

**Postulat SVP; "Für eine Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften" (Nr. 16/2016);
Stellungnahme**

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Fraktion SVP Lyss-Busswil hat an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 05.12.2016 ein Postulat mit folgendem Inhalt eingereicht:

Wir beauftragen hiermit den GR Massnahmen zu ergreifen, damit die beiden eingemieteten Abteilungen Bau und Soziales nach Ablauf der bestehenden Mietverträge in eigenen Liegenschaften untergebracht werden können.

Momentan ist die Abteilung Soziales im Baslerhaus, Marktplatz 14 eingemietet. Die jährliche Nettomiete beträgt Fr. 98'850.00, der Mietvertrag dauert noch bis in das Jahr 2020. Die Bauverwaltung ist im Postgebäude, Bahnhofstrasse 10, eingemietet. Die jährliche Nettomiete (inkl. Arbeitsplätze GÖS) beträgt Fr. 82'160.00, der Mietvertrag dauert noch bis in das Jahr 2023. Insgesamt fallen für die Gemeinde Lyss somit jährliche Mietkosten von Fr. 181'010.00 an.

Der GR hat an der GGR-Sitzung vom 12.09.2016 erklärt, dass die Verwaltung gut an dezentralen Standorten im Dorf Lyss geführt werden könne, allenfalls sei eine Erweiterung im Bereich der eigenen Liegenschaft am Marktplatz 6 zu prüfen, ein zentraler Verwaltungsneubau sei nicht zwingend nötig.

Gegenwärtig können Einwohnergemeinden am Kapitalmarkt zu sehr attraktiven Konditionen sowohl kurzfristiges als auch langfristiges Geld beschaffen. Der Abschreibungssatz nach HRM2 für Verwaltungsgebäude ist mit 3% moderat. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen ist unserer Ansicht nach deshalb bei langfristigem Eigenbedarf das Eigentum der Miete vorzuziehen. Wir sind überzeugt, dass trotz der Digitalisierung der Büroraumbedarf für die Einwohnergemeinde Lyss in Zukunft nicht kleiner wird. Wir bitten deshalb den GR Massnahmen zu planen, die es ermöglichen, die ganze Gemeindeverwaltung in eigenen Gebäuden unterzubringen. Dabei soll auch der Erwerb von geeignetem Stockwerkeigentum in bestehenden oder geplanten Gebäuden in Betracht gezogen werden.

Rechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 41 der Gemeindeordnung (GO) kann mittels Postulat verlangt werden, dass der GR ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten, des GGR oder des GR prüft.

Raumbedarf und Kosten für die Verwaltung (Stand 01.09.2017)

Eingemietet in fremde Liegenschaften

Liegenschaft	Fläche	Kosten Fr. Brutto/Jahr	Vertragsdauer
Marktplatz 14	606m ²	110'100.00	unbefristet, mindestens bis 31.08.2020
Bahnhofstrasse 10	610m ²	90'963.00	unbefristet, mindestens bis 30.09.2023

Eigene Liegenschaft

Marktplatz 6	1'640m ²	*300'722.00	keine
--------------	---------------------	-------------	-------

*Kostenschätzung nach Marktwert

Liegenschaften Marktplatz 14 (Baslerhaus)

Die Liegenschaft Marktplatz 14 ist im Besitz der Basler-Versicherung. Auf Anfrage hin hat die Basler-Versicherung momentan keine Absichten, das Gebäude als Ganzes oder im Stockwerkeigentum zu verkaufen. Dieses Gebäude bietet zwar gewisses Erweiterungspotential, besitzt



aber aufgrund der gegebenen Baustruktur viel nicht effizient nutzbare Flächen. Es müsste zusätzlich zum Kauf einiges Kapital aufgewendet werden, damit die Flächen des Gebäudes effizient genutzt werden können.

