

GGR-Geschäfte

2016-687

129 070.02 Liegenschaften; Grundstück; Landerwerb und Verkauf

P

Baurecht Nr. 2309; Parzelle Nr. 2391; Stiftung Alterssiedlung Lyss; Verkauf

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Stiftung Alterssiedlung Lyss beabsichtigt eine Erweiterung des Angebots von Alterswohnungen. Das Projekt sieht einen Neubau in L-Form um den bestehenden Rundbau vor. Damit das Projekt realisiert werden kann, hat die Stiftung Alterssiedlung die Änderung der Planungsgrundlagen in Auftrag gegeben. Der GGR wird die Auswirkungen der Änderungen auf das Gemeindebaureglement an der GGR-Sitzung vom Februar 2019 verabschieden. Damit die Stiftung für die Projektrealisierung Verhandlungen mit Geldgebern führen kann, muss sie Gewissheit haben, ob sie die Parzelle Nr. 2391 im Besitze der Gemeinde erwerben kann.



Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1298 und 2391 (blau markiert). Diese beiden Parzellen bilden gemeinsam die Baurechtsparzelle Nr. 2309.

Die Stiftung Alterssiedlung Lyss hat bereits die Parzellen Nr. 987 und 1789 von Privaten erworben. Damit das Projekt realisiert werden kann, benötigt die Stiftung nun die Parzelle Nr. 2391. Mit der geplanten L-Überbauung macht ein Baurecht auf der Parzelle Nr. 2391 keinen Sinn, weil die Bauten auf mehrere Grundstücke zu liegen kommen. Als Folge davon müssten äusserst komplizierte Heimfallregelungen getroffen werden, wie im entsprechenden Zeitpunkt welche Gebäudeteile

an das Grundstück zurückfallen. Daher wird seitens der Stiftung ein Kauf angestrebt.

Für die Realisierung des Neubaus und im Speziellen der Zufahrt in die Einstellhalle wird ein Teil (rund 180 m²) der Strassenparzelle Nr. 2218 (rot markiert) verwendet. Dieser soll abparzelliert und ebenfalls an die Stiftung Alterssiedlung veräussert werden.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte werden den Ausgaben gleichgestellt (Art. 19 Bst. b GO). Der Betrag liegt in der abschliessenden Zuständigkeit des GGR (Art. 47 Bst. b GO).

Bisherige Situation

Im Jahr 1971 wurde das Baurecht auf der Parzelle Nr. 1298 an die damals noch zu gründende Stiftung Alterssiedlung (Gründung erfolgte 1972) gewährt, mit der Absicht auf diesem Grundstück eine Alterssiedlung zu erstellen. Im Jahr 1975 wurde das Baurecht um die Parzelle Nr. 2391 erweitert. Dieses Grundstück sollte der Stiftung als Gartenanlage und für spätere Neubauten zur Alterssiedlung verwendet werden.

Das Baurecht Nr. 2309 besteht aus

Parzelle Nr.	Halt	eingesetzter Terrainwert	aktueller Zinssatz	BR-Zins
1298	3'340 m ²	400'000.00	3%	12'000.00
2391	957 m ²	100'000.00	3%	3'000.00
Total	4'297 m²	500'000.00	3%	15'000.00

Neue Situation

Damit der geplante Erweiterungsbau durch die Stiftung Alterssiedlung realisiert werden kann, ist die Anpassung der betroffenen Überbauungsordnung erforderlich. Das Planungsverfahren hat bereits die kantonale Vorprüfung durchlaufen und wird nun öffentlich aufgelegt werden. Nach der öffentlichen Auflage kann dann die Genehmigung durch das Parlament erfolgen (voraussichtlich im Februar 2019). Zusammen mit dem Planungsverfahren hat der GR festgelegt, dass die Planung einen Mehrwert darstellt und die entsprechenden Mehrwertabschöpfungsverträge verabschiedet.

Gestützt darauf erfährt auch das Terrain der Gemeinde auf Parzelle Nr. 2391 einen Mehrwert. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da nach dem neuen kantonalen Baugesetz, die Gemeinde Lyss 10% des Mehrwertes auf ihrem eigenen Grundstück an den Kanton abgeben muss. Die entsprechenden Berechnungen wurden durch Thomet Peter, Immobilien-Bewerter, Aarberg durchgeführt und vom GR verabschiedet.

Finanzielles

Der GR Lyss hat den Verkaufspreis unter Berücksichtigung der Schätzung von Thomet Peter für die Parzelle Nr. 2391 auf Fr. 700'000.00 festgelegt.

Für den Parzellenteil der Strassenparzelle Nr. 2218 hat die Gemeinde Lyss einen Betrag von Fr. 75.00 / m² festgelegt, ausmachend für die rund 180 m² rund Fr. 13'500.00.



