



STADTRAT

Aktennummer
Sitzung vom
Ressort

17. März 2016
Präsidielles

04. Kauf der Liegenschaften Schlosstrasse 13, 13a und 15

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat zuhanden der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016, die Grundstücke Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 (Schlosstrasse 13, 13a) und Nr. 377 (Schlosstrasse 15) zum Gesamtpreis von CHF 6'394'000.00 zu erwerben.

1. Sachlage / Vorgeschichte

Mitte letzten Jahres wurden der Stadt Nidau die Liegenschaften Schlosstrasse 13, 13a (GbbL 1250) und 15 (GbbL 377) von der Vorsorgekasse Alpha bzw. von der Personalfürsorgestiftung Alpha zum Kauf angeboten. Der Gemeinderat trat auf die Verhandlungen ein. Die Preisvorstellungen der Eigentümerschaft bewegten sich um 8,7 Mio. Franken.

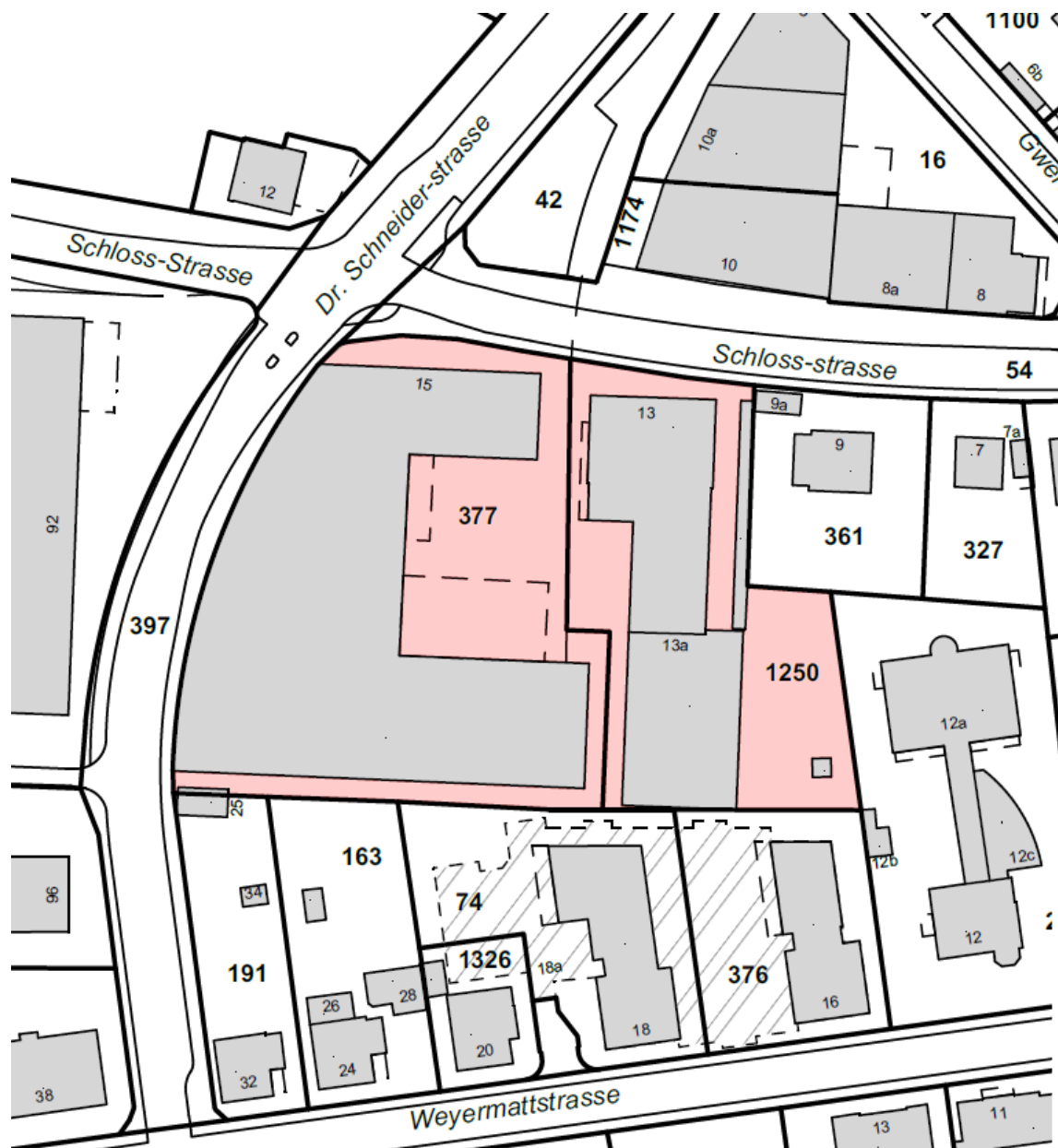
Der Preis basierte auf einer Markwertanalyse der Firma Wüest & Partner, welche in der Folge als Ausgangslage der Verhandlungen akzeptiert wurde. Die Stadt Nidau gab ergänzend eine Zustandsanalyse und Schätzung der Unterhaltskosten¹ für die nächsten 20 Jahre in Auftrag. Die Eigentümerschaften ihrerseits liessen die Altlastensituation² abklären.

Auf diesen Grundlagen unterbreitete die Stadt Nidau ein Kaufangebot von CHF 6'394'000.00. Das Angebot wurde nach mehreren Verhandlungsrunden Ende Jahr von den Eigentümern akzeptiert. Mit diesen wurde vereinbart, dass sich der Kaufpreis wie folgt aufteilen soll:

- Schlosstrasse 13, 13a (GbbL 1250): CHF 1'964'000.00,
- Schlosstrasse 15 (GbbL 377): CHF 4'430'000.00.

¹ Bericht Leimer Tschanz Architekten AG vom 2. September 2015

² Bericht Prona AG vom 1. Oktober 2015, bzw. 3. Dezember 2015, Stellungnahme AWA vom 14. Dezember 2015



Situation Schlosstrasse, Parzellen 377 und 1250

2. Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Nidau erwirbt die zum Verkauf stehenden Liegenschaften aus strategischen Gründen. Der Preis wird mit CHF 6'394'000.00 festgelegt. Dem Stadtrat wird zuhanden der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 entsprechend Antrag gestellt.