Bahnhofstrasse 10 (Postgebäude)

Im Gebäude der Post ist kein Erweiterungspotential vorhanden, ausser die Poststelle würde aufgehoben oder in ein anderes Gebäude verlegt. Trotz der Zentralisierungsstrategie der Post ist in den nächsten Jahren nicht mit einem solchen Szenario zu rechnen. Aufgrund der dadurch fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten ist es auch nicht sinnvoll, die Räume der Abteilung Bau + Planung im Stockwerkeigentum zu erwerben oder das ganze Gebäude zu kaufen.

Situation am Marktplatz

Das gemeindeeigene Gebäude am Marktplatz 6 dient seit langen Jahren als Zentrum der Gemeindeverwaltung. Das Erweiterungspotential beschränkt sich auf den Anbau, welcher allenfalls aufgestockt werden kann. In unmittelbarer Umgebung befinden sich einige leere Ladenflächen, welche sich jedoch nur bedingt für eine Verwaltung eignen. Sie müssten zudem mit den bestehenden Räumen der Verwaltung verbunden werden können, damit die Abläufe einfach und die Wege kurz bleiben.

Potential bietet aus Sicht des GR hingegen das Neubauprojekt im Seeland Center (inkl. Hochhaus), welches sich in der Planung befindet. Dies ist eine Option, welche bezüglich Stockwerkeigentum für die Verwaltung weiter verfolgt wird.

Vergleich Miete / Kauf

Damit die ganze Verwaltung in gemeindeeigenen Räumen untergebracht werden kann, benötigt es zusätzliches Eigentum mit einer Fläche von mindestens 1'200m² plus Erweiterungspotential. Für eine Gesamtverwaltung ist grob geschätzt eine Fläche von 2'500 bis 3'000m² Raum notwendig. Bei einem Neubau kann sich die Fläche durch eine spezifische Planung reduzieren.

Fazit

Wie der GR bereits in der Stellungnahme im Postulat der FDP „Planung und Bau eines Dienstleistungszentrums für die Gemeindeverwaltung Lyss an der GGR-Sitzung vom 12.09.2016 [1307], hinweist, bearbeitet er das Thema in der aktuellen und nächsten Legislatur zusammen mit der Verwaltung „Modernes Dienstleistungszentrum Lyss“. Und unter dem Aspekt der neuen Kommunikationsmittel, der zukünftigen Bedürfnisse der BürgerInnen und den damit nötigen Aufgaben der Verwaltung wird er die erforderlichen Massnahmen (Organisation und Infrastruktur) kurz-, mittel- und langfristig festlegen, politisch konsolidieren und dann konsequent und transparent umzusetzen. Die momentanen Mietverträge in den Liegenschaften Marktplatz 14 und Bahnhofstrasse 10 lassen ab den Mindestvertragsdauern ein flexibles Handeln zu und eröffnen dem GR die nötige Handelsfreiheit. Der GR strebt an, die bestehenden Mietverträge für Drittliegenschaften abzulösen und der Verwaltung langfristig Räume in gemeindeeigenen Liegenschaften zur Verfügung zu stellen. Massgebend für den benötigten Raumbedarf wird die künftige Struktur der Verwaltung sein.

Mitbericht Finanzen

Der Raumbedarf für ein zentrales Verwaltungsgebäude richtet sich von der Messgrösse „Anzahl Mitarbeitende“ sowie der dazu benötigten Infrastruktur ab. Die Abteilung Finanzen rechnet mit den nachfolgenden Eckwerten*:

Arbeitsplätze 100 (inkl. Reserve)

Raumbedarf 22m² pro Arbeitsplatz (inkl. Anteil Sitzungsraum, usw.)

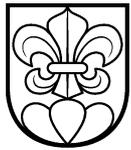
Netto-Fläche 2'200 m²

*Die Eckwerte basieren nicht auf einer wissenschaftlichen Berechnung. Die Anzahl Arbeitsplätze richtet sich an die heutige Situation + Reserve von ca. 11 Arbeitsplätzen.

