



STADTRAT

Aktennummer
Sitzung vom
Ressort

18. Juni 2015
Liegenschaften

06. Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 – Sicherung der Gebäu- destruktur

Der Stadtrat genehmigt einen Investitionskredit von CHF 350'000.00 zwecks grober Ertüchtigung des Gebäudes, insbesondere der Statik, an der Dr. Schneiderstrasse 3 für eine Restlebensdauer bis zu 10 Jahren.

Sachlage / Vorgeschichte

Auf der Parzelle 40 befindet sich die Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3. Ein grosser Anteil der Liegenschaft ist derzeit vermietet. Die geschlossenen Hallenteile dienen als Lagerraum für Sportartikel sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge und Schiffe. Im Kopfbau befindet sich ein Vereinslokal. Das Dach der gesamten Halle ist nicht isoliert. Die geschlossenen Hallenteile sind unbeheizt und grossen Temperaturschwankungen ausgesetzt, das Vereinslokal ist mit einer Elektroheizung ausgerüstet. Der offene Hallenteil dient im Winter als Abstellfläche für Schiffe.

Im Rahmen der Expo wurden auf der Parzelle 40 mit Ausnahme der obgenannten Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 alle anderen bestehenden Gebäude abgebrochen.

Die Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 wurde in den 50er-Jahren als Fabrikhalle der Firma Alpha erstellt. Die Bausubstanz der Liegenschaft befindet sich grösstenteils noch im ursprünglichen Zustand. In Dezember 2008 musste infolge Undichtigkeit und Instabilität der Statik (Schneelast) ein Teil des östlich gelegenen Daches saniert werden (Gesamtkosten rund CHF 45'000.00).

Mittlerweile sind nun auch weitere Teile der Dachabdichtung undicht geworden und haben Folgeschäden an der Holzkonstruktion und dem Mauerwerk verursacht.

Für den nächsten Winter 2015/16 ist gemäss Ingenieur die Sicherheit in Bezug auf die Statik nicht mehr gegeben.

Eine provisorische Massnahme ist aufgrund der grossen Fläche sehr aufwendig und kostspielig und ist somit keine Alternative.

Im Rahmen des Projektes AGGLOlac wird das Grundstück Dr. Schneiderstrasse 3 überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgenannte Liegenschaft in rund 10 Jahren im Rahmen des Projektes AGGLOlac abgebrochen wird.

Ein Rückbau der Liegenschaft vor Umsetzung des Projektes AGGLOlac muss vollumfänglich durch die Stadt Nidau getragen werden, währenddessen ein Abbruch der Liegenschaft im Rahmen des Projektes AGGLOlac in den Projektkosten von AGGLOlac enthalten ist. Die Kosten für einen Rückbau der Liegenschaft betragen gemäss Kostenschätzung der Firma Robert Kopp AG rund CHF 180'000.00.

Projekt

Zwecks grober Ertüchtigung des Gebäudes und Sicherung der Gebäudestruktur für eine Restlebensdauer von bis zu 10 Jahren sind zwingend folgende baulichen Elemente, welche erhebliche Schäden aufweisen, zu erneuern bzw. zu sanieren:

- Dachabdichtung
- Dachkonstruktion in Holz
- Wand NE, gegen Waschanlage
- Wand NW, gegen Dr. Schneiderstrasse

Mit den geplanten Arbeiten wird nur ein Teil der bestehenden Dachabdichtung (ca. 1/3) bzw. Dachkonstruktion erneuert (Übersicht siehe Plan). Der rückwärtige Bereich mit dem Raum der ehemaligen Heizung ist im Projekt beziehungsweise in der vorliegenden Kostenschätzung nicht enthalten. Ein Teil des Daches besteht aus zwei alten Oblichtern aus Glas und Stahl. Eine allfällig nötig Reparatur/Ersatz der Glasoblichter sind im Projekt nicht berücksichtigt. Defekte Gläser werden bei Beschädigung jeweils mit Blechabdeckungen anstelle neuer Gläser ersetzt. Die verunstaltete Aussenfassade gegen die Dr. Schneiderstrasse hin erhält teilweise einen neuen Anstrich.

Während der Umbauphase können die Räumlichkeiten mit Einschränkungen weiterhin vermietet werden.

Kosten

Gemäss vorliegender Kostenschätzung der Firma Emch+Berger vom 27.4.2015 und der Offerte der Roman Stalder gmbh belaufen sich die Kosten total auf rund CHF 350'000.00.

