



# Gemeindeabstimmung

9. Februar 2014

## Neubau Feuerwehrmagazin Investitionskredit

Gemeinde Lyss

Erläuterung des  
Grossen Gemeinderates

# Neubau Feuerwehrmagazin Investitionskredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger  
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung  
von Artikel 33 der Gemeindeordnung den Investitionskredit  
über Fr. 4'681'800.00 für den Neubau des Feuerwehrmaga-  
zins zur Beschlussfassung.

Lyss, 9. Dezember 2014

Namens des Grossen Gemeinderates

Markus Marti  
Präsident

Daniel Strub  
Sekretär

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seitenangabe</b>
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage (Vorgeschichte)	5
3. Das Projekt im Detail	5
4. Finanzielle Auswirkungen	8
5. Antrag an die Stimmberechtigten	10
Pläne	11

# 1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Neubau des Feuerwehrmagazins und den dafür notwendigen Investitionskredit von Fr. 4'681'800.00 zum Entscheid.

- Wieso ein neues Feuerwehrmagazin? Das bisherige Feuerwehrmagazin befindet sich im Kambly-Areal. Der Baurechtsvertrag für das Grundstück wurde durch die Vermieterin per 31. Dezember 2014 gekündigt. Somit ist ein neuer Standort für das Feuerwehrmagazin erforderlich. Die Gemeinde Lyss muss weiterhin dafür sorgen, dass eine geeignete Feuerwehrinfrastruktur zur Verfügung steht.
- Was wird gebaut? Das neue Feuerwehrmagazin besteht im Wesentlichen aus der Fahrzeughalle und dem Kopfbau. Die notwendigen Betriebsräume (Garderoben, Duschen, Technik, usw.) werden im Parterre des Kopfbaus untergebracht. Büro sowie Mannschaftsbesprechungsräume werden im Obergeschoss realisiert. Die Aufenthalts- und Schulungsräume im Obergeschoss sind separat erschlossen und können unabhängig vom restlichen Gebäude an Dritte (z.B. Vereine) vermietet werden. Die Räume im Obergeschoss sind rollstuhlgängig. Weiter wurde das Gebäude so geplant, dass es einfach erweitert werden kann. Als geeignetster Standort wurde das Terrain an der Kapellenstrasse in einem ausführlichen Verfahren evaluiert. Dieses Terrain ist für die Bedürfnisse der Feuerwehr genügend zentral und kann gemäss Ortsplanung nur für öffentliche Nutzung bebaut werden (kein Wohnungsbau möglich).
- Was kostet dies? Die Kosten für die Realisierung des Feuerwehrmagazins belaufen sich auf Fr. 4'681'800.00. Da das vorgesehene Grundstück bereits im Besitz der Gemeinde Lyss ist, entstehen keine zusätzlichen Kosten für den Landerwerb. Das alte Feuerwehrmagazin wird durch eine Privatperson abgebaut und übernommen, somit entstehen der Gemeinde keine grösseren Abbruchkosten. Es fallen nur Kosten an für den Rückbau der Bodenplatte und die Terrainwiederherstellung.

Was passiert bei Ablehnung?

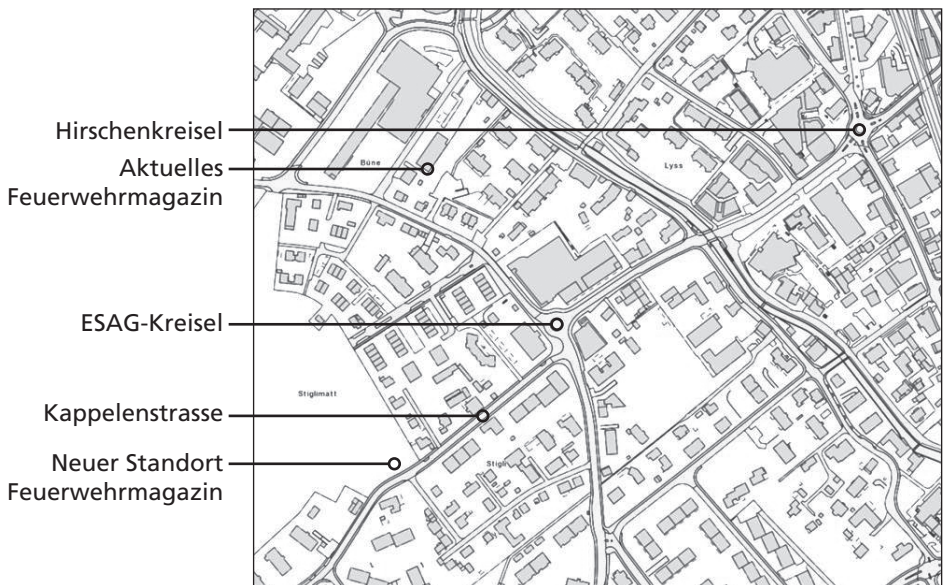
Die Gemeinde Lyss verfügt ab 2015 über kein geeignetes Magazingebäude und es stehen an den feuerwehrstrategisch guten Standorten keine entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung.