Der Gemeinderat hat die beiden Verträge unter Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Organ unterzeichnet.

Die Liegenschaften sind heute vollständig vermietet, die Mietverhältnisse sollen weitergeführt werden. Am Status Quo soll kurz- und mittelfristig festgehalten werden. Die Liegenschaften werden dem Finanzvermögen zugeordnet. Die Stadt Nidau erwirbt diese zur Sicherstellung der langfristigen Handlungsfähigkeit. Sie stellt den nötigen Aktionsraum sicher, der sich aus

den Bedürfnissen der Nidauer Stadtentwicklung ergibt. Sollten sich dereinst eigene Nutzungsbedürfnisse ergeben, müssten die Liegenschaften oder Teile davon ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Die Liegenschaften sind nur als Gesamtpaket zu erwerben. Eine Aufteilung, und somit eine allfällige Verschiebung der Zuständigkeiten, ist nicht möglich und auch nicht opportun. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Cash Managements der Finanzverwaltung vermutlich zu 100% mittels Fremdfinanzierung. Der Geldmarkt bietet Gemeinden heute ausserordentlich günstige Konditionen (unter 1%). Es ist anzunehmen, dass dies auch im Juli 2016 noch so sein wird.

3. Erwerb des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 (Schlossstrasse 13 und 13a)



Schlossstrasse 13

a. Gebäude/Areal

Die Parzelle mit Gbbl.-Nr.1250 weist eine Grundstücksfläche von 2'385 m² auf und befindet sich in der Zone GI2³, welche für Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten bestimmt ist. Das Grundstück ist mit verschiedenen, zusammengebauten Büro- und Gewerbeliegenschaften bebaut. Der Hauptbau an der Schlossstrasse wurde im Jahr 1956 erstellt. Es handelt sich um ein heute dreigeschossiges Bürogebäude mit angebaute Spedition und Lagerhalle im rückwärtigen Bereich. Im Jahr 1985 wurde eine weitere, eingeschossige Gewerbehalle angebaut. Im Jahr 2006 kam zudem eine zweigeschossige Gewerbehalle dazu. Im Grundbuch sind verschiedene Dienstbarkeiten eingetragen. Die wichtigste Dienstbarkeit betrifft die Heizung (inkl. Öltank), welche sich in der Liegenschaft der Schlossstrasse 15 befindet.

³ Artikel 38 Baureglement vom 20. Mai 1979

b. Materialisierung/Zustand

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1956 als Stahlskelettbau errichtet und im Jahr 1996 einem Umbau und einer Totalsanierung sowie im Jahr 2001 einer weiteren Teilsanierung unterzogen. Zwischenzeitlich kamen An- und Umbauten, sowie Unterhaltsarbeiten dazu.

Der Gemeinderat hat eine Analyse des Unterhalts für die nächsten zwanzig Jahre in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung weist absehbare Aufwendungen von CHF 860'000 aus. Die allfälligen Unterhaltskosten der nächsten 20 Jahre wurden bei den Kaufpreisverhandlungen, unter Anrechnung von Rückstellungen aus den zukünftigen Mitzinseinnahmen, berücksichtigt.

c. Nutzung

Die Liegenschaft weist insgesamt rund 1'815 m² vermietbare Fläche und rund 470 m² Aussenfläche auf.

Bürofläche: 474 m ²	Aussenfläche, teilweise gedeckt 470 m ²
Gewerbefläche: 1'002 m ²	Aussenabstellplätze: 3
Lager, unterirdisch: 330 m ²	

d. Mieterträge

Die Liegenschaft wird heute ausschliesslich von der Alpha Elektrotechnik AG genutzt. Zwischen der Personalfürsorgestiftung Alpha (Eigentümerin) und der Alpha Elektrotechnik AG besteht ein Mietvertrag. Die Alpha Elektrotechnik AG bezahlt einen Mietzins, welcher bei rund CHF 175'000.-- pro Jahr liegt. Der Vertrag läuft noch bis Ende 2017 und erneuert sich jeweils um ein weiteres Jahr.

e. Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass die Verwaltungs-, Hauswartungs- und Versorgungskosten vollständig auf den Mieter überwält werden. Für Renovationen und Instandstellungen sind die notwendigen Rückstellungen einzurechnen.

f. Ausnützungsreserven

Das Areal weist keine relevanten Ausnützungsreserven auf. Eine Abparzellierung einer Teilfläche wird nicht als realistisch beurteilt. Zusätzliche Gebäude können nicht unabhängig von den bestehenden Liegenschaften resp. ohne Abbrüche oder Anbauten realisiert werden.

g. Altlasten

Die Parzelle ist als Betriebsstandort im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen (CKW, Mineralöl, Schwermetalle). Bei einem Bauvorhaben resp. einer Umnutzung muss der Standort untersucht werden.

Um in dieser Frage Sicherheit zu erlangen, wurde eine spezialisierte Firma (Prona AG, Biel) mit einer vertieften Untersuchung beauftragt. Diese Untersuchung ergab für die Produktionsräume an der Schlossstrasse 13 keine Hinweise über den Umgang resp. Einsatz von umweltschädlichen Stoffen. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht mehr.

h. Inventar Denkmalpflege

Das Gebäude ist als erhaltenswertes Objekt von kommunaler Bedeutung klassiert (Bewertung «erhaltenswert»)⁴.