Personelle Auswirkungen

keine

Finanzielle Auswirkungen

Die Mietzinseinnahmen der gesamten Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 betragen derzeit rund CHF 60'000.00 p.a. (ohne Berücksichtigung der Mietzinseinnahmen für die Einstellfläche des offenen Hallenteils sowie der Aussen-Abstellfläche für Autos). Hochgerechnet auf die zu erwartende Restlebensdauer der Liegenschaft von rund 10 Jahren ergibt dies zu erwartende Einnahmen von rund CHF 600'000.00. Nach der Sanierung sind allenfalls auch weiterführende Nutzungen und damit höhere Mietzinseinnahmen denkbar.

Die Investitionsfolgekosten betragen bei 3% Zins jährlich CHF 40'250.00.
Da es sich um eine Liegenschaft des Finanzvermögens handelt, erfolgt keine Abschreibung.

Der aktuelle Buchwert der ganzen Parzelle 40 beträgt CHF 3'450'000.00.
Nach der vorliegenden Investition beträgt der Buchwert CHF 3'800'000.00.

Termine

Die Arbeiten sind vor dem Winter 2015/16 auszuführen.

Zustimmungen

keine

Beschluss

Der Stadtrat von Nidau gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstaben a der Stadtordnung beschliesst:

1. Der Investitionskredit von CHF 350'000.00 für die grobe Ertüchtigung des Gebäudes und Sicherung der Gebäudestruktur für eine Restlebensdauer von rund 10 Jahren wird bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Dieser wird ermächtigt, notwendige oder zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, die den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenz an die zuständige Verwaltungsabteilung delegieren.

2560 Nidau, 01. Juni 2015

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

Beilagen:

- Fotos
- Grundrissplan
- Kostenschätzung Dr. Schneiderstrasse 3 der Firma Emch + Berger vom 27.4.2015
- Offerte Roman Stalder gmbh vom 24.5.2015
- Gebäudeversicherungspolice (GPK)
- Grundbuchauszug (GPK)

Dr. Schneiderstrasse 3



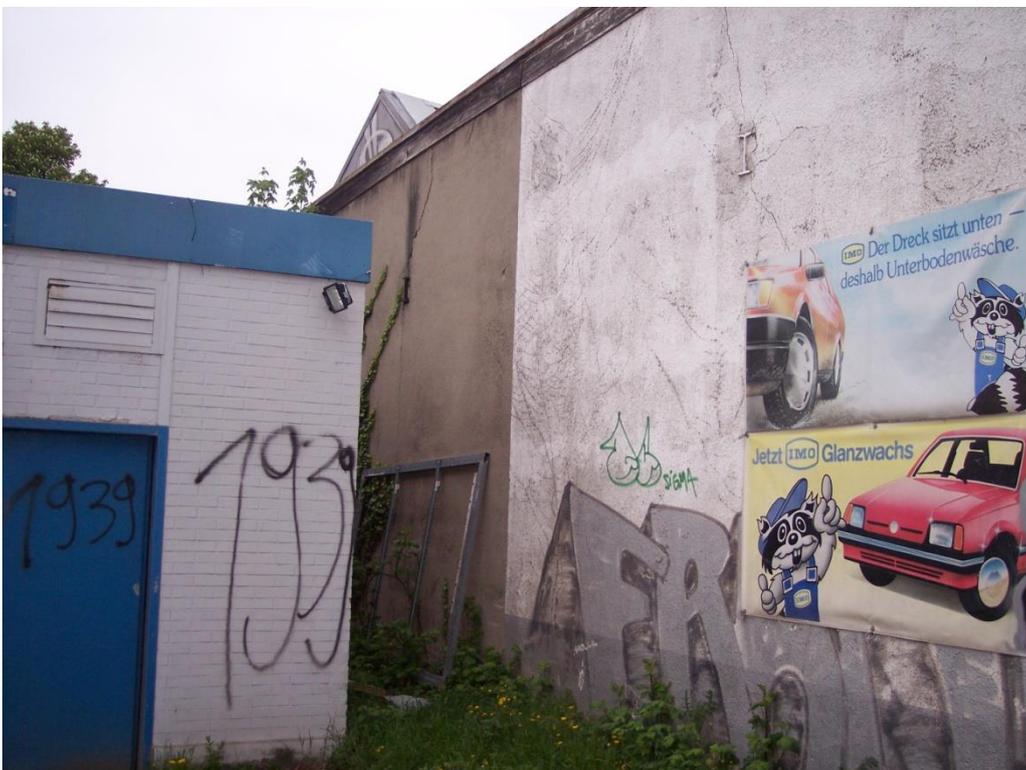
Dr. Schneiderstrasse 3



Dr. Schneiderstrasse 3



Ostfassade (Ecke Süd)



Ostfassade

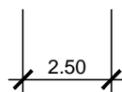
Dr. Schneider - Strasse 3
 Situation 1:200 "Provisorisch"

Legende:

-  Abdichtung Flachdach 2008
-  Bereich Sanierung Holzbau



Plan Nr.	15063.103.01
Datum:	04.05.2015
Gezeichnet:	frde
Kontrolliert:	DE
Projektleiter:	DE
Index:	.



