



6. Sanierung Hauptstrasse 78 - Finanzanlage

Ressort
Sitzung

Hochbau
17.09.2020

Der Stadtrat genehmigt die Finanzanlage von CHF 1 465 000.– zur Sanierung der Hauptstrasse 78. Der Stadtratsentscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.

nid 9.4.8.8 / 1

Sachlage / Vorgeschichte

Die Stadt Nidau hat die Liegenschaft an der Hauptstrasse 78 im Jahr 2013 für CHF 630 000.– gekauft.

Die Liegenschaft wurde um 1899/1900 erbaut und ist als schützenswertes K-Objekt klassiert (Kantonale Denkmalpflege). Es ist Teil der um 1900 entstandenen, städtisch anmutenden Bebauung im südlichen Abschnitt der Hauptstrasse, beim Brückenkopf des Nidau-Büren-Kanals.

Das Gebäude beinhaltet 2 Wohnungen in den Obergeschossen und Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss. Es ist seit ca. vier Jahren unbewohnt. Das Haus wurde minimal unterhalten, Erneuerungen wurden keine gemacht. Im Mai 2018 wurde im Gebäude ein Frostschaden festgestellt. Sämtliche Heizkörper und mehrere Heizungsleitungen sind durch Frosteinwirkung geborsten. Dabei ist in vielen Räumen Heizungswasser ausgelaufen und hat teilweise die Böden und Wände beschädigt. Im nordwestlichen Bereich wurde um die WC-Räume und Reduits im Erd- und Obergeschoss Nässe in der Konstruktion festgestellt. Die letzte Kontrolle der Liegenschaft fand rund 2 1/2 Monate vor der Schadensfeststellung statt. Aufgrund der Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass es während der Kältephase zwischen Ende Februar und Anfang März 2018 zu einem Heizungsausfall gekommen ist, welcher zum Frostschaden geführt hat.

Der Frostschaden wurde bei der Sachschadenversicherung der Stadt Nidau angemeldet. Die Versicherung hat in der Folge das Schadensmanagement übernommen, um das Gebäude vor weiteren Schäden zu schützen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Kosten für die Schadenbehebung berechnet sowie die Versicherungsleistung definiert. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Restwertberechnung erstellt. Gemäss Berechnung beträgt der Restwert des Gebäude rund CHF 700 000.–.

Die Liegenschaft wird momentan im Winter mit einer Notheizung temperiert.



Der Gemeinderat hat auf Grund des akuten Sanierungsbedarfs ein Bauprojekt ausarbeiten lassen. Dieses Bauprojekt wird nun dem Stadtrat in Form eines Investitionskredites zur Genehmigung vorgelegt.

Projekt

Das Gebäude weist aktuell einen sehr hohen Sanierungsbedarf und ebenso aufgestaute Unterhaltsarbeiten aus. So zeigen sich an den historischen Holzfenstern Undichtigkeiten die zu Infiltrationen führen. Verschiedene Haustechnikleitungen sind nicht mehr betriebssicher und müssen ersetzt werden. Ebenso müssen diverse Bauteile den heutigen Normen und Sicherheitsanforderungen angepasst werden.

Für eine künftige Nutzung oder Vermietung bedarf es einer umfassenden Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und der technischen Anlagen. Zu beachten sind im Besonderen auch die energetischen, bauphysikalischen und lärmschutzrelevanten Anforderungen. Dementsprechend sind auch die aktuellen Sicherheits- und Brandschutzanforderungen einzuhalten und mit den Ansprüchen der Denkmalpflege abzustimmen.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 14) verlangt im Sanierungsfall das Einhalten der Einzelanforderungen gemäss Art 1.6 a) und Anhang 1b. Dementsprechend sind im vorliegenden Projekt folgende **energierelevanten Massnahmen** vorgesehen:

