

GGR-Geschäfte

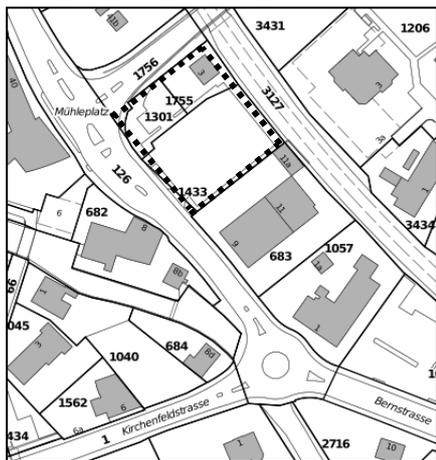
2016-679

229 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

Parzellen Nrn. 1301, 1433 und 1755; Mühleplatz; Projekt "Wohnen mit Dienstleistungen"; Landverkauf

Ausgangslage / Vorgeschichte



Bereits seit rund 5 Jahren entwickelt die Altersheim Lyss-Busswil AG zum Teil gemeinsam mit der Gemeinde Lyss das Projekt „Wohnen mit Dienstleistungen“ am Mühleplatz. Das Ziel ist auf den gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 1301, 1433 und 1755 mit einer Gesamtfläche von 2'191 m² durch einen Investor eine Überbauung zu realisieren. Der Investor soll das Gebäude realisieren und betreiben, die Altersheim Lyss-Busswil AG würde die Dienstleistungen bereitstellen. Dazu haben die Altersheim Lyss-Busswil AG und die SUVA zusammen mit dem Projektentwickler Allreal AG eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet.

Das Projekt „Wohnen mit Dienstleistungen“ beschäftigt den Verwaltungsrat der Altersheim Lyss-Busswil AG seit

geraumer Zeit. Im Zuge der demografischen Entwicklung altert die Bevölkerung in einem noch nie dagewesenen Ausmass. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung dürfte sich bis ins Jahr 2030 auf 25 bis 30% verdoppeln. Aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters ist es vielen Menschen nicht mehr möglich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Das Wohnen mit Dienstleistungen ist eine der alternativen Lebensformen für Senioren.

Der GR ist überzeugt, dass sich Lyss auf diese Entwicklung vorbereiten muss. Daher unterstützt er die Absichten und unterbreitet dem Parlament ein Geschäft für die Veräusserung des Terrains am Mühleplatz.

Die Altersheim Lyss-Busswil AG hat zusammen mit der Gemeinde Lyss die Nutzungsplanung (siehe separates Geschäft) angepasst. Mit der Genehmigung der ZPP kann auf dem Terrain eine wesentlich höhere Nutzung realisiert werden, als dies bisher möglich war.

Die SUVA hat sich bereit erklärt, als Investor das Projekt zusammen mit der Allreal AG weiter zu entwickeln und einen Architekturwettbewerb SIA durchzuführen, um ein baureifes Projekt zu erhalten.

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).

Problemstellung

Im Zusammenhang mit der aus Sicht des GR sinnvollen und gewollten Nutzung „Wohnen mit Dienstleistungen“ und der damit zusammenhängenden Veräusserung des Terrains, sind vor allem zwei Fragen zu klären:

- Auf dem Terrain ist dank der Planungsmassnahme eine grössere Nutzung möglich. Somit gilt es für die Veräusserung den Terrainwert festzulegen. Dieser ist auch massgebend für die Mehrwertabschöpfung.
- Da das Terrain bisher als Parkieranlage mit 60 Parkplätzen genutzt wurde und diese der Überbauung weichen müssen, ist zu klären, wie viele Parkplätze als Ersatz zu realisieren sind und wie diese in die Überbauung integriert werden.



Umsetzung

Terrainwert / Verkaufspreis

Durch Thomet Peter, Büro für Grundstückschätzungen, Aarberg wurde eine Verkehrswertschätzung vorgenommen. Diese ergab einen Terrainwert von Fr. 1'404.00 / m². Diese Schätzung des neuen Terrainwerts wurde von allen Involvierten akzeptiert.

