

**GGR-Geschäfte**

2022-67

311 075.07 Liegenschaften; Gemeindeeigene Gebäude + Anlagen; Bödeli 5 / 7, 1965

S,L+S

**Strategie Gebiet Bödeli; Rückbau Liegenschaften Bödeli und Giessenweg; Kreditantrag**

**Ausgangslage**

Die Gemeinde Lyss besitzt im Schachen 3 Mehrfamilienhäuser. Der Block Bödeli 9+11 wurde 1960/61, der Block 1 + 3 wurde 1963 und der Block 5 + 7 wurde 1965/66 erstellt. Der Block 1 + 3 wurde von der Gemeinde Lyss von CreaBeton abgekauft, um die Landverfügbarkeit für die T6 sicherzustellen. Er diente und dient teilweise noch heute der Unterbringung von Gastarbeitern.

Der Anschluss Industrie Nord T6 rückt aufgrund der fortschreitenden Grubenerweiterung langsam in den Fokus der Lysser Verkehrsplanung und damit der Politik. Die Liegenschaft Bödeli 5 + 7, welche im Besitz der Gemeinde Lyss ist, muss aufgrund der Planung der T6-Umfahrung nicht weichen, nur die Liegenschaft Bödeli 1 + 3. Gemäss Einschätzungen ist es realistisch, dass die Bauarbeiten T6 im Zeitraum 2035-2040 beginnen. Beide Liegenschaften Bödeli sowie die beiden «Baracken» Giessenweg 15 + 17 benötigen alters- und zustandsbedingt dringend bauliche Massnahmen.

Solange Mieter im Bödeli 1 + 3, 5 + 7 sowie Giessenweg 15 + 17 leben, müssen die Mietobjekte in einem gebrauchstauglichen Zustand sein. Sprich bei Defekten von Küchengeräten, Sanitäranlagen, Fenster, undichten Leitungen etc. müssen diese repariert respektive ersetzt werden. Dadurch werden weiterhin Unterhaltskosten anfallen, bis die Liegenschaft leer steht.

Am 09.12.2022 genehmigte der GR die Strategie «Überbauung des Bödeli Areals». Die anderen Varianten Sanierung, Ersatzneubau und Verkauf wurden verworfen. Dies aufgrund von unzumutbaren Mietbedingungen durch längst überschrittene Lebensdauer von Bauteilen der Objekte und somit hohem Handlungsbedarf der Gemeinde als Eigentümerin. Als Grundlage für den Strategieentscheid des GR dienten Zustandsanalysen, Entdeckung von Schadstoff in Bauteilen, Nachhaltigkeitsradar, sowie Machbarkeitsstudien für die drei Varianten (Sanierung, Ersatzneubau und Überbauung).

In der Sitzung vom 22.05.2023 verwarf der GR auch die Variante Umzonung und beschloss einen Stopp von Wiedervermietungen im Bödeli 1 + 3 und 5 + 7. Damit sollen Finanzrisiken minimiert werden. Durch das Weiterbewirtschaften der veralteten Objekte fallen erhöhte Betriebs- und Instandsetzungskosten an und die Gemeinde bleibt als Vermieterin in der Unterhaltungspflicht. Leerstehende Wohnungen im Bödeli 1 + 3 und 5 + 7 werden deshalb ab 22.05.2023 nicht mehr vermietet.

An seiner Sitzung vom 21.08.2023 hat der GR das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem Gebiet Bödeli beschlossen, eine Planungskommission eingesetzt sowie einen Verpflichtungskredit für eine externe Projektleitung und gegebenenfalls einem Berater in der Höhe von Fr. 150'000.00 beschlossen. Nun steht die Initiierung der ersten Massnahmen bevor.

Mit vorliegendem Geschäft wird dem GGR ein Kredit über Fr. 1'170'000.00 für den Abbruch der Liegenschaften Bödeli 1 + 3 sowie 5 + 7 und Giessenweg 15 + 17 beantragt.

**Rechtliche Grundlagen**

Für Ausgaben von Fr. 1 Mio. bis Fr. 3 Mio. / wiederkehrende Ausgaben von Fr. 100'000.00 bis Fr. 300'000.00 liegt die Zuständigkeit beim GGR unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (Art. 46 Bst. b GO).



## Bezug zu Richtlinien + Zielsetzungen 2022-2025

### Gesellschaftliche Solidarität

- Stärkung der familienfreundlichen Gemeinde mit qualitativ guten und bedarfsgerechten, familienergänzenden Angeboten und Freizeiteinrichtungen.

### Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

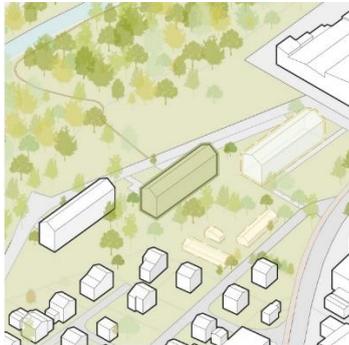
- Lyss betreibt nachhaltige Finanz- und Investitionspolitik

### Ökologische Verantwortung

- Die Energiestadt Lyss ist auf dem Weg zur 2'000 Watt Gesellschaft
- Qualitative Entwicklung der Gemeinde unter Einbezug und Umsetzung der Ortsplanung (Landschaft, Energie, Verkehr, Ortskern)

## Strategieentscheid

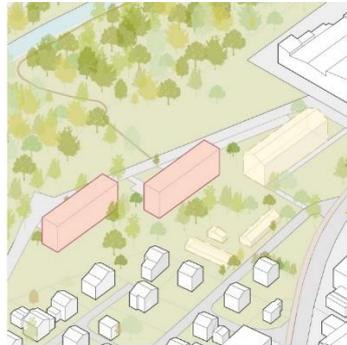
Aus strategischer Sicht wurden neben den Varianten Sanierung, Ersatzneubau und Überbauung (vgl. Übersicht unten), eine Umzonung in Industrieland und ein Verkauf analysiert. Für die Liegenschaften Bödeli 5 + 7 sowie Bödeli 9 + 11 wurde eine erste grobe Verkehrswertberechnung nach der Ertragswertmethode erstellt. Auf eine detaillierte Immobilienbewertung wurde verzichtet.



Variante 1 «Sanierung»  
GSF: 1'205 m<sup>2</sup> | AZ: 0.1  
Grundordnung ÜO 17+ZöN 17

Eine Sanierung ist kurzfristig eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Allerdings ändert sich dies für Im Bödeli, da man mit dieser Variante die Zeit bis 2040 versucht zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

- Fr. 7'046'000 ± 25%
- Bauende 2023
- Bödeli 1 + 3 Pinselsanierung
- Bödeli 5 + 7 Sanierung
- Giessenweg 15 + 17 + 17a Totalrückbau



Variante 2 «Ersatzneubau»  
GSF: 1'205 m<sup>2</sup> | AZ: 0.1  
Grundordnung ÜO 17+ZöN 17

Der Ersatzneubau von Im Bödeli 5 + 7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Mit einem Ersatzbau wird man keinen grossen Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können.

- Fr. 14'330'000 ± 25%
- Bauende 2030
- Bödeli 1 + 3, 5 + 7 und Giessenweg 15 + 17 + 17a Totalrückbau
- Bödeli 5 + 7 Ersatzneubau
- Bödeli 9 + 11 Totalrückbau und Ersatzneubau



Variante 3 «Überbauung»  
GSF: 1'500 m<sup>2</sup> | AZ: 0.125  
neue ÜO mit Wettbewerb SIA 142

Das neue Areal Im Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit, sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industrie-ring. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten.

- Fr. 36'120'000 ± 25%
- Bauende 2040
- Bödeli 1 + 3, 5 + 7 und Giessenweg 15 + 17 + 17a Totalrückbau
- Neubau 1. Etappe
- Bau Pavillon
- Bödeli 9 + 11 Totalrückbau und Ersatzneubau
- Neubau 2. Etappe und Umzug Pavillon

Der GR beschloss am 09.12.2022 die Variante 3 Überbauung. Dazu wurde eine Planungskommission eingesetzt, welche am 06.11.2023 erstmals ihre Arbeit aufnahm.

## Ausrichtung Überbauung

Eine Wohnbau-Überbauung kann nach unterschiedlichen Ausprägungen realisiert (vgl. untenstehende Tabelle) werden. Der GR will einen Genossenschaftswohnbau realisieren. Die Planungskommission soll die Rolle(n) der Gemeinde zum Beispiel hinsichtlich Finanzierung, Erstellung und Betrieb erarbeiten.