- Ersatz der Ölheizung (Jahrgang 1996) durch einen erneuerbaren Energieträger für die Wärme- und Warmwasser-Erzeugung. Es ist eine Pelletheizung vorgesehen. Ein einfaches Umrüsten auf eine zukünftige Fernwärmeverteilung ist nachträglich möglich.
- Dämmung der Kellerdecke und des Estrichbodens.
- Dämmung des Daches im Bereich des 3. OGs.
- Ertüchtigung bzw. Ersatz der historischen Fenster
- Zusätzliche partielle Dämmung der Fassade im Bereich der Holzvertäfelungen

Im Weiteren sind für die zukünftige Nutzung folgende **bauliche Massnahmen** vorgesehen:

- Ersatz der defekten Wärmeverteilung und der undichten Sanitärleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Bädern, WC-Anlagen und Küchen
- Feuchtesanierung der Kellerwände
- Auffrischung und teilweiser Ersatz der Boden-, Wand und Deckenoberflächen
- Räumliche Anpassungen für eine zeitgemässe Nutzung
- Sanierung der geschädigten Dachlukarnen

Die Aufwendungen für diese Massnahmen werden im Betrachtungszyklus von 25 Jahren teilfinanziert durch:

- Einsparung der Energiekosten
- Verminderte Unterhaltskosten
- Kantonale Förderbeiträge (Effizienzklassenwechsel GEAK)
- Versicherungsbeitrag für den Frostscha den

Sanierung:

Dach von aussen dämmen

Estrichboden dämmen

Kellerdecke dämmen

Heizungs-WW-Ersatz mittels Pellet

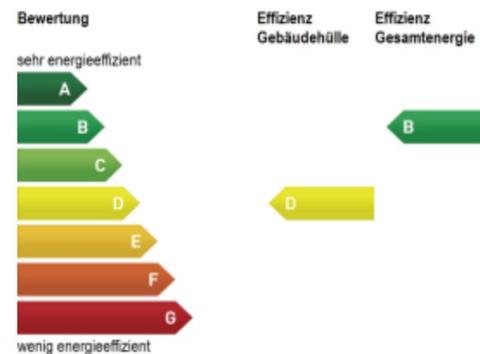
Fenster ertüchtigen



Ist - Zustand



Sanierung



Ziel der Sanierung ist es, das Gebäude längerfristig wieder nutzbar zu machen. Im jetzigen Zustand kann das Haus nicht vermietet werden. Auf Grund des Schutzstatus Denkmalpflege kann das Haus nicht abgebrochen werden.

Nach der Sanierung kann mit einem Mietzins ertrag von ca. CHF 45 000.– gerechnet werden. Dies bei Vollvermietung.

Alternativ bleibt der Verkauf der Liegenschaft im aktuellen Zustand. Dies mit der entsprechenden Reduktion des Verkaufspreises in Folge des baulichen Zustandes.

Kosten

Total Projektierungskredite	15'000.00
Anlagekosten	1'450'000.00
Total Kreditantrag	1'465'000.00

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	110'000.00
BKP 2 Baukosten Gebäude inkl. Umgebung	1'201'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	19'000.00
BKP 8 Reserve	135'000.00
Total Baukosten	1'465'000.00

Kostengenauigkeit $\pm 20\%$. Die Planerhonorare sind in der Position BKP 2 Baukosten Gebäude enthalten.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Investitionen und Desinvestitionen (Käufe/Verkäufe/Renovationen) im Finanzvermögen sind finanzhaushaltsrechtlich gesehen keine Investitionen sondern Anlagen. Mit den Anlagen im Finanzvermögen soll grundsätzlich eine Rendite erzielt werden und darf grundsätzlich die Erfolgsrechnung (Allgemeiner Haushalt) nicht mit Folgekosten belasten.

Rekapitulation Gesamtkosten

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	110'000.00
BKP 2 Baukosten Gebäude inkl. Umgebung	1'201'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	19'000.00
BKP 8 Reserve	135'000.00
Total Baukosten	1'465'000.00

Beiträge Dritter

Mit folgenden Beiträgen aus den kantonalen Förderprogrammen und Versicherungen sind zu rechnen.

