

**GGR-Geschäfte**

2021-365

449 130.20 Finanzen; Finanzen; Finanzplanung

P

**Erwerb strategischer Liegenschafts- und Landreserven; Rahmenkredit**

**Ausgangslage / Vorgeschichte**

Das Thema strategische Landkäufe beschäftigt den GR bereits seit längerer Zeit. Dabei ist zentral, wie der strategische Erwerb von Liegenschafts- und Landreserven, sinnvoll und durch kurze Entscheidungswege beschleunigt werden könnte.

Die Gemeinde besitzt kaum mehr eigenes Industrieland, um die Entwicklung des Standorts Lyss aktiv voranzutreiben. Die Nachfrage ist jedoch immer noch gross und regelmässig melden sich Interessenten.

Durch die aktuelle Finanzkompetenz ist der GR beschränkt, kurzfristig zu handeln, wenn sich entsprechende Kaufgelegenheiten bieten.

In Zusammenhang mit dem erheblich erklärten Postulat der BDP, «Kauf strategischer Liegenschafts- und Landreserven; Bildung einer Kommission mit Entscheidungs-Kompetenz" (Nr. 07/2018), hat sich der GR mit der Thematik vertieft auseinandergesetzt (siehe dazu auch  451 der heutigen GGR-Sitzung).



**Rechtliche Grundlagen**

Aktuelle Finanzkompetenzen GR/GGR/Stimmbürger:

Organ	Rechtliche Grundlage	Finanzkompetenz	Bemerkungen
GR	Art. 54 GO	bis Fr. 150'000.00	
GGR	Art. 47 Bst. b GO	ab Fr. 150'000.0 bis Fr. 1 Mio.	
	Art. 46 Bst. b GO	ab Fr. 1 Mio. bis Fr. 3 Mio.	Mit fakultativem Referendum
StimmbürgerIn	Art. 28 Bst. c GO	ab Fr. 3 Mio.	

**Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2018-2021**

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

*Langfristige Ziele:*

- Lyss betreibt eine aktive und dynamische Bodenpolitik

*Strategische Stossrichtung:*

- Lyss akquiriert strategische Grundstücke und Immobilien

**Warum strategische Liegenschafts- und Landreserven**

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten hat sich die Gemeinde Lyss gut entwickelt. Heute steht Lyss als familienfreundliche Wohngemeinde, aber auch als interessanter Wirtschaftsstandort da. Lyss kann in den vergangenen Jahren einen gesunden Zuwachs an Einwohnenden und Arbeitsplätzen verzeichnen.

Das „Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035“ zeigt auf, dass die Gemeinde Lyss sich im aktuellen Siedlungsgebiet mittel- bis langfristig auf eine Einwohnendenzahl von rund 17'500 Personen hin entwickelt.

Der GGR hat am 17.09.2018 die Richtlinien+Zielsetzungen 2018-2021 verabschiedet.

Im Sinne einer Vision/Mission enthält dieses Dokument den folgenden langfristigen Zielfokus:

- Regionalzentrum: Lyss soll ein attraktives und innovatives Regionalzentrum sein. Sowohl die Gemeinden als auch die BürgerInnen aus Lyss und der Umgebung sollen sich an Lyss wenden, um Dienstleistungen zu erhalten, welche eine hohe Professionalität erfordern und nicht durch ihre eigenen Strukturen abgedeckt werden können.

- 17'500 Einwohnende: Lyss führt die bisherige Entwicklung fort und richtet seine Planung darauf aus, dass langfristig für rund 17'500 Einwohnende und rund 9'000 Arbeitsplätze qualitativ hochwertige und attraktive Leistungsangebote und auch Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung stehen. Dabei soll der Begegnung im und der Belebung des Zentrums eine hohe Bedeutung zukommen. Lyss wahrt die bestehende Siedlungsgrenze und unterstützt die innere Verdichtung. Dank dem daraus entstehenden Wachstum bleibt der finanzielle Handlungsspielraum gewährleistet.
- Wohn- und Lebensqualität: Eine hohe Wohn- und Lebensqualität wird angestrebt. Attraktive Angebote und Freizeitmöglichkeiten, gute Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum und qualitativ hochwertige Wohnangebote sowie attraktive Arbeitsplätze sollen sichergestellt werden.

