



Gemeinde Lyss - Arealentwicklung Im Bödeli
Baurechtsausschreibung für gemeinnütziges Wohnen

Fragenbeantwortung zur 1. Phase - Präqualifikation

Stand 15.07.2026

Berücksichtigung wurden Fragen, die bis um 23:59 Uhr am 30.06.2026 eingegangen sind.

Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
1	Bestandsgebäude 9 + 11		wir bitten um folgende Angaben und Unterlagen: a) Detaillierter Mieterspiegel b) Der künftige Baurechtszins würde auf der GFo des Bestands berechnet; wieviel beträgt die GFo? c) Gehen wir richtig in der Annahme, dass der Baurechtszins für 09 + 11 ab Kaufdatum geschuldet ist, d.h. ab Datum, wenn auch die Mieterträge der künftigen Baurechtsnehmerin zufließen? d) Alle vorhandenen Grundrisspläne zur Bestandsliegenschaft	A) Ein detaillierter Mieterspiegel wird den präqualifizierten Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt. B) Die GFo der bestehenden Bauten Im Bödeli 9+11 beträgt 1'269m ² . Siehe Beilage14:24 Lyss_FR1_Beilage_01_Berechnung GFo Bestand.pdf C) Nein. Der Baurechtszins für die Liegenschaft Im Bödeli 9+11 wird grundsätzlich erst mit der Entstehung des Baurechts und dem gleichzeitigen Übergang von Nutzen und Gefahr an der Bestandesliegenschaft geschuldet. Beides erfolgt mit dem Eintrag im Grundbuch. D) Die Grundrisspläne zu den Bestandsgebäuden 9 + 11 werden den Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt.
2	Termine Umzonung	Ziff. 1.3.2	Sind die Termine auf Kurs? Insbesondere Mitwirkung inkl. Auswertung & Bereinigung sowie Vorprüfung mit AGR?	Ja die Termine sind auf Kurs. Die öffentliche Auflage findet im Frühling 2027 statt und soll durch das AGR im Herbst 2027 genehmigt werden.
3	Bestandsgebäude 9 + 11		Können Sie uns die Pläne zu den Werkleitungen zustellen.	Die Werkleitungspläne werden bei Bedarf den Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt.
4	Bestandsgebäude 9 + 11		Können Sie uns die GB-Auszüge mit Belegen der Dienstbarkeiten zustellen.	Nein, die GB-Auszüge werden nur den präqualifizierten Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt.
5	Grundstück		Gabe es eine allgemeine Altlastenuntersuchung / Schadstoffe im Boden inkl. PFAS der Parzellen?	Ja. Unter der Ziffer 10.1 Gewährleistung (siehe Entwurf Baurechtsvertrag) sichert die Grundeigentümerin der Bauberechtigten zu, dass am baurechtsbelasteten Boden keine Erdverunreinigungen bestehen und dass es sich beim baurechtsbelasteten Boden nicht um ein archäologisch verdächtiges Gebiet handelt.
6	Mobilität		Ergebnis Mobilitätsstrategie Lyss 2050 Mitwirkung: wurde der Entscheid zu den Anträgen im Grossen Rat zwischenzeitlich gefällt?	Die Gemeinde konnte die Absicht einer neuen Linie 76 im 30'-Takt für die Strecke Studen Wydenplatz – Studen Grien – Bütigen – Busswil Bahnhof – Lyss Industriering – Lyss Bahnhof mittlerweile im Regionalen Angebotskonzept 2027 platzieren. Die Absicht wird mit der Numer BBS.ÖV-Str.06 geführt und kann gemäss Agglomerationsprogramm der 5. Generation (B-Massnahme) frühestens ab 2031 umgesetzt werden. Vorgängig muss durch den Kanton und die Gemeinde eine Studie in Auftrag gegeben werden. Zu den Umsetzungskosten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
7	Zonenrecht und Umzonung		Die Umzonung zur W4 wird erst im November 2027 rechtskräftig, der Baurechtsvertrag soll jedoch früher unterzeichnet werden. A) Enthält der Vertrag eine Bedingungsklausel oder ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Umzonung scheitert oder rechtskräftig angefochten wird? B) Falls nein: Welche Absicherung besteht für die Baurechtsnehmerin?	A) Danke für Ihren Hinweis bezüglich der Überlappung der Termine. Dabei handelt es sich um eine fehlerhafte Formulierung. Die Vertragsparteien werden den Baurechtsvertrag und den Kaufvertrag der Bestandesliegenschaft erst nach erfolgter Rechtskraft der Umzonung unterzeichnen. B) Siehe Antwort oben. Im Falle eines Scheiterns der Umzonung steht es den Vertragsparteien jedoch ausdrücklich frei, dennoch einen Baurechtsvertrag sowie einen Kaufvertrag zur Bestandesliegenschaft zu unterzeichnen, sofern eine Einigung über ggf. abweichende Konditionen erzielt werden kann.