4. Erwerb des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377 (Schlossstrasse 15)



Schlossstrasse 15

a. Gebäude/Areal

Die Parzelle mit Gbbl.-Nr. 377 weist eine Grundstücksfläche von 4'187 m² auf und befindet sich in der Zone GI2⁵, welche für Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten bestimmt ist. Das Grundstück ist mit verschiedenen, zusammengebauten Büro- und Gewerbeliegenschaften bebaut. Der Industriekomplex wurde im Jahr 1919 erstellt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Tiefparterre und teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

b. Materialisierung/Zustand

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1919 als Werkstatt-, Magazin- und Bürogebäude von den Bernischen Kraftwerken gebaut. Ab dem Jahr 1928 übernahm die Alpha AG die Liegenschaft. Sie wurde in Massivbauweise erstellt. Die Gebäudehülle besteht aus einer verputzten Fassade, welche im Jahr 1993 renoviert wurde.

Der Gemeinderat hat eine Analyse des Unterhalts für die nächsten zwanzig Jahre in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung weist absehbare Aufwendungen in der Grössenordnung von 4.5 Mio. Franken aus. Dabei handelt es sich in der Hauptsache um: Bedachungsarbeiten (CHF 1.5 Mio.), Fenster (CHF 0.5 Mio.), Heizung (CHF 0.6 Mio.), Sanitär (CHF 0.2 Mio.), Lift (CHF 0.2 Mio.) diverser Innenausbau (CHF 0.2 Mio.), Kanalisation und Umgebung (CHF 0.2 Mio.), der Rest entfällt auf kleinere Positionen, Baunebenkosten und Honorare.

⁴ Siehe Beilage: Auszug aus dem Inventar und Erläuterungen

⁵ Artikel 38 Baureglement vom 20. Mai 1979

Die allfälligen Unterhaltskosten der nächsten 20 Jahre wurden bei den Kaufpreisverhandlungen, unter Anrechnung von Rückstellungen aus den künftigen Mietzinseinnahmen, berücksichtigt.

c. Nutzung

Die Liegenschaft weist insgesamt rund 4'023 m² vermietbare Fläche und rund 386 m² asphaltierte, teilweise gedeckte Aussenfläche (Warenumschlag, Aussenlager) auf.

Bürofläche: 1'038 m ²	Lager/Archiv: 250 m ²
Gewerbefläche: 2'547 m ²	Aussenfläche, teilweise gedeckt: 386 m ²
Wohnen: 187 m ²	Aussenabstellplätze: 7

d. Mieterträge

Die Liegenschaft wird von verschiedenen Mietern genutzt. Der aktuelle Mietertrag liegt bei rund CHF 389'000.- pro Jahr.

Bezeichnung	Nettomiete mtl.	NK Akonto Monat	Bruttomiete Monat
Büros und Nebenräume	15'819.25	2'633.25	18'452.50
Werkhallen, Betriebsräume	13'548.35	2'269.15	15'817.50
Wohnen, Parkplätze, Diverses	3'080.00	350.00	3'430.00
Total vermietet pro Monat	32'447.60	5'252.40	37'700.0
			-
Total pro Jahr	389'371.20	63'028.80	452'400.00

e. Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungs-, Hauswartungs- und Versorgungskosten, sind Teil der Nebenkosten und werden vollständig auf den Mieter überwält. Für Renovationen und Instandstellungen sind die notwendigen Rückstellungen einzurechnen.

f. Ausnützungsreserven

Das Areal weist keine relevanten Ausnützungsreserven auf. Einerseits sind bis auf den zur Erschliessung und Parkierung notwendigen Hofbereich keine Freiflächen vorhanden und andererseits befindet sich das Objekt unter Denkmalschutz, was Abbrüche/Ersatzneubauten praktisch unmöglich und Erweiterungen/Anbauten an den Bestand sehr schwierig macht.

g. Altlasten

Der Standort wurde von der Firma Prona untersucht. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) hat den Bericht Prona vom 3. Dezember 2015 zur Kenntnis genommen und am 14. Dezember 2015 bestätigt, dass weder eine Überwachungs- noch Sanierungsbedürftigkeit besteht. Der Standort bleibt im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Ein Handlungsbedarf besteht nur bei Bauvorhaben.

h. Inventar Denkmalpflege

Das Gebäude ist als bedeutender Industriebau der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Nidau als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung klassiert (Bewertung «schützenswert» und

«Situationswert»⁶. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Denkmalpflege gute Lösungen für zukunftsorientierte Nutzungen zu finden.

5. Personelle Auswirkungen

Die Gebäude werden heute von einem Mitarbeiter (Hauswartung) betreut. Dieser Aufwand ist heute in den Betriebskosten nicht ausgewiesen, wird aber im Umfang von 20 Stellenprozenten angenommen. Die Hauswartungskosten werden zukünftig ebenfalls als Betriebskosten angerechnet und ausgewiesen. Die Verwaltung wird von einem Bieler Immobilienbüro geführt und kostet jährlich rund CHF 26'000.--.

Früher oder später wird sich die Frage stellen, ob die Stadt Nidau die Hauswartung und die Verwaltung selber übernimmt. In einem solchen Fall müssten die Kosten selbstverständlich ebenfalls, wie beim heutigen Modell, den Betriebskosten angelastet werden. Formell müssten für die Anstellungen die nötigen Stellenprozente zur Verfügung stehen. Für die Erweiterung des Stellenplans ist gemäss Art. 54 Abs. 1 Bst. i Stadtordnung der Stadtrat zuständig.

Aufgrund dieser Sachlage wird dem Stadtrat eine Erweiterung des Stellenplans um gesamt-haft 40% (20% Hauswartung, 20% Liegenschaftsverwaltung) beantragt, damit im Falle einer eigenen Verwaltung, bzw. Hauswartung der notwendige Handlungsspielraum besteht. Wie bereits erwähnt, müsste eine eigene Lösung in jedem Fall kostenneutral sein, d.h. die Kosten sind Teil der Nebenkosten und würden auf die Mieter überwält.

6. Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat folgende Auswirkungen:

- Die Kosten für die Verträge (Notariat) belaufen sich auf rund CHF 15'000.00.
- Fremdverschuldung im Umfang des Kaufpreises und als Gegenwert die Liegenschaften Schlosstrasse 13, 13a und 15 mit den entsprechenden Mieterträgen.
- Bei Bedarf: Erweiterung Stellenetat der Stadt Nidau für die Hauswartung (~ 20%) und Liegenschaftsverwaltung (~ 20%). Die Ansätze basieren auf den heutigen, effektiven Aufwendungen und würden den Betriebskosten der Liegenschaften belastet.