Planungsinstrumente allein reichen dazu aber nicht aus. Die Gemeinde muss sich auch selber aktiv darum bemühen, die Siedlungsentwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken, die innere Verdichtung zu fördern und die Grünräume zu schützen. Dabei ist auch im Auge zu behalten, den Kauf für die Gemeinde strategisch wichtiger Liegenschaften oder Landparzellen zu prüfen.

Wichtig für den GR wäre rasch handeln zu können, wenn sich an strategisch wichtigen Standorten in Lyss Grundstücke zum Kauf anbieten.

Durch den GGR wurde an der Sitzung vom 16.09.2019 [231] für den Kauf der alten Försterschule ein Kredit von Fr. 1'600'000.00 gesprochen – ein eindeutig strategischer Kauf, in Zusammenhang mit der gleich neben an liegenden Sportanlage Grien.

Auch könnten künftig leerstehende Industriegebäude oder Liegenschaften aus einer Konkursmasse interessante Kaufobjekte für die Gemeinde sein.

Nebst einem möglichen Eigenbedarf, könnte die Gemeinde auch wieder Land an interessierte Gewerbebetriebe weitergeben und so auch wieder interessante Arbeitgeber und Steuerzahler nach Lyss bringen.



### **Mögliche Lösungen**

#### **Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschafts- und Landreserven**

Als ideales Instrument für eine aktive Bodenpolitik könnte sich ein Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften zeigen.

Sollte das Parlament einem solchen Rahmenkredit zustimmen, könnte das vom GGR bezeichnete Organ in eigener Kompetenz einzelne Liegenschaftskäufe beschliessen – bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist.

#### **Gründe für einen solchen Rahmenkredit**

Will die Gemeinde einen Liegenschafts Kauf tätigen, wählt sie in der Regel das normale Vorgehen nach dem vorgeschriebenen Kompetenzweg. Der Weg über die Kreditsprechung durch das Parlament oder gar durch die Stimmberechtigten ist lang.

Drei Beispiele, welche für einen Rahmenkredit sprechen:

- **Abwicklungsdauer:** Manchmal dauert den Vertragspartnern der ordentliche Instanzenweg mit Bewilligung durch Parlament zu lange (über ein halbes Jahr).
- **Verlässlichkeit:** Weil der GR mit dem Rahmenkredit einzelne Liegenschaftskäufe abschliessend bewilligen kann, bietet er den Vertragspartnern eine willkommene Verlässlichkeit. Parlaments- und Volksabstimmungen bergen für den Vertragspartner ein gewisses Risiko.
- **Diskretion:** Die Vertragspartner schätzen es manchmal nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Parlaments- und Volksbotschaften Vertragsdetails publik gemacht werden. Fehlende Diskretion kann dazu führen, dass die Gemeinde gar nicht erst als Kaufinteressentin berücksichtigt wird.

Die drei beschriebenen Fälle zeigen exemplarisch auf, wann der GR auf einen Rahmenkredit zurückgreifen könnte.

#### **Ziele und Nutzen des Rahmenkredits**

Mit dem Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften trägt der GR dazu bei, die ortsplanerischen Ziele zu erreichen. Die bereits weiter oben erwähnte Siedlungsentwicklung nach innen und die Aufwertung des öffentlichen Raums etwa sorgen für eine verträgliche Siedlungsentwicklung. Mit dem Rahmenkredit können gezielt Käufe getätigt werden, welche in diese Richtung zielen.

Mit einem Rahmenkredit würde dem GR jederzeit die nötige Flexibilität übertragen, um der jeweiligen Situation entsprechend über Liegenschaftskäufe entscheiden zu können.

