



Gemeindeabstimmung

28. September 2025

1. Kauf Liegenschaft
Marktplatz 10, Lyss
2. Schulanlage Herrengasse;
Erstellen Provisorium;
Verpflichtungskredit

Gemeinde **Lyss**

Erläuterung des
Grossen Gemeinderates

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung von Artikel 28 der Gemeindeordnung die folgenden Geschäfte zur Beschlussfassung:

- Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 in Lyss
- Verpflichtungskredit über Fr. 3'350'000.00 für das Erstellen eines Provisoriums bei der Schulanlage Herrengasse

Lyss, 24. Februar 2025 und 23. Juni 2025

Namens des Grossen Gemeinderates

Oriana Pardini
Präsidentin

Silvia Wüthrich
Sekretärin

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erste Vorlage	1. Das Wichtigste in Kürze	3
Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 in Lyss	2. Ausgangslage	6
	3. Überlegungen für den Kauf	6
	4. Finanzielle Auswirkungen	8
	5. Antrag an die Stimmberechtigten	8
	6. Argumente pro/contra	9
	7. Visualisierung / Pläne	10
	Zweite Vorlage	1. Das Wichtigste in Kürze
Verpflichtungskredit über Fr. 3'350'000.00 für das Erstellen eines Provisoriums bei der Schulanlage Herrengasse	2. Ausgangslage	14
	3. Das Projekt im Detail	16
	4. Finanzielle Auswirkungen	18
	5. Antrag an die Stimmberechtigten	19
	6. Visualisierung / Pläne	20



Kauf Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 in Lyss für Fr. 4.3 Mio. zum Entscheid.

Wozu dient die Liegenschaft?

Die Liegenschaft Marktplatz 10 wird als strategisches Objekt mit einem langfristigen Horizont gekauft. Denn das zentral und prominent gelegene Wohn- und Geschäftshaus grenzt direkt an die Aarbergstrasse und an den Marktplatz an. Für die Ortsentwicklung ist es wichtig, dass die Gemeinde über Eigentum im unmittelbaren Zentrumsbereich verfügt.

Nebst der wichtigen Funktion dieses Gebäudes für das Zentrum, kann es in Zukunft aufgrund der Nähe zur Gemeindeverwaltung Marktplatz 6 auch dazu dienen, einzelne Verwaltungseinheiten in den Obergeschossen unterzubringen.

Wie wird die Liegenschaft aktuell genutzt? Im Erdgeschoss sind die Knecht AG (Damenmode) und Uomo (Herrenmode) eingemietet. Die beiden Modegeschäfte sind mit ihren Schaufenstern gegen die Aarbergstrasse und den Marktplatz ausgerichtet und tragen so zum attraktiven und vom Detailhandel geprägten Ortszentrum bei.

Das Obergeschoss ist an das Gesundheitszentrum Massage-Lyss vermietet und in den Stockwerken darüber sind vier Wohnungen vermietet und eine fünfte kann von der Gemeinde vermietet werden. Die Gewerbemieten haben mittelfristige Laufzeiten, die Wohnungsmieten normale Laufzeiten.

Zum Objekt zugehörig sind 4 Einstellhallenplätze, welche vermietet sind.

Was kostet die Liegenschaft und was erhält die Gemeinde dafür? Der Kaufpreis für die Liegenschaft inklusive der 4 Einstellhallenplätze beträgt Fr. 4.3 Mio. und die Realisierung des Kaufes ist unmittelbar nach der Volksabstimmung geplant.

Die Liegenschaft dient vorerst nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung, daher muss sie eine Rendite abwerfen und darf den Finanzhaushalt nicht belasten. In den ersten fünf Jahren werden Mietzinseinnahmen von rund Fr. 176'000.00 und ab dem 6. Jahr von rund Fr. 200'000.00 erzielt, was eine Bruttorendite von 4.09% und dann von 4.65% ergibt. Dies entspricht einer soliden Bruttorendite, welche das Fremdkapital und die Unterhaltskosten deckt. Das Gebäude ist inklusive der Haustechnik sehr gut unterhalten und es stehen keine grösseren Renovationen an. Auch der Gebäudeunterhalt und die Hauswartung werden mit wenig Aufwand bewerkstelligt werden können.