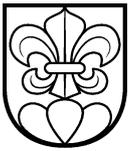
Somit ergibt sich folgender Verkaufspreis:

Parzellen Nrn. 1301, 1433 und 1755 mit Total 2'191 m ²	Fr. 3'076'164.00
abzüglich Anteil Planung (da Mehrwert erst dadurch möglich)	- Fr. 67'500.00
abzüglich Abbruch-/Rückbaukosten	- Fr. 60'000.00
Parzellenarrondierung ab Parzelle Nr. 126 (45 m ² à Fr. 150.00)	Fr. 6'750.00
Verkaufspreis effektiv	Fr. 2'955'414.00

Parkierungslösung

Betreffend Parkplatz verfügt die Gemeinde zurzeit über 60 Parkfelder, welche im Bereich Mühleplatz bewirtschaftet werden. Im Rahmen der Gespräche und Verhandlungen des GR mit den Investoren war von Beginn an die Vorgabe, die 60 Parkfelder wiederum zu realisieren und zwar in der neu zu erstellenden Einstellhalle, im 1. Untergeschoss.

Gestützt auf Erhebungen der Gemeinde kann festgestellt werden, dass der Parkplatz rege benutzt wird, aber nur sehr selten wirklich komplett besetzt ist. Im Rahmen der Konkretisierung des Projektes zeigte sich, dass unter Berücksichtigung der Nebenräume im 1. Untergeschoss, maximal 45 Parkplätze realisiert werden können. Werden mehr Parkfelder benötigt so ist in das 2. Untergeschoss auszuweichen. Dieses 2. Untergeschoss wird auch für die Parkierung der Anwohnenden verwendet.



Im Rahmen der Abklärungen wurden die Baukosten für einen Einstellhallenplatz errechnet. Zwei Ingenieurbüros, eines seitens der Investoren und eines seitens der Gemeinde, errechneten einen Preis von Fr. 34'000.00 je Parkfeld, exklusive Mehrwertsteuer. Dieser Betrag wird als Kostendach aufgenommen. Aber die Gemeinde bezahlt höchstens die effektiven Erstellungskosten der Parkierung, sollten diese tiefer ausfallen.

Dem Parlament werden die folgenden beiden Varianten für die Erstellung der Einstellhallenplätze:

40 Plätze	à Fr. 34'000.00	Fr. 1'360'000.00
abzüglich Anrechnung Restlaufzeit bestehende Parkierung		Fr. 124'300.00
Total für 40 Plätze (Kostendach)		Fr. 1'235'700.00
50 Plätze	à Fr. 34'000.00	Fr. 1'700'000.00
abzüglich Anrechnung Restlaufzeit bestehende Parkierung		Fr. 124'300.00
Total für 50 Plätze (Kostendach)		Fr. 1'575'700.00

Der GR ist klar der Meinung, nur 40 Parkplätze in der Einstellhalle als öffentliche Parkplätze zu erwerben. Mit dieser Menge ist sichergestellt, dass die gesamte öffentliche Parkierung der Gemeinde auf dem 1. Untergeschoss realisiert werden kann. Bei einer höheren Anzahl Parkplätze müssten diese auf 2 Geschosse aufgeteilt werden. Der Gemeinde wird Eigentümerin der Parkplätze und Miteigentümerin am betroffenen Geschoss. Die internen Anteile in der Miteigentums-gesellschaft werden entsprechend den verwendeten Parkplätzen aufgeteilt.

Kaufabwicklung

Der Kauf wird mittels eines unentgeltlichen Kaufrechts umgesetzt. Die Kaufrechtsdauer beträgt dabei 6 Jahre und verlängert sich um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, sollte nach Ablauf der 6 Jahre noch keine Baubewilligung vorliegen.

Das Kaufrecht kann übertragen werden.

