



Gemeindeabstimmung

17. Juni 2007

Änderung Kiesabbauvertrag

Gemeinde Lyss

Erläuterung des
Grossen Gemeinderates

Änderung Kiesabbauvertrag

Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung von Art. 28 der Gemeindeordnung die Beschlussfassung über die Änderung des Kiesabbauvertrages zwischen der Vibeton Kies AG, Lyss, und der Gemeinde Lyss sowie der Personalwaldkorporation Lyss.

Lyss, 07. Mai 2007

Namens des Grossen Gemeinderates
Erika Briner Daniel Strub
Präsidentin Sekretär

Inhaltsverzeichnis

| | Seitenangabe |
|------------------------------------|--------------|
| 1. Das Wichtigste in Kürze | 3 |
| 2. Ausgangslage | 5 |
| 3. Gründe für die Änderung | 6 |
| 4. Kiesabbauvertrag (neu) | 7 |
| 5. Finanzielle Auswirkungen | 12 |
| 6. Antrag an die Stimmberechtigten | 15 |

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft legt der Grosse Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Anpassung des Kiesabbauvertrages zwischen der Gemeinde Lyss (Grundeigentümerin), der Personalwaldkorporation Lyss (PWK bzw. Nutzungsberechtigte) und der Vibeton Kies AG, Lyss, ehemals Bangerter AG / Creabeton Materiaux (Grubenbetreiberin) zum Entscheid vor.

Wieso ein Vertrag? Mit dem bisherigen Kiesabbauvertrag wird der Vibeton Kies AG, Lyss, (Vibeton) das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück der Gemeinde Lyss und der Personalwaldkorporation die darunterliegenden Kies- und Sandvorkommen abzubauen. Gleichzeitig wird sichergestellt, wie die Terrainwiederherstellung stattzufinden hat und welche Entschädigungen die Vibeton der Gemeinde Lyss und der Personalwaldkorporation zu bezahlen hat.

Wieso muss der Vertrag geändert werden? Der Kiesabbau und die Wiederauffüllung haben sich im letzten Jahrzehnt nicht so entwickelt, wie beim Erarbeiten des ursprünglichen Vertrages angenommen wurde. Mit der Überarbeitung sollen die Risiken und Unsicherheiten minimiert werden, welche sich aufgrund der langen Vertragsdauer ergeben haben.

Mit dem neuen Vertrag sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit anderen Abbaugebieten durch eine angepasste Entschädigungsregelung.
- Beschränkung der Vertragsgültigkeit auf einen kleineren Teil des gesamten Abbaugebietes. Dieser Teil wird in den nächsten Jahren abgebaut. Die detaillierte Regelung der weiteren Etappen (ab 2017), deren Abbau heute zeitlich noch nicht festgelegt werden kann, erfolgt später.
- Die Grundeigentümer wissen, mit welchen Einnahmen sie in den nächsten Jahren rechnen können. Das Geld steht ihnen früher zur Verfügung. Die Vibeton im Ge-

genzug weiss, was sie für Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigungen bezahlen muss.