Ausprägung	Nutzer / Bewohner	Beschreibung
Luxuswohnungen	Wohlhabende Personen	Im Bödeli kann diese Zielgruppe nicht angesprochen werden. Für Investoren mit Fokus Rendite ist der Standort, das Areal und die Anbindung wenig / nicht interessant.
Rendite Objekte	Mittel- und Unterschicht	Hohe Auslastung, günstige Bauweise, erhöhte Mieten Im Bödeli wird diese Zielgruppe eher nicht angesprochen werden. Für Investoren mit Fokus Rendite ist der Standort, das Areal und die Anbindung wenig / nicht interessant.
Sozialwohnungen	Unterstützungsbedürftige Personen / Familien, ältere Personen	Gemeinde subventioniert günstige Sozialwohnungen, wo Mieter auf unbestimmte Dauer wohnen, aber auch provisorische möblierte Unterkünfte, in welchen Wohnungssuchende für einen befristeten Zeitraum wohnen können. Bedarf einem Reglement für Sozialwohnung. Eher hoher Verwaltungsaufwand und ständige Wechsel.
Günstige Wohnungen	Unterstützungsbedürftige, Mittelstand, Opportunisten,	Kleine Rendite, günstige Bauweise,
Wohn-/Bau-Genossenschaft	Unterstützungsbedürftige, Familien, Mittelstand, ältere Personen	Mieten ca. 5 – 10% unter Marktpreis, Kleine Rendite Soziokulturelle Durchmischung mit Fokus auf zeitgemässen 5,5-Zimmer-Familienwohnungen und alters- sowie barrierefreien 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen unter Einbezug des «Generationenwohnens» möglich.



### Betriebsrechnung

Die Betriebsrechnung der Liegenschaften Bödeli 1 + 3 sowie Bödeli 5 + 7 über die letzten vier Jahre zeigen einen negativen Trend. Somit ist nach Rechnungslegungsvorschriften die Bilanzierung und Führung der Kostenstellen Bödeli 1 + 3 und Bödeli 5 + 7 nach dem Prinzip Finanzvermögen nicht mehr gegeben.

Kostenstellenrechnung	Rechnung 2022		Rechnung 2021		Rechnung 2020		Rechnung 2019	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Total Bödeli 1 + 3, 5 + 7</b>	<b>230'255.35</b>	<b>220'827.70</b>	<b>230'926.15</b>	<b>217'242.95</b>	<b>312'856.30</b>	<b>258'517.10</b>	<b>202'313.90</b>	<b>262'665.85</b>
<b>Nettoverlust</b>		<b>9'427.65</b>		<b>13'683.20</b>		<b>54'339.20</b>		
<b>Nettoertrag</b>							<b>60'351.95</b>	
<b>Bödeli 1 + 3</b>	<b>176'118.85</b>	<b>172'689.50</b>	<b>140'054.35</b>	<b>178'116.00</b>	<b>203'713.70</b>	<b>188'281.80</b>	<b>133'640.00</b>	<b>196'327.40</b>
<b>Nettoverlust</b>		<b>3'429.35</b>				<b>15'431.90</b>		
<b>Nettoertrag</b>			<b>38'061.65</b>				<b>62'687.40</b>	
Rückerstattungen Dritter		0.00		0.00		236.90		1'789.00
Mietzinse		171'719.00		176'978.00		186'669.00		194'133.00
Übriger Liegenschaftsertrag		970.50		1'138.00		1'375.90		405.40
<b>Bödeli 5 + 7</b>	<b>54'136.50</b>	<b>48'138.20</b>	<b>90'871.80</b>	<b>39'126.95</b>	<b>109'142.60</b>	<b>70'235.30</b>	<b>68'673.90</b>	<b>66'338.45</b>
<b>Nettoverlust</b>		<b>5'998.30</b>		<b>51'744.85</b>		<b>38'907.30</b>		<b>2'335.45</b>
Rückerstattungen Dritter				387.70				193.85
Mietzinse		45'561.00		38'750.00		37'672.00		52'051.00
Übriger Liegenschaftsertrag		1'577.20		-10.75		32'563.30		14'093.60

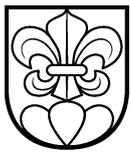
Die Bruttomiete reicht nicht aus, um den Sachaufwand zu decken.

Grundsätzlich soll das Finanzvermögen eine Rendite abwerfen und die Erfolgsrechnung nicht belasten. Von diesem Grundsatz ist die Gemeinde bei diesen Liegenschaften weit entfernt.