8	Zonenrecht und Umzonung		A) Welche Parzellen aus der bestehenden UeO 17 und welche aus der W2 werden konkret in die neue W4 überführt? B) Ist die exakte Abgrenzung der ES III-Pufferzone (Lärmschutz) bereits verbindlich festgelegt, oder kann diese im Rahmen der Umzonung noch verändert werden?	A) Es wird das gesamte im Baurecht abzugebende Areal umgezont. Siehe Ausschreibung Ziffer 1.5. Also die Parzellen 1730, 2023, 2035, 2649 und Teile der Parzellen 181, 2650 und 2063 siehe Ausschreibung Abbildung 10. B) Die Pufferzone bis 30 m ab der östlichen Parzellengrenze ist Bestandteil des laufenden Umzonungsantrags und dementsprechend verbindlich festgelegt.
9	Lärm & Autostrassenzubringer T6		Das Gebäude Im Bödeli 09/11 steht unter Bestandesgarantie. Wie wird es zonenrechtlich behandelt, wenn das Gebäude später abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, gilt dann die neue W4 uneingeschränkt, oder gibt es Einschränkungen?	Die Zone W4 sowie die übrigen baurechtlichen Beschränkungen wie Waldabstände etc. gelten nach Rechtskraft der Umzonung uneingeschränkt für den gesamten Perimeter. Ob und in welchem Rahmen zu gegebener Zeit eine Bestandesgarantie auch für einen Ersatzneubau oder einen Teilersatzneubau des Gebäudes Im Bödeli 09/11 geltend gemacht werden könnte, wird anhand von konkreten Bauvorhaben zu prüfen sein. Es wird dabei auf die einschlägige Bewilligungspraxis im Kanton Bern verwiesen.
10	Lärm & Autostrassenzubringer T6		Der Autostrassenzubringer T6 ist behördenverbindlich, aber ohne Realisierungsdatum. A) Gibt es einen aktuellen Planungsstand (Vorprojekt, Baubewilligungsverfahren)? B) Ab wann müssen die Lärmschutzanforderungen für den Zubringer konkret erfüllt sein, ab Baubewilligung des Neubauquartiers oder erst ab Inbetriebnahme des Zubringers?	A) Gemäss dem aktuellen Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2025) ist für das Grossprojekt eine Zweckmässigkeitsstudie festgesetzt. Diese wird voraussichtlich im 1. Semester 2028 vorliegen. Auf Grundlage dieser finden dann die weiteren Planungsschritte statt. B) Im Prinzip ab der Inbetriebnahme des Nationalstrassenzubringers, wobei es sich empfiehlt, diese Frage zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens für die Neubauten verbindlich klären zu lassen. Im den Darstellungen zu Kapitel 1.5.1 der Ausschreibung ist der Autobahnzubringer bereits mitberücksichtigt.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
11	Lärm & Autostrassenzubringer T6		A) Wie gross ist die ZöN 17 (Freihalteraum)-Fläche, die effektiv als Pufferzone zwischen dem Zubringer und dem Wohnquartier dient? B) Welche konkreten Lärmschutzbauten (Wände, Dämme) sind auf dieser Fläche vorgesehen, und wer trägt deren Kosten?	A) Weitere Plangrundlagen zum Projektperimeter und zum erweiterten Betrachtungsperimeter werden den Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt. B) Zusammenfassend sind Stand heute von Seite der Strasseneigentümer keine baulichen Lärmschutzmassnahmen (Dämme, Wände) gegen den Strassenlärm vorgesehen. Eine detaillierte Antwort ist untenstehend formuliert. Grundsätzlich muss der Strasseneigentümer der neuen Umfahrungsstrasse bei der Bewilligung nachweisen, dass bei allen lärmempfindlichen Nachbarliegenschaften und unbebauten Parzellen (auf der Baulinie) die Planungswerte der Umfahrungsstrasse und der Industriestrasse (wird durch das Projekt beeinflusst) eingehalten sind (Neuanlage, Art. 7 LSV). Falls das Baugesuch für das Areal "Im Bödeli" zum Zeitpunkt der Bewilligung der Strasse noch nicht eingereicht ist, dann muss der Strasseneigentümer also nachweisen, dass die Planungswerte auf der Baulinie der unbebauten Parzelle (da bestehende Baute Im Bödeli 1-3 bereits zurückgebaut) eingehalten sind. Falls diese überschritten sind, müssen grundsätzlich keine Massnahmen geprüft werden (da noch keine Gebäude vorhanden sind), der Strasseneigentümer wird erleichtert gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV. Falls das Baugesuch für die Gebäude auf dem Areal "Im Bödeli" bereits eingereicht sind zum Zeitpunkt der Bewilligung der neuen Umfahrungsstrasse und falls der Lärm der Gemeindestrassen die Planungswerte an Fenstern von lärmempfindlichen Räumen überschreitet, dann muss der Strasseneigentümer Lärmschutzmassnahmen prüfen. Neben der neuen Umfahrungsstrasse trägt noch die bestehende Nationalstrasse N06 zum Gesamtlärm bei. Das ASTRA als Eigentümer dieser Strasse ist grundsätzlich nicht sanierungspflichtig gegenüber den neuen Gebäuden auf dem Areal "Im Bödeli". Dementsprechend sind an der Nationalstrasse N06 keine baulichen Lärmschutzmassnahmen geplant, um den Lärm auf dem Areal "Im Bödeli" zu reduzieren.