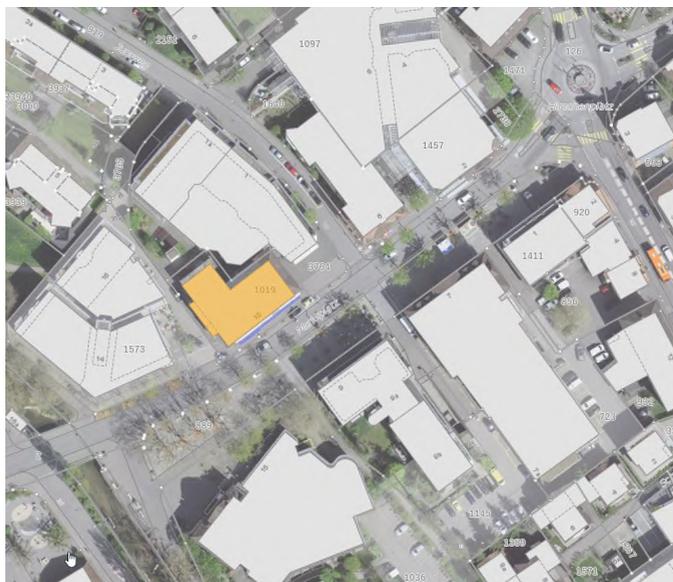
Wie erfolgt die Finanzierung? Die Finanzierung erfolgt ausschliesslich über eine Fremdkapitalfinanzierung. Damit erhöht sich die Verschuldung der Gemeinde, aber im Gegenzug können die Einnahmen vollumfänglich für die Verzinsung des Fremdkapitals verwendet werden.

Was passiert bei Ablehnung? Der Kauf wird nicht umgesetzt und die Gemeinde verliert einzig den Betrag von Fr. 50'000.00, welcher für die Sicherung des Kaufrechtsvertrages bezahlt wurde.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit 25 zu 10 Stimmen dem Kauf der Liegenschaft Markt-
platz 10, Lyss für Fr. 4.3 Mio. zuzustimmen.



1 Luftaufnahme



2 Situationsplan mit Orthophoto

2. Ausgangslage

Der Besitzer der Liegenschaft Marktplatz 10 will mit Blick auf seine Altersplanung die Liegenschaft verkaufen. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen bot er die Liegenschaft auch der Gemeinde zum Kauf an. In den Legislaturzielen (Richtlinien + Zielsetzungen) hat sich die Gemeinde Lyss zum Ziel gesetzt, strategische Grundstücke und Immobilien zu akquirieren. Die Liegenschaft Marktplatz 10 erfüllt aus der Optik des Gemeinderates und des Parlaments dieses Ziel und daher erhalten die Stimmberechtigten nun die Möglichkeit zum definitiven Entscheid.

Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss Am Marktplatz 10 wurde 1888 ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Dieses wurde in mehreren Epochen um-, aus- und neugebaut und steht seit 1950 in der heutigen Form. Sie ist im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft und als K-Objekt in der Baugruppe B (Marktplatz/ Hirschenplatz) aufgeführt.

Das Gebäude wurde von seinem Besitzer sehr gut unterhalten. Die Haustechnik ist auf aktuellem Stand und die Wohnungen wurden jeweils unmittelbar vor ihrer Vermietung saniert.

Auch für das im 1. Obergeschoss eingemietete Gesundheitszentrum Massage Lyss wurde der gesamte Stock saniert, bevor der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Die Finanzierung von werterhaltenden und/oder wertvermehrenden Investitionen ist mit dem neugeschaffenen Werterhaltungsfonds sichergestellt.

3. Überlegungen für den Kauf

Strategische Bedeutung Für die Gemeinde Lyss hat die Liegenschaft vor allem langfristige strategische Bedeutung. Sie liegt an der Aarbergstrasse und sehr zentral und dominant am Marktplatz. Veränderungen an dieser Liegenschaft haben dadurch sehr rasch Auswirkungen auf die Attraktivität des Zentrums. Darum ist es wichtig, dass die Gemeinde als Eigentümerin direkt Einfluss nehmen kann und nicht auf das Wohlwollen Dritter angewiesen ist.

Zum Beispiel kann die Gemeinde bei Veränderungen in der Mieterschaft steuern, dass zukünftige Mieter vom Angebot her in das Zentrum passen.

Verwaltung in eigenen Räumen Weiter können je nach Veränderungen in der Mieterschaft dereinst die Räumlichkeiten in den oberen Geschossen für die Realisierung von Räumen der Verwaltung verwendet werden. Dies hätte aber sicher bauliche Anpassungen zur Folge und wäre auch nicht für alle Verwaltungsabteilungen geeignet. Aktuell sind die Abteilungen Bau + Planung sowie Soziales + Gesellschaft in gemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Grobkostenschätzungen zeigen, dass die Unterbringung einer dieser Abteilungen mit einem vernünftigen Aufwand von rund 0.5 Mio. Franken realisierbar wäre.

