sportzentrum Grien und dem Parkschwimmbad geschlossen.

Betreffend der Altlast wurden keine weitergehenden Abklärungen getroffen. Aufgrund der Kostensituation in der Industrie Süd (mit einer ähnlichen Belastung) wäre für die Sanierung aktuell mit Fr. 80'000.00 – Fr. 100'000.00 zu rechnen. Aufgrund der Lage unter dem Weg sowie der Tatsache, dass kein festes Gebäude in diesem Bereich errichtet werden kann (Grenz- und Waldabstand) ist aufgrund der aktuellen gesetzlichen Situation nicht davon auszugehen, dass



das Terrain saniert werden muss. Je nachdem ob der Verursacher eruiert werden kann, können allfällige diesbezügliche Kosten auf diesen abgewälzt werden (eventuell könnte der Verursacher auch die Gemeinde Lyss gewesen sein).

Mitbericht Abteilung Finanzen

Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich um einen Kauf von Gebäude und Land. Aus diesem Grund ist zuerst zu klären, ob es sich hierbei um Finanz- oder Verwaltungsvermögen handelt. Die beiden Begriffe können wie folgt erklärt werden:

Das *Finanzvermögen* umfasst alle Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Finanzvermögen kann demnach jederzeit realisiert (wieder zu Geld gemacht) werden, ohne dass damit die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt würde. Finanzvorfälle innerhalb des Finanzvermögens werden *Anlagen* genannt. Es handelt sich dabei hauptsächlich um kurz- oder längerfristige Anlagen von flüssigen Mitteln (z.B. Obligationen, Festgelder, allenfalls auch Liegenschaften).

Das *Verwaltungsvermögen* umfasst alle Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verwaltungsvermögen kann nicht veräussert werden, ohne dass die Erfüllung der entsprechenden Aufgabe darunter leiden würde. Dazu gehören in erster Linie die *Sachgüter*. *Darlehen und Beteiligungen* im öffentlichen Interesse gelten auch als Verwaltungsvermögen. Ebenso werden *Investitionsbeiträge* (à fonds perdu Beiträge) an Dritte als Verwaltungsvermögen bilanziert, die damit im öffentlichen Interesse investieren oder handeln.

Aufgrund der nachfolgenden Gründe stuft das Ressort Finanzen das vorliegende Geschäft als Verwaltungsvermögen ein:

- Die Liegenschaft wird als Strategische Lücke zwischen Parkschwimmbad und Sportzentrum Grien erworben. Diese beiden Anlagen sind Verwaltungsvermögen und stehen im Zweck der öffentlichen Aufgabenerfüllung.
- Bei Renovationen von Schulanlagen soll die zu erwerbende Liegenschaft als alternative Räumlichkeit oder auch als Abstellräume nutzbar sein. Somit steht dieser Zweck ebenfalls im Zusammenhang mit einer öffentlichen Aufgabenerfüllung (Bildung)
- Der jährlich eintretende Wertverzehr durch die Benützung der Anlage ist mit der Vornahme von ordentlichen Abschreibungen abgedeckt. So entsteht kein Risiko einer Überbewertung der Anlage. Zudem umgeht die Gemeinde Lyss das Risiko einer Sofortabschreibung.



Die Investitionsfolgekosten werden in den Finanzplan 2019 und in das Investitionsprogramm integriert, sofern der GGR dem vorliegenden Geschäft zustimmt.

Das Investitionsprogramm 2019 – 2024 wird mit der zusätzlichen Investition „Kauf alte Försterschule“ zwar zusätzlich belastet, jedoch aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtvolumen eher geringen finanzielle Grössenordnung von jährlich Fr. 50'000.00 den Finanzhaushalt nicht wesentlich nachhaltig verschlechtern. Zudem besteht innerhalb der Erfolgsrechnung die Möglichkeit, mit Budgetdisziplin und kostengünstigeren Projektausführungen und Optimierungen bei anderen Projekten den notwendigen Handlungsspielraum wieder zu schaffen.

Sollte dem Kauf zugestimmt werden, ist im Anschluss an den Erwerb eine gezielte Sanierungs- und Werterhaltungsstrategie über die Liegenschaft zu erstellen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Finanzhaushalt die in Zukunft anfallenden Sanierungskosten verkraften kann.