Finanzierungsmodell

Das Planungs- und Realisierungskonzept über den Neubau eines Verwaltungsgebäudes ist direkt abhängig vom Entscheid über das Finanzierungsmodell. Für einen solchen Bau bestehen als Beispiel zwei unterschiedliche Finanzierungsmodelle zur Verfügung:

1. Eigenfinanzierung



Bei der Eigenfinanzierung handelt es sich um die übliche Verfahrensweise mit Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb einer Immobilie durch die Gemeinde Lyss. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung.

2. Investorenmodell (Public-private-Partnership) - 4 unterschiedliche Alternativen:

- 2.1. Investorenmodell mit Baurecht
- 2.2. Investorenmodell mit Verkaufsgrundstück
- 2.3. Investorenmodell mit Rückkaufoption
- 2.4. Immobilienleasing

Die Gemeinsamkeiten der vier Investorenmodelle lassen sich ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Vertragsbestandteile wie folgt zusammenfassen:

Das Grundstück (Eigentum Gemeinde) wird einem Investor verkauft, der den Bau der zentralen Verwaltung finanziert und der Gemeinde Lyss mit einem langfristigen Mietvertrag von mindestens 33 Jahren zur Verfügung stellt. Den Einnahmen aus dem Verkauf oder der Abgabe des Baulandes im Baurecht (Finanzvermögen) stehend die Ausgaben aus dem Mietverhältnis gegenüber. Die Unterschiede zwischen den Investorenmodellen betreffen die Abgabe des Grundstückes im Baurecht, Rückkaufoption und Immobilienleasing.

Aus den nachfolgenden Überlegungen kommt für die Abteilung Finanzen nur die Eigenfinanzierung in Frage:

- Eigenfinanzierung ist das wirtschaftlichere Finanzierungsmodell
- Öffentliche Dienstleistungen sind betriebliche Kernaufgaben und sinnvollerweise immer im Eigentum des Dienstleisters, dies vorwiegend zur Sicherung des Standorts und zur Vermeidung von Abhängigkeiten gegenüber Investoren und zur langfristigen Sicherstellung der Dienstleistung auf unkündbaren Büroflächen.
- Praxisbeispiele zeigen, dass das durch Investoren zur Verfügung gestellte Eigenkapital wesentlich teurer ist, als die öffentliche Hand mit Fremdkapital aufwenden müsste.



Die Beurteilung der nominalen Kosten (Cash-Verlauf) über eine Laufzeit von 33 Jahren (Nutzungsdauer gem. kantonalen Vorgaben) präsentieren sich wie folgt:

Modell 1; bestehende Lösung (Miete Bahnhofstrasse und Baslerhaus inkl. Erneuerungsinvestitionen Marktplatz 6)

Barwert nach 33 Jahren Fr. 23.9 Mio. (Investitions- und Zinskosten über 33 Jahre)

Modell 2; Eigenrealisierung – zentraler Standort

Barwert nach 33 Jahren Fr. 41.1 Mio. (2'200 x Fr. 8'000.00 + kalk Zins)

Modell 3; Investorenlösung – zentraler Standort

Barwert nach 33 Jahren Fr. 55.0 Mio.

Sämtliche Zahlen aller Modelle basieren auf Annahmen und müssen in einem konkreten Projekt präzisiert werden. Nicht berücksichtigt sind auch Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 6. Die Modellrechnung „Eigenrealisierung“ erfolgt mittels Neubau auf einer gemeindeeigenen Parzelle.

Aus Sicht der Abteilung Finanzen ist die wirtschaftlichste Lösung das Modell 1 mit der Ergänzung von Büroflächenzukauf (Eigenerwerb) für die Mietstandorte Bahnhofstrasse und Baslerhaus in unmittelbarer Nähe zum Standort Marktplatz 6. Mit einer solchen Lösung könnten mehrere Mio. Franken über den Planungshorizont von 33 Jahren eingespart werden (durch Eigenerwerb). Das Investitionsrechnungsverfahren muss in einem konkreten Projekt nochmals berechnet und angewendet werden. Da die oben aufgeführten Werte nur auf Planzahlen – Schätzung beruhen.