Wichtigste Punkte des neuen Vertrages

- Rechte, Pflichten und Entschädigung Der Kiesabbauvertrag umfasst das Recht, im Bereich „Mitte“ auf dem Grundstück Nr. 51 im Chrüzwald Kies und Sand abzubauen und die Pflicht, das Terrain anschliessend wieder aufzufüllen und zu rekultivieren, d.h. wieder aufzuforsten. Die Grundeigentümerin und die Nutzungsberechtigte erhalten zusammen für das abgebaute Material einen Betrag von Fr. 8.03/m³ verwertbaren Kiesschotter. Der Betrag ist indexiert.
- Erschliessung Die Erstellung und der Unterhalt der Erschliessungsanlagen für den Kiesabbau gehen vollumfänglich zulasten der Vibeton. Das forstliche Wegnetz und das Erholungswegnetz sowie die Entwässerungsanlagen im Abbau- und Rekultivierungsgebiet sind durch die Vibeton zu erstellen und gehen an die Grundeigentümerin zu Eigentum und Unterhalt über.
Über den Bau und die Finanzierung einer Verbindungsstrasse von der T22 zur T6 entscheiden die Standortgemeinden später. Muss ein Teil dieser Verbindungsstrasse für den Kiesabbau erstellt werden, gehen die Kosten zulasten des Kiesabbaus.
- Vertragsdauer Der Kiesabbauvertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft und endet 5 Jahre nach Abnahme des Abbaubereichs „Mitte“ durch die Grundeigentümerin.
Die Vertragsparteien verpflichten sich, rechtzeitig vor dem Ablauf der Abbau- und Wiederauffüllungstätigkeit im Bereich „Mitte“ Verhandlungen über eine Weiterführung des Vertrages für den Bereich „Ost“ aufzunehmen.
- Empfehlung Der Grosse Gemeinderat empfiehlt Ihnen, werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Gemeinderat zu ermächtigen, den geänderten Kiesabbauvertrag zu unterzeichnen.

2. Ausgangslage

Am 12. März 1995 haben die Lysser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem ersten Kiesabbauvertrag im Zusammenhang mit der Erweiterung der Kiesgrube Bangerter mit 2'039 zu 274 Stimmen zugestimmt.

2.1 Grundsatz Mit dem Vertrag räumte die Gemeinde Lyss der damaligen Firma Bangerter AG Lyss (heute Vibeton Kies AG) das Recht ein, das Grubengebiet im Chrüzwald zu erweitern und dort rund 5 Mio. m³ Kies abzubauen. Davon fallen rund 50% auf die Gemeinde Lyss (Grundstück Nr. 51) zusammen mit der Personalwaldkorporation Lyss (PWK), ca. 20% auf den Staat Bern, 10% auf die Gemeinde Busswil und rund 20% auf die Vibeton.

Gemäss einem Vertrag zwischen der Gemeinde Lyss und der PWK aus dem Jahr 1985 erhält die PWK den Erlös aus der Rodung und 50% des Kiesertrages.

2.2 Erschliessungen Gemäss heute bestehendem Vertrag müssen alle erforderlichen Erschliessungsanlagen durch die Vibeton erstellt und bis zur Übergabe an die Gemeinde unterhalten werden. Die Kosten für die Verbindungsstrasse zwischen der Autostrasse T6 und der Staatsstrasse T22 tragen nach Abzug allfälliger Subventionen die Gemeinden Lyss und Busswil zusammen mit der Vibeton. Die Kostenaufteilung zwischen den Gemeinden und der Vibeton muss noch festgelegt werden. Die Vibeton kann für ihren Anteil an die Strassenbaukosten den Wiederauffüllungserlös verwenden.

2.3 Entschädigung Die Gemeinde und die PWK erhalten für jeden auf dem Grundstück der Gemeinde abgebauten m³ Kies zusammen einen Betrag von Fr. 4.40. Dieser Betrag ist indexiert und wird jährlich den Verhältnissen angepasst. 2006 beträgt die Entschädigung pro m³ Fr. 4.36.

2.4 Wiederauffüllung und Aufforstung Die Vibeton verpflichtete sich das Erweiterungsgebiet nach dem Abbau wieder aufzufüllen und im ursprünglichen Zustand der Grundeigentümerin zurückzugeben. Ein allfälliger Ertrag aus dieser Wiederauffüllung kann von der Vibe-

ton für die Finanzierung der Verbindungsstrasse verwendet werden. Sollte diese Strasse nicht gebaut werden oder aus der Wiederauffüllung ein Überschuss resultieren, gehörte dieser der Gemeinde Lyss. Das aufgefüllte Terrain musste von der Vibeton wieder aufgeforstet und während 5 Jahren nach Abschluss der Wiederaufforstung gepflegt werden. Danach geht das Grundstück zur Nutzung an die PWK zurück.