Beim Finanzvermögen handelt es sich um Vermögensanlagen. Grundsätzlich dürfen Anlagen den Finanzhaushalt der Gemeinde nicht belasten, sondern müssen eine Rendite abwerfen. Beide Gebäude sind am Ende ihres Lebenszyklus oder haben ihn bereits überschritten. Viele Wohnungen / Zimmer stehen bereits leer und werden nicht mehr vermietet. Wenn Wohnungen vermietet werden, ist die Gemeinde als Vermieter verantwortlich, dass die Wohnungen in einem gebrauchstauglichen Zustand sind. Schäden müssen behoben werden. Das Risiko für ungeplante Schäden aller Bauteile sind sehr hoch. Deshalb wird die Versicherungsdeckung bei defekten Haustechnikinstallationen reduziert, wenn die Bauteile veraltet sind oder nicht mehr instandgehalten werden. Leere Wohnungen erhöhen das Risiko von Wohnungsbesetzungen. Das kann für die Gemeinde bedeuten, dass erhöhte Instandsetzungskosten getragen werden müssen. Alle leerstehenden Wohnungen benötigen vor einer erneuten Vermietung, mehr oder weniger umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen.

### Projekt Rückbau / Abbruch

Der Rückbau bedarf eines Abbruchgesuches, welches vom Regierungsstatthalteramt Aarberg behandelt wird. Dieses wird von der Abteilung Bau + Planung eingereicht, sobald der Kredit vom GGR beschlossen ist. Aufgrund der Kostenschätzung beläuft sich der Betrag für den Rückbau auf rund Fr. 1.17 Mio., weshalb die Arbeiten öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Die Planungskommission Bödeli hat die Zuschlagskriterien «Preis» 80% und «Referenzen» 20% beschlossen. Die hohe Gewichtung des Preises (80%) trägt dazu bei, wirtschaftlich effiziente Lösungen zu finden und die Kosten im Rahmen des Budgets zu halten. Die Berücksichtigung von Referenzen (20%) ermöglicht es, die Qualität der Arbeit eines Bieters zu bewerten. Referenzen bieten Einblicke in die Erfahrung des Unternehmens, die erfolgreiche Durchführung ähnlicher Projekte mit Schadstoffrückbau und die Zufriedenheit früherer Kunden. Dies dient der Qualitätssicherung und minimiert das Risiko von Mängeln oder Verzögerungen. Das Verhältnis von 80% zu 20% erachtet der GR als eine gute Balance zwischen wirtschaftlicher Effizienz und Qualitätssicherung.



Erst wenn alle Mieter in einem Gebäude ausgezogen sind, kann mit dem Rückbau begonnen werden. Gemäss Mietrecht muss eine vermietete Wohnung gebrauchstauglich sein. Das heisst, die Gemeinde muss jegliche Geräte und vor allem der veralteten Bauteile (Heizungsleitungen, Sanitär, Dach und ähnliches) Instandsetzen. Es fallen regelmässig neue Reparaturen zum Beispiel durch Wasserschäden an.

### Entmietung

Übersicht betroffene Objekte:

	Bödeli 1 + 3	Bödeli 5 + 7	Giessenweg 15 + 17
Gastarbeiterzimmer mit Gemeinschaftsküche und Bad	22	--	--
2-Zimmer-Wohnung	1	--	--
3 - 3½-Zimmer-Wohnung	6	6	4
4 - 4½-Zimmer-Wohnung	6	6	--
Parkplätze	19	10	--

Per Stand 16.01.2024 müssen in den Objekten Bödeli 1 + 3, Bödeli 5 + 7 und Giessenweg 15 + 17 total 6 möblierte Zimmer und 16 Wohnungen gekündigt werden.

Bevor ein Rückbau öffentlich wird, werden die Mieter der betroffenen Liegenschaften informiert sein. Die vertragliche Kündigungsfrist bei Wohnraum wird direkt mit einer dreimonatigen Erstreckung gewährt.

Damit die Mieter durch das GGR-Geschäft nicht öffentlich von ihrer Mietvertragskündigung erfahren, erhielten sie im Januar 2024 ein Informationsschreiben. Das Schreiben beinhaltet die Absicht der Gemeinde, vorbehaltend des GGR-Entscheids, das Bödeli Gebiet neu zu bebauen und deshalb demnächst die Kündigungen aller Mietverträge auszusprechen.