Dabei ist folgende Regelung der Finanzierung vorgesehen:

Kaufpreis Nr. 2391	700'000.00
Kaufpreis Teil 2218	13'500.00 *
Totalkaufpreis	713'500.00 *
Bezahlung Kaufpreis	313'500.00 *
Darlehen Gemeinde	400'000.00

*Der genaue Kaufpreis kann erst nach der detaillierten Vermessung durch den Geometer festgelegt werden und kann daher noch leicht ändern.

Das Darlehen wird als grundpfandgesichertes Darlehen im Grundbuch eingetragen und zu einem jährlichen Zins von 1% ausmachend Fr. 4'000.00 gegenüber der Gemeinde verzinst. Diese Zinsregelung wird festgelegt für 20 Jahre und muss auf diesen Zeitpunkt neu verhandelt werden.

Das Darlehen kann durch die Stiftung Alterssiedlung zurückbezahlt oder stehen gelassen werden. Bei einer Veräusserung des Grundstückes kann der GR entscheiden, ob das Darlehen zurückbezahlt oder weiterhin stehen gelassen wird (z.B. Veräusserung an eine öffentliche oder gemeinnützige Organisation mit ähnlichem Zweck wie die Stiftung).

Beurteilung durch den GR

Mit dieser Veräusserung unterstützt der GR die Erweiterungsabsichten der Stiftung Alterssiedlung. Die Gemeinde Lyss ist eine der Gründerstifterinnen dieser Stiftung. Damit kann ein Erweiterungsbau mit dem Ziel kostengünstige Alterswohnungen realisiert werden.

Da mit der Planungsmassnahme eine massive Aufwertung des Terrains erfolgt, soll ein Teil der Veräusserung entschädigt werden. Damit die Belastung für die Stiftung Alterssiedlung nicht zu stark anwächst, hat sich der GR dafür entschieden, den anderen Teil des Kaufpreises über ein grundpfandgesichertes Darlehen zu sichern und dies zu einem tiefen Darlehenszins verzinsen zu lassen.

Da die zukünftige Entwicklung gerade im Bereich von Alterswohnungen kaum abgeschätzt werden kann, hat die Gemeinde mit dem gewählten Vorgehen die Gewähr, wenn die Stiftung Alterssiedlung einmal dieses Gebäude an eine professionelle Anbieterin im Altersbereich veräußern muss, für das Terrain einen markgerechten Verkaufspreis erzielt zu haben.

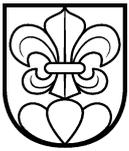
Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Meister Katrin, SP: Die Fraktion SP/Grüne stellt zu diesem Geschäft den Antrag das Geschäft zurückzuweisen und die Variante zu prüfen, die beiden Parzellen Nrn. 947 und 1789 der Stiftung Alterssiedlung abzukaufen und dann die Parzellen Nrn. 947, 1789, 2391 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 2218 im Baurecht abzugeben.

Diese Variante wurde im Vorfeld nicht geprüft und die Fraktion SP/Grüne glaubt, dass sie ganz viele Vorteile bringt. Die Gemeinde Lyss behält auch mit dem vorgesehenen Verkauf die Parzelle, auf der die heutige Alterssiedlung steht. Die Parzelle mit der Alterssiedlung würde im Baurecht bestehen bleiben und die umliegenden Parzellen wären im Eigentum der Alterssiedlung. Diese Variante ergibt für die Fraktion SP/Grüne keinen Sinn. Zudem könnte die Gemeinde ihr Land behalten und würde Eigentümerin eines zusammenhängenden, grossen Landstücks mitten im Zentrum. Spätere Generationen könnten aber neu bestimmen, welche Nutzung von dieser zentralen Stelle für Lyss dannzumal sinnvoll ist. Das Land rund um die Alterssiedlung könnte nicht einfach an Irgendjemanden verkauft werden, auf den die Gemeinde keinen Einfluss haben wird. Die Alterssiedlung kann den vorgesehenen Landkauf offensichtlich nicht vollumfänglich finanzieren und ist auf ein Darlehen von Fr. 400'000.00 der Gemeinde Lyss angewiesen. Mit der vorgeschlagenen Variante käme die Alterssiedlung zu liquiden Mitteln, die sie in den Neubau investieren könnte. Die Fraktion SP/Grüne ist überzeugt, dass diese Variante eine Win-Win-Situation schaffen könnte, die noch nicht diskutiert wurde. Die Fraktion SP/Grüne bittet den GR diese noch zu prüfen und dem GGR über das Resultat Bericht zu erstatten. Es geht nicht darum, dass die vorgeschlagene Variante zwingend auch umgesetzt werden muss. Sie soll aber geprüft werden. Zu guter Letzt weist die Rednerin darauf hin, dass vor etlichen Jahren im Rat immer von «Quo Vadis» diskutiert wurde. Aufgrund dieser Diskussionen wurde im Artikel 3 Absatz 4 der Geschäftsordnung des GGR festgehalten, dass bei Investitionen ab Fr. 150'000.00 Varianten aufgeführt werden müssen. Dies ist beispielsweise im vorliegenden Geschäft nicht der Fall. Würde nun der Antrag der Fraktion SP/Grüne ebenfalls geprüft, wäre dem Artikel genüge getan. Die Rednerin bedankt sich für die Unterstützung.