7. Chancen

Die Stadt Nidau möchte die beiden zum Verkauf stehenden Liegenschaften aus strategischen Gründen erwerben. Diese befinden sich in einem Gebiet, das sich in naher Zukunft stark verändern und entwickeln wird. Mit dem Erwerb des rund 6'500m² grossen Terrains und der Liegenschaften stellt die Stadt Nidau sicher, auf künftige stadtentwicklungsbedingte Bedürfnisse aktiv eingehen zu können.

Die Grundstücke befinden sich in der Gewerbe- und Industriezone von Nidau und grenzen an die Wohnzone. Mit der geplanten Stadterweiterung sowie der Aufwertung des Freizeitbereichs

⁶ Siehe Beilage: Auszug aus dem Inventar und Erläuterungen

entlang des Sees ist das Aufrechterhalten einer Zone, in der auch eine lärmintensive Industrienutzung möglich wäre, langfristig nicht sinnvoll. Mit dem Kauf der Liegenschaften stellt der Gemeinderat sicher, die künftige Entwicklung auf dem Areal steuern zu können.

Die Liegenschaften sind heute vollständig vermietet, die Mietverhältnisse sollen weitergeführt werden. Am Status Quo soll kurz- und mittelfristig festgehalten werden. Die Stadt Nidau erwirbt die Liegenschaften zur Sicherstellung der langfristigen Handlungsfähigkeit. Sie stellen den nötigen Aktionsraum sicher, der sich aus den Bedürfnissen der Nidauer Stadtentwicklung ergibt.

Fazit

Der Erwerb der beiden Liegenschaften bietet der Stadt Nidau die Chance, auf künftige Bedürfnisse der Stadt- und Quartierentwicklung aktiv reagieren zu können.

8. Beschluss

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 53 und Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe i der Stadtordnung:

1. Den Stimmberechtigten wird die Zustimmung zu folgendem Beschlussesentwurf gestützt auf Artikel 34 Buchstabe b) der Stadtordnung empfohlen:
 - 1.1. Die Einwohnergemeinde Nidau erwirbt von der Personalfürsorgestiftung Alpha das Grundstück Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250, im Halte von 2'385 m² zum Preis von CHF 1'964'000.00.
 - 1.2. Die Einwohnergemeinde Nidau erwirbt von der Vorsorgekasse Alpha das Grundstück Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377, im Halte von 4'187 m² zum Preis von CHF 4'430'000.00.
 - 1.3. Der erforderliche Verpflichtungskredit von CHF 6'409'000.00 (inkl. CHF 15'000.00 Verschreibungskosten) wird bewilligt.
 - 1.4. Die Grundstücke Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 und Nr. 377 werden dem Finanzvermögen gutgeschrieben.
2. Die Gesamtzahl der zu bewirtschaftenden Stellen wird um 40% erhöht.
3. Der Entwurf für die Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

2560 Nidau, 1. März 2016 sto

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein

- Kaufverträge (nur GPK)
- Entwurf Botschaft an die Stimmberechtigten
- Auszug Inventar Denkmalpflege



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Gemeindeabstimmung
vom 5. Juni 2016

5. Juni

Kauf der Liegenschaften

Schlossstrasse 13, 13a und 15

- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 (Schlossstrasse 13 und 13a) von der Personalfürsorge-stiftung Alpha, im Halte von 2'385 m², zum Preis von CHF 1'964'000.00.
- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377 (Schlossstrasse 15) von der Vorsorgekasse Alpha, im Halte von 4'187 m², zum Preis von CHF 4'430'000.00.

Anpassung der Stadtordnung

- Erweiterung der parlamentarischen Mitwirkung um die Richtlinienmotion und das Postulat für Geschäfte in Gemeinderatskompetenz.
- Änderung der Zuständigkeit für den Beschluss des Finanzplans.

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Kauf der Liegenschaften Schlossstrasse 13, 13a und 15

- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 (Schlossstrasse 13 und 13a) von der Personalfürsorge-stiftung Alpha, im Halte von 2'385 m², zum Preis von CHF 1'964'000.00.
- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377 (Schlossstrasse 15) von der Vorsorgekasse Alpha, im Halte von 4'187 m², zum Preis von CHF 4'430'000.00.

Warum wird über diese Vorlage abgestimmt?

Die Stadt Nidau hat die Gelegenheit, zwei bedeutende Büro- und Gewerbeliegenschaften mit den dazu gehörenden Grundstücken von insgesamt rund 6500 m² an der Schlossstrasse zum Preis von CHF 6'394'000.00 zu erwerben.

Die Liegenschaften sind heute vollständig vermietet, die Mietverhältnisse sollen weitergeführt werden. Am Status Quo soll kurz- und mittelfristig festgehalten werden.

Die Stadt Nidau tätigt den Kauf aus strategischen Gründen. Sie stellt damit Aktionsraum sicher, um auf künftige stadtentwicklungsbedingte Bedürfnisse aktiv eingehen zu können.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ||| Ja-
zu ||| Nein-Stimmen, den Kauf der Liegenschaften
Schlossstrasse 13, 13a und 15 anzunehmen.

Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat von Nidau unterbreitet Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Kauf der Liegenschaften Schlosstrasse 13, 13a und 15

- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 (Schlosstrasse 13 und 13a) von der Personalfürsorge-stiftung Alpha, im Halte von 2'385 m², zum Preis von CHF 1'964'000.00.
- Kauf des Grundstücks Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377 (Schlosstrasse 15) von der Vorsorgekasse Alpha, im Halte von 4'187 m², zum Preis von CHF 4'430'000.00.

Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Nidau hat die Gelegenheit, zwei bedeutende Büro- und Gewerbeliegenschaften mit den dazu gehörenden Grundstücken von insgesamt rund 6500 m² an der Schlosstrasse zu erwerben. Beide sind voll vermietet, und die bestehenden Mietverhältnisse sollen weitergeführt werden.