12	Lärm & Autostrassenzubringer T6		Falls der Zubringer während der Baurechtsdauer realisiert wird und dadurch erhöhte Lärmschutzanforderungen entstehen, die zusätzliche Investitionen am Baurechtsgrundstück erfordern: Wer trägt diese Kosten – die Gemeinde oder der Baurechtsträger?	Siehe Antwort zur Frage 11 B)
13	Lärm & Autostrassenzubringer T6		Der Lärmbericht weist für die Nachtperiode IGW-Überschreitungen durch die Nationalstrasse im Nordwestbereich aus. A) Gelten für das Wohnquartier die Planungswerte (PW) oder die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV? B) Und: Kann die Gemeinde bestätigen, dass mit passiven Schallschutzmassnahmen (Lärmschutzfassaden, Grundrissoptimierung) die IGW bei allen Wohneinheiten eingehalten werden können?	A) Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG (bzw. Art. 31 Abs. 1 LSV) muss die Bauherrschaft der Überbauung auf dem Areal "Im Bödeli" an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen nachweisen, dass die IGW eingehalten sind. B) Gegenüber den Gemeindestrasse sind die IGW an der Baulinie eingehalten. Gegenüber der Nationalstrasse N06 sind die IGW um 1 dBA überschritten. In Abb. 14 der Baurechtsausschreibung vom 15.04.2026 ist ersichtlich, dass die IGW bis weit in das Areal überschritten sind. Aufgrund der geringen Überschreitung sind mit gestalterischen Massnahmen (Setzung der Gebäude, Grundrissoptimierung, allfällige Massnahmen am Gebäude) die IGW an den Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
14	Lärm & Autostrassenzubringer T6		Gemäss LSV Art. 43 Abs. 2 und Anhang 3 ist in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe III Wohnnutzung zulässig (IGW Wohnen Tag 65 / Nacht 55 dB(A)). A) Wir gehen davon aus, dass auch im ES III-Puffergebiet innerhalb der W4 Hauptwohngebäude erstellt werden dürfen, bitte um Bestätigung dieser Annahme. B) Wie gross ist die ES III-Fläche innerhalb der W4 exakt, und liegt ein Lageplan mit verbindlicher Abgrenzung vor?	A) Ja das ist korrekt. B) Weiterführende Unterlagen werden den Teilnehmenden der zweiten Phase zur Verfügung gestellt. Die ES III Fläche wurde im Rahmen des Umzonungsgeschäftes erst approximativ dargestellt.
15	Lärm & Autostrassenzubringer T6		A) Gilt für das Bestandsgebäude 09/11 weiterhin die bisherige Empfindlichkeitsstufe, oder wird es ebenfalls in die neue ES III-Zone einbezogen? B) Ändert sich die Lärmschutzpflicht für das Bestandsgebäude durch die Umzonung?	A) Das Bestandesgebäude Im Bödeli 9 + 11 befindet sich nicht innerhalb der neuen Pufferzone (siehe Ausschreibung Abbildung 10) B) Nein, es gilt weiterhin die ES II
16	Bestandsgebäude 9 + 11, Kaufvertrag und Übergabe		Wurden für das Bestandsgebäude Im Bödeli 09/11 neben der baulich-technischen Zustandsanalyse (Itten+Brechtbühl, Juni 2025) auch eine Schadstoffprüfung (Asbest, PAK, PCB, Blei) und ein rechtlicher Grundstücks-Due-Diligence-Bericht durchgeführt resp. erarbeitet? Falls ja: Werden diese Berichte den Teilnehmern zugänglich gemacht? (Hinweis: Die Gebäude Im Bödeli 1+3 und 5+7 wurden bereits vor der Ausschreibung zurückgebaut – deren Schadstoffkenntnisse wären als Referenz für Geb. 09/11 wertvoll.)	Ja, siehe Ausschreibung Ziffer 1.5.4. Die Berichte werden den Teilnehmern in der zweiten Phase der Ausschreibung zur Verfügung gestellt.