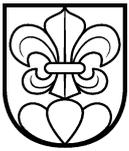
Beispiele:

- Sichern von Land, das Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben;
- Kauf von Land in Entwicklungsgebieten, um sich ein Mitspracherecht bei späteren Überbauungen zu sichern sowie die Bautätigkeit insbesondere auch deren zeitlichen Verlauf – zu beeinflussen;
- Aufbereiten von Land für Investoren;
- Erhalten oder Ermöglichen von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnungsbau;
- Entflechten komplizierter Eigentümerstrukturen;
- Arrondieren eigener Grundstücke;
- Verhindern von Spekulation.

### **Zuständiges Organ für Benutzung Rahmenkredit**

Aus Sicht des GR liegt der Kauf strategischer Liegenschafts- und Landreserven in Zuständigkeit der Exekutive. Es scheint nicht sinnvoll, eine zusätzliche Kommission zusammengesetzt aus Mitgliedern der Exekutive und der Legislative für den Kauf strategischer Liegenschafts- und Landreserven einzusetzen.

Der GR ist das strategische Organ der Gemeinde, weshalb dieser auch geeignet ist über den Rahmenkredit zu verfügen.



### **Wie erfolgt die Transparenz über die erfolgten Käufe**

Der GR informiert die Parlamentskommission Präsidiales + Finanzen über mittels Rahmenkredit getätigte Käufe von Liegenschaften oder Landerwerb.

Ist der Rahmenkredit aufgebraucht, wird dem Parlament mittels einer Verpflichtungskreditabrechnung Aufschluss über die Verwendung des Kredits gegeben.

### **Was geschieht, wenn der Rahmenkredit nicht bewilligt wird**

Wird der Rahmenkredit durch das Parlament nicht bewilligt, werden solche Käufe weiterhin über den ordentlichen Kompetenzweg getätigt. Die Abwicklung der Liegenschaftsgeschäfte würde viel länger dauern. Der GR verlöre im Rahmen seiner Bemühungen um eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik ein wichtiges Steuerungsinstrument. Er hätte nicht mehr die Möglichkeit, bei Bedarf rasch und diskret zu agieren, und könnte gewissen Verkaufsinteressenten nicht mehr die gewünschte Verlässlichkeit bieten. Dies alles geschähe zum Nachteil einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Lyss.

### **Umfrage bei anderen Parlaments-Gemeinden**

Das Stimmvolk der Gemeinde Köniz hat 1984 einen Rahmenkredit von Fr. 25 Mio. für den Kauf von Liegenschaften bewilligt und im Jahr 2016 wurde erneut ein Rahmenkredit in derselben Höhe genehmigt.

Auch die Gemeinde Zollikofen verfügt seit Jahren über einen Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Land, welcher im 1982 erneut um Fr. 2.5 Mio. aufgestockt wurde.

Andere Gemeinden, wie bspw. Burgdorf, Münsingen, Steffisburg, haben in der Gemeindeordnung für Landgeschäfte dem GR eine höhere Kompetenz übertragen.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Das HRM2 sieht eine Investitionsrechnung nur für die Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungsvermögens vor. Somit erfasst die Investitionsrechnung 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.

Käufe von Liegenschaften des Finanzvermögens ist finanzhaushaltsrechtlich gesehen keine Investition, sondern eine Anlage.

Kauft die Gemeinde Lyss mit der festen Absicht dieses Land zu erschliessen und/oder im Anschluss mindestens kostendeckend zu verkaufen, ist diese Transaktion über das Finanzvermögen abzuwickeln.

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. 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.