- 2.5 Vertragsdauer / Rücktritt Der Vertrag trat nach der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft und ist heute noch gültig. Er endet 5 Jahre nach Abnahme (voraussichtlich 2035) des rekultivierten Grundstückes durch die Gemeinde Lyss und die PWK.
- Die Vibeton kann vorzeitig vom Abbauvertrag zurücktreten, wenn die erforderlichen Bewilligungen nicht erteilt werden oder der Abbau und die Deponie mit derartigen Auflagen und Bedingungen verknüpft werden, dass ein wirtschaftlicher Abbau nicht mehr möglich ist. Die Vibeton hat in diesem Fall sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Verpflichtungen aus dem Vertrag zu erfüllen.

3. Gründe für die Änderung

- 3.1 Zeitliche Entwicklung Eine Überprüfung des bestehenden Vertrages hat ergeben, dass sich dieser im Prinzip bewährt hat. Der Kiesabbau und die Wiederauffüllung haben sich im letzten Jahrzehnt nicht so entwickelt, wie es von den Parteien beim Abschluss der Kiesabbauverträge vorausgesehen wurde. Zudem haben die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Grubenbetreiberin gezwungen, ihre Geschäftsaktivitäten zu überdenken.
- 3.2 Festigung Standort Lyss Mit einer Vertragsanpassung sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Weiterführung der Geschäftsaktivitäten der Vibeton am bestehenden Standort. Dadurch sollen die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden.
- 3.3 Vertragszweck und Grundsätze Mit der vorliegenden Überarbeitung soll in erster Linie erreicht werden, dass die aufgrund der langen Vertrags-

dauer bestehenden Unsicherheiten und Risiken soweit wie möglich reduziert werden können. Dieses Ziel soll mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Die Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung soll in einem Betrag zusammengefasst werden, so dass sich dieser auch besser mit anderen Abbaugebieten vergleichen lässt.
- An der bestehenden und bewährten Berechnungsweise für die Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung soll festgehalten werden. Die Berechnung dieser Entschädigung soll jedoch vorläufig auf den Abbaubereich „Mitte“ begrenzt werden, dadurch ist sie näher an der Wirklichkeit.
- Der Bau und die Finanzierung der künftigen Verbindungsstrasse sollen erst geregelt werden, wenn feststeht, ob und in welchem Umfang die neue Strasse realisiert werden soll.

3.4 Vertragsanpassung Die Vertragsanpassung wurde durch eine Arbeitsgruppe erarbeitet, in der alle Vertragsparteien vertreten waren. Die rechtliche Beratung erfolgt durch Richard Trachsel, Fürsprecher.

4. Kiesabbauvertrag (neu)

4.1 Verhältnis zum bisherigen Recht Der neue Kiesabbauvertrag mit der Vibeton ersetzt den bestehenden Vertrag der Bangerter AG mit der Gemeinde Lyss und der PWK. Die Gemeinde Buswil und der Staat Bern schliessen mit der Vibeton in den wesentlichen Bestimmungen gleiche Verträge ab.

Die bestehenden Dienstbarkeitsverträge zwischen der Bangerter AG und der Gemeinde Lyss, der PWK, der Gemeinde Buswil und dem Kanton Bern behalten ihre Rechtsgültigkeit. Die Vibeton tritt als Rechtsnachfolgerin der Bangerter AG in diese Verträge ein.

4.2 Planung Die planerischen Grundlagen für den Kiesabbau und die Wiederauffüllung sind in der rechtskräftigen Überbauungsordnung „Kiesgrube Bangerter“ geregelt. Der notwendige Raum für die spätere Detailplanung der Verbindungsstrasse zwischen der Autostrasse T6 und der

Übersichtsplan A4 quer, linke Seite

GEMEINDE KAPPELEN

T6 Autostrasse

Industriering

Industriering

Lyssbach

SBB

GEMEINDE BUSSWIL

GEMEINDE LYSS

Hardernstrasse

Legende

-  Gesamter Perimeter
-  Verbindungsstrasse T22 – T6
-  Abschnitt 2 Grube-Industriering
-  Bestehendes Grubenareal
-  Abbaubereich «Mitte»
-  Abbaubereich «Ost»
-  Grundeigentum EG Lyss



Übersichtsplan A4 quer rechte Seite

Kantonsstrasse T22 wird in der Überbauungsordnung „Kiesgrube Bangerter“ sowie der kommunalen Nutzungsplanung planungsrechtlich sichergestellt. Die Planung der Verbindungsstrasse obliegt den Standortgemeinden resp. dem Kanton.