17	Bestandsgebäude 9 + 11, Kaufvertrag und Übergabe		A) Die Gebäude Im Bödeli 1+3 und 5+7 wurden bereits zurückgebaut. Wurden dabei Schadstoffe (Asbest, PAK, Blei, PCB) dokumentiert, und wie hoch waren die effektiven Entsorgungskosten? B) Da Gebäude 09/11 aus derselben Bauepoche stammt und der Baurechtsvertrag keine Gewährleistungsaussage zu Bodenverunreinigungen enthält, stellt sich für uns die Folgefrage: Liegt eine Phase-II-Bodenuntersuchung für Parzelle 2023 vor, und wie ist das Haftungsrisiko für allfällige Altlasten vertraglich geregelt?	A) Siehe Antwort zur Frage Nr. 16 B) Siehe Antwort zur Frage Nr. 5. Die Gewährleistung ist unter der Ziffer 10.1 im Entwurf des Baurechtsvertrages geregelt.
18	Bestandsgebäude 9 + 11, Kaufvertrag und Übergabe		Die Zustandsanalyse nennt eine umfassende Sanierung des Gebäudes 09/11 zwischen 2030 und 2040. In welchem Zustand werden die Räumlichkeiten der BRN übergeben, wird die Gemeinde bis Vertragsunterzeichnung Massnahmen tätigen, welche den Investitionsstau reduzieren?	Das Gebäude wird dem BRN im Zustand zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung übergeben. Es sind bis zu diesem Zeitpunkt keine Investitionen geplant.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
19	Bestandsgebäude 9 + 11, Kaufvertrag und Übergabe		Wird der Kaufvertrag für das Gebäude 09/11 zeitgleich mit dem Baurechtsvertrag notariell beurkundet? Falls ja: Wie wird sichergestellt, dass der Kaufpreis von CHF 1.95 Mio. (zahlbar bis 31.03.2028) nicht fällig wird, bevor die Finanzierung der Gesamtinvestition steht, resp. gesichert ist, dass das gesamte Projekt realisiert werden kann (insbesondere wegen der Risiken bei der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung)?	Siehe Antworten zu Frage 7. Die Fälligkeit des Kaufpreises ist in der Ausschreibung nur als vorläufige Termin-Annahme dargestellt und verschiebt sich ggf. entsprechend.
20	Bestandsgebäude 9 + 11, Kaufvertrag und Übergabe		A) Wie ist der Mindestangebotspreis von CHF 1.95 Mio. für das Gebäude Im Bödeli 09/11 berechnet worden? B) Basiert er auf dem Ertragswert (Mietzins), dem Substanzwert (Zustandsanalyse IB+) oder einem anderen Bewertungsansatz?	A) Die Gemeinde Lyss ist bestrebt, einer künftigen Baurechtsnehmerin attraktive Startbedingungen für die Entwicklung des Perimeters zu bieten. Aus diesem Grund wurde entschieden, als Preisuntergrenze den aktuellen Buchwert der Liegenschaft einzusetzen. B) siehe vorstehend
21	Bestehende Mietverhältnisse		A) Welche Mietzinshöhe (brutto, netto) zahlen die aktuellen 12 Mieter im Gebäude 09/11? B) Wie viele der Mietverhältnisse sind unbefristet, und gibt es Mietverträge mit ausserordentlichen Kündigungsausschlüssen oder Vorzugsrechten?	A) Siehe Ziffer 1.4.2 der Ausschreibung B) Detaillierte Auskünfte zum Mieterspiegel werden nur den präqualifizierten Teilnehmenden abgegeben.
22	Bestehende Mietverhältnisse		Darf die Baurechtsnehmerin Mietzinsanpassungen für die bestehenden Mietverhältnisse vornehmen? Oder sind die Mieter in ihrer Höhe dauerhaft durch das Kostenmiete-Prinzip des Baurechtsvertrags geschützt?	Anpassungen des Mietzinses sind unter Einhaltung der Zweckbestimmung "Gemeinnütziger Wohnungsbau" siehe Entwurf Baurechtsvertrag Ziffer 3.5 und der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen zulässig.
