Gemeinde Lyss - Arealentwicklung Im Bödeli
Baurechtsausschreibung für gemeinnütziges Wohnen

Fragenbeantwortung II zur 1. Phase - Präqualifikation

Stand 06.11.2026

Berücksichtigung wurden Fragen, die bis um 23:59 Uhr am 16.10.2026 eingegangen sind.

Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
1	Radweg Giessenweg		Gehen wir richtig in der Annahme, dass der Giessenweg durchgehend als Radweg bestehen bleibt und vom Baurecht ausgeschlossen ist, obwohl sich ein Teil dieser Parzelle 181 in Abb. 10 (S.13) rot schraffiert im Bauperimeter befindet?	Der Radweg soll voraussichtlich als Dienstbarkeit auf der Baurechtsparzelle bestehen bleiben. Die Streckenführung kann nach Absprache auch angepasst werden.
2	Umgang mit Strasse "Im Bödeli"		Kann die Strasse "Im Bödeli" zukünftig rückgebaut werden oder muss sie weiterhin als Quartierstrasse bestehen bleiben? Wir gehen davon aus, dass diese bisher lediglich zur Erschliessung des Gebäudes 9/11 verwendet wurde und kein Bedarf als weitere Erschliessung bis zur kleinen Brücke über die Alte Aare besteht. Auch diese Strasse befindet sich gem. Abbildung 10 (S. 13) im Bauperimeter; sie ist wie auch der Giessenweg ab Parzelle 1806 auf der Abb. 13 (S. 15) nicht mehr dargestellt.	Der Umgang mit der Strasse "im Bödeli" ist dem Baurechtsnehmer grundsätzlich freigestellt. Eine öffentlich zugängliche Fussgängerverbindung zur kleinen Aarebrücke soll jedoch auch weiterhin im Rahmen der Umgebungsgestaltung der neuen Überbauung sichergestellt werden.
3	Einfluss der Strassen auf die AZ		Wie wird der Radweg Giessenweg und, sollte die Strasse im Bödeli bestehen bleiben, an die anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer angerechnet?	ja, die gesamte Parzelle ist anrechenbar.
4	mögliche Dienstbarkeit Giessenweg 16		Sollte der Giessenweg wider Erwarten auf Höhe der Parzelle 1806 enden und somit das in Abb. 10 rot schraffierte Teilstück der Parzelle 181 im künftigen Baurecht enthalten sein, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde Lyss diesbezüglich mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft Gbbl 1860 (Giessenweg 16) bez. einer künftigen Dienstbarkeit / Wegrecht bereits Kontakt aufgenommen. Können Sie dies bestätigen?	Die Parzelle 1860 wird bereits heute vom Industriering her erschlossen. Ein zusätzliches Wegrecht vom Giessenweg her scheint nach aktuellem Kenntnisstand unnötig.
5	Kaufpreis bestehende Liegenschaften		Der Kaufpreis der bestehenden Liegenschaft ist im Wettbewerb mit 10 % gewichtet, wobei ein Mindestpreis von CHF 1.95 Mio. vorgegeben ist. In Anbetracht dessen, dass die Liegenschaft kurz- bis mittelfristig totalsaniert oder mit einem Neubau ersetzt werden muss, belastet der vorgegebene Mindestpreis die Wirtschaftlichkeit (Kostenmiete) des Projekts. Wie ist die Haltung der Bauherrschaft bezüglich grösstmöglicher oder ganzen Abschreibung dieser Bestandsliegenschaft, um langfristig mit der Neubebauung des Areals im vorliegenden Wettbewerb von einem höheren Baurechtszinsangebots zu profitieren?	Der vorgegebene Mindestpreis für die Bestandesliegenschaft entspricht einem moderaten Ertragswert, zumal sich die Liegenschaft teilweise im Waldabstand befindet und heute in einem guten Zustand ist. Die Baurechtsnehmerin profitiert unmittelbar nach Vertragsunterzeichung von laufenden Mieteinnahmen. Eine weitere Abschreibung bzw. Senkung des Mindestpreises kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Nr.	Thema	Ziffer	Frage	Antwort
6	Termine Umzonung		Sind die Termine weiterhin auf Kurs und wann findet die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren der Umzonung statt	Ja die Termine sind weiterhin auf Kurs. Das Mitwirkungsverfahren ist bereits abgeschlossen. Aktuell läuft die kantonale Vorprüfung. Die öffentliche Auflage findet voraussichtlich im Frühling 2027 statt.
7	Bestehende Mietverhältnisse		Berichtigung zur Frage 23 der Fragerunde 1: 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?	Juristisch bestehen keine mietrechtlichen Pflichten. Der BRN verpflichtet sich hingegen sich 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)
8	Fernwärme und tech. Infrastruktur		Antwort zur Frage 43 B) der Fragerunde 1: B) Ist eine Erweiterung auf ca. 55 Wohneinheiten (Neubau + Bestand) möglich, und wer trägt die Kosten für Leitungsverstärkungen?	B) Die aktuell am in der Beilage markierten Stumpen vorhandene Leistung beträgt total 800kW wobei die bestehenden Liegenschaften Im Bödeli 9+11 einen Verbrauch von 45kW aufweisen. Es wird somit davon ausgegangen, dass auch ohne weiteren Ausbau genügend Leistung zur Verfügung steht.