Weitere Eckpunkte des Kaufs

- Die Handänderungs- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Käuferin.
- Die Notariatskosten werden halbiert

- Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde bezahlt.
- Die Investorin verpflichtet sich einen Projektwettbewerb SIA durchzuführen.
- Das Terrain ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt, sollten wider Erwarten Altlasten zum Vorschein kommen, wäre die Gemeinde verpflichtet, diese zu sanieren.
- Die Gemeinde hat auch bei Ausübung des Kaufrechts bis zum effektiven Baubeginn das Nutzungsrecht an der Parkierungsanlage und kann diese frei betreiben und bewirtschaften.

Öffentliche Parkierung

Bis zum effektiven Baubeginn wird die Parkierungsanlage auf dem Mühleplatz gemäss den Bestimmungen der Gemeinde durch die Gemeinde Lyss betrieben und bewirtschaftet. Somit fallen auch die Einnahmen durch Parkgebühren und Bussen der Gemeinde zu. Die öffentlichen Einstellhallenplätze im 1. Untergeschoss werden nach der Fertigstellung wiederum von der Gemeinde bewirtschaftet.

Einzig während der Bauzeit werden die Parkplätze nicht zur Verfügung stehen.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Das Geschäft «Wohnen mit Dienstleistungen», Landverkauf am Mühleplatz liegt vor. Die Gemeinde hat diverse Anläufe unternommen und verschiedene Investoren haben sich gemeldet, jedoch konnten nicht alle Vorhaben überzeugen. Das vorliegende Geschäft jedoch hat den GR überzeugt. Die Gemeinde Lyss ist attraktiv, da ein guter «Mix» angeboten werden kann. Zu einem guten «Mix» gehören auch gute Dienstleistungen. Die Bevölkerung wird immer älter und benötigt Plätze und Wohnungen mit Dienstleistungen. Aus diesem Grund ist der GR überzeugt, dass das vorliegende Geschäft das Richtige ist. Der Redner bittet dem Geschäft zuzustimmen.



Gerber Daniel, FDP: Die Fraktion FDP unterstützt das vorliegende Geschäft. Die Nutzung für altersgerechtes Wohnen, direkt neben dem bestehenden Altersheim Lyss-Busswil AG, ergibt Synergien und sichert langfristig die Existenz des Altersheims. Wegen der demographischen Entwicklung entspricht das Projekt ebenfalls den Bedürfnissen. Die Projektpartner SUVA und Allreal AG sind bei einer Entwicklung in einem solchen Projekt seriöse und erfahrene Parteien. Die 40 Parkplätze, welche durch den Rückkauf der Gemeinde erhalten bleiben, machen an dieser Lage Sinn und sind trotz der Kosten zwingend nötig. Dank der hohen Nutzung kann auch ein sehr hoher Landpreis realisiert werden. Der GR hat entsprechend gut verhandelt und deshalb ist die Investition in die Parkplätze vertretbar. Die Fraktion FDP dankt dem GR und der Verwaltung für die sorgfältige Erarbeitung des vorliegenden Geschäfts.

Kurz Thomas, SVP: Die Fraktion SVP hat das vorliegende Geschäft eingehend geprüft. Die Fraktion SVP dankt für die umfangreichen Unterlagen und wird den Antrag des GR unterstützen. Der Landverkauf der Parzelle Mühleplatz an die SUVA von rund Fr. 3 Mio. sowie der Erwerb von 40 Einstellhallenplätzen macht vollumfänglich Sinn. Das Altersheim Lyss-Busswil AG erhält so die Möglichkeit, das Wohnen mit Dienstleistungen weiterzuentwickeln, was für die Zukunft sehr wichtig ist.

Weber Alexander, SP: Die Fraktion SP/Grüne hat sich mit dem Thema intensiv beschäftigt. Im Vorfeld konnten alle Fragen geklärt werden. Die Fraktion SP/Grüne ist überzeugt, dass das Geschäft am richtigen Ort und zur richtigen Zeit vorliegt. Eine Abgabe im Baurecht sowie eine Regelung über das Vorverkaufsrecht hätte das Geschäft perfekt gemacht. Die Fraktion SP/Grüne wird dem Geschäft zustimmen.

