



STADTRAT

Aktennummer
Sitzung vom
Ressort

22. September 2016
Liegenschaften

05. Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 – Dachsanierung Halle West - Nachkredit

Der Stadtrat genehmigt einen Nachkredit über CHF 90'000.00 zwecks Dachsanierung der gesamten Halle West an der Dr. Schneiderstrasse 3, für eine Restlebensdauer bis zu 10 Jahren.

Sachlage / Vorgeschichte

Am 18. Juni 2015 stimmte der Stadtrat dem Investitionskredit von CHF 350'000.00 für die Sicherung der Gebäudestruktur der Liegenschaft an der Dr. Schneiderstrasse 3 zu. Das Projekt beinhaltet die grobe Ertüchtigung des Gebäudes und Sicherung der Gebäudestruktur für eine Restlebensdauer von bis zu 10 Jahren, welches primär aus folgenden Arbeiten bestand:

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

Die Arbeiten an den tragenden Elementen des Gebäudes sind abgeschlossen. Nebenarbeiten wie Malerarbeiten der Fassade etc., werden im Verlaufe des Sommers 2016 fertiggestellt.

Auf der Westseite befindet sich ein geschlossener Hallenteil mit rund 300 m² und ein offener Hallenteil mit ca. 400 m² Abstellfläche. Die geschlossene Halle dient als Abstellfläche für Fahrzeuge und Schiffe und ist unbeheizt. Der offene Hallenteil dient im Winter als Abstellfläche für Schiffe. Die Halle West ist höher als das Hauptdach, sie ist ca. 10 Meter hoch. Das Hallendach wird durch eine Stahlkonstruktion getragen. Die Dachkonstruktion ist nicht gedämmt und besteht aus einer einfachen Holzbalkenlage, welche auf die Stahlträger gelegt ist. Die Dachfläche besteht aus einer einfachen dünnen Bretterlage. Die Abdichtung besteht zu 1/2 der Fläche aus Bitumen- und 1/2 der Fläche aus einer einfachen verlegten Plastikfolie.

Im laufenden Investitionskredit sind keine Sanierungsarbeiten an der Halle West vorgesehen, da die Dachuntersicht optisch keine relevanten Schäden aufweist. Im Zusammenhang mit den Arbeiten am Hauptdach wurde festgestellt, dass sich die Abdichtungsfolien bei der Halle West von den Dachbrettern lösen. Aufgrund dieser Feststellung wurde der Ingenieur beauftragt die Situation zu prüfen. Es wurde festgestellt, dass Regenwasser die Folien bereits unterlaufen hat und die Dachabdichtung undicht ist. Ein Teil der darunterliegenden Bretter ist bereits beschädigt.

Ab 2018 ist gemäss Ingenieur die Sicherheit in Bezug auf die Statik nicht mehr gegeben. Später herausfallende Bretter können Personen und darunterliegendes Lagergut beschädigen. Die Dachkonstruktion ist wegen des vorgelagerten offenen Geländes dem Wind stark ausgesetzt. Eine provisorische Massnahme ist keine Alternative.

Eine Sperrung der Halle West und Sicherung des Notausganges der Haupthalle würde rund CHF 15'000.00 kosten. Mietzinsmindereinnahmen von rund CHF 20'000.00 pro Jahr sind die Folge.

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 Halle West betragen gemäss Kostenschätzung des Ingenieurs rund CHF 36'000.00. Wird die Halle West zurückgebaut muss zudem die dahinterliegende an der Witterung ausgesetzte Wand, zusätzlich abgedichtet werden (Kosten ca. CHF 15'000.00).

Projekt

Mit den geplanten Arbeiten wird die gesamte Dachabdichtung der Halle West mit einer Bitumenfolie erstellt. In Hinblick auf eine Restlebensdauer von bis zu 10 Jahren werden vorgängig statisch ungenügende Bretter ausgewechselt. Um eindringendes Wasser durch Schlagregen einzudämmen werden defekte Gläser auf den Längsseiten der Halle ebenfalls durch Plexiglas ausgewechselt. Es ist vorgesehen den offenen Hallenteil nach der Sanierung mit Baugittern abzutrennen um Unbefugten den Hallenzutritt zu erschweren.

Während der Sanierungsphase werden die Räumlichkeiten eingeschränkt vermietet sein.

Kosten

Gemäss vorliegender Kostenschätzung der Firma Emch + Berger vom 18.8.2016 belaufen sich die Kosten auf rund CHF 90'000.00.

Finanzielle Auswirkungen

Grundlagen

Geschäft Nr.		06
Beschluss Stadtrat vom		18. Juni 2015
Beschlossener Gesamtkredit:	CHF 350'000.00	Konto: 942.503.16
Abgeschlossene Arbeiten	CHF 208'169.85	Stand 18. August 2016
offene Arbeiten ca.	CHF 70'000.00	Stand 18. August 2016
Abweichung ca.	CHF -71'830.15	
Nachkredit	CHF 90'000.00	Konto: 10840.01

Die Mietzinseinnahmen der geschlossenen und offenen Halle West der Liegenschaft Dr. Schneiderstrasse 3 betragen derzeit rund CHF 20'000.00 pro Jahr. Hochgerechnet auf die zu erwartende Restlebensdauer der Liegenschaft von rund 10 Jahren ergibt dies zu erwartende

Einnahmen von rund CHF 200'000.00. Nach der Sanierung sind allenfalls auch weiterführende Nutzungen und damit höhere Mietzinseinnahmen denkbar.

Die Investitionsfolgekosten betragen bei 3% Zins jährlich CHF 2'700.00.

Da es sich um eine Liegenschaft des Finanzvermögens handelt, erfolgt keine Abschreibung.

Der Buchwert der ganzen Parzelle 40 hat vor dem Investitionskredit CHF 3'450'000.00 betragen.

Nach Abschluss Investitionskredites und Nachkredit beträgt der Buchwert CHF 3'890'000.00.

Termine

Die Arbeiten sind vor dem Winter 2016 / 2017 auszuführen.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe e der Stadtordnung:

1. Der Nachkredit von CHF 90'000.00 für die Dachsanierung der gesamten Halle West für eine Restlebensdauer von rund 10 Jahren wird genehmigt. Der Gesamtkredit beträgt somit CHF 440'000.00.
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, 23. August 2016/ws

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Beilagen:

- Protokollauszug Kreditbeschluss Stadtrat vom 18. Juni 2015
- Kostenschätzung Dachsanierung Halle West, Firma Emch + Berger vom 18. August 2016
- Grundrissplan