Die attraktiven Ladenflächen im Erdgeschoss werden dabei nicht zur Diskussion stehen, sie sollten unbedingt für den Detailhandel mit attraktiven Auslagen weiterverwendet werden.

Kaufpreis Der Kaufpreis von Fr. 4.3 Mio. ist das Ergebnis von Verhandlungen über mehrere Monate. Dieser Preis wurde durch die gemeindeinternen Immobilien-Fachleute anhand einer Ertragswert-Berechnung und unter Prüfung des Gebäude- und Haustechnikanlagenzustandes verifiziert.

Der Kaufpreis ist ein Nettopreis. Mit Ausnahme der Grundbuch- und Notariatskosten kommen keine weiteren Kosten dazu. Diese werden über die allgemeinen Rechtskosten aus der Laufenden Rechnung gedeckt.

Der Kaufpreis wurde mit einem Kaufrechtsvertrag abgesichert, welchen die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2025 ausüben kann. Das bedeutet, alle Modalitäten des Kaufvertrages sind bereits geregelt und wenn die Stimmberechtigten dem Kauf zustimmen, kann dieser unmittelbar realisiert werden.

Für die Erstellung des Kaufrechtsvertrages musste eine Kaufrechtsentschädigung von total Fr. 50'000.00 geleistet werden. Dieser Betrag wird an den Kaufpreis angerechnet werden. Falls die Stimmberechtigten dem Kauf nicht zu-

stimmen, würde die Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts verzichten und die Kaufrechtsentschädigung verfällt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Kaufpreis beträgt Fr. 4.3 Mio. und der Übergang von Nutzen und Schaden ist auf den 1. Januar 2026 geplant. Die jährlichen Folgekosten betragen rund Fr. 170'000.00 (1.5% für Zinsen, 2% Einlage Werterhalt 0.5% für Unterhalt). Somit sind in den ersten 5 Jahren die Kosten gedeckt und ab dem 6. Jahr resultiert ein Ertrag von rund Fr. 30'000.00. Im Gegensatz zu privaten Immobilienverwaltern muss die Gemeinde mit ihren Anlageobjekten sicherstellen, dass der Steuerhaushalt nicht belastet wird.

Gemäss aktuellem Finanzplan führt diese Anlage zu einem Anstieg der Verschuldung der Gemeinde Lyss auf rund Fr. 75 Mio.

Die anstehenden Grossprojekte werden dadurch nicht gefährdet, da diese bereits im langfristigen Investitionsplan berücksichtigt sind.

Auf die Steueranlage hat dieser Kauf keinen Einfluss, da sämtliche Kosten durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden müssen. Damit dies sichergestellt werden kann, hat das Parlament eine entsprechende Spezialfinanzierung eingerichtet.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 25 zu 10 Stimmen dem Kauf wie folgt zu zustimmen:

**Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10, Lyss
für Fr. 4'300'000.00.**

Lyss, 24. Februar 2025

Namens des Grossen Gemeinderates

Oriana Pardini

Präsidentin

Silvia Wüthrich

Sekretärin

6. Argumente pro/contra

Die folgenden Argumente für oder gegen den Kauf sind im Rahmen der Geschäftsbearbeitung aufgeführt worden.

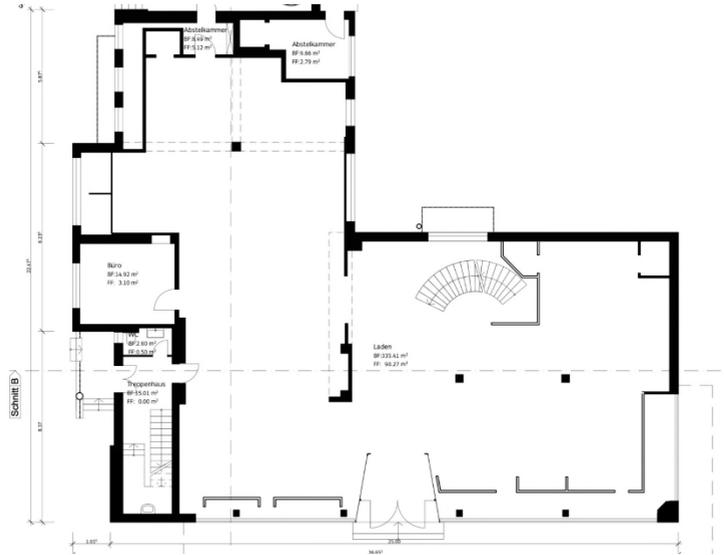
Argumente dafür Folgende Argumente sprechen für den Kauf:

- Objekt an zentraler Lage
- Liegenschaft ist gut unterhalten und es stehen keine grösseren Investitionen an
- Mit dieser Liegenschaft im Zentrum kann die Gemeinde Einfluss nehmen auf die Entwicklung
- strategisches Objekt mit einer langfristigen Optik
- Objekt bietet Möglichkeit, langfristig die Verwaltung in gemeindeeigenen Räumen zu realisieren

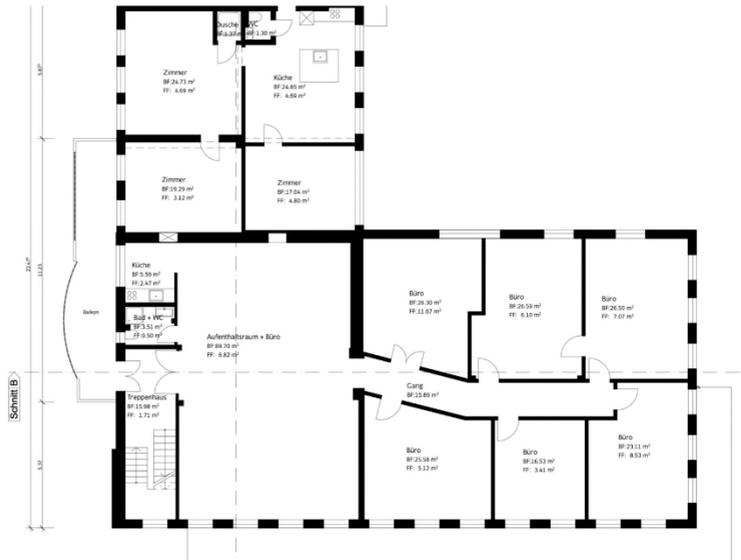
Argumente dagegen Folgende Argumente sprechen gegen einen Kauf:

- Es ist keine Gemeindeaufgabe, Immobilien als Anlage- und Renditeobjekte zu halten
- Die Liegenschaft eignet sich erst langfristig und nach erheblichen baulichen Massnahmen, wie etwa dem Einbau eines Lifts, für die Unterbringung von Verwaltungseinheiten
- Mit dem Kauf erhöht sich die Gesamtverschuldung der Gemeinde

7. Visualisierungen / Pläne



Lyss_MP10_2023_EG



Lyss_MP10_2023_OG1



Schulanlage Herrengasse; Erstellen Provisorium, Verpflichtungskredit

Zweite Vorlage

Warum braucht es ein Provisorium?

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern das Erstellen eines Provisoriums bei der Schulanlage Herrengasse und den dafür notwendigen Verpflichtungskredit von Fr. 3'350'000.00 zum Entscheid.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in Lyss besteht ein kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Dieser Bedarf ergibt sich einerseits aus dem überdurchschnittlichen Anstieg der Schülerzahlen und andererseits aus dem Anspruch an zeitgemässe und geeignete Unterrichtsinfrastruktur. Mit dem geplanten Provisorium kann ausschliesslich der kurzfristige Schulraumbedarf abgedeckt werden.

Was kostet dies? Die Kosten für das Erstellen des Provisoriums bei der Schulanlage Herrengasse belaufen sich auf Fr. 3'350'000.00. Die Nutzungsdauer dürfte 20 Jahre übersteigen.

Was passiert bei Ablehnung? Falls das Provisorium nicht errichtet wird, steht den schulpflichtigen Kindern nicht ausreichend Schulraum zur Verfügung, resp. müsste mit teuren, temporären Notlösungen gearbeitet werden.