### Fazit

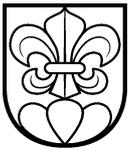
Der vorliegende Antrag über einen Rahmenkredit für einen strategischen (vorsorglichen) Land-/Liegenschaftserwerb stellt somit die Legitimation z.Hd. des GR dar, Steuergelder bis zur max. Höhe des Rahmenkredits von Fr. 3 Mio. zu verwenden. Nach dem Zukauf muss entschieden werden, ob es sich um Finanz- oder Verwaltungsvermögen handelt. Je nach Zuordnung ist für den GGR in der Jahresrechnung nicht auf einen Blick ersichtlich, ob der Verpflichtungskredit im Berichtsjahr verwendet worden ist oder nicht. Aus diesem Grund wird nach erfolgter Genehmigung des Rahmenkredits im Anhang zur Jahresrechnung der Rahmenkredit, die Verwendung und der Restkredit jährlich transparent ausgewiesen die Zukäufe chronologisch aufgelistet.

### Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

### Erwägungen

**Gerber Daniel, FDP:** Die Fraktion FDP befürwortet den Antrag des GR mit dem Rahmenkredit von Fr. 3 Mio. Die Fraktion FDP hat bereits im Jahr 2017 eine Interpellation mit der gleichen Stossrichtung betreffend Industriering Nord eingereicht. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Gemeinde Lyss dank einer aktiven Bodenpolitik, vor allem im Bereich Gewerbeland, den Werkplatz Lyss sehr erfolgreich gefördert hat. Es macht Sinn, dem GR auch in Zukunft ein Instrument in die Hände zu geben, um diese Politik fortzusetzen. Die Fraktion FDP ist nicht damit einverstanden, dass dem GR noch eine Kommission zur Seite gestellt werden sollte. Aus der Sicht der Fraktion FDP ist klar, der GR ist die Exekutive und die Fraktion FDP hat das nötige Vertrauen. Der GR ist kompetent und soll solche Geschäfte im vorgegebenen Rahmen ausführen können.



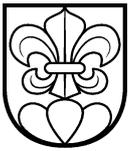
**Aeschlimann Thierry, SVP:** Der Redner unterstützt die Aussagen des Vorredners. Die Fraktion SVP schenkt dem GR mit der Zustimmung sehr gerne das Vertrauen, mit dem Rahmenkredit von Fr. 3 Mio. Landgeschäfte ohne Parlament und schnell tätigen zu können. Der Rahmenkredit von Fr. 3 Mio. findet die Fraktion SVP für die Grösse von Lyss als angemessen und nicht überrissen. Damit sind höchstens 1 – 2 Liegenschaftsgeschäfte möglich. Die Fraktion SVP sieht auch die Zeitersparnis. In Liegenschaftsgeschäften ist schnelles Handeln nötig und manchmal auch hinter verschlossenen Türen. Die Transparenz ist ebenfalls gegeben und wird in der Rechnung ebenfalls berücksichtigt. Der GR möchte mehr Verantwortung und die Fraktion SVP findet dies in diesem Thema positiv.

**Spring Ulrich, Die Mitte:** Das Geschäft geht auf das Postulat der Fraktion Die Mitte zurück. Die Fraktion Die Mitte ist mit dem Antrag des GR grundsätzlich einverstanden. Für die Fraktion Die Mitte sind vor allem die strategischen Überlegungen nicht klar ersichtlich. Die Fraktion Die Mitte hätte sich gewünscht, dass die strategischen Überlegungen im Geschäft beschrieben wären. Die Fraktion Die Mitte hofft, dass der GGR bei einem allfälligen Kauf über die Strategie informiert wird. Die Fraktion Die Mitte ist mit der Abschreibung des Postulats einverstanden.

**Nafzger Sabine, SP:** Damit die Gemeinde Lyss für Familien und die Wirtschaft attraktiv bleibt, ist es zentral, dass die Gemeinde strategisch wichtige Liegenschafts- und Landreserven besitzt. Dafür braucht es kurze Entscheidungswege, damit rasch Angebote eingereicht werden können und sich die Gemeinde im Wettbewerb positionieren kann. Aus diesem Grunde nimmt die Fraktion SP/Grüne das Geschäft des GR an. Es ist richtig, dass die Kompetenz für Käufe beim GR liegen. Die Fraktion SP/Grüne betont jedoch, dass wie beschrieben Grünräume geschützt werden und das preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbauten gefördert werden. Die Fraktion SP/Grüne geht davon aus, dass beim Aufbereiten von Land von Investoren gemeint ist, dies im Baurecht abzugeben.