Es müsste eine dezentrale Unterbringung der verschiedenen Fahrzeuge mit allen Nachteilen für die Einsatzorganisation geprüft werden.

Weiter würde dadurch die Einsatzleistung der Feuerwehr Lyss und insbesondere auch der Status des Sonderstützpunktes gefährdet.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt

Der Grosse Gemeinderat hat dem Investitionskredit von Fr. 4'681'800.00 mit 23 zu 2 Stimmen zugestimmt.



## 2. Ausgangslage (Vorgeschichte)

Das heutige Feuerwehrmagazin konnte 1984 auf dem Areal der Kambly SA realisiert werden. Dazu wurde ein Baurechtsvertrag mit der Arni AG (heute Kambly SA) abgeschlossen, welcher im 2009 verlängert wurde. Mit einer Frist von 3 Jahren konnte der Baurechtsvertrag jederzeit gekündigt werden.

Mit der Betriebsaufgabe der Kambly SA an ihrem Produktionsstandort in Lyss hat die Baurechtsgeberin Ende 2011 den Baurechtsvertrag per 31. Dezember 2014 aufgelöst.

Gleichzeitig verkaufte die Kambly SA das gesamte Areal an einen privaten Investor, welcher das Areal für den Wohnungsbau umnutzen möchte. Die Abklärungen für diese Umnutzung laufen derzeit.

Das neue Magazin wird gestützt auf das Bauprogramm erst Mitte 2015 einsatzbereit sein. Damit ein nahtloser Übergang vom bisherigen zum neuen Standort sichergestellt werden kann, steht die Gemeinde mit dem Investor des bisherigen Standorts in Verhandlung, um eine Verlängerung des Baurechts bis Mitte 2015 zu erreichen.

## 3. Das Projekt im Detail

Nachstehend wird das Feuerwehrmagazinprojekt im Detail erläutert.

**Standortevaluation** Unmittelbar nachdem die Gemeinde Lyss von der Kündigung Kenntnis erhielt, wurden umfangreiche Standortabklärungen vorgenommen.

Da auch der Gemeindewerkhof beim alten Viehmarktplatz aus der Optik der Ortsentwicklung am falschen Standort liegt

und dort aus allen Nähten platzte, wurde in einer ersten Phase nach Möglichkeiten für ein gemeinsames Projekt (Werkhof/Feuerwehr) gesucht. Da gerade im Bereich Garderoben-nutzung, Fahrzeugpflege und -unterhalt Synergiepotential erkannt wurde.

Im ganzen Gemeindegebiet wurden anschliessend 16 Standorte für ein gemeinsames Projekt näher geprüft.

Die Gebäudeversicherung verlangt von der Feuerwehr, dass diese im grössten Teil des bewohnten Gemeindegebietes innert 10 Minuten ab Alarmeingang am Einsatzort ist. Nebst der Alarmfahrt zum Einsatzort muss auch die Anfahrtszeit der Angehörigen der Feuerwehr zum Magazin einberechnet werden.

Aufgrund dieser Vorgaben fallen viele der evaluierten Standorte vor allem in den Industriegebieten ausser Betracht. An den verbleibenden Standorten in unmittelbarer Nähe zum Ortskern reichte das Platzangebot nicht aus, um ein gemeinsames Projekt Feuerwehr/Werkhof zu realisieren. Der Gemeinderat hat daher Ende 2012 entschieden das Projekt zu trennen und vordringlich eine Lösung für das Feuerwehrmagazin zu suchen. Das Projekt neuer Standort für den Werkhof wurde vorläufig zurückgestellt.