4.3 Erschliessung Die Gemeinde Lyss überträgt der Vibeton den Bau aller auf dem Gemeindegebiet von Lyss gelegenen Anlagen für die Erschliessung sowie die Entwässerung des Abbau- und Rekultivierungsgebietes.

Die forstliche Erschliessung muss während dem ganzen Abbau gewährleistet bleiben. Das Erholungswegnetz baut auf dem forstlichen Wegnetz auf.

Die Kosten für die Erschliessung des Abbaugebietes sind in der Berechnung der Abbau- und Wiederauffüllungsschädigung berücksichtigt.

Die Erschliessungsanlagen im Abbaugebiet bleiben im Eigentum und Unterhalt der Vibeton. Das forstliche Wegnetz und das Erholungswegnetz sowie die Entwässerungsanlagen im Abbau- und Rekultivierungsgebiet gehen nach der Abnahme zu Eigentum und Unterhalt an die Grundeigentümer über.

4.4 Verbindungsstrasse Über den Termin und den Umfang, in welchem die Verbindungsstrasse realisiert werden soll, entscheiden die Standortgemeinden zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Gemeinden tragen die Kosten und legen im Rahmen des Kreditbeschlusses die Grundeigentümeranteile fest. Ist die Erstellung des Abschnitts Grube – Industriering der Verbindungsstrasse Voraussetzung für den weiteren Kiesabbau im Bereich „Ost“, gehen die Kosten für den Bau dieses Abschnittes zu 100% zulasten des Abbaubetriebes.

4.5 Abbaurecht Die Gemeinde Lyss und die PWK haben in einem Dienstbarkeitsvertrag zulasten ihres Grundstückes der Vibeton das alleinige und übertragbare Recht eingeräumt, im Umfang und nach Massgabe der Überbauungsordnung „Kiesgrube Bangerter“ Kies und Sand abzubauen und das Terrain etappenweise mit nicht verwertbarem sowie mit zu-

geführten Material wieder aufzufüllen und zu rekultivieren.

4.6 Auffüllung / Rekultivierung Die Vibeton verpflichtet sich, das Abbaugelände nach den Vorschriften der Überbauungsordnung und der Bewilligungsbehörden wieder aufzufüllen und zu gestalten. Für die Auffüllung darf nur das in der Wiederauffüllungsbeurteilung vorgeschriebene Material verwendet werden. Das aufgefüllte Terrain wird durch die Vibeton wieder aufgeforstet. Falls die Gemeinde eine andere Nutzung beabsichtigt, muss sie rechtzeitig die Ersatzaufforstungsflächen bezeichnen.

Die Vibeton hat die wieder aufgeforsteten Grubenteile während den ersten 5 Jahren nach Abschluss der Wiederaufforstung zu pflegen und die Anpflanzung wenn nötig zu ergänzen.

4.7 Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung Die Vibeton bezahlt für das Abbau- und Wiederauffüllungsrecht eine pauschale Entschädigung pro m³ abgebauten Sand- und Kiesmaterial. Diese setzt sich aus dem Kiespreis sowie dem Wiederauffüllungserlös (basierend auf den anerkannten Marktpreisen) zusammen. Davon dürfen die voraussichtlichen Gestehungskosten (Planung, Vorbereitungsarbeiten, Abbau und Rekultivierung) in Abzug gebracht werden.

Anhand dieser Berechnung hat sich für den Abbaubereich „Mitte“ eine Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung von Fr. 8.03/m³ ergeben. Dieser Betrag wird an einen speziellen Index für Betonkies gebunden.