Schmidiger Monika, glp: Die Rednerin hat gegenüber dem Geschäft gemischte Gefühle. Die Rednerin wird das vorliegende Geschäft jedoch unterstützen und dem Projekt zustimmen. Gleichzeitig hofft die Rednerin, dass künftig ein Projekt zustande kommt, in welchem beim Wohnen eine Durchmischung von jung und alt möglich ist und eine andere Wohnform entsteht. Für das vorliegende Projekt wünscht sich die Rednerin, dass die Wohnungen auch mit einem «Handicap» noch bewohnt werden können. Die Rednerin hofft, dass der Bau so geplant wird, dass

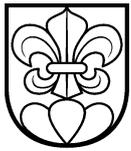
später auch eine anderweitige Nutzung möglich sein wird. Es kann niemand voraussagen, was in 20 bis 30 Jahren sein wird, daher ist eine vielseitige Nutzung anzustreben.

Hayoz Kathrin, FDP: Die Diskussion betreffend Begriff «altersgerechte Wohnungen» wurde in der Fraktion FDP ebenfalls diskutiert. Bei einer altersgerechten Wohnung bedeutet dies aber nicht, dass diese nur für ältere Personen ist. Diese Wohnungen stehen ebenfalls Familien zur Verfügung oder Menschen mit Behinderung. Altersgerecht bedeutet, dass die Wohnungen hindernisfrei sind. Ein durchmischtes Wohnen wird möglich sein.

Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Der Redner versteht, dass die Abgabe von Land im Baurecht gewünscht wird. Der Redner hat jedoch auch einen gewissen Respekt davor. Der Investor hat beispielsweise Fr. 15 Mio. investiert, bei Ablauf des Baurechts möchte er die Liegenschaft jedoch nicht mehr, so müsste die Gemeinde die Liegenschaft zu 80% des damaligen Wertes zurückkaufen. Dies könnte problematisch werden und für die Nachkommen einen Nachteil bedeuten. Bei einer Parzelle mit einer Halle, welche einfach übernommen werden kann, und sofort wieder einsetzbar ist, sieht es anders aus.

Bei einem Konkurs der Investoren würde sich die Frage stellen, ob die Gemeinde sich die Übernahme leisten könnte. Der Redner hat auch gemischte Gefühle und kann auch nicht in die Zukunft blicken. Der Redner ist jedoch der Meinung, dass nun Handlungsbedarf besteht und solche Wohnungen nötig sind. Zeigt sich jedoch in 20 oder 30 Jahren, dass diese Form so nicht mehr gewünscht ist, können weitere Projekte geprüft werden. Ein Wohnen mit Handicap wird in den geplanten Wohnungen möglich sein.

Beschluss 36 : 0 Stimmen



Der GGR genehmigt den Landverkauf der Parzellen Nrn. 1301, 1433 und 1755 am Mühleplatz an die SUVA, Luzern wie folgt:

- **Kaufrecht unentgeltlich über 6 Jahre ab Vertragsunterzeichnung. Das Kaufrecht kann um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens verlängert werden**
- **Verkauf der 3 Parzellen zum Preis von Fr. 2'955'414.00, welcher sich wie folgt zusammensetzt:**
 - **2'191 m² à Fr. 1'404** **Fr. 3'076'164.00**
 - **abzüglich Anteil Planung** **- Fr. 67'500.00**
 - **abzüglich Abbruch-/Rückbaukosten** **- Fr. 60'000.00**
 - **Verkauf Arrondierung ab Parzelle Nr. 126** **Fr. 6'750.00**
- **Erwerb von 40 Einstellhallenplätzen mit Kostendach von Fr. 34'000.00 (exkl. Mehrwertsteuer) ausmachend Fr. 1'360'000.00, abzüglich Restwert bestehende Parkierungsanlage von Fr. 124'300.00 ergibt Kosten von Fr. 1'235'700.00 für die Parkierungsanlage.**

Der GR wird mit der Umsetzung beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Verträge auszuarbeiten und zu unterzeichnen.

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 46 Bst. b in Verbindung mit Art. 19 Bst. b der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen

Keine