Antrag Fraktion SP/Grüne: Rückweisung des Geschäfts.

Der GR wird beauftragt, folgende weitere Variante zu diesem Landgeschäft zu prüfen:

- Die Gemeinde Lyss kauft der Stiftung Alterssiedlung Lyss die beiden Parzellen Nr. 987 und 1789 ab.
- Anschliessend gibt die Gemeinde Lyss der Stiftung Alterssiedlung Lyss die beiden Parzellen Nr. 987, 1789 und 2391 zusätzlich zur Parzelle Nr. 1298 im Baurecht ab.
- Der GR legt dem GGR an einer seiner nächsten Sitzungen ein mit den Resultaten dieser Prüfung ergänztes Geschäft vor.

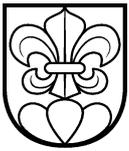
Hayoz Kathrin, FDP: Die Fraktion FDP ist nicht der Meinung der Fraktion SP/Grüne. Die Fraktion FDP ist sehr froh, dass die Stiftung Alterssiedlung künftig schaut, dass die Alterssiedlung erweitert wird. Allen ist bewusst, dass die Bevölkerung immer älter wird und viele Personen auf bezahlbare und altersgerechte Wohnungen angewiesen sind. Das vorliegende Geschäft macht so Sinn. Durch den Kauf der Parzellen 2391 und 2218 kann die Stiftung eine Sicherheit gegenüber den Gläubigern vorweisen und schafft sich damit eine gute Ausgangslage. Auf der anderen Seite ist es für die Gemeinde Lyss ein gutes Geschäft, weil die beiden anderen Parzellen für andere Belange nicht optimal nutzbar sind. Aus der Sicht der Fraktion FDP liegt hier eine Win-Win-Situation vor. Die Stiftung kann dank der Sicherheit durch den Landkauf einfacher Investoren finden, und auf der anderen Seite leistet die Gemeinde auch einen Beitrag, indem das Darlehen von Fr. 400'000.00 zu einem tiefen Zinssatz von 1% gesprochen wird. Dem Rückweisungsantrag der Fraktion SP wird die Fraktion FDP aus den genannten Gründen nicht zustimmen. Die Fraktion FDP unterstützt den Antrag des GR.

Hauser Yannick, glp: Die Fraktion glp ist der Meinung, dass zuerst ein Kauf der Parzellen durch die Gemeinde Lyss geprüft werden sollte um zu sehen, mit welchen Kosten zu rechnen wäre. Aus der Sicht der Fraktion glp macht es wenig Sinn, dass die grosse Parzelle weiterhin im Baurecht abgegeben wird, und der Neubau mit den Parzellen der Stiftung gehören wird. Für die Gemeinde Lyss ist das strategisch gut gelegene Areal in Zukunft möglicherweise noch viel wert. Einerseits durch die Grösse sowie den Standort. Nebenan befindet sich die Parzelle mit dem Stegmattschulhaus, welche auch der Gemeinde Lyss gehört. Auch mit dem Areal der Armee wird bereits «geliebäugelt».

Immer mehr Personen werden älter und es ist nicht sicher, ob das Model einer Alterssiedlung noch die richtige Variante ist. Gehört der Boden weiterhin der Gemeinde Lyss, kann auch künftig Einfluss genommen werden, falls künftig etwas anderes gebaut werden soll. Aus diesem Grund wird die Fraktion glp den Rückweisungsantrag der Fraktion SP/Grüne zustimmen.

Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Die Variante «Kaufen» wurde nicht geprüft. Für den Redner wäre es allerdings eine Variante, welche geprüft werden könnte. Der GR war stets in Kontakt mit der Stiftung. Die Stiftung hat immer erwähnt, dass das Geschäft so wie es vorliegt, am meisten diene. Aus diesem Grund bittet der Redner, den Rückweisungsantrag abzulehnen und dem vorliegenden Geschäft zuzustimmen.

Meister Katrin, SP: Nach dem Votum von Hayoz Kathrin, FDP, tönt es so, als wäre die Fraktion SP/Grüne gegen die Erweiterung. Dies ist allerdings nicht der Fall. Die Fraktion SP/Grüne findet die Erweiterung eine sehr gute Sache. Die Fraktion SP/Grüne möchte einzig, dass die Landverhältnisse noch einmal geprüft werden. Da diese Variante schon gar nicht geprüft wurde, konnte auch die Stiftung nicht über diese Variante nachdenken. Möglicherweise würde auch die Stiftung diese Lösung begrüßen. Falls dem nicht so sein sollte, kann immer noch auf die Variante des GR zurückgekommen werden.



Beschluss 16 : 14 Stimmen

Das Geschäft wird zurückgewiesen.

Beilagen

Keine