Die Gemeinde wird bei den Mietvertragsauflösungen eine Mieterbetreuung anbieten. Bei Bedarf unterstützt sie Mieter bei der Wohnungssuche und / oder Umzugsorganisation. Bei Mietern welche Klienten der Abteilung Soziales + Gesellschaft sind, findet eine enge Zusammenarbeit der Bereiche Sozialberatung und Liegenschaften+Sport statt.

### Ausfall von Mieteinnahmen

Per Stand 16.01.2024 haben wir folgende monatlichen Nettomietzinseinnahmen pro Monat:

	Bödeli 1 + 3 / Fr.	Bödeli 5 + 7 / Fr.	Giessenweg 15 + 17/ Fr.
Wohnungen/Zimmer	10'375.00	3'195.00	1'200.00
Parkplätze	260.00	200.00	
<b>Total</b>	<b>10'635.00</b>	<b>3'395.00</b>	<b>1'200.00</b>

Total Nettomietzinseinnahmen Wohnungen pro Monat:	Fr.	14'770.00
Total Nettomietzinseinnahmen Parkplätze pro Monat:	Fr.	460.00
Total Nettomietzinseinnahmen Wohnung und Parkplatz pro Jahr	Fr.	182'760.00

### Kosten für Rückbau

Gemäss der Machbarkeitsstudie vom 08.11.2022 von Itten + Brechbühl AG soll mit folgenden Kosten für den Rückbau gerechnet werden: (Kostenschätzung +/-25%)

Parz.	Gebäude	Massnahmen	Kosten in Fr.
2062	1+3	Schadstoffsanierung / Entsorgung von kontaminiertem Material	111'000.00
2035	5+7	Schadstoffsanierung / Entsorgung von kontaminiertem Material	116'000.00
1730	15+17+17a	Schadstoffsanierung / Entsorgung von kontaminiertem Material	9'000.00
		Rückbau / Totalabbruch 1+3, 5+7, 15, 17, 17a	786'000.00
		Total (ohne Vorbereitungsarbeiten)	1'022'000.00
		Vorbereitungsarbeiten 4 % (ohne Honorare)	40'880.00
		Reserven für Unvorhergesehenes 10%	106'288.00
		<b>Total Rückbaumassnahmen</b>	<b>1'169'168.00</b>



### Terminprogramm

Ausführungskredit für Rückbau und Entmietung beim GR einholen	15.01.2024
Ausführungskredit für Rückbau beim GGR einholen	26.02.2024
Abbruchgesuch einreichen	nach GGR-Beschluss
Öffentliche Ausschreibung für Rückbauarbeiten	nach GGR-Beschluss
Kündigung Mietobjekte	nach GGR-Beschluss
Beginn Rückbau nach Auftragsvergabe	frühestens Herbst 2024
Abschluss Rückbau	voraussichtlich Herbst 2025

### Ausblick nach dem Rückbau

Die Planungskommission arbeitet weiter an den Rahmenbedingungen zur Überbauung des Bödeli Areals. Das beinhaltet unter anderem die Entwicklung des Mietermix, Finanzierungsvarianten sowie die Kontaktaufnahme zu interessierten (Wohnbau-)Genossenschaften.

Allenfalls sind die Objekte früher im Leerstand, als mit dem Rückbau gestartet werden kann. In diesem Fall erfolgt eine Leerstandbewirtschaftung durch den Hauswartungsdienstleister FMW Services GmbH Lyss. Bei einem Leerstand will die Gemeinde mit der Feuerwehr Lyss einige Übungen in den leeren Gebäuden durchführen.

Wenn die nächsten Aktivitäten nach einem Rückbau noch nicht bestimmt oder diese auf später eingeplant sind, soll auf dem Areal eine Zwischennutzung stattfinden. Über die Ausprägung einer allfälligen Zwischennutzung würde der GR die Planungskommission Bödeli beauftragen.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Die in diesem Bericht und Antrag erwähnten Parzellen sind nach Vorgaben von HRM2, Gemeindeverordnung Anhang 1, wie folgt in der Bilanz der Gemeinde Lyss bewertet:

Kto. Nr.	Bezeichnung	Parz.	Grösse m2	Amtl. Wert	Bilanzwert 31.12.2015	Neubewertung nach HRM2 Faktor für Neubewertung	Total Bilanzierung nach HRM2 31.12.2023