Kostenschätzung Dr. Schneiderstrasse 3, 2560 Nidau

Ausgangslage

Die Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 in Nidau ist im Besitz der Stadt Nidau.
 Die Fabrikhalle weist einen allgemeinen alten und teilweise verfallenen Zustand auf.
 Stellenweise kann die statische Sicherheit nicht mehr gewährleistet werden.
 Folgende baulichen Elemente weisen erhebliche Schäden auf:
 - Dachabdichtung
 - Dachkonstruktion in Holz
 - Wand NE
 - Wand NW, gegen Dr. Schneiderstrasse

Zielsetzung:

- Grobe Ertüchtigung des Gebäudes für eine Restlebensdauer von ca. 5 bis 10 Jahren.
- Sicherung der Gebäudestruktur für die Nutzung als Eventlokal, Lager- und Werkstattraum
- Keine Massnahmen zur Erreichung einer Erdbebensicherheit.

Position	Vorausmass		EHP		Kosten
Sanierung Aussenfassade NE					
Seite Zühl					
Räumungsarbeiten	1 gl	CHF	4'000.00	CHF	4'000.00
Temporäre Abstützung	1 gl	CHF	6'400.00	CHF	6'400.00
Gerüstarbeiten					
Annahme gesamte Wand					
Fassadengerüste einrichten, 72x6m	432 m2	CHF	8.10	CHF	3'499.20
Fassadengerüste vorhalten	1'296 m2xMt	CHF	0.50	CHF	648.00
Mauerwerk					
Mauerwerk zurückbauen	220 m2	CHF	35.00	CHF	7'700.00
Mauerwerk neu aufbauen	220 m2	CHF	92.00	CHF	20'240.00
Betonarbeiten					
Schalung alles inkl.	60 m2	CHF	35.00	CHF	2'100.00
Beton	30 m3	CHF	450.00	CHF	13'500.00
Verputzarbeiten	432 m2	CHF	18.00	CHF	7'776.00
Diverse Kleinarbeiten	1 gl	CHF	9'500.00	CHF	9'500.00
Sanierung Aussenfassade NW					
Seite Dr. Schneiderstrasse					
Sicherungsmassnahmen	1 gl	CHF	17'000.00	CHF	17'000.00
Sanierung Holzkonstruktion					
Basis: Offerte Habegger AG					
Dachsanierung Holzbau	1 gl	CHF	20'175.00	CHF	20'175.00
Abstützung Dachquerträger					
Vertikale Stützen	18 St	CHF	2'000.00	CHF	36'000.00
Dachsanierung / Abdichtung					
Basis Angaben Franconi Grob AG					
Dachsanierung Teil Ost	17 m	CHF	780.00	CHF	13'260.00
Dachsanierung Teil Mitte	72 m	CHF	780.00	CHF	56'160.00
Allfällige weitere lokale Massnahmen	20 m	CHF	780.00	CHF	15'600.00
Zwischentotal				CHF	233'558.20
Diverses und Unvorhergesehenes	15%			CHF	35'033.70
Kosten Baumeister				CHF	268'591.90
Honorar Ing. inkl. Bauleitung				CHF	40'288.80
Zwischentotal				CHF	308'880.70
MWST	8%			CHF	24'710.46
Gesamttotal				CHF	333'591.16

Bemerkung:

In den Kosten sind nur die allgemeinen Mindestkosten für eine Gebäudesicherung enthalten.
 Allfällige Massnahmen zur optischen Aufwertung sind nicht enthalten.
 Ebenso wurde der rückwärtige Bereich mit dem Raum der ehemaligen Heizung nicht in die Kostenschätzung aufgenommen.

Stadt Nidau
Liegenschaftsverwaltung
Walter Schären
Schulgasse 2
2560 Nidau

Offerte

Teilrenovation Nord- und Ostfassade (Auffrischung)

Äussere Malerarbeiten

Objektadresse: Liegenschaftsverwaltung, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau

Datum	Offert-Nr	gültig bis	Unser Ansprechpartner	Ihre Referenz
24.05.2015	O15-00130	31.12.2015		

Sehr geehrter Herr Schären

In der Beilage unterbreiten wir Ihnen sehr gerne unser Angebot.

Auftragswert aus Positionen		9'615.00
Rabatt	2.00%	-192.30
Betrag Netto		9'422.70
Mehrwertsteuer CHE-110.340.403 MWST	8.00%	753.82
Total	CHF	10'176.50

Zahlbar netto innert 30 Tagen oder
innert 10 Tagen 2.00% Skonto (= -203.53). Betrag: 9'973.00

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
ROMAN STALDER GmbH

Andreas Stalder