

**STADTRAT**Aktennummer
Sitzung vom
Ressort4 - 211
15. März 2012
Liegenschaften

Sanierung und Erweiterung Schule Balainen - Nachkredit

Die Realisierung des Projektes schreitet weitgehend planmässig voran. Damit dieses auch so zu Ende geführt werden kann, sind Nachkredite in zwei Bereichen notwendig, wofür die vorgesehenen Reserven nicht ausreichen.

Sachlage / Anliegen

Am 7. März 2010 haben die Nidauer Stimmberechtigten der Sanierung und Erweiterung der Schule Balainen zugestimmt und einen Kredit von CHF 12'265'000 beschlossen. Im Kostenvoranschlag sind offen ausgewiesene Reserven für die Altbausanierung von CHF 200'000 vorhanden.

Bezüglich der Heizung ist in der Botschaft an die Stimmberechtigten erwähnt: „Die alte Heizung im Untergeschoss wird entfernt, geheizt wird künftig mit der Holzschnitzelheizung der Burgergemeinde Nidau, an die das Schulhaus über eine Fernwärmeleitung angeschlossen wird.“ Im Kostenvoranschlag sind dafür keine Kosten eingestellt, weil man von einem sogenannten Contracting mit Annuitäten über 20 Jahre ausging.

Die Vergabe der Lose 1 und 2 (ca. 85 % der Arbeiten) generierte eine zusätzliche offene Reserve von rund CHF 530'000. Davon wurden bis heute rund CHF 130'000 aufgebraucht, für Unvorhergesehenes (Rissprotokolle, Asbestsanierung, Präzisionsnivelllement, Erschütterungsmessungen, Risschaden, Winterbaumassnahmen) und für Projektänderungen (zusätzliches WC und neue Heizkörper). Somit betragen die offenen Reserven noch CHF 400'000.

Heute stehen aufgrund von Projektänderungen und Vorgaben aus dem Baubewilligungsverfahren folgende Anpassungen des ursprünglichen Kredites an:

- a) Fernheizungsleitung CHF 331'000,
- b) Umgebung, Stützmauer und Warmwasseraufbereitung CHF 190'000.

Dies ergibt folgende neue Situation (Stand Ende Januar 2012):

Reserven aus Arbeitsvergebungen (siehe oben)	CHF	400'000
./.. Fernheizung	CHF	331'000
./.. Umgebung, Stützmauer, Warmwasser	CHF	190'000
<hr/>		
	- CHF	121'000

Unter Berücksichtigung der noch verbleibenden, offen ausgewiesenen Reserven von CHF 400'000 aus den Arbeitsvergebungen und CHF 200'000, explizit reserviert für den Altbau, besteht rechtlich eigentlich noch kein Handlungsbedarf. Der Gemeinderat bietet mit seinem Vorgehen dem Stadtrat die Möglichkeit zur rechtzeitigen Stellungnahme. Er beantragt und begründet nachfolgend die Nachkredite für obige Positionen. Das Ziel des Gemeinderates ist es, mindestens mit CHF 400'000 Reserven in die Altbausanierung zu starten. Diese bestehen aus den CHF 200'000 für den Umbau vorgesehenen offen ausgewiesenen Reserven und aus den vom Stadtrat zu sprechenden Nachkredite. Alles andere wäre Lotterie, treten doch gerade bei einer Altbausanierung mit Bestimmtheit kleinere und grössere Überraschungen auf.

a) Fernheizung CHF 331'000

Die Burgergemeinde besitzt eine Holzsnitzelheizung im „Burgerhaus“ am Birkenweg 11. Ab dieser Holzsnitzelheizung werden heute bereits die Schulanlagen Beunden und Bürgerallee mit Fernwärme beliefert. Dazu besteht ein Fernwärmelieferungsvertrag vom 24. Februar 1998.

Im Zusammenhang mit dem Projekt der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Balainen wurde eine Erweiterung der Fernleitung ab der Schule Beunden bis zur Schule Balainen realisiert. Die neue Fernleitung wurde durch die Burgergemeinde Nidau erstellt und vorfinanziert. Nach vollständiger Bezahlung der Erstellungskosten in 20 Jahren (Contracting) geht das Eigentum an der Fernleitung an die Einwohnergemeinde über.

Mit der Vereinbarung vom 30. Juni 2011 wurden die Details geregelt. Zudem wurde der Fernwärmelieferungsvertrag vom 24. Februar 1998 ergänzt.

Gemäss Kostenvoranschlag beträgt die Vorfinanzierung durch die Burgergemeinde rund CHF 300'000 (heute effektiv rund CHF 331'000). Diese Investition müsste von der Einwohnergemeinde mit 5 % verzinst und mit 20 Annuitäten (Satz 8.02%) von somit rund CHF 26'000 abbezahlt werden. Die Einwohnergemeinde würde der Burgergemeinde (inkl. Verzinsung) rund CHF 520'000 für die Heizung bezahlen oder über die Jahre rund CHF 150'000 mehr als mit einer Einmalzahlung. Die Stadt Nidau kann heute Kapital zu einem Zinssatz von unter 2 % aufnehmen. Verhandlungen mit der Burgergemeinde führten zum Ergebnis, dass die Einwohnergemeinde den Ersatz der Erstellungskosten auch mit einer einmaligen Zahlung leisten kann. Dies beantragt der Gemeinderat nun dem Stadtrat. Die Fernheizung mit Kosten von CHF 331'000 ist als Nachkredit ins Projekt zu integrieren.