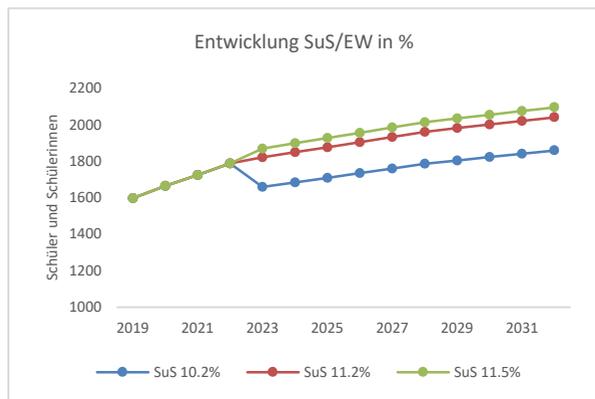
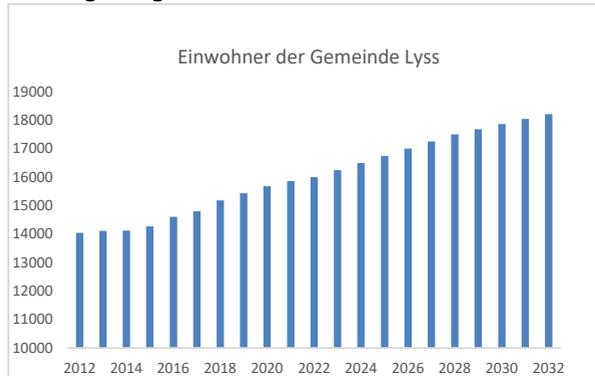
Der Grosse Gemeinderat empfiehlt einstimmig dem Verpflichtungskredit von Fr. 3'350'000.00 zuzustimmen.

Geschäftsentstehung Der Grosse Gemeinderat hat bereits am 08.11.2024 einen Kredit von Fr. 2'980'000.00 genehmigt, um das Provisorium zu realisieren. Im Rahmen der Detailplanung und Offerteinholung zeigte sich, dass die Kostenplanung insbesondere wegen der aufwändigeren Statik für ein dreigeschossiges Gebäude zu optimistisch war und der ursprüngliche Kredit nicht ausreicht. Die nun vorliegenden Kosten von Fr. 3'350'000.00 liegen in der Zuständigkeit der Stimmberechtigten (Ausgabe von mehr als Fr. 3 Mio.) und lösen den vom Grossen Gemeinderat gesprochenen Kredit ab.

2. Ausgangslage

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in Lyss besteht ein kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Dieser Bedarf ergibt sich einerseits aus dem überdurchschnittlichen Anstieg der Schülerzahlen und andererseits aus dem Anspruch an zeitgemässe und geeignete Unterrichtsinfrastruktur.

Entwicklung der Gemeinde Aktuell ist bekannt, dass die in den strategischen Stossrichtungen definierte Zielgrösse von 17'500 EinwohnerInnen tendenziell eher Ende 2028 als Ende 2030 erreicht sein wird. Von diesen zusätzlichen EinwohnerInnen werden gemäss heutigem Stand rund 11,5% Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter sein (vgl. Abbildung unten). In den letzten 7 Jahren ist der Anteil von 10% auf aktuell 11.5% gestiegen.



Lyss erlebt ein überprozentuales Wachstum, was die Kinder betrifft. In der Regel beträgt der Anteil schulpflichtiger Kinder in der Bevölkerung rund 10%. In Lyss sind das rund 11,5%, was einen grossen Druck auf die Anzahl Schulklassen sowie die Tagesschulen ausübt. Lyss zeichnet sich durch gute Tagesschulen aus. Dies spricht junge Familien an. Das Alter der Kinder und Jugendlichen ist heterogen. Es sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse der 4 – 16-jährigen abgedeckt werden.

Schulraumbedarf Für die mittel- und langfristige Planung hat der Gemeinderat am 23.10.2023 eine Planungskommission eingesetzt, die den Schulraumbedarf an allen Schulstandorten prüft und entsprechende Massnahmen empfehlen wird. Dabei werden die alten Gebäude, für die Zustandsanalysen vorliegen, auf die Möglichkeit von Sanierungen oder Ersatzneubauten in Verbindung mit dem zusätzlichen Bedarf untersucht. Die Erkenntnisse sowie die erforderlichen Massnahmen aus dieser Planung werden zu gegebener Zeit dem GGR unterbreitet.

Langfristiger Schulraumbedarf besteht hauptsächlich in den Schulen Stegmatt und Lyssbach. Die Schule Busswil erwartet kein starkes Wachstum der Schülerzahlen. Ähnlich ist die Situation bei der Schule Grentschel. Dort gibt es Potential im Erweiterungsbau (HPS-Räume und Möglichkeit zur Aufstockung).

Schule Stegmatt

Da der Pachtvertrag der zwei Kindergärten Birkenweg auf Ende 2025 aufgelöst wird, ziehen die beiden Kindergärten im Sommer 2025 in die ehemaligen Provisorien der Tagesschule Stegmatt um.