	Liegenschaften / Gebäude		6'305	3'667'700.00	1'282'511.90		5'134'780.00	5'134'780.00
10840.01	Giessenweg 15, 17, 17a	1730	1482	276'000.00	176'840.55	1.40	386'400.00	386'400.00
10840.01	Bödeli 1 + 3	2062	2587	1'877'900.00	382'050.00	1.40	2'629'060.00	2'629'060.00
10840.01	Bödeli 5 + 7	2035	2236	1'513'800.00	723'621.35	1.40	2'119'320.00	2'119'320.00

Aufgrund des vorliegenden Projektvorhabens, Rückbau der Liegenschaften Bödeli 1 + 3 und 5 + 7 sowie Giessenweg 15 + 17 erfolgt eine Bewertungsänderung der Parzellen 1730, 2062 und 2025. Nach der kantonalen Gemeindeverordnung Anhang 1 zu Artikel 81 Absatz 3 und Ziffer 3 der Übergangsbestimmungen erfolgt die Bewertung neu nach der Parzellenfläche und einem marktüblichen Preis pro m<sup>2</sup>. Der marktübliche Preis wurde von der Abteilung Sicherheit, Liegenschaften und Sport ermittelt und beträgt zwischen Fr. 700.00 bis Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup>. Das Bauland ist gut erschlossen (Fahrrad-/Fussgängerwege) zum Einkaufen, Schulen, Bahnhof und Naherholungsgebiete. Versorgungsmedien (Fernwärme, Elektrizität, Wasser und Kanalisation) sind bestehend.

Für die Neubewertung der Parzellen 1730, 2062 und 2025 ergibt sich nachfolgende Wertkorrekturen:

Kto. Nr.	Bezeichnung	Parz.	Grösse	Bilanzwert per 31.12.2023	Neubewertung infolge Abbruch		Bilanzwert per 26.02.2024	Wertkorrektur
	Liegenschaften / Gebäude		6'305	5'134'780.00	6'305	700.00	4'413'500.00	-721'280.00
10840.01	Giessenweg 15, 17, 17a	1730	1482	386'400.00	1482	700.00	1'037'400.00	+ 651'000.00
10840.01	Bödeli 1 + 3	2062	2587	2'629'060.00	2587	700.00	1'810'900.00	- 818'160.00
10840.01	Bödeli 5 + 7	2035	2236	2'119'320.00	2236	700.00	1'565'200.00	- 554'120.00



Zur Bestimmung der abschliessenden finanziellen Zuständigkeit des vorliegenden Antrages werden die Abbruchkosten sowie die Wertkorrekturen zusammenaddiert. Die Mietertragsausfälle werden nicht berücksichtigt, da die drei betroffenen Liegenschaften zusammen in den letzten Jahren die Erfolgsrechnung der Gemeinde Lyss belastet haben. Somit wurde in den letzten Jahren der Tatbestand der korrekten Bilanzierung, Liegenschaften im Finanzvermögen sollen eine Rendite abwerfen, verletzt.

Das vorliegende Investitionsvorhaben, Abbruch Liegenschaften Bödeli 1 + 3 und Bödeli 5 + 7 sowie Giessenweg 15, 17, 17a verursachen die nachfolgenden, nicht im Budget 2024 oder im Finanzplan 2024 enthaltenen Kosten.

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028
Abbruchkosten Liegenschaften	1'170'000.00				
Wertkorrektur Liegenschaften	721'280.00				
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>1'891'280.00</b>				

<b>Jährliche Kapitalkosten</b>					
Abschreibung einmalig	1'891'280.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Entnahme Neubewertungsreserve	- 721'280.00				
*Verzinsung 3.0% auf Abbruchkosten	35'100.00	27'441.85	23'080.95	14'146.45	5'211.90
<b>Folgekosten pro Jahr</b>	<b>1'205'100.00</b>	<b>27'441.85</b>	<b>23'080.95</b>	<b>14'146.45</b>	<b>5'211.90</b>

(\*Zinssatz 2024 – 2025 3.0%, ab Jahr 2026 liegt der Zinssatz bei 3.5%. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Fremddarlehen beträgt per 31.12.2023 4 Jahre und 7 Monate und wird somit für die Folgekostenberechnung berücksichtigt.)

Die Abbruchkosten für die drei Liegenschaften müssen vollumfänglich fremdfinanziert werden.