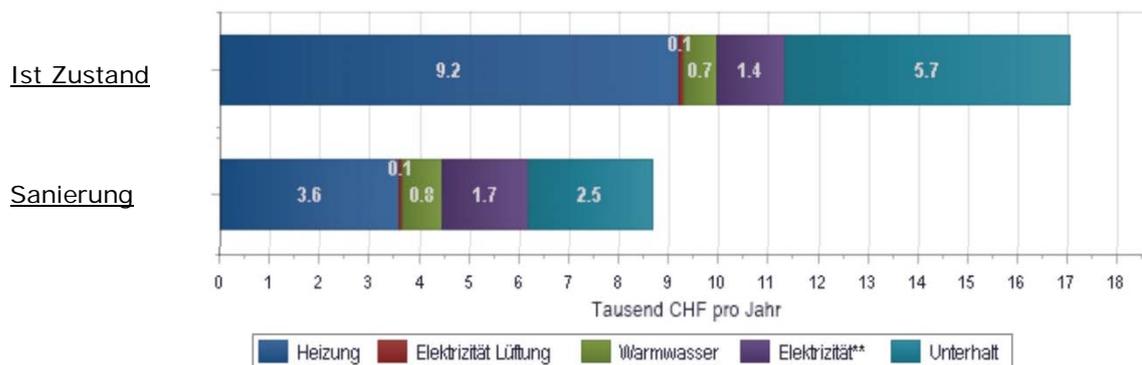
Förderprogramm	CHF	34'560.00
Förderbeiträge	CHF	90'000.00
Versicherungsbeiträge	CHF	87'000.00
Total Beiträge	CHF	211'560.00

Jährliche Folgekosten

Folgekosten sind für die Finanzlage transparent darzulegen. Zusammen mit dem Anlagebeschluss gelten auch die Folgekosten als beschlossen. Sie werden jährlich als gebundene Ausgaben in der Erfolgsrechnung belastet.

Betriebliche Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten können mit einer Sanierung erheblich gesenkt werden. Siehe nachfolgende Grafik:



Auf Grund der Sanierung können die Betriebskosten beinahe halbiert werden.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten (Bei Finanzanlagen entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen):

Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	21'975.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	21'975.00

Jährliche Folgeerträge

Mietzinserträge	CHF	45'000.00
Total Erträge	CHF	45'000.00

Bilanzwert

Finanzanlagen werden gemäss Art. 81 GV zu Anschaffungs- resp. Herstellungswert bilanziert.

Bilanzwert per 31.12.2019	CHF	593'740.00
Sanierungskosten	CHF	1'465'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	CHF	2'058'740.00

Die Finanzanlagen werden periodisch neu bewertet und zum Verkehrswert am Bilanzierungstichtag in der Bilanz geführt. Die Bilanzwerte sind bei eingetretenen dauerhaften Wertverminderungen oder Verlusten sofort zu berichtigen. Sollte der Verkehrswert nach der Sanierung unter CHF 2'058'740 zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist im Finanzplan 2020 mit CHF 600'000.00 berücksichtigt.

Finanzrechtliche Zuständigkeit

Finanzanlagegeschäfte beschliesst der Gemeinderat (sofern keine anderweitige Gemeinderegelung besteht). Ausgenommen sind Finanzanlagen im Zusammenhang mit dem Eigentum über und an beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken sowie Finanzanlagen in Immobilien. Diese werden – sofern nicht ein Reglement der Gemeinde anderes vorsieht- bezüglich Bestimmungen der Zuständigkeit für den Beschluss den Ausgaben gleichgestellt.

Somit unterliegt der Beschluss für die Finanzlage dem Stadtrat.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr

Konto: 10840.01

Rechnungsjahr: 2021/2022

Termine

Ausführung 2021/2022

Zustimmungen

Für die Sanierung muss ein Baugesuch beim Regierungsstatthalteramt eingereicht werden.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau, gestützt auf Artikel 55 Buchstabe d der Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Artikel 35 der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt Sanierung Hauptstrasse 78 wird genehmigt und dafür die Finanzanlage von CHF 1 465 000.– 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 Stelle delegieren.