Entschädigt wird das auf dem Grundstück Nr. 51 abgebaute für die Kiesproduktion direkt verwertbare Kies- und Schotter. Das nicht direkt verwertbare Material, wie Ober- und Unterboden, Untergrund, Molasse, Nagelfluh, usw. wird nicht entschädigt.

4.8 Haftung Die Vibeton haftet für alle Schäden, die aus der Verletzung des Vertrages entstehen. Es gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Ist für den weiteren Abbau die Erstellung der Verbindungsstrasse Grube in den Industriering nötig, verpflichtet sich die Grubenbetreiberin die dafür notwendigen Stras-

senbaukosten vor der Fortsetzung des Abbaus zu 100% sicherzustellen.

4.9 besondere Vertragsbestimmungen Die Vibeton bekundet im Vertrag die Absicht, in Lyss ein neues Bürogebäude zu erstellen.

4.10 Vertragsdauer Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft und endet 5 Jahre nach Abnahme des rekultivierten Bereichs „Mitte“. Die Vibeton kann jederzeit entschädigungslos vom Abbauvertrag zurücktreten, wenn die erforderlichen Bewilligungen nicht erteilt werden oder die erforderlichen Bewilligungen mit derartigen Auflagen und Bedingungen verknüpft sind, dass ein weiterer Abbau nicht mehr wirtschaftlich ist.
Die Vibeton hat bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Verpflichtungen aus dem Vertrag zu erfüllen.

Vor Ablauf der Abbau- und Wiederauffüllungstätigkeit im Bereich „Mitte“ nehmen die Parteien Verhandlungen über eine Weiterführung des Vertrages für den Bereich „Ost“ auf. In diesem Bereich verfügen die PWK und die Gemeinde Lyss zusammen über rund 1.85 Mio. m³ abbaufähigen Kies.

4.11 Vertragsgültigkeit Der Abschluss des Vertrages erfolgt unter der Bedingung, dass die Vibeton mit der Gemeinde Buswil und dem Kanton Bern einen in den wesentlichen Bestimmungen deckungsgleichen Vertrag abschliesst.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 bisheriger Vertrag Nach dem bisherigen Vertrag wurden nur Fr. 4.40 / m³ (indexiert) abgebauter Kies entschädigt. Der Ertrag aus der Wiederauffüllung wurde von der Vibeton für die Finanzierung der Verbindungsstrasse T6 – T22 zurückbehalten.

5.2 neuer Vertrag Neu wird die volle Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung von Fr. 8.03 / m³ (indexiert) ausbezahlt. Die Gemeinden entscheiden, ob und wann die Verbindungsstrasse erstellt wird. In diesem Zeitpunkt entscheiden die

Gemeinden auch über den Finanzierungsschlüssel (Kostenteiler Gemeinden/Grundeigentümer). Ist die Verbindung Grube – Industrie Nord für den Kiesabbau erforderlich, wird dieses Teilstück vollumfänglich durch den Kiesabbau finanziert.

5.3 Vorfinanzierung Der Grosse Gemeinderat beabsichtigt, die Hälfte der jährlichen Abbau- und Wiederauffüllungsentschädigung in eine noch zu errichtende Spezialfinanzierung einzubezahlen. Damit steht bei einer späteren Ausführung der Verbindungsstrasse auch Geld für die Finanzierung zur Verfügung.

5.4 wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen Die Vibeton Kies AG und die Creabeton Materiaux AG (Creabeton) sind Nachfolgebetriebe der ehemaligen Bangterter AG. Die beiden Firmen gehören zur Vigier-Gruppe, die seit 2001 in den international operierenden Vicat-Konzern integriert wurde.

Die Unternehmen bauen seit ca. 130 Jahren in Lyss Sand und Kies ab und verarbeiten diese zu erstklassigen Betonprodukten. Sie beschäftigen in Lyss ca. 225 MitarbeiterInnen.