Eintreten

Keine Eintretensdebatte.

Erwägungen

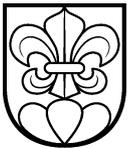
Santschi Samuel, SPV: Im Namen der Fraktion SVP/EDU bedankt sich der Redner beim GR für die Erheblicherklärung. Die Fraktion SVP/EDU ist über diesen Entscheid sehr erfreut und

bedankt sich ebenfalls für die aufgeführten Berechnungen, welche eine ganz klare Sprache sprechen. Der Redner wünscht dem GR nun viel Geschick und viel Kraft, um die nötigen Massnahmen und Verhandlungen voranzutreiben. Von alleine wird nichts passieren und daher ist nun Handlung gefragt. Die Fraktion SVP/EDU hofft, dass der GR regelmässig (jährlich) über die diesbezügliche Situation orientiert. Der Redner bedankt sich bei allen Beteiligten in diesem Geschäft.

Schenker Maya, FDP: Bereits im Jahr 2010 hat die Fraktion FDP ein Postulat „Planung und Bau eines Dienstleistungszentrums DLZ, für die Gemeindeverwaltung Lyss“ eingereicht. Dieses Anliegen ist dem jetzigen Postulat sehr ähnlich. Vor einem Jahr hat der GR das Postulat der FDP beantwortet und beantragt, dieses als erfüllt abzuschreiben. Die Fraktion FDP findet die Antwort des GR auf das vorliegende Postulat grundsätzlich gut. Die Fraktion FDP ist jedoch der Meinung, dass auch das vorliegende Geschäft als erfüllt abgeschrieben werden sollte, da der GR die Antworten geliefert hat. Die Fraktion FDP sieht nicht ein, dass der GR noch konkrete Massnahmen treffen sollte, um eine Erheblicherklärung zu rechtfertigen.

Ruggli Lukas, SP: Die Fraktion SP/Grüne wird der Erheblicherklärung zustimmen. Die Fraktion SP/Grüne könnte sich vorstellen, dass die Gemeindeverwaltung neu auch im geplanten Hochhaus einen Platz finden könnte. Dies würde auch Synergien schaffen und die Arbeit vereinfachen.

Laubscher Fritz, BDP: Die Fraktion BDP/glp hat ebenfalls eine Bemerkung zur Idee „der Gemeinde in eigenen Räumen“. Die Fraktion BDP/glp bedankt sich für die sauberen und detaillierten Unterlagen. Bestehende Mietverträge laufen noch bis 2020. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der Gemeinde noch Zeit, um passende Räume zu finden. Die Fraktion BDP/glp unterstützt die Stellungnahme sowie den Antrag des GR. Wie es das Postulat bereits verlangt, ist die Fraktion BDP/glp der Meinung, dass eigene Liegenschaften anzustreben sind, verlangt jedoch nicht, dass die gesamte Verwaltung unter einem Dach in einem Gebäude sein muss. Der Kauf von nahegelegenen und geeigneten Liegenschaften ist sinnvoll. Die Fraktion BDP/glp wird dem Antrag zustimmen.



Abstimmung

Antrag Schenker Maya, Fraktion FDP: Der GGR nimmt Kenntnis von der Beantwortung des Postulats SVP „Für eine Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften“ und schreibt dieses als erfüllt ab.

Der Antrag der FDP wird mit 10 : 26 Stimmen abgelehnt.

Beschluss mit grossem Mehr

Der GGR erklärt das Postulat der SVP Lyss-Busswil „Für eine Gemeindeverwaltung in eigenen Liegenschaften“ als erheblich.

Beilagen

Keine