#### **Hinweis Arbeitshilfe Gemeindefinanzen 4.14 Finanzvermögen; Periodische Neubewertung, Wertverminderung**

*Ist Finanzvermögen zu einem Wert bilanziert, der über dem Verkehrswert liegt, so ist eine Wertberichtigung vorzunehmen. Innerhalb der ersten fünf Jahre ab Einführung von HRM2 kann der Wertverlust der Neubewertungsreserve entnommen werden, maximal im Umfang dieser Reserve. Kann der Wertverlust nicht der Neubewertungsreserve belastet werden, wird dieser ab*

dem sechsten Jahr in erster Priorität der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet.

Erwägungen

**Häni Patrick, Gemeinderat, SVP:** Das Bödeli-Projekt ist ein umfangreiches Vorhaben, wobei der GRR zum ersten Mal davon Kenntnis erhalten hat. Die Bödeli-Blöcke sind abgesehen vom Block 9/11, welcher im Jahr 2019 saniert worden ist, in einem sehr schlechten Zustand. Die Gemeinde Lyss kann sich nicht von einer Neusanierung oder Neuentwicklung drücken. Im GR wurde eine Strategie entwickelt, in welche Richtung diese Projekt gehen soll. Durch die Planungskommission sind bereits alle Fraktionen in dieses Projekt eingebunden. Aus Rücksicht auf die Mieter, wurde von einer öffentlichen Diskussion abgesehen. Die Mieterschaft wurde vorgängig durch einen Brief über die Absichten der Gemeinde für einen Abbruch der Liegenschaften informiert.

Der Redner geht auf einige Punkte ein, die in den Gremien mehrmals genannt wurden. Sozialwohnungen waren immer wieder ein Thema. Die Gemeinde Lyss hat bislang noch keine Sozialwohnungen. Mit den gemeindeeigenen Reglementen kann die Gemeinde Lyss auch keine Sozialwohnungen anbieten. Das Bedürfnis besteht, günstiger Wohnraum für einkommensschwache Familien und betagte und ältere Menschen zu schaffen (kleine Wohnungen, Familienwohnungen). Ein sinnvoller Mietermix ist im Pflichtenheft der Planungskommission enthalten. Die Liegenschaft Bödeli 9/11 wurde bereits saniert. Dieses Gebäude ist nicht Bestandteil der geplanten Überbauung. Dieses Gebäude würde erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn dieses wieder sanierungsbedürftig ist, ins Gesamtprojekt einbezogen werden. Der Anschluss an die T6 ist behördenverbindlich. Bei der Entwicklung des Bödeli-Areals muss der Anschluss an die T6 mitberücksichtigt werden. Der dafür vorgesehene Korridor ist in den Unterlagen ersichtlich. Des Weiteren müssen die Vermögensanlagen im Finanzhaushalt der Gemeinde Lyss eine Rendite erzielen. Bei den Bödeli-Blöcken besteht keine Rendite mehr, sondern die Gemeinde Lyss zahlt drauf. Daher ist die Gemeinde Lyss auch unter dem Blickwinkel der Rendite für den Finanzhaushalt zu einer Sanierung oder Neubauten verpflichtet. Zukünftig werden weitere Reparaturen anfallen, auch wenn keine Sanierungs- und Abbruchstrategie vorgenommen würde. Die Reparaturen würden wahrscheinlich mengenmässig zunehmen und bei allen Liegenschaften wäre die Gemeinde Lyss verpflichtet, diese in Stand zu stellen. Die Abbruchkosten von über Fr. 1 Mio. sind viel Geld, was dem GR bewusst ist. In der Planungskommission wurde dies angeschaut, dabei wurde der Schlüssel 80% zu 20% erarbeitet. 80% spiegelt einen möglichst günstigen Preis und 20% die Qualität, so dass die Gemeinde Lyss trotzdem einen Einfluss darauf hat, damit der Abbruch sauber erledigt wird. Daher findet der GR den vorgeschlagenen Schlüssel sehr sinnvoll. Die Unterlagen zu diesem Geschäft sind sehr umfangreich. Der Redner denkt, dass alle Fragen – auch jene die nachträglich eingegangen sind – beantwortet wurden. Der Redner hofft auf eine Zustimmung zu diesem Geschäft, damit danach weiterentwickelt werden kann.