Wie unter 4.9 erwähnt, beabsichtigt die Vibeton in Lyss ein neues Bürogebäude zu erstellen. Durch diese Massnahme verstärken die beiden Unternehmen ihren Firmenstandort Lyss.

Nach den heutigen Erkenntnissen ist der Abbau auf den Parzellen der Gemeinde Lyss im Bereich Mitte wie folgt vorgesehen:

| | | | |
|------|------------------------|------|------------------------|
| 2005 | 17'500 m ³ | 2009 | 130'000 m ³ |
| 2006 | 124'700 m ³ | 2010 | 20'000 m ³ |
| 2007 | 130'000 m ³ | 2011 | 30'000 m ³ |
| 2008 | 130'000 m ³ | 2012 | 90'000 m ³ |

Das tatsächliche Abbauvolumen wird jeweils jährlich vom Geometer festgestellt.

Gemäss einem Vertrag aus dem Jahr 1985 erhält die PWK die Hälfte des Kiesertrages. Nach Abzug dieses Anteils

verbleiben zugunsten der Gemeinde folgende gerundeten Beträge:

| | | |
|------|------------|------------------------|
| 2005 | 38'150.00 | ausbezahlt (zu 4.36) * |
| 2006 | 277'460.00 | ausbezahlt (zu 4.45) * |
| 2007 | 520'000.00 | |
| 2008 | 520'000.00 | |
| 2009 | 520'000.00 | |
| 2010 | 80'000.00 | |
| 2011 | 120'000.00 | |
| 2012 | 360'000.00 | |

* mit der Genehmigung des neuen Vertrages wird die höhere Entschädigung nachvergütet und direkt in die Spezialfinanzierung eingelegt.

Durch den neuen Vertrag erhält die Gemeinde Lyss eine höhere Entschädigung, übernimmt mit dem Bau und der Finanzierung der Verbindungsstrasse aber auch eine zusätzliche Verpflichtung. Insgesamt resultiert damit gegenüber dem bestehenden Vertrag eine Mindereinnahme.

Folgende Gründe haben die Gemeindebehörden bewogen, den neuen Vertrag trotzdem zur Genehmigung zu empfehlen:

- Die Gemeinde erhält ab sofort eine höhere Entschädigung.
- Die Gemeinde entscheidet über die Erstellung und Finanzierung der Verbindungsstrasse.
- Der neue Vertrag bietet allen Parteien eine höhere Rechtssicherheit.
 - Unter dem bisherigen Vertrag war unklar, ob zum Schluss noch ein Deponieerlös zugunsten der Gemeinde resultiert.
 - Im Falle einer vorzeitigen Einstellung des Abbaubetriebes war die Finanzierung der Verbindungsstrasse nicht sichergestellt.
- Der neue Vertrag ermöglicht der Vibeton zu wirtschaftlich konkurrenzfähigen Bedingungen Kies abzubauen.
- Mit dem neuen Vertrag verpflichtet sich die Vibeton weiterhin in den Standort Lyss zu investieren und somit die Arbeitsplätze zu sichern.

Wie in der Botschaft umschrieben, ist in der Abbauplanung die Möglichkeit für den künftigen Bau einer Verbindungsstrasse zwischen der T22 und der Autostrasse T6 vorgesehen. Im Sinne einer vorausschauenden Finanzpolitik wird vorgesehen, die Hälfte der Einnahmen aus dem Kiesabbau für die Realisierung dieser Verbindungsstrasse zu reservieren und in eine Spezialfinanzierung einzulegen; siehe 5.3 der Botschaft.

6. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 26 zu 11 Stimmen:

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Kiesabbauvertrag mit der Vibeton Kies AG, Lyss, im Sinne der voranstehenden Ausführungen anzupassen.

Lyss, 07. Mai 2007

Namens des Grossen Gemeinderates

Erika Briner Daniel Strub

Präsidentin Sekretär

Hinweis an die Stimmberechtigten

Der Vertrag kann bei der Abteilung Bau eingesehen bzw. bestellt werden.