Die Berechnung der Abschreibungen erfolgt nach den Vorgaben von HRM2, mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Bruttoinvestition</b>	<b>2'297'000</b>					
Buchwert vor Abschreibungen	2'297'000	2'205'120	2'113'240	2'021'360	1'929'480	1'837'600
Abschreibung (linear, 25 Jahre Nutzungsdauer = 2.5%)	91'880	91'880	91'880	91'880	91'880	91'880
<b>Jährliche Kapitalkosten</b>						
Abschreibung	91'880	91'880	91'880	91'880	91'880	91'880
Entnahme SF Mehrwertabgabe						

Kalkulatorische Verzinsung 2.5%	57'425	55'128	52'831	50'534	48'237	45'940
<b>Kapitalkosten</b>	<b>149'305</b>	<b>147'008</b>	<b>144'711</b>	<b>142'414</b>	<b>140'117</b>	<b>137'820</b>
<b>*Jährliche Betriebskosten</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>	<b>105'000</b>
<b>Jährliche Mieteinnahmen</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>	<b>200'000</b>
<b>Total Folgekosten z. L. ER</b>	<b>54'305</b>	<b>52'008</b>	<b>49'711</b>	<b>47'414</b>	<b>45'117</b>	<b>42'820</b>

\*Kosten für Unterhalt, Heizung, Wasser, Strom und Reinigung, inklusive Hauswartskosten usw.

Der notwendige Verpflichtungskredit wird auf dem Darlehensweg finanziert und führt zu einem Anstieg der Verschuldung der Gemeinde Lyss. Über die Schuldensituation wurde bereits mehrmals in den Finanzplänen 2018 und 2019 aufmerksam gemacht. Die Kapitalkosten können dank den zusätzlichen Mieteinnahmen zu einem wesentlichen Teil gedeckt werden.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

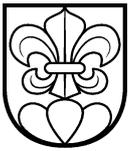
**Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP:** Das Geschäft Försterschule hat die Gemeinde nun etwa drei bis vier Jahre beschäftigt. Die Gemeinde wusste, dass die Försterschule zum Kauf steht und hat das Angebot geprüft. Damals kam der GR zum Schluss, dass der Kauf zu teuer ist, zumal das Land auf der die Liegenschaft steht, im Baurecht zur Verfügung stand. Schlussendlich liegt nun das GGR-Geschäft vor. Die Gemeinde konnte gute Verhandlungen bezüglich des Verkaufspreises erzielen, obschon doch der eigentliche Verkaufspreis bei etwa Fr. 2.2 Mio. lag. Zudem haben Verhandlungen mit dem Kanton dazu geführt, dass das Land gekauft werden und nicht im Baurecht übernommen werden musste. Der Kanton hatte den Landpreis hoch angesetzt. Die hartnäckigen Verhandlungen haben dazu geführt, dass die Gemeinde nun einen Preis von Fr. 82.00/m<sup>2</sup> erreichen konnte. Auch der Preis für die Försterschule wurde noch einmal um Fr. 100'000.00 gedrückt. Der Redner ist überzeugt, dass es sich hier um eine gute Sache handelt. Bisher hat die Gemeinde immer nur Land verkauft. Nun konnte ein strategischer Kauf für die nächsten 20 bis 30 Jahre getätigt werden. Der GR hat jedoch noch kein Konzept erarbeitet, welches mögliche Vorhaben für die nächsten Jahre aufzeigt. Ansonsten wäre der GR mit Forderungen und Ideen überhäuft worden. Der GR will die Försterschule weiterhin bewirtschaften und auch weiterhin vermieten. Der Redner ist sich sicher, dass die Nachkommen dankbar über diesen Kauf sein werden. Damit wird die Lücke zwischen dem Sportzentrum Grien und dem Parkschwimmbad geschlossen. Der GR ist vom Geschäft überzeugt und hofft auf die Unterstützung.

**Marti Markus, BDP:** Der Redner bedankt sich bei den Abteilungen sowie dem GR für die geleistete Arbeit. In der heutigen Zeit ist es nicht mehr einfach, strategisches Land zu erwerben. Die Fraktion BDP ist der Meinung, dass es sich beim Kauf um einen strategisch sinnvollen Kauf handelt. Die erworbene Liegenschaft liegt zwischen dem Sportzentrum Grien und dem Parkschwimmbad. Zudem verfügt die Försterschule über bestehende Schulräume, welche sofort genutzt werden können. Die Schulräumlichkeiten könnten möglicherweise bei einer Notsituation im Stegmattschulhaus hilfreich sein und zur Verfügung stehen. Die Entfernung zum Stegmattschulhaus könnte durchaus noch in Kauf genommen werden. Die aktuellen Nutzungen müssen sicherlich berücksichtigt werden. Die Fraktion BDP fordert jedoch, dass möglichst rasch eine Nutzungsstrategie in Zusammenhang mit den Anlagen im Grien ausgearbeitet wird. Ausbildungsräume, Trainingsräume und zugleich Übernachtungsmöglichkeiten sind sehr gefragt und im Kanton Bern fast nicht zu finden. Daher hat die Fraktion BDP das Gefühl, dass in diesem Bereich möglichst schnell eine Strategie festgelegt werden sollte. Die Strategie sollte nicht nur Lagerräume für Vereine und Institutionen vorsehen. Die Kosten für den Kauf sind sicherlich immer noch nicht sehr niedrig, die Räumlichkeiten können allerdings bereits genutzt werden. Da es sich bei der Liegenschaft um ein schützenswertes Gebäude handelt, hat die Fraktion BDP bedenken und hofft, dass es bei einer Sanierung nicht so geht wie beim Schulhaus Stegmatt, und der Kanton entscheidet wie die Sanierung auszusehen hat. Die Sanierungs- und Anpassungskosten müssen überschaubar bleiben. Die Fraktion BDP wird das vorliegende Geschäft unterstützen.