Planerische Grundlage Der neue Standort für das Feuerwehrmagazin liegt an der Kappelenstrasse. Das betroffene Terrain wurde von den Grundeigentümern im Gebiet Beundengasse-Kappelenstrasse unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten, um ausschliesslich eine öffentliche Nutzung (Kindergarten, Schule, Feuerwehrmagazin, usw.) zu realisieren. Gemäss den Vorgaben der Ortsplanung ist damit auf diesem Terrain keine Bruttogeschossfläche für Wohnbauten mehr verfügbar. Diese wurde auf die übrigen angrenzenden Grundstücke der ZPP (Zone mit Planungspflicht) Beundengasse-Kappelenstrasse verteilt. Die erforderliche Überbauungsordnung wurde ausgearbeitet und muss noch vom Kanton genehmigt werden. Anschliessend kann das Grundstück bebaut werden.

Projekt Das Projekt beinhaltet eine Fahrzeughalle für 10 Einsatzfahrzeuge sowie einen Waschraum für die Reinigung von Fahrzeugen und Material. Im zweigeschossigen Kopfbau sind Einsatz- und Büroräumlichkeiten, Garderoben, Toiletten, Ausbildungsräume und alle technischen Anlagen untergebracht. Der Aufenthalts- sowie der Schulungsraum im ersten Obergeschoss sind separat erschlossen und können unabhängig vom restlichen Gebäude an Dritte (z.B. Vereine) vermietet werden.

Der Vorplatz dient dem Manövrieren der Einsatzfahrzeuge und als Ausbildungsplatz. Daran angegliedert sind Parkplätze für Personenwagen und Unterstände für Velos, Mofas und Roller.

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Kappelenstrasse. Das Gebäude ist nach Südosten ausgerichtet, dadurch sind die umliegenden Wohnhäuser bestmöglich von den lärmenden Hauptaktivitäten abgeschirmt.

Das Gebäude steht auf einer Bodenplatte aus Beton und ist nicht unterkellert. Die Tragkonstruktion erfolgt in Holz, einzelne Betonscheiben verstärken das Gebäude und garantieren die Erdbebensicherheit. Bezüglich Erdbebensicherheit erfüllt die Tragkonstruktion die Anforderungen der Bauwerksklasse III (Bauwerke mit lebenswichtigen Infrastrukturaufgaben, gemäss SIA Norm).

Die Fassade wird mit einer Holzschalung verkleidet. Das Flachdach ist extensiv begrünt, das Dachwasser versickert. Zudem wird die Installation einer Solaranlage durch einen Vertragspartner angestrebt.

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird mit einer Gasheizung erzeugt. Alle Installationen sind weitgehend sichtbar und zugänglich verlegt. Weitere Varianten wie Fernwärme, Wärmepumpe Wasser/Wasser, Gas/Wärmepumpe und Brennstoff Holz wurden geprüft. Aus finanziellen Gründen entschied sich der GGR für die Variante Gasheizung und den Verzicht auf den Minergiestandard. Der Innenausbau erfolgt im sogenannten «Edelrohbau», Wände und Decken sind unverputzt, im Kopfbau sind die Oberflächen gestrichen. Der Hallenboden und die technischen Räume werden mit einem einfachen und zweckmässigen Material ausgebildet, in den Arbeits- und Aufenthaltsräumen sind übliche Bodenbeläge vorgesehen (z.B. Lino).

Der Baubeginn ist im Mai 2014 vorgesehen und die Fertigstellung sollte im Frühjahr 2015 erfolgen.

**Zukünftiger Ausbau** Das Raumkonzept und die Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle wurden bewusst so gewählt, um die Optionen für zukünftige Erweiterungen offen zu halten. Im südwestlichen Teil der Parzelle besteht daher die Möglichkeit, das Gebäude später um je 730 m<sup>2</sup> pro Geschoss (2 Geschosse sowie Unterkellerung möglich) zu erweitern.