b) Umgebung, Stützmauer und Warmwasseraufbereitung CHF 190'000

Nicht im KV vorgesehene Umgebungsarbeiten: Aus dem Baubewilligungsverfahren liegt eine zwingende Auflage vor, wonach der Rasenplatz so befestigt werden muss, dass bei jeder Witterung ein sicherer Zugang für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist. Diese Massnahme kostet rund CHF 20'000, ein Betrag welcher im KV nicht voraussehbar war. Ebenso nicht vorgesehen war die aufgrund einer Einsprache notwendige Anpassung des Ballfanggitters (CHF 10'000). Schlussendlich sollten die heute nicht mehr gebrauchsfähigen und zwischenzeitlich durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) abgesprochenen Spielgeräte auf dem Pausenplatz ersetzt werden (CHF 35'000). Beim Erstellen des Kostenvoranschlags ging

man davon aus, dass die bestehenden Spielgeräte weiterhin benutzt werden können. Zusammen sind dies rund CHF 65'000.

Stützmauer: Entlang der Fassade des Altbaus gegen den Nidau-Büren-Kanal verläuft ein Lichtschacht. Die Stützmauer dieses Lichtschachts ist abgesunken und in einem desolaten Zustand. Im Projekt ist nicht vorgesehen diese zu erneuern. Der Gemeinderat erachtet es jedoch als absolut sinnvoll, diese Mauer im Rahmen der Sanierungsarbeiten zu ersetzen. Später wird ein solches Vorhaben bestimmt viel teurer (erneute Baustelleninstallation plus Kran). Gemäss geschätzten Kosten ist dieser Ersatz mit CHF 100'000 zu veranschlagen.

Warmwasseraufbereitung: Bei der Lösung mit der Fernwärmeheizung wurde nicht beachtet, dass die Burgergemeinde die Schulen nur in den kalten Monaten mit Fernwärme beliefert. Für die Warmwasseraufbereitung im Sommer fehlt eine Heizung. Der Gemeinderat schlägt vor, eine einfache Gasheizung mit Warmwasserboiler zu installieren. Dieser Planungsfehler beruht auf einem Missverständnis der ausgeschriebenen Ingenieurleistungen für die Heizung und kostet rund CHF 25'000.

Zusammen betragen diese aus der Sicht des Gemeinderates notwendigen und zweckmässigen Optimierungen CHF 190'000.

c) Heutige Kostensituation

Im KV nicht beachtet wurde, dass im Balainenschulhaus zurzeit kein Werkunterricht stattfindet und die Beschaffung der heute fehlenden Einrichtungen, Maschinen und Werkzeuge Mehrkosten von rund CHF 200'000 verursacht. Der Gemeinderat will für diesen Posten jedoch keinen Nachkredit beantragen. Diese Position ist über den ordentlichen Kredit abzuhandeln. Der Spardruck wird damit aufrecht erhalten.

Nochmals: Das Ziel des Gemeinderates ist es, mit den CHF 400'000 Reserven in die Altbausanierung zu starten. Alles andere wäre eine zu hohe Hypothek, treten doch gerade bei einer Altbausanierung mit Bestimmtheit kleinere und grössere Überraschungen auf.

d) Stellungnahme Infrastrukturkommission

Die Infrastrukturkommission (ISK), als vorberatendes Organ des Gemeinderates, hat die Situation anlässlich einer Begehung an Ort mit anschliessender Sitzung zur Kenntnis genommen und beraten. Sie teilt die Auffassung des Gemeinderates, dass mit ausgewiesenen Reserven von mindestens CHF 400'000 in die Altbausanierung gestartet werden muss. Sie schlägt dem Gemeinderat jedoch ein differenziertes Vorgehen vor.

Unbestritten ist der Nachkredit für die Erstellung der Fernwärmeleitung von CHF 331'000. Hingegen schlägt die Kommission vor, auf den Nachkredit von CHF 190'000 für die Umgebung, die Stützmauer und die Warmwasseraufbereitung zu verzichten und diese Arbeiten im Rahmen des Volkskredites auszuführen. Jedoch soll die Beschaffung der fehlenden Ausrüstungsgegenstände des Werkraums mit einer separaten, vom Volkskredit unabhängigen, Kreditvorlage abgewickelt werden, mit der Begründung es handle sich um Schulmaterial.

Der Gemeinderat will mit der ISK vor den Fraktionssitzungen Unklarheiten, wie der Antrag, insbesondere bezüglich der Werkraumausrüstung zu verstehen ist, klären und formelle Be-

denken vorgängig ausräumen. Die Mitglieder des Stadtrates werden über die Ergebnisse dieser Klärungen vor den Fraktionssitzungen informiert.

Im heutigen Zeitpunkt hält der Gemeinderat vorläufig an seiner Vorlage fest.

e) Fazit

Der Gemeinderat und die Baukommission sind nach wie vor bestrebt, das Projekt, mit Ausnahme der Fernwärmeleitung, im Rahmen der bestehenden Kredite abzuwickeln. Im Sinne der Transparenz wird die Situation heute offen dargelegt.

Beschluss

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 54 Absatz 2 der Stadtordnung:

1. Für die einmalige Zahlung der Erstellungskosten der Fernwärmeleitung wird ein Nachkredit von CHF 331'000 bewilligt.
2. Für die Umgebungsarbeiten, den Ersatz einer Stützmauer beim Altbau und die Warmwasserheizung wird ein Nachkredit von CHF 190'000 bewilligt.

2560 Nidau, 28. Februar 2012 sto

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Präsident

Der Sekretär

Adrian Kneubühler

Stephan Ochsenbein

Beilage:

- Fotodokumentation

Beilage für die GPK:

- Verträge mit der Burgergemeinde betr. Fernwärmelieferung