23	Bestehende Mietverhältnisse		Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin das Bestandsgebäude abreißen und in einen Neubau integrieren möchte: Welche konkreten mietrechtlichen Pflichten (Umsiedlung, Entschädigung, Fristen) hat die BRN gegenüber den bestehenden 12 Mietern?	In diesem Fall hat sich der BRN an die einschlägigen, in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz in der Fassung von 2011 niedergelegten Grundsätze zu halten. (Siehe Entwurf Baurechtsvertrag Ziffer 4.2)
24	Laufzeit Baurechtsvertrag, Heimfall, Konditionen		Das Baurecht wird für 85 Jahre abgeschlossen, optional verlängerbar um 14 Jahre. Zu welchen Konditionen erfolgt die Verlängerung, zu den dann geltenden Marktkonditionen oder zu den im Vertrag festgelegten Baurechtszins-Anpassungsformeln?	Siehe Entwurf Baurechtsvertrag Ziffer 5.1: "Optional kann das Baurecht einseitig durch den Bauträger um weitere 14 Jahre verlängert werden." Die Bedingungen gelten somit unverändert.
25	Laufzeit Baurechtsvertrag, Heimfall, Konditionen		Beim Heimfall wird der Zustandswert der Gebäude zu 90% entschädigt. A) Wie wird der «Zustandswert» definiert und durch wen ermittelt (Gutachter, Versicherungswert, Buchwert)? B) Wie wird der Wert der eingebrachten Eigenleistungen und Umbauten berücksichtigt?	A) Siehe Entwurf Baurechtsvertrag Ziffer 9 Heimfall B) Siehe Entwurf Baurechtsvertrag Ziffer 9 Heimfall



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
26	Finanzierung und Grundpfandrecht		A) Die Baupflicht beträgt 5 Jahre. Ab wann läuft diese Frist, ab Vertragsunterzeichnung oder ab Rechtskraft der Umzonung (Nov. 2027)? B) Gibt es Fristverlängerungen bei Rechtsmitteln im Baubewilligungsverfahren?	A) Nach Vertragsunterzeichnung, siehe auch Antworten auf Frage 7. B) Ja, die Frist wird um die Dauer eines hängigen Einspracheverfahrens im Zusammenhang mit der Baueingabe verlängert.
27	Naturgefahren und Erschliessung		Das Areal liegt teilweise im «Restgefährdungsgebiet eines 300-jährigen Hochwassers Lyssbach». A) Welche konkreten Auflagen (erhöhtes EG-Niveau, Kellerverbot, Rückstausicherung) sind für das Neubauquartier zu erwarten? B) Liegt eine Stellungnahme des kant. Tiefbauamts vor?	A) Im Zonenplan Naturgefahren Lyss, Teilplan Nord ist eine Hochwasserkote (Restgefährdung) von 438.25m ü.M. angegeben. Bis zu dieser Kote +25cm müssen evtl. Objektschutzmassnahmen eingeplant werden. Die entsprechende Erläuterung zu Gebieten mit Restgefährdung ist im Baureglement Art. 551, Abs. 6 nachlesbar. Weiter muss die Arbeitshilfe "Gemeinde Lyss Prozesse Hochwasser und Oberflächenwasser" konsultiert werden. B) In Gebieten mit Restgefährdung (u.a. Im Bödeli) sind Gemeinden zuständig. Aus diesem Grund liegt keine Stellungnahme des kant. Tiefbauamts vor.
28	Naturgefahren und Erschliessung		A) Wie ist die Erschliessung des Areals mit Wärme, Wasser, Abwasser und Strom aktuell geregelt, und welche Kapazitäten stehen für das Neubauprojekt zur Verfügung? B) Sind Anschlusskosten für Leitungserweiterungen Bestandteil des Baurechtszinses oder separat zu tragen?	A) Siehe Antwort zur Frage Nr. 3. Die einschlägigen Unterlagen können bei Interesse auch direkt bei den betreffenden Werken angefordert werden. B) Allfällige Leitungserweiterungen sind grundsätzlich zwischen Baurechtsnehmerin und den betreffenden Werken gesondert zu vereinbaren und nicht über den Baurechtszins abgedeckt. Die Baurechtsgeberin ist sich indes bewusst, dass projektabhängig möglicherweise gewisse Sachverhalte betr. der Grundstückserschliessung gemeinsam zu überprüfen und ggf. über separate Infrastrukturvereinbarungen zu regeln sind.