Für die Stadt Nidau hat der Kauf vor allem eine strategische Bedeutung. Die beiden Objekte befinden sich in einem Gebiet, das sich in naher Zukunft stark entwickeln wird (Planung AGGLOlac). Als Eigentümerin kann die Stadt Nidau über die künftige Nutzung des Areals an der Schlosstrasse bestimmen. Sie stellt damit den nötigen Handlungsspielraum sicher, um auf neue Bedürfnisse, welche sich aus der Stadtentwicklung ergeben werden, eingehen zu können.

Der Zustand der Liegenschaften, der Sanierungsbedarf und die Situation bezüglich Altlasten wurden abgeklärt. Die Stadt Nidau will die Betriebskosten nach dem Erwerb vollständig auf die Mieter überwälzen. Für Renovationen und

Instandstellungen sind Rückstellungen aus den künftigen Mietzinseinnahmen vorzunehmen.

*Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten mit ||| Ja-
zu ||| Nein-Stimmen, den Kauf der Liegenschaften Schloss-
strasse 13, 13a und 15 anzunehmen.*

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Mitte des letzten Jahres wurden der Stadt Nidau die Liegenschaften Schlosstrasse 13, 13a und 15 von der Vorsorgekasse Alpha bzw. von der Personalfürsorgestiftung Alpha zum Kauf angeboten. Die Preisvorstellung der Eigentümerschaft bewegte sich um gesamthaft 8.7 Mio. Franken. In der Folge liess die Stadt Nidau eine Zustandsanalyse erstellen und die Unterhaltskosten für die nächsten 20 Jahre schätzen. Die Eigentümer ihrerseits liessen die Altlastensituation abklären.

Gestützt auf diese Analysen unterbreitete die Stadt Nidau ein Kaufangebot von CHF 6'394'000.00 (Schlosstrasse 13, 13a: CHF 1'964'000.00; Schlosstrasse 15: CHF 4'430'000.00), das die Eigentümer nach mehreren Verhandlungsrunden akzeptierten. Der Gemeinderat hat die Kaufverträge unterzeichnet. Sie erhalten ihre Gültigkeit mit der Genehmigung durch das zuständige Organ (in diesem Fall die Stimmberechtigten).

Details zu den Liegenschaften

a) Schlosstrasse 13 und 13a



Schlosstrasse 13

Die Parzelle Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 umfasst eine Fläche von 2385 m² und befindet sich in der Zone GI2 für Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten. Sie ist mit folgenden Gebäuden überbaut:

- Dreigeschossiges Bürogebäude (Hauptbau) an der Schlosstrasse mit angebaute Spedition und Lagerhalle aus dem Jahr 1956;
- Eingeschossige Gewerbehalle (1985);
- Zweigeschossige Gewerbehalle (2006).

Der Stahlskelettbau von 1956 wurde 1996 umgebaut und totalsaniert. Eine weitere Teilsanierung erfolgte 2001. Das Gebäude ist als erhaltenswertes Gebäude von kommunaler Bedeutung klassiert. Gemäss der Unterhaltsanalyse des Gemeinderats ist in den nächsten 20 Jahren mit Aufwendungen von CHF 860'000.00 zu rechnen. Dazu sollen Rückstellungen aus den Mietzinseinnahmen vorgenommen werden. Die Parzelle ist als Produktionsstandort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Untersuchung einer

spezialisierten Firma ergab für die Produktionsräume an der Schlosstrasse 13 keinen Altlastenverdacht.

Die vermietbare Fläche der Liegenschaft beträgt rund 1815 m². Die einzige Mieterin Alpha Elektronik AG entrichtet aktuell einen jährlichen Mietzins von CHF 174'507.20.

b) Schlosstrasse 15



Schlosstrasse 15

Die Parzelle Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377 umfasst eine Fläche von 4187 m² und befindet sich ebenfalls in der Zone GI2 für Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten. Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene zusammengebaute Büro- und Gewerbeliegenschaften. Der Komplex wurde 1919 von den Bernischen Kraftwerken gebaut und 1928 von der Alpha AG übernommen. Er gilt als bedeutender Industriebau seiner Zeit und ist als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung klassiert.

Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit Tiefparterre verfügt über eine 5 ½-Zimmerwohnung im Dachstock. Die Fassade ist 1993 renoviert worden. Gemäss Untersuchung

sind für die nächsten 20 Jahren Unterhaltsarbeiten im Umfang von CHF 4'510'000.00 absehbar. Dazu sollen Rückstellungen aus den Mietzinseinnahmen vorgenommen werden.

Der Standort ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Untersuchung einer spezialisierten Firma kam zum Schluss, dass keine Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit wegen Altlasten besteht.

Die vermietbare Fläche der Liegenschaft beträgt rund 4023 m². Sie teilt sich auf verschiedene Mieter auf, wobei aktuell ein Mietertrag von jährlich rund CHF 385'000.00 resultiert.

Chancen

Die Stadt Nidau möchte die beiden zum Verkauf stehenden Liegenschaften aus strategischen Gründen erwerben. Diese befinden sich in einem Gebiet, das sich in naher Zukunft stark verändern und entwickeln wird. Mit dem Erwerb des rund 6'500 m² grossen Terrains und der Liegenschaften stellt die Stadt Nidau sicher, auf künftige stadtentwicklungsbedingte Bedürfnisse aktiv eingehen zu können.

Die Grundstücke befinden sich in der Gewerbe- und Industriezone von Nidau und grenzen an die Wohnzone. Mit der geplanten Stadterweiterung sowie der Aufwertung des Freizeitbereichs entlang des Sees ist das Aufrechterhalten einer Zone, in der auch eine lärmintensive Industrienutzung möglich wäre, langfristig nicht sinnvoll. Mit dem Kauf der Liegenschaften wird sichergestellt, die künftige Entwicklung auf dem Areal steuern zu können.