Schule Lyssbach

Die Verdichtung im Zentrum führt zu einem wachsenden Schulraumbedarf an den beiden Standorten der Schule Lyssbach, Kirchenfeld und Herrengasse. Um den kurzfristigen Bedarf an zusätzlichen Räumen zu ermitteln und Lösungsansätze zu entwickeln, wurden zwei Workshops unter der Leitung externer Fachpersonen durchgeführt. Die

Ergebnisse der Workshops verdeutlichten, dass am Standort Herrengasse ein akuter Raumbedarf besteht. Für das Schuljahr 2026/2027 werden Räume für zwei Kindergartenklassen und ein Klassenzimmer benötigt, während für das Schuljahr 2027/2028 zwei weitere Räume für Klassenzimmer erforderlich sind.

3. Das Projekt im Detail

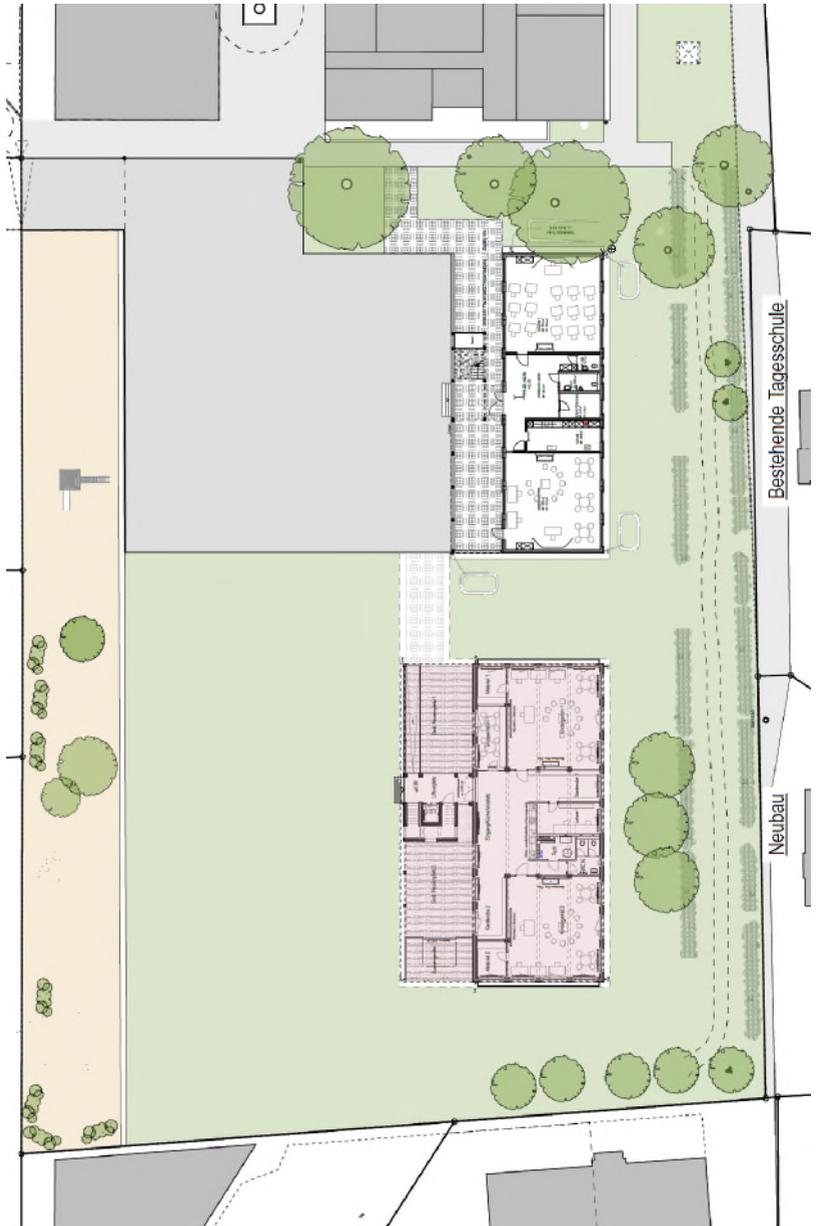
Planerteam Für die Erarbeitung des Projektes hat der GR einen Projektausschuss eingesetzt. Er besteht aus den Leitern der Abteilungen Sicherheit, Liegenschaften und Sport sowie Bildung und Kultur, den Leitenden der Schule und Tagesschule Lyssbach sowie dem Bereichsleiter Hochbau der Abteilung Bau + Planung und dem zuständigen Gemeinderat Bau + Planung. Die Architekturarbeiten werden von dem Architekturbüro Löffel & Bänziger AG aus Lyss durchgeführt.