29	Städtebau, Grundstück und Planungsparameter		Die minimale GfO von 7'000 m² erscheint anspruchsvoll, wenn Waldabstände (mind. 30 m), Uferschutzabstände, ES III-Pufferzone und die ZöN 17 kumuliert berücksichtigt werden müssen. A) Wie wurde diese Mindestanforderung hergeleitet? B) Welche bebaubare Nettofläche verbleibt nach Abzug aller Abstände und Freiflächen effektiv?	A) Die minimale GfO basiert auf einer Abschätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie mit Abbruch der Bestandesbauten. Es handelt sich dabei um einen approximativen Zielwert, dessen Erreichung wünschenswert ist. Sollte sich im Verlauf der Bearbeitung zeigen, dass der Zielwert aufgrund der durch die Fragestellerin aufgeworfenen oder auch weiteren Aspekten nicht realistisch ist, kann davon selbstverständlich abgewichen werden. Es wird hier u.a. darauf hingewiesen, dass Fragen wie mögliche kantonale Einwilligungen zur punktuellen Unterschreitung von Wald- und Uferabständen etc. erst im Rahmen einer konkreten Projektierung verbindlich geklärt werden können. B) Eine Beantwortung dieser Frage ist konzept- bzw. projektabhängig und kann deshalb hier nicht erfolgen.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
30	Städtebau, Grundstück und Planungsparameter		A) Wie werden die Leitungsrechte und Zufahrtsrechte für das Areal grundbuchlich geregelt? B) Gibt es bestehende Dienstbarkeiten auf Parzelle 2023 (Wegerechte, Leitungsrechte, Näherbaurechte), die das Bauvorhaben einschränken könnten?	A) Der grundsätzliche Umgang mit Leitungs- und Zufahrtsrechten ist vor Unterzeichnung des Baurechtsvertrages direkt im Vertrag oder in einer separaten Infrastrukturvereinbarung festzuhalten. Die allenfalls nötigen Anpassungen von Dienstbarkeiten erfolgen im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes. B) - Dienstbarkeiten Parzelle 2023 - Wärmeliefervertrag; Wärme Lyss Nord AG; Parzellen Nrn. 1640, 2062, 2035, 2023; Marktplatz 6; Bödeli 1-3, 5-7, 9-11; Anschlussobjekt Schulhaus Stegmatt, Stegmattweg 15 - Erschliessungsvertrag Netzanschluss; Parzellen Nrn. 2035, 2023, 2062; Bödeli 5-7, 9-11; Fernwärme Anschluss; Wärme Lyss Nord AG - Parzelle Nr. 2023; Im Bödeli; Durchleitungsvertrag; Durchleitungsrecht für eine Telekommunikationsanlage der Swisscom (Schweiz) AG BITTE BEI BEDARF DIE ENTSPRECHENDEN DOKUMENTE DIREKT BEI DER VERFAHRENSBEGLEITUNG ANFORDERN.
31	Städtebau, Grundstück und Planungsparameter		Das Evaluationsgremium umfasst politische Vertretungen. Müssen wir davon ausgehen, dass der Zuschlagsentscheid primär nach politischen oder nach fachlichen Überlegungen erfolgt? Falls Letzteres der Fall sein sollte, würde uns interessieren, wer im Evaluationsgremium diese fachlichen Kriterien einbringt und vertritt.	Der Zuschlagsentscheid wird nach nachvollziehbaren und transparent darlegbaren fachlichen und sachlichen Überlegungen erfolgen. Die fachlichen Kriterien werden im Gremium primär durch die extern mandatierten Mitglieder der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur vertreten. Die sachlichen Kriterien werden durch die Mitarbeiter/innen der Gemeinde Lyss vertreten. Bei der durch zwei weitere Personen vertretenen Planungskommission Bödeli handelt es sich tatsächlich um ein politisches Organ. Die Kommission war in die Vorbereitung der Baurechtsvergabe eng involviert und begleitet deshalb durch zwei ihrer Mitglieder auch den aktuellen Prozess.