**Vieille Nicolas, SP:** Der Zustand der Liegenschaften Bödeli 1/3, 5/7 sowie Giessenweg 15 und 17 bewertet auch die Fraktion SP als kritisch. Es wird eingesehen, dass an diesen Liegenschaften etwas gemacht werden muss. Die Realisierung sowie die Planung dieser Umbauten sollte möglichst zeitnahe durchgeführt werden. In diesem Fall muss unbedingt geschaut werden, dass die Gemeinde Lyss dieses Land im Baurecht vergibt und sich weiterhin für günstigen Wohnraum einsetzt.

**Ibele Patrick, FDP:** Die Fraktion FDP hat das Geschäft eingehend diskutiert und beurteilt, ob diesem Antrag zugestimmt werden kann. Solange MieterInnen in ihren Liegenschaften im Bödeli und am Giesenweg leben, müssen diese Mietwohnungen bzw. Mietobjekte in einem gebrauchsfähigen Zustand sein. Die unzumutbaren Mietverhältnisse sind auf die unterschiedlichen Lebensdauern der Objekte und Bauteile zurückzuführen, welche immer höher werdende Unterhalts- und Betriebskosten verursachen. Auch die Tatsache, dass die leerstehenden Wohnungen seit Mai 2023 nicht mehr neu vermietet werden, zeigt den Handlungsbedarf. Die Abbruchkosten dieser Liegenschaften belasten zwar das diesjährige Budget, die Betriebsrechnung weist aber seit Jahren einen deutlichen Aufwandüberschuss aus. Deshalb unterstützt die Fraktion FDP diesen Kreditantrag für den Abbruch der Liegenschaften und für eine allfällige Zwischennutzung dieses Areals. Dies soll nicht erst nach dem Abbruch, sondern sofort in der Planungskommission diskutiert werden.



**Büchler Jan, Mitte:** In den Fraktionen hat Mitte+GLP haben sich einige Diskussionen aus dem Geschäft ergeben, da es ein sehr komplexes Thema ist. Folgende Fakten konnten die Fraktionen feststellen: Der Unterhalt der Liegenschaften ist sehr teuer, die Sanierung wäre äusserst aufwändig und kaum finanzierbar, bzw. wenig begründbar. Die Abteilung Liegenschaften hat in diesem Geschäft eine sehr gute Arbeit geleistet und dafür möchten sich die Fraktionen Mitte+GLP bedanken. Es sind gute Dokumente, welche die Parlamentsmitglieder erhalten haben. Aufgrund dieser Daten und der beiden genannten Hauptgründe möchten die Fraktionen Mitte+GLP diesem Verpflichtungskredit zustimmen. Gerne möchten die Fraktionen aber noch vorgreifen und um eine detaillierte Evaluierung bitten, wenn es um Massnahmen im Bödeli-Gelände geht. Die Fraktionen haben nämlich den Eindruck, dass einige der Vorschläge zu teuer sind.

**Weibel Peter, SVP:** Die Fraktion SVP hat selbstverständlich die Unterlagen geprüft. Es wurde bereits sehr viel dazu geäussert – der Redner möchte Häni Patrick nicht wiederholen. Der Redner macht es kurz: Die Fraktion wird diesem Antrag zustimmen, weil sie die Notwendigkeit sieht, dass im Bödeli etwas gemacht werden muss.

**Häni Patrick, SVP:** Der Redner bedankt sich für die Voten. Der Redner geht nochmals kurz auf das Votum von Vieille Nicolas ein: Der GR hat dies so beschlossen und möchten dies auch so umsetzen.

**Beschluss** 34 : 0 Stimmen

**Der GGR beschliesst...**

- **den Rückbau der Liegenschaften Bödeli 1 + 3 und 5 + 7 sowie Giessenweg 15 + 17 und genehmigt dafür einen Verpflichtungskredit über Fr. 1'170'00.00 (gerundet) zu Lasten der Erfolgsrechnung. Teuerungsbedingte Mehrkosten gelten als genehmigt (für die Berechnung der Teuerung wird der Baupreisindex Espace Mittelland Hochbau verwendet).**
- **die Anpassung des Bilanzwertes über die Liegenschaften Bödeli 1 + 3 und 5 + 7 sowie Giessenweg 15 + 17 und 17a mit der damit verbundenen Wertkorrektur von Brutto minus Fr. 721'280.00 wird der Neubewertungsreserve belastet.**

**Der Beschluss über den Verpflichtungskredit untersteht der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art 46 Bst. b der Gemeindeordnung (GO).**

Beilagen

Studie Bödeli Lyss\_Präsentation\_GR 20221121