Neues Provisorium Im Hinblick auf den mittel- und langfristigen Schulraumbedarf wird das Provisorium so konzipiert, dass bei Bedarf eine spätere Erweiterung problemlos möglich ist.

Der Ausbaustandard des Provisoriums wird dem Neubau des Kindergartens in Stegmatt entsprechen. Geplant ist ein Holzbau, der Platz für sechs Schulräume sowie die erforderlichen Nebenräume wie Lagerräume, Toilettenanlagen, eine Küchenzeile für den Kindergarten, Garderoben und Technikräume bietet. Der Baukörper wird dreigeschossig sein, wobei pro Geschoss jeweils zwei Klassenräume vorgesehen sind. Das Treppenhaus wird, im Gegensatz zum Bau im Stegmatt, aussen angeordnet, wodurch es als gemeinsame Erschliessung für mögliche zukünftige Provisorien genutzt werden kann. Diese Planung ermöglicht eine effiziente Anbindung und sorgt dafür, dass die Erweiterung bei Bedarf reibungslos erfolgt, ohne dass zusätzliche Erschliessungsanlagen erforderlich sind. Um den Verlust an Grünfläche durch den Bau des Provisoriums auszugleichen, wird die angrenzende Parzelle, die derzeit für Gärten vermietet ist, für die Schule nutzbar gemacht, um dort die Grünfläche zu ergänzen.

Haustechnik

Um die CO₂-Grenzwerte einzuhalten, wird eine kontrollierte Lüftungsanlage installiert. Das Gebäude wird für die Heizung und die Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz der Evolon AG angeschlossen. Derzeit wird das Fernwärmenetz ausgebaut und im nächsten Jahr der gesamten Schulanlage an der Herrngasse zur Verfügung stehen.



4. Finanzielle Auswirkungen

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

Was	Fr.
Gebäude inkl. Honorare	2'965'000.00
Betriebseinrichtung	150'000.00
Umgebung	75'000.00
Baunebenkosten	60'000.00
Reserve	100'000.00
Total Ausführungskredit inkl. MwSt.	3'350'000.00

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich ab dem Jahr 2026 auf rund Fr. 288'205.00/Jahr (Mittelwert auf 10 Jahre).

Investitionsplan Im aktuell gültigen Finanzplan und dem Investitionsprogramm sind für das Planjahr 2026 Kosten von Fr. 3'350'000.00 eingestellt. Damit sind die beantragten Investitionskosten in die modularen Provisorien Schule Lyssbach mit einer Zunahme der Schulden finanzierbar.

Finanzstrategie Die Finanzstrategie des Gemeinderates sieht die folgenden Eckpunkte vor:

- Schuldengrenze max. Fr. 100 Mio.
- Eigenkapital von rund Fr. 40 Mio.
- Kostenreduktion im Personal- und Sachaufwand.
- Sicherstellung Liegenschaftsunterhalt durch Schaffung einer Spezialfinanzierung
- Steueranlage 1.7 ab 2026 (1.6 bis 2025)

Mit diesen Eckpunkten der Finanzstrategie schafft die Gemeinde Lyss den finanziellen Spielraum, um die Aussenanlagen im Sportzentrum Grien sowie die Erneuerung und Erweiterung des Parkschwimmbades zu ermöglichen. Auch für den Eissport wird mit der Finanzstrategie Handlungsspielraum geschaffen. Gleichzeitig stellt sie aber auch sicher, dass die laufenden Investitionen, wie das obenbeschriebene Schulraumprovisorium, die künftigen Investitionen in den Schulraum oder den Kauf der Liegenschaft Marktplatz 10 (Knecht) tragbar sind.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten einstimmig dem folgenden Kredit zu zustimmen:

Verpflichtungskredit von brutto Fr. 3'350'000.00 für das Erstellen eines Provisoriums bei der Schulanlage Herrengasse.

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.

Lyss, 23. Juni 2025

Namens des Grossen Gemeinderates

Oriana Pardini

Präsidentin

Silvia Wüthrich

Sekretärin

6. Visualisierung / Pläne

Fassaden



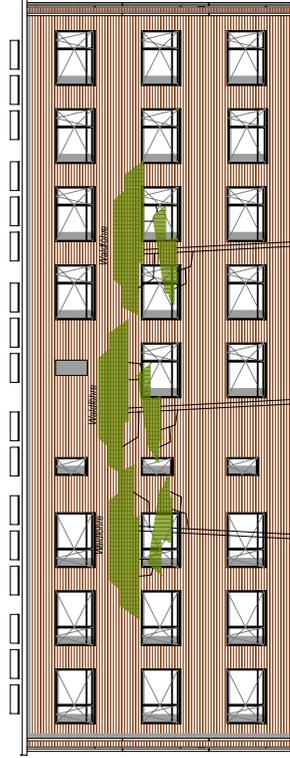
Südwestfassade



Nordostfassade (Schulhausseite)