32	Städtebau, Grundstück und Planungsparameter		Für Phase 2 ist keine Entschädigung vorgesehen, obwohl ein umfassendes bauliches Konzept (bis A2-Format, Städtebau, Energiekonzept, Etappierung) verlangt wird. A) Wie gross schätzt die Gemeinde den Aufwand für die Konzepterarbeitung realistischweise ein? B) Wurde eine Anlehnung an die SIA 142-Entschädigungsprinzipien geprüft?	A) Dazu gibt es keine Schätzungen, da die Bearbeitungstiefe weitgehend den Anbietern überlassen ist und bewusst auf einen detaillierten Katalog von Abgabeleistungen verzichtet wurde. B) Nein
33	Verfahren, Förderung und Zusammenarbeit		Welche Anforderungen stellt die Gemeinde konkret an das «nachvollziehbare Finanzierungskonzept» für Phase 1?	Es bestehen keine formellen Anforderungen. Es wird jedoch Wert darauf gelegt, dass die Anbieterin nachvollziehbar und glaubhaft darstellt, wie sie das Projekt zu finanzieren gedenkt. Ggf. kann es sinnvoll sein, Nachweise wie Eigenmittelbelege, Bankgarantien und anderweitige Finanzierungsbestätigungen bzw. Berechnungen beizulegen.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
34	Verfahren, Förderung und Zusammenarbeit		A) Die Gemeinde behält sich vor, «wichtige Gründe» für die Verweigerung einer Baurechtsübertragung geltend zu machen. Was gilt als «wichtiger Grund» im Sinne des Baurechtsvertrags (neben fehlendem gemeinnützigem Zweck, mangelnder Kreditwürdigkeit, Auslandsanwerbung)? B) Kann die Gemeinde eine Übertragung zwischen zwei gemeinnützigen Bauträgern (z.B. Fusion) verweigern?	A) Nicht abschliessend. Wichtige Gründe sind jedoch primär alle Gründe, die nachweislich mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die in Ziffer 1.2 genannten Projektziele nicht erreicht werden können. U.a. sind dies grosse finanzielle oder wirtschaftliche Risiken, fehlende Bonität oder Erfahrung der Trägerschaft, unzureichende langfristige Gemeinnützigkeit, mangelnde Transparenz. B) Unter Einhaltung der im Entwurf des Baurechtsvertrags unter Ziffer 8.1 "Übertragung" definierten Bedingungen ist eine Fusion bzw. anderweitige Übertragung ohne weiteres möglich.
35	Verfahren, Förderung und Zusammenarbeit		A) Gibt es bereits Abstimmungen mit dem Kanton Bern bezüglich des Bauprojekts? B) Liegt eine schriftliche Voranfrage-Antwort des AGR zur Zonenänderung W4 vor, und wenn ja: Werden diese Unterlagen den Interessenten zugänglich gemacht?	A) Nur im Rahmen des Aufzonenbegehrens W4 B) Nein es liegt keine offizielle Voranfrage gegenüber dem AGR vor. Die Bewilligungsfähigkeit der Zonenänderung wurde jedoch mit dem AGR vorabgeklärt.
36	Verfahren, Förderung und Zusammenarbeit		Die Gemeinde verlangt bis zu 3 Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung, wie ist die zeitliche Planung dieser Veranstaltungen im Projektablauf und welche Rolle übernimmt die Gemeinde in diesem Zusammenhang (wir sind uns von anderen Projekten her gemeinsame Informationsveranstaltungen von Gemeinde und Investor gewohnt)?	Zurzeit ist nicht bekannt, wann und in welcher Form die Informationsveranstaltungen stattfinden werden. Dies wird zu gegebener Zeit zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin abzusprechen sein. Die Gemeinde wird die Einladungen kommunizieren und die Räumlichkeiten zur Verfügung stellen.
37	ÖV / Erschliessung		Das Areal Bödeli liegt ausserhalb des ÖV-Einzugsgebiets (nächste Bushaltestelle «Parkschwimmbad» ca. 850 m / 10 Gehminuten). Ist die Gemeinde Lyss bereit, im Rahmen des Baurechtsvertrags oder eines separaten Erschliessungsvertrags verbindlich zuzusagen, dass das Areal mit einer neuen Bushaltestelle mit üblicher Gehdistanz (max. 300 m) erschlossen wird? Falls ja: In welchem Zeitrahmen und würde die Gemeinde die Kosten dafür tragen resp. können diese Kosten nach dem obligatorischen Versuchsbetrieb in den Lastenverteiler ÖV gemäss kantonaler Berner Recht eingegeben werden?	Siehe Antwort zur Frage Nr. 6
38	Bestandsgebäude 9 + 11, Technische Due Diligence (sorgfältige Prüfung)		Die Zustandsanalyse Itten+Brechbühl (04.06.2025) bezeichnet den Ersatz der Schaltgerätekomponenten im Treppenhaus als Sofortmassnahme (Standard EI30-RF1 nicht erfüllt). A) Wer trägt diese Kosten ab Übernahme, Gemeinde Lyss oder Baurechtsnehmerin? B) Ist dies im Kaufpreis von CHF 1.95 Mio. eingepreist?	A) Diese Massnahme wurde bisher nicht umgesetzt. Die Kosten der Umsetzung sind von der BRN zu tragen. B) Ja.



Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
39	Bestandsgebäude 9 + 11, Technische Due Diligence (sorgfältige Prüfung)		Die Lüftungsanlage 2009 funktioniert gemäss Mieterfeedback mangelhaft, Auslässe wurden zugeklebt, was zu Schimmelbildung in ca. 3 Wohnungen führte. A) Liegt eine technische Anlagebeurteilung vor? B) Übernimmt die Gemeinde die Haftung für bestehende Schimmelschäden und allfällige Folgekosten (Art. 258 OR)?	A) Die Lüftungsanlage funktioniert ohne Mängel. Die letzte Wartung erfolgte 2026. B) Alle Schimmelschäden sind behoben. Sie sind auf falsches Nutzungsverhalten bezüglich Lüften zurückzuführen. Eine entsprechende Kommunikation / Sensibilisierung ist erfolgt.
40	Bestandsgebäude 9 + 11, Technische Due Diligence (sorgfältige Prüfung)		Die IB+-Studie stellt fest, dass das Tragwerk (Flachdecken ~11 cm; Norm REI60: mind. 200 mm) nur noch ca. 20 Jahre Restlebensdauer hat. Bei Totalsanierung kämen heutige Brandschutznormen zur Anwendung, was kostenintensive Ertüchtigungsmassnahmen (Decken, Brandriegel, WDVS) auslösen würde. IB+ bezeichnet eine Totalsanierung als «fraglich». Kann die Gemeinde einen frühzeitigen Abbruch des Bestandsgebäudes vertraglich ermöglichen, falls der Investitionsvergleich dies rechtfertigt?	Es steht der Baurechtsnehmerin jederzeit frei, eine Abbruchbewilligung für das Bestandesgebäude einzureichen. Ein Verpflichtung für den Erhalt des Objektes besteht ausdrücklich nicht.
41	Bestandsgebäude 9 + 11, Technische Due Diligence (sorgfältige Prüfung)		Die aktuelle Zonenplanung weist Parzelle 2023 der ZöN 17 zu (Freihalteraum für Umfahrungsstrasse, Spielplatz, Kultur) – Wohnnutzung ist dort heute nicht zulässig. Die neue W4 entsteht erst nach der Zonenplanrevision (Nov. 2027). A) Welche Nutzungsrechte hat die BRN zwischen Vertragsunterzeichnung und rechtskräftiger Umzonung? B) Was passiert, wenn die Zonenplanrevision angefochten oder verzögert wird?	Siehe Antwort zur Frage Nr. 7
42	Fernwärme und tech. Infrastruktur		A) Das Gebäude 09/11 ist seit ca. 2020 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zu welchen Konditionen läuft der Fernwärmevertrag nach Eigentumsübergang weiter? B) Gibt es Mindestbezugspflichten, Laufzeiten oder Anschlussgebühren, die bei Abbruch des Bestandsgebäudes relevant werden?	Der Fernwärmebezug für Warmwasser und Heizung ist mit Wärme Lyss Nord AG geregelt. Die Gemeinde gibt den bestehenden Vertrag mit den bestehenden Konditionen gemäss BRV Ziffer 10.4 "Verhältnis gegenüber Dritten" an die Baurechtsnehmerin ab. Aktuell beträgt die Leistung für die Liegenschaft Im Bödeli 9+11: Vertragsleistung der Bezugsstelle 45 kW / Verbrauch (Energiebezugsstelle) 90'000 kWh/a B) Weiterführende Informationen zum Vertrag mit Wärme Lyss Nord AG werden den Teilnehmern der zweiten Phase zur Verfügung gestellt.
43	Fernwärme und tech. Infrastruktur		A) Welche Kapazität hat der Fernwärmeanschluss des Areals für das Neubauprojekt? B) Ist eine Erweiterung auf ca. 55 Wohneinheiten (Neubau + Bestand) möglich, und wer trägt die Kosten für Leitungsverstärkungen? C) Sind alternative Wärmeversorgungskonzepte (Wärmepumpe, Solaranlage) im Baurechtsvertrag einschränkungsfrei zugelassen?	A) Siehe Antwort zur Frage Nr. 42 B) Der Baurechtsgeberin liegen hierzu derzeit keine Informationen vor. Im Rahmen der Beantwortung der zweiten Fragerunde (Eingabefrist: 16. Oktober 2026) werden entsprechende Informationen als Beilage zur Verfügung gestellt. C) Im Baurechtsvertrag sind alternative Wärmeversorgungskonzepte einschränkungsfrei zugelassen.