2560 Nidau, 18. August 2020 scs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

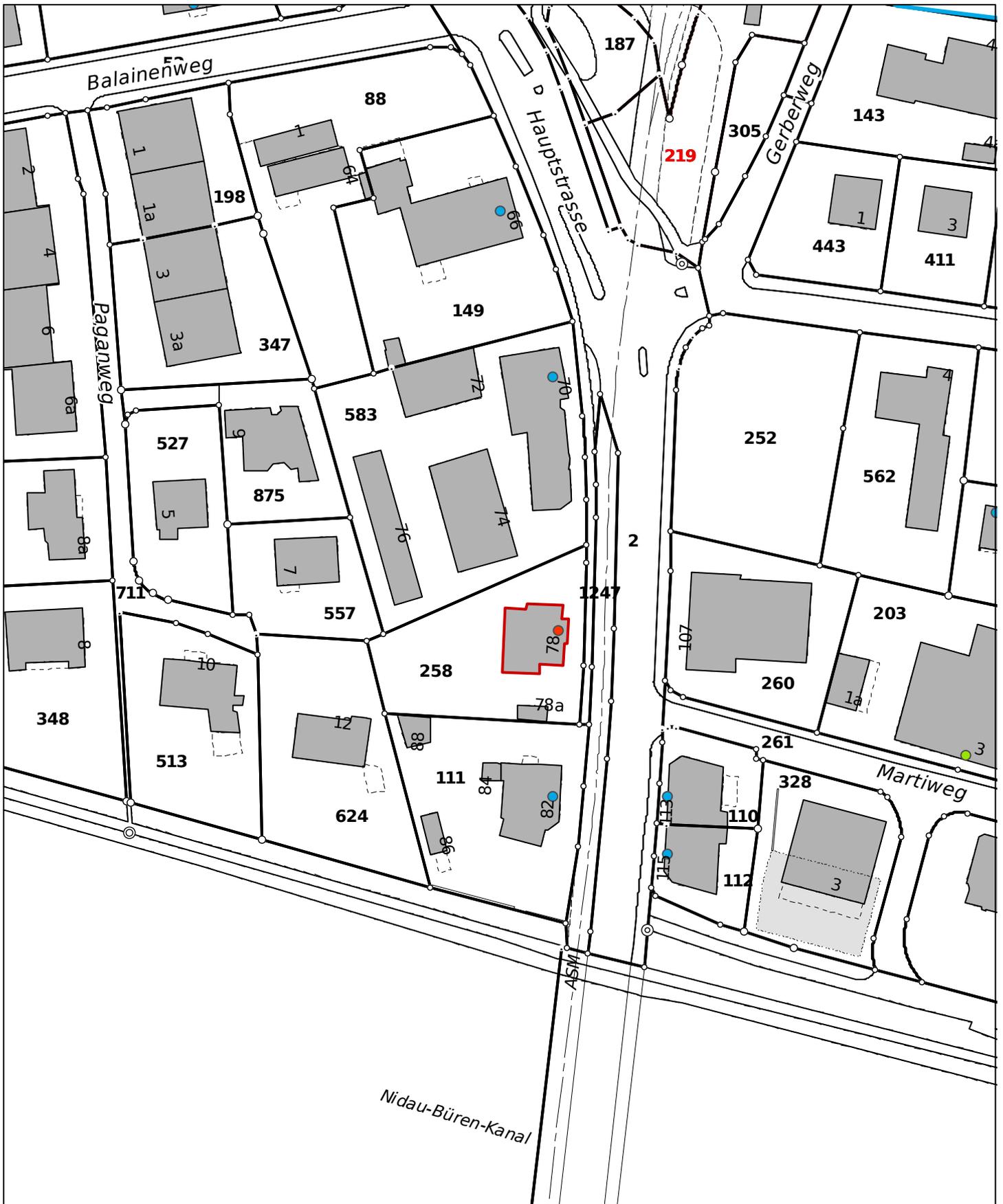
Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