**Altes Feuerwehrmagazin** Gemäss Baurechtsvertrag ist die Gemeinde verpflichtet, das Gelände nach Ablauf der Baurechtsdauer im ursprünglichen Zustand zurückzugeben.  
Die Halle wird gratis abgegeben und durch eine Privatperson aus Lyss demontiert und abtransportiert. Dadurch können die Abbruchkosten gespart werden. Die verbleibende Bodenplatte wird zu Lasten der Gemeinde entfernt und das Gelände anschliessend dem neuen Eigentümer zurückgegeben.

## 4. Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/-10%.

BKP	Gebäudeteil	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten, Rückbau altes Magazin	150'000.00
2	Gebäude	3'636'800.00
3	Betriebseinrichtungen	185'000.00
4	Umgebung	410'000.00
5	Baunebenkosten	100'000.00
10	Reserve	200'000.00
	<b>Total Investitionskredit</b>	<b>4'681'800.00</b>



Die Gebäudeversicherung leistet grundsätzlich keine Beiträge an Infrastrukturvorhaben.

Dies ergibt einen Preis von Fr. 380.00 pro Kubikmeter umgebauter Raum. Ein Vergleich mit anderen Feuerwehrmagazin-Neubauten zeigt, dass die Gemeinde Lyss damit im unteren Bereich liegt (Prattelen Fr. 482.00/m<sup>3</sup>, Ottikon-Gossau Fr. 450.00/m<sup>3</sup> und Bonaduz-Rhazüns Fr. 391.00/m<sup>3</sup>).

Investitionsplan 2014–2018 Im Finanzplan 2014–2018 wurde der aktuelle Investitionskredit berücksichtigt und die jährlichen Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) in der Laufenden Rechnung eingestellt.

Folgekosten der Investition	Mit der Realisierung entstehen nachstehende jährliche Folgekosten:
	Betriebsaufwand (bisher) Fr. 37'000.00
	<hr/>
	Betriebsaufwand (neu/zusätzlich) Fr. 34'000.00
	sowie werterhaltenden Unterhalt Fr. 168'000.00
	<hr/>
	Kapitalkosten (Abschreibung, Zinse) Fr. 168'000.00
	(Durchschnittswert; Amortisationszeit: 40 Jahre)
	<hr/>
	<b>Total Fr. 239'000.00</b>

Aufgrund der aktuellen gemeinderechtlichen Vorschriften werden die Abschreibungen jeweils mit 10% vom Restbuchwert berechnet. Mit dem neuen Rechnungslegungsmodell ab 2016 können die Investitionen über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Obschon das Gebäude bereits im 2015 in Betrieb stehen wird, werden die Abschreibungen nach dem neuen Rechnungslegungsmodell über eine Zeitdauer von 40 Jahren vorgesehen. Der Gemeinderat wird die dazu erforderliche Ausnahmegewilligung beim Kanton beantragen.

Die Kosten der Feuerwehr werden über die Spezialfinanzierung Feuerwehr abgerechnet und über die Feuerwehrersatzabgaben finanziert. Der Bestand der Spezialfinanzierung wird Ende 2013 knapp Fr. 1 Mio. ausmachen. Dieser Bestand wird durch die mit den Investitionsfolgekosten entstehenden Defizite in der Feuerwehrrechnung laufend

abnehmen und durch Vorschüsse aus der Gemeinderrechnung gedeckt werden müssen. Die Spezialfinanzierung ist längerfristig auszugleichen und die Vorschüsse zurückzuzahlen. Eine Erhöhung der Feuerwehrrersatzabgabe könnte in einigen Jahren deshalb notwendig werden. Busswil ist davon nicht betroffen, da der Ortsteil Busswil dem «Gemeindeverband Feuerwehr Oberes Bürenamt» angeschlossen ist.

## 5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 23 zu 2 Stimmen dem folgenden Kreditabschluss zuzustimmen:

**Investitionskredit von brutto Fr. 4'681'800.00 für den Neubau des Feuerwehrmagazins an der Kappelenstrasse.**

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt falls nötig, seine Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen zu übertragen.

Lyss, 9. Dezember 2013

Namens des Grossen Gemeinderates

Markus Marti  
Präsident

Daniel Strub  
Sekretär