Die Liegenschaften sind heute vollständig vermietet, die Mietverhältnisse sollen weitergeführt werden. Am Status Quo soll kurz- und mittelfristig festgehalten werden.

Mit dem Kauf der Liegenschaften verschafft sich die Stadt Nidau aber zusätzlichen Handlungsspielraum, um künftige Nutzungsbedürfnisse zu befriedigen. Sie stellen den nötigen

Aktionsraum sicher, der sich aus den Bedürfnissen der Nidauer Stadtentwicklung ergibt.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente für den Kauf der Liegenschaften

- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor.
- Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus.
- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim.

Argumente gegen eine Änderung

- Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt.
- Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus.

Abstimmungsergebnis:

||| Ja-Stimmen, ||| Nein-Stimmen

Abstimmungsfrage

Auf dem Abstimmungszettel wird folgende Frage gestellt:



Stimmen Sie dem Beschlussesentwurf zum Kauf der Liegenschaften Schloßstrasse 13, 13a und 15 zu?

Ein „Ja“ zu dieser Frage führt dazu, dass die beiden Grundstücke zum vereinbarten Preis gekauft werden, diese dem Finanzvermögen gutgeschrieben werden und der Verpflichtungskredit inkl. Verschreibungskosten bewilligt wird.

Bei einem „Nein“ werden die Grundstücke nicht gekauft.

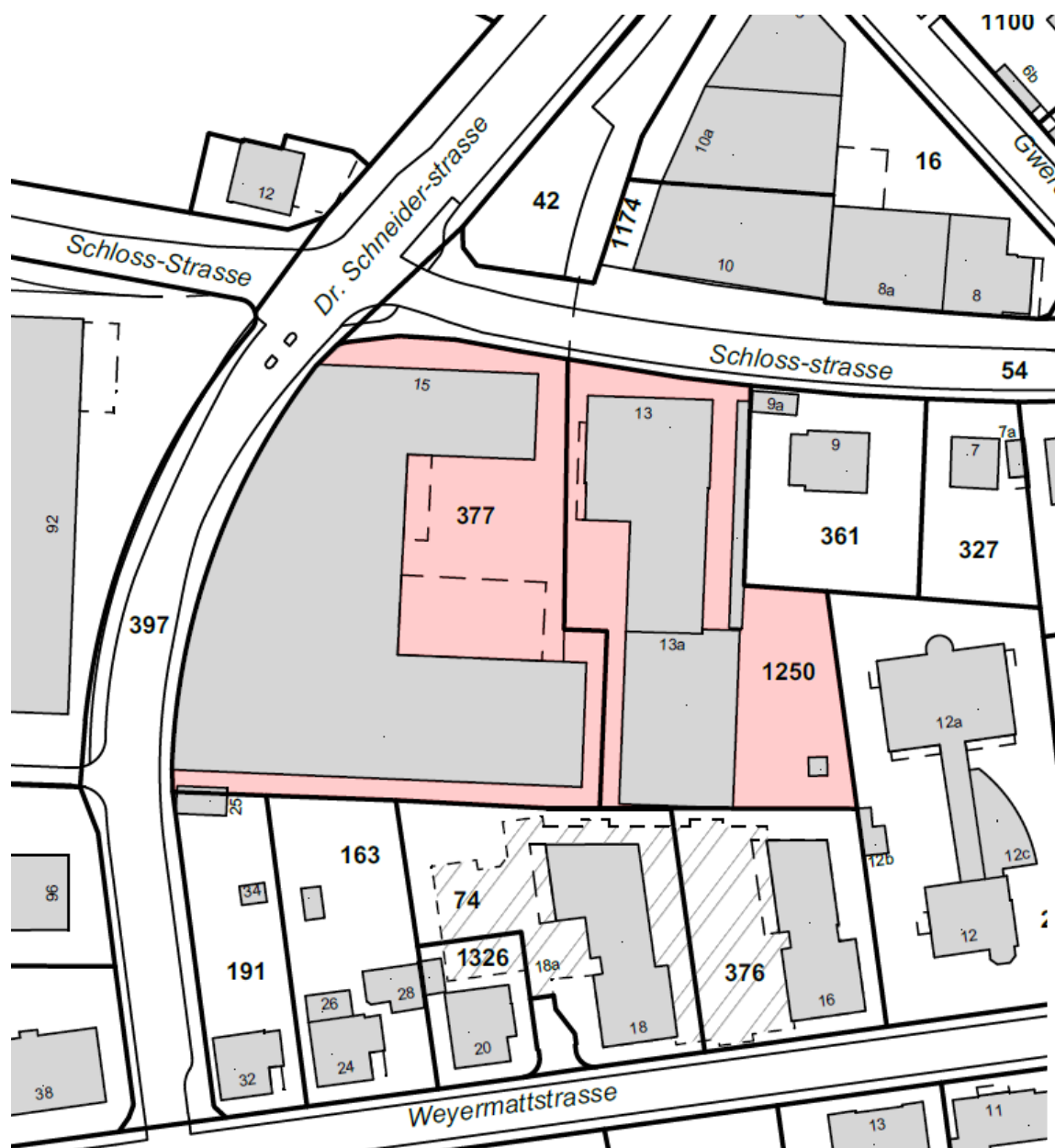
Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ||| Ja-
zu ||| Nein-Stimmen den folgenden

Beschlussesentwurf

gestützt auf Artikel 34 Buchstabe b der Stadtordnung zur
Annahme:

1. Die Einwohnergemeinde Nidau erwirbt von der Personalfürsorgestiftung Alpha das Grundstück Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250, im Halte von 2'385 m² zum Preis von CHF 1'964'000.00.
2. Die Einwohnergemeinde Nidau erwirbt von der Vorsorgekasse Alpha das Grundstück Nidau-Grundbuchblatt Nr. 377, im Halte von 4'187 m² zum Preis von CHF 4'430'000.00.
3. Der erforderliche Verpflichtungskredit von CHF 6'409'000.00 (inkl. CHF 15'000.00 Verschreibungskosten) wird bewilligt.
4. Die Grundstücke Nidau-Grundbuchblatt Nr. 1250 und Nr. 377 werden dem Finanzvermögen gutgeschrieben.