Beilage:

- Grundrisschnitte und Ansichten



Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab 1:1.000
Erstellungsdatum 24.06.2020

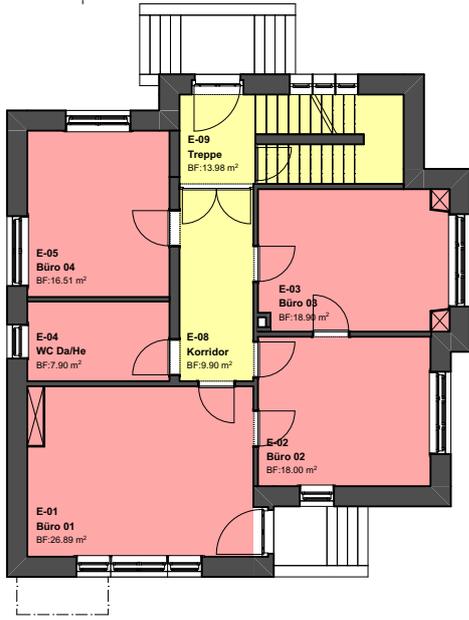
Bauinventar des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Kultur des Kantons Bern, Fachstelle Denkmalpflege
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo

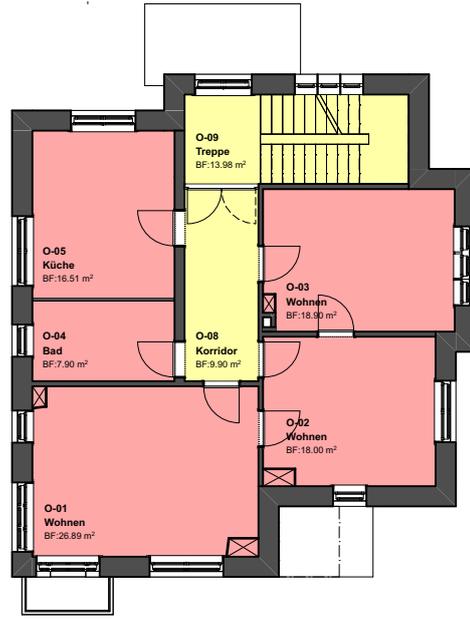
Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:

https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/bauinv_de.pdf

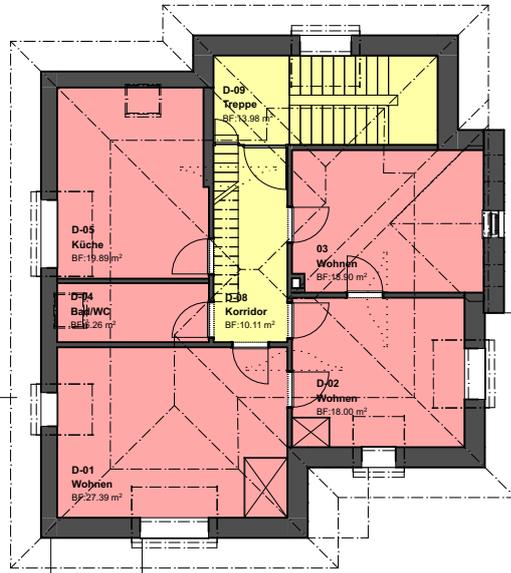
Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.