**Studer Viktor, glp:** Ein strategischer Liegenschafts Kauf basiert normalerweise auf einer Strategie. Es wird definiert, in welche Richtung sich etwas entwickeln soll. Die Fraktion glp ist der Meinung, dass die Strategie im Geschäft nicht umschrieben ist und nicht klar ist, wo es hingehen soll. Wenn der Redner mit dem Schiff auf dem See ist und nicht weiss, welcher Hafen angesteuert werden soll, ist kein Wind der Richtige. Aus diesem Grund beantragt die Fraktion glp die Rückweisung des Geschäftes, mit der Bitte, die Strategie grob zu umschreiben. Somit ist klar, in welche Richtung es gehen soll.

**Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP:** Der Redner ist nun seit 12 Jahren Gemeindepräsident. Verschiedene Objekte wurden geprüft, wie beispielsweise das Gebäude Kramer. Lange war man sich nicht sicher ob das Objekt gekauft werden soll oder nicht. Schlussendlich wurde davon abgesehen. Bei der Försterschule lief es in etwa ähnlich und die Gemeinde hat sich nun entschieden, diese Liegenschaft zu erwerben. In der Industrie Nord wurde Industrieland geprüft und schlussendlich war es zu teuer und wurde daher nicht gekauft. Es gibt nicht viele Möglichkeiten etwas zu kaufen, dies ist sehr selten. Der Amtsvorgänger hat zu Beginn der Amtszeit des Redners mitgeteilt, dass Bäume Richtung Aarberg abgeholzt werden sollen, damit eine bessere Sicht in das Industriegebiet besteht, um besser Land verkaufen zu können. Vergleicht der Redner die Liegenschaft von Strub Daniel, GS, war er vor ein paar Jahren noch alleine - und heute ist alles überbaut. Der GR kann keine Strategie festlegen. Sonst werden Vorhaben aufgeschrieben, welche bereits kurze Zeit später nicht mehr dem Geplanten entsprechen. Der Redner ist der Meinung, dass wir hier nicht auf dem Bielersee sind, sondern in Lyss. Jedes neue Objekt muss separat geprüft werden. Zudem muss verglichen und geprüft werden, wie oder was ist in der Nähe und macht ein Kauf Sinn oder nicht. Entweder hat der GGR heute Abend das Vertrauen in den GR, welcher aktuell gewählt ist und akzeptiert den Entscheid auch noch in acht Jahren. Der GGR muss dem GR das Vertrauen schenken. Die Beteiligten sollen nach bestem Wissen und Gewissen entsprechend handeln können. In der Industrie ändert sich oft alles sehr schnell und so kann sich die Situationen betreffend Industrieland rasch verändern. Aus diesem Grund bittet der Redner den GGR, dem GR das Vertrauen zu schenken. Der GR hat sicherlich eine Strategie, welche möglicherweise alle zwei bis drei Jahre angepasst werden muss, weil sich die Situation geändert hat. Der Redner bittet um Zustimmung.



Abstimmung

Antrag Fraktion glp: Rückweisung

Der Antrag wird mit 2 : 34 Stimmen abgelehnt.

**Beschluss** 36 : 1 Stimmen

**Der GGR genehmigt für den Kauf strategischer Liegenschafts- und Landreserven einen Rahmenkredit von Fr. 3 Mio. und überträgt dem Gemeinderat die entsprechende Handlungskompetenz im Rahmen dieses Kredits.**

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

Beilagen

Auswertung Umfrage Parlamentsgemeinden