Situation Schlosstrasse mit Parzellen Nrn. 377 und 1250

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Anpassung der Stadtordnung

- Erweiterung der parlamentarischen Mitwirkung um die Richtlinienmotion und das Postulat für Geschäfte in Gemeinderatskompetenz.
- Änderung der Zuständigkeit für den Beschluss des Finanzplans.

Warum wird über diese Vorlage abgestimmt?

Die Stadtordnung von 2002 hat sich in der Vergangenheit sehr gut bewährt. Dennoch beantragt Ihnen der Stadtrat heute, diese betreffend Mitwirkungsrechte und –pflichten des Parlaments anzupassen.

Zudem soll der Finanzplan künftig vom Gemeinderat und nicht mehr vom Stadtrat (Parlament) beschlossen werden.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ||| Ja- gegen ||| Nein-Stimmen, die Anpassung der Stadtordnung der Stadt Nidau anzunehmen.

Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat von Nidau unterbreitet Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Anpassung der Stadtordnung

- Erweiterung der parlamentarischen Mitwirkung um die Richtlinienmotion und das Postulat für Geschäfte in Gemeinderatskompetenz.
- Änderung der Zuständigkeit für den Beschluss des Finanzplans.

Das Wichtigste in Kürze

Mit den nachfolgend vorgeschlagenen Änderungen der Stadtordnung verfolgen der Stadtrat und der Gemeinderat zwei Ziele.

Einerseits sollen die Möglichkeiten des Stadtrats zur politischen Steuerung und Einflussnahme erweitert werden. Dazu ist vorgesehen, die Bestimmungen zu den parlamentarischen Vorstössen zu ergänzen. Demnach dürfen Motionen künftig auch Geschäfte im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats zum Gegenstand haben (bisher: nur Geschäfte im Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten und des Stadtrats). In diesem Fall handelt es sich um eine Richtlinienmotion. Der Gemeinderat kann davon abweichen, muss dies aber gegenüber dem Parlament begründen. Zudem soll auch der Wirkungsbereich des Postulats (Prüfungsauftrag) auf Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats ausgedehnt werden (bisher: nur Geschäfte im Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten und des Stadtrats).

Andererseits wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat künftig in eigener Kompetenz den Finanzplan beschliesst

(bisher: der Stadtrat). Der Finanzplan wird dem Parlament demnach nur noch zur Kenntnisnahme unterbreitet. Dem Stadtrat werden damit keine Kompetenzen entzogen, da mit der Genehmigung des Finanzplans keine Projekte oder Investitionen zur direkten Umsetzung beschlossen werden. Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten mit ||| Ja- zu ||| Nein-Stimmen, die vorgeschlagenen Änderungen der Stadtordnung anzunehmen.

Die Vorlage im Detail

1) Parlamentarische Vorstösse

Die heutigen Bestimmungen in der Stadtordnung zu den parlamentarischen Vorstössen sind sehr restriktiv und schränken den Gestaltungsspielraum des Parlaments unnötig ein. Dies liegt daran, dass der Stadtrat mit Motionen und Postulaten nur auf Geschäfte Einfluss nehmen kann, die in seinem eigenen Zuständigkeitsbereich oder in jenem der Stimmberechtigten liegen.

Diese Regelung ist im Interesse der Gewaltentrennung und klarer Zuständigkeiten an sich richtig – jedenfalls bei der Motion, da der Gemeinderat die Forderung einer Motion zwingend umsetzen muss. Im Fall des Postulats ist die Einschränkung unnötig, da es sich dabei nur um einen Auftrag an den Gemeinderat handelt, ein Geschäft oder eine Massnahme zu prüfen (ohne Verpflichtung zur Umsetzung).

Mit den vorgeschlagenen Ergänzungen der Artikel 49 und 50 der Stadtordnung erhält der Stadtrat die Möglichkeit, auf Angelegenheiten im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats Einfluss zu nehmen, ohne dass dabei die Kompetenzen verwischt werden oder die Gewaltentrennung ausgehebelt wird.

a) Motion

Die heutige Bestimmung lautet:

Parlamentarische Vorstösse a Motion	Art. 49	Jedes Mitglied des Stadtrates kann mit einer Motion das Begehren stellen, dass der Gemeinderat dem Stadtrat ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten oder des Stadtrates zum Beschluss unterbreitet.
--	----------------	---

Diese Bestimmung wird beibehalten und neu zu Absatz 1. Artikel 49 wird mit einem Absatz 2 ergänzt, der die sogenannte Richtlinienmotion ermöglicht. Artikel 49 lautet neu:

Parlamentarische Vorstösse a Motion	Art. 49	¹ unverändert
		² Soweit der Gegenstand der Motion im Bereich der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt, kommt der Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die Richtlinienmotion bewirkt keinen unabänderlichen Auftrag an den Gemeinderat. Die Exekutive kann also den Auftrag der Richtlinienmotion abändern, wird aber die Abänderung gegenüber dem Parlament begründen müssen. Die Entscheidungskompetenz des Gemeinderats bei Geschäften in seinem Zuständigkeitsbereich wird dadurch nicht beschnitten.