**Bütikofer Markus, SP:** Die Fraktion SP/Grüne hat sich intensiv mit dem vorliegenden Geschäft auseinandergesetzt. Die Fraktion SP/Grüne hat sich informieren lassen, wie das gesamte Geschäft entstanden ist. Land zu kaufen, findet die Fraktion SP/Grüne eine Chance. Die Fraktion SP/Grüne unterstützt das Geschäft. Dem Redner ist bekannt, dass die jetzigen Mieter froh sind, wenn diese noch bleiben können. Aus diesem Grund sieht der Redner momentan nicht einen grossen Handlungsbedarf. Die Fraktion SP/Grüne wird dem Geschäft zustimmen.

**Stähli Daniel, FDP:** Die Fraktion FDP hat sich intensiv mit dem Geschäft auseinandergesetzt. Nach längerer Diskussion hat sich die Mehrheit der Fraktion FDP dazu entschieden, dem Antrag des GR zuzustimmen. Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Kauf dieser Liegenschaft mit dazugehöriger Landparzelle um ein strategisches Geschäft. Die Fraktion FDP hat bereits im Jahr 2017 mit einer Interpellation angeregt, dass der GR künftig auch Landkäufe prüfen soll, da bisher viel Land verkauft wurde. Das vorliegende Geschäft bietet nun die Gelegenheit, dass die Gemeinde Land wie auch eine Liegenschaft erwerben kann. Mit dem Kauf verhindert die Gemeinde, dass das Grundstück in andere Hände gelangt. Aus finanzieller Sicht ist der Kauf für die Gemeinde Lyss verkraftbar. Der Investitionsbedarf, welcher angenommen wird, muss im Investitionsprogramm aufgenommen werden. Der Fraktion FDP ist wichtig, dass nicht andere und bereits lange geplante Investitionen aufgrund des Kaufes verschoben werden. Dass momentan noch kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt, sieht der Redner nicht nur als Nachteil. Der Redner unterstützt zwar die Aussage von Marti Markus, BDP. Die Erarbeitung eines Konzeptes sollte aber in aller Ruhe und wohlüberlegt vorgenommen werden, damit später bei der Sanierung die Bedürfnisse berücksichtigt werden können. Somit könnte etappenweise und bedürfnisgerecht saniert werden. Aus den genannten Gründen wird die Mehrheit der Fraktion FDP dem Kauf der alten Försterschule zustimmen.



**Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP:** Der Redner bittet um genügend Zeit für die Erarbeitung einer Strategie. Noch immer wird gesagt, dass der Waffenplatz in den Jahren 2025/26 geschlossen werde und das Militär nicht mehr in Lyss sein wird. Somit entsteht im Sportzentrum Grien ebenfalls eine andere Situation. Dies würde auch die Liegenschaft Försterschule Lyss betreffen. Der Redner selbst konnte die Räumlichkeiten bereits zum Übernachten nutzen, als er Leiter in der Leichtathletik war. Die Erarbeitung einer Strategie braucht seine Zeit. Wichtig ist momentan, dass die Räumlichkeiten vermietet sind und Mieteinnahmen erfolgen. Das Ganze muss langfristig geplant werden.

**Beschluss** 35 : 1 Stimmen

**Der GGR beschliesst ...**

- **den Kauf der Liegenschaft „alte Försterschule“ zum Preis von Fr. 1'600'000.00.**
- **den Erwerb des Terrains von rund 8'500 m<sup>2</sup> (Vermassung Geometer ausstehend) zum Preis von Fr. 82.00 / m<sup>2</sup> ausmachend Fr. 697'000.00**

**Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 46b der Gemeindeordnung (GO).**

Beilagen

Keine