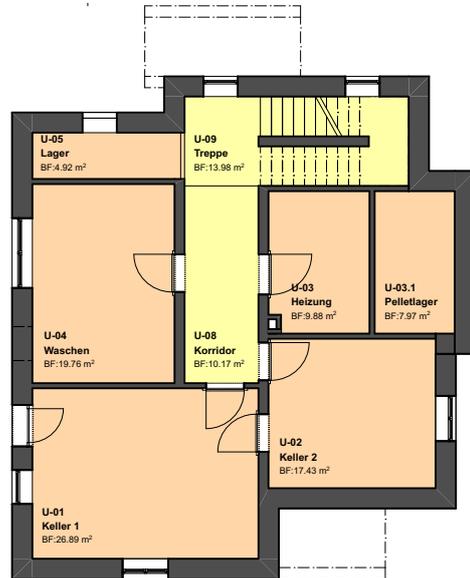
Erdgeschoss 1:200



Obergeschoss 1:200



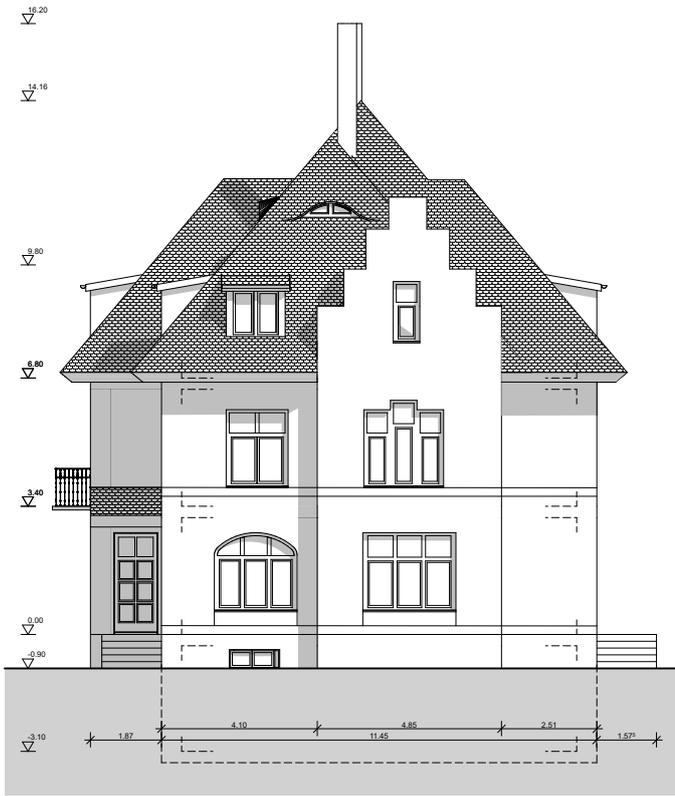
Dachgeschoss 1:200



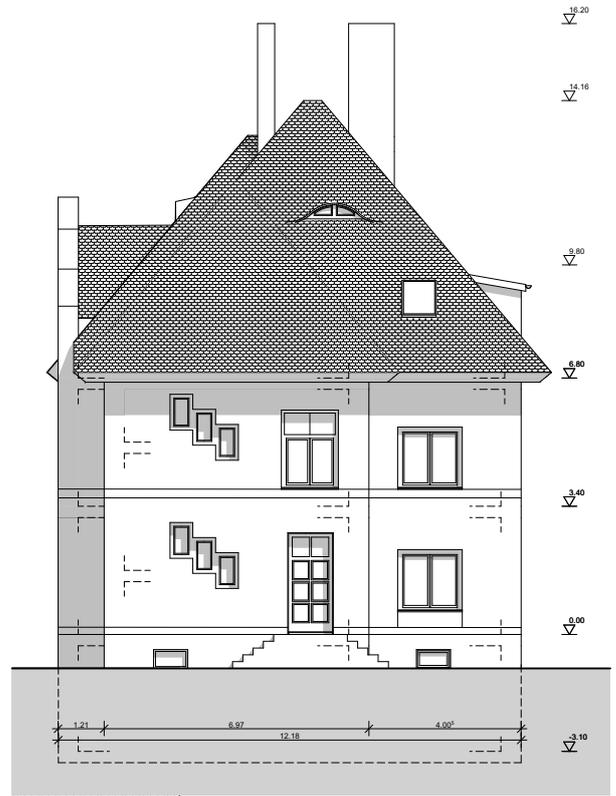
Untergeschoss 1:200

■ HAUPTNUTZFLÄCHE
 ■ NEBENNUTZFLÄCHE
 ■ VERKEHRSFLÄCHE

BAUVORHABEN: Gesamtsanierung Guggenhaus MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau		AUFTRAGGEBER: Einwohnergemeinde Nidau 2560 Nidau			PLANVERFASSER: Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel		
PLANNUMMER: 2011N01	PLANTITEL: Nutzungspläne Endzustand	MASSSTAB: 1 : 200	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2011	GEZEICHNET: bg	DATUM: 29.07.2020	REVIDIERT:



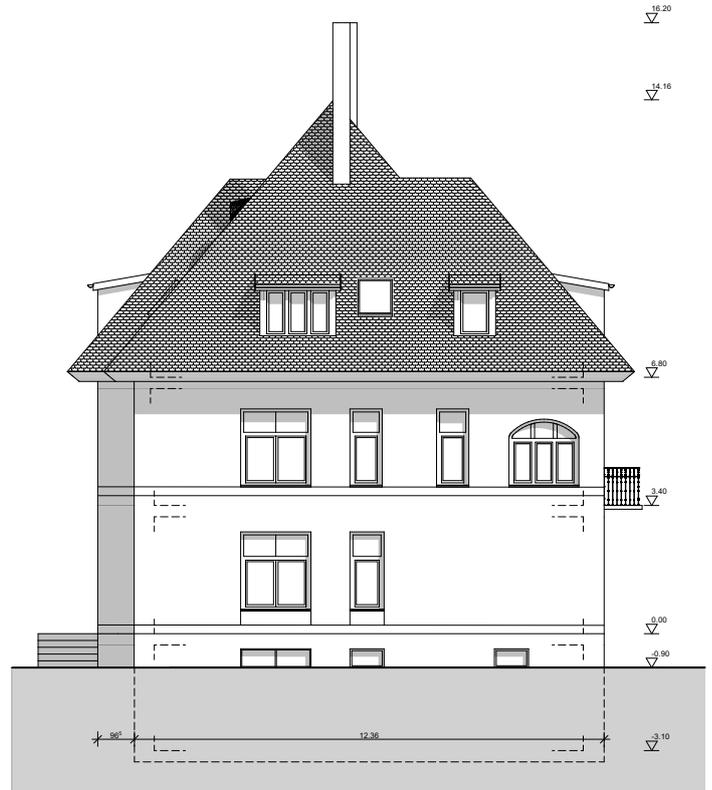
Ansicht OST, Strassenseite



Ansicht NORD, Eingang Wohnungen

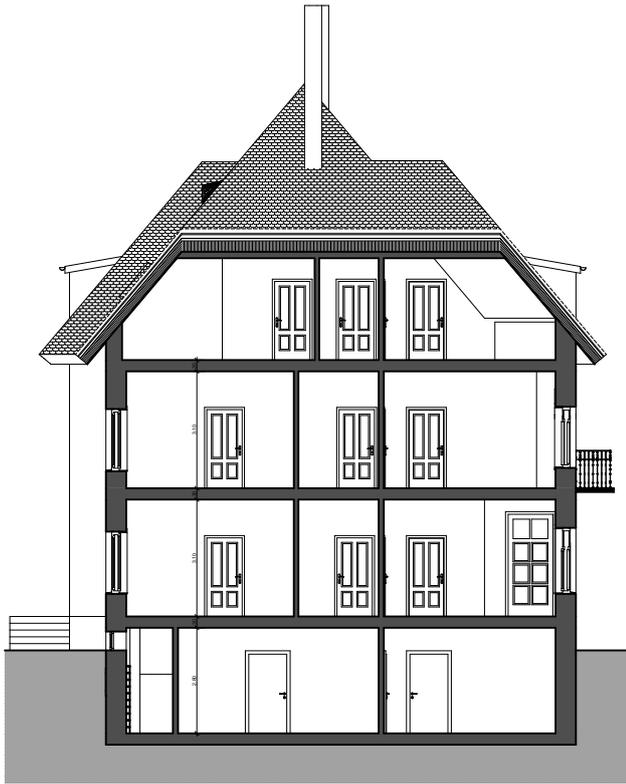


Ansicht SÜD, Eingang Büro