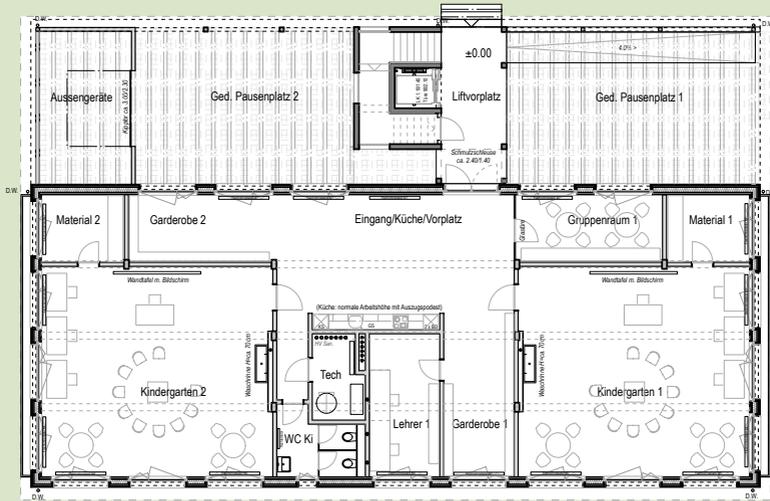


Nordwestfassade (Rasenseite)

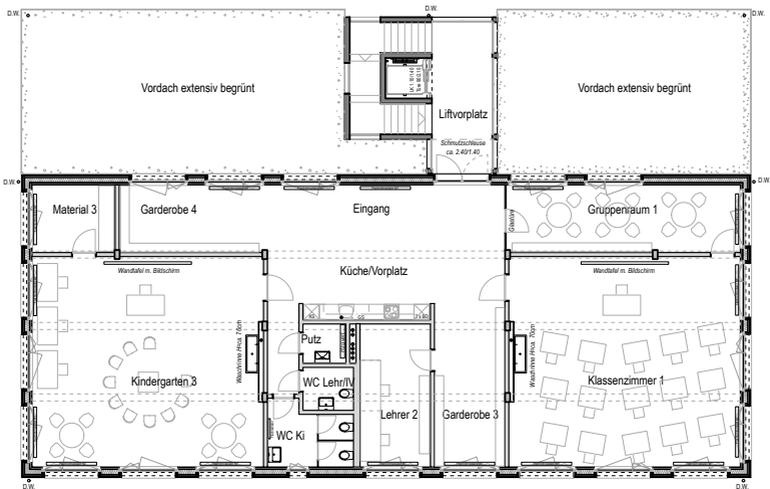


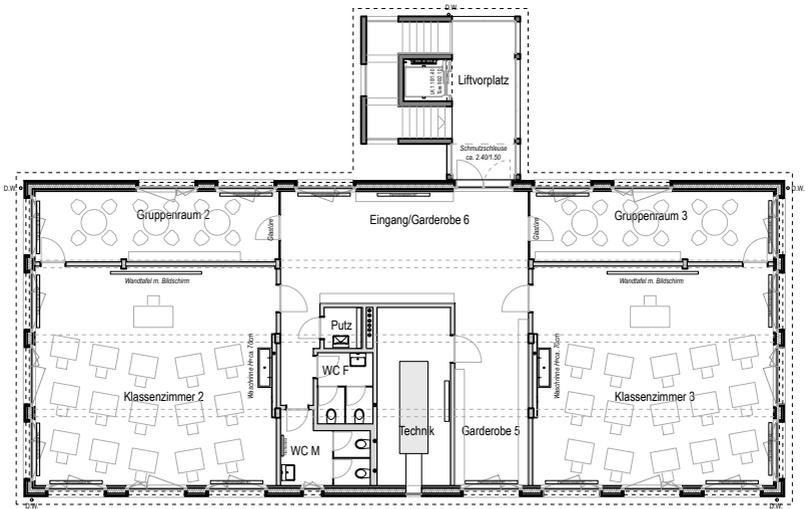
Südostfassade

Grundrisse



ERDGESCHOSS





2. OBERGESCHOSS

Gemeinde **Lyss**

Präsidiales

Marktplatz 6

3250 Lyss

T 032 387 03 11

E gemeinde@lyss.ch