Der Stadtrat muss die Details der Richtlinienmotion – zum Beispiel die formalen Anforderungen an einen solchen Vorstoss – nach Inkrafttreten des neuen Artikels 49 in seiner Geschäftsordnung noch regeln.

b) Postulat

Die heutige Bestimmung lautet:

b Postulat	Art. 50	Jedes Mitglied des Stadtrates kann mit einem Postulat das Begehren stellen, dass der Gemeinderat ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten oder des Stadtrates prüft und dem Stadtrat über das Ergebnis der Prüfung Bericht erstattet.
------------	----------------	--

Die bisherige Bestimmung wird beibehalten und mit „oder des Gemeinderates“ ergänzt. So wird der Wirkungsbereich des Postulats auf Geschäfte im Zuständigkeitsbereich des

Gemeinderats ausdehnt. Artikel 50 lautet neu:

b Postulat	Art. 50 Jedes Mitglied des Stadtrates kann mit einem Postulat das Begehren stellen, dass der Gemeinderat ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten, des Stadtrates <u>oder des Gemeinderates</u> prüft und dem Stadtrat über das Ergebnis der Prüfung Bericht erstattet.
------------	---

2) Finanzplan

Die Gemeinden des Kantons Bern sind verpflichtet, einen Finanzplan als Bestandteil ihres Rechnungswesens zu erstellen und durch das zuständige Organ genehmigen zu lassen. Der Finanzplan gibt Auskunft über die Entwicklung der Gemeindefinanzen in den nächsten vier bis acht Jahren. Jede Gemeinde kann selber bestimmen, welches Organ die Kompetenz zum Beschluss des Finanzplans hat. In Nidau ist dies der Stadtrat.

Die heutigen Bestimmungen zum Finanzplan in der Stadtordnung lauten wie folgt:

Finanzplan	Art. 23 ¹ Der Finanzplan gibt einen Überblick über die Entwicklung des Finanzhaushalts der nächsten vier bis acht Jahre. ² Der Gemeinderat <u>erstellt</u> den Finanzplan, passt ihn neuen oder veränderten Verhältnissen an und unterbreitet ihn jährlich <u>dem Stadtrat zum Beschluss</u> . ³ Der Gemeinderat informiert die Öffentlichkeit und den Stadtrat jährlich über die wichtigsten Erkenntnisse.
------------	---

c Sachgeschäfte in abschliessender Zuständigkeit	Art. 54 ¹ Der Stadtrat beschliesst in abschliessender Zuständigkeit über: a bis c (unverändert) d <u>die Genehmigung des Finanzplanes oder dessen Rückweisung mit einem Auftrag an den Gemeinderat</u> . e bis i (unverändert) ² Der Stadtrat nimmt Berichte, die ihm vom Gemeinderat, den übrigen Behörden oder der Verwaltung unterbreitet werden, zur Kenntnis.
--	---

Diese Kompetenzordnung hat sich als wenig tauglich erwiesen. Der Finanzplan ist ein wichtiges Planungs- und Führungsinstrument für den Gemeinderat, der die Verantwortung für den Finanzhaushalt trägt. Daraus folgt, dass der

Gemeinderat den Finanzplan nicht nur erstellen sondern auch beschliessen sollte. Zu diesem Zweck sind die Artikel 23 und 54 wie folgt abzuändern:

Finanzplan	<p>Art. 23 ¹ unverändert.</p> <p>² Der Gemeinderat beschliesst den Finanzplan, passt ihn neuen oder veränderten Verhältnissen an und unterbreitet ihn jährlich dem Stadtrat zur Kenntnisnahme.</p> <p>³ unverändert.</p>
------------	--

	<p>Art. 54 ¹ Der Stadtrat beschliesst in abschliessender Zuständigkeit über:</p> <p><i>a bis c</i> unverändert</p> <p><i>d</i> aufgehoben,</p> <p><i>e bis i</i> unverändert</p> <p>² Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis:</p> <p>a) den Finanzplan,</p> <p>b) Berichte, die ihm vom Gemeinderat, von den übrigen Behörden oder von der Verwaltung unterbreitet werden.</p>
--	--

Mit den neuen Bestimmungen wird der vom Gemeinderat beschlossene und kommentierte Finanzplan dem Stadtrat jährlich zur Kenntnisnahme unterbreitet. Dem Stadtrat werden damit keine Kompetenzen entzogen, da mit der Genehmigung des Finanzplans keine Projekte oder Investitionen zur direkten Umsetzung beschlossen werden.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente für eine Änderung der Stadtordnung

- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor.
- Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus.
- Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim.

Argumente gegen eine Änderung

- Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt.
- Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus.

Abstimmungsergebnis:

||| Ja-Stimmen, ||| Nein-Stimmen

Abstimmungsfrage

Auf dem Abstimmungszettel wird folgende Frage gestellt:



Wollen Sie die Änderungen der Artikel 23, 49, 50 und 54 der Stadtordnung annehmen?

Ein „Ja“ zu dieser Frage führt dazu, dass die Mitwirkungsrechte des Parlaments erweitert werden und dass der Gemeinderat anstelle des Stadtrats künftig den Finanzplan beschliesst.

Bei einem „Nein“ bleibt die heutige Regelung bestehen.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ||| Ja-
gegen ||| Nein-Stimmen den folgenden

Beschlussesentwurf

zur Annahme:

1. Die Stadtordnung Nidau vom 24. November 2002 wird wie folgt geändert:

Parlamentarische Vorstösse
a Motion

Art. 49 ¹unverändert

²Soweit der Gegenstand der Motion im Bereich der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt, kommt der Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

b Postulat

Art. 50 Jedes Mitglied des Stadtrates kann mit einem Postulat das Begehren stellen, dass der Gemeinderat ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten, des Stadtrates oder des Gemeinderates prüft und dem Stadtrat über das Ergebnis der Prüfung Bericht erstattet.

Finanzplan

Art. 23 ¹unverändert.

² Der Gemeinderat beschliesst den Finanzplan, passt ihn neuen oder veränderten Verhältnissen an und unterbreitet ihn jährlich dem Stadtrat zur Kenntnisnahme.

³unverändert.

c Sachgeschäfte in abschliessender Zuständigkeit

Art. 54 ¹ Der Stadtrat beschliesst in abschliessender Zuständigkeit über:

a bis c unverändert

d aufgehoben,

e bis i unverändert

² Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis:

a) den Finanzplan,

b) Berichte, die ihm vom Gemeinderat, von den übrigen Behörden oder von der Verwaltung unterbreitet werden.

2. Die Änderungen treten, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Kanton, am 1. Juli 2016 in Kraft.

Nidau, 17. März 2016

NAMENS DES STADTRATS

Der Stadtratspräsident: Der Stadtschreiber:

Kurt Schwab

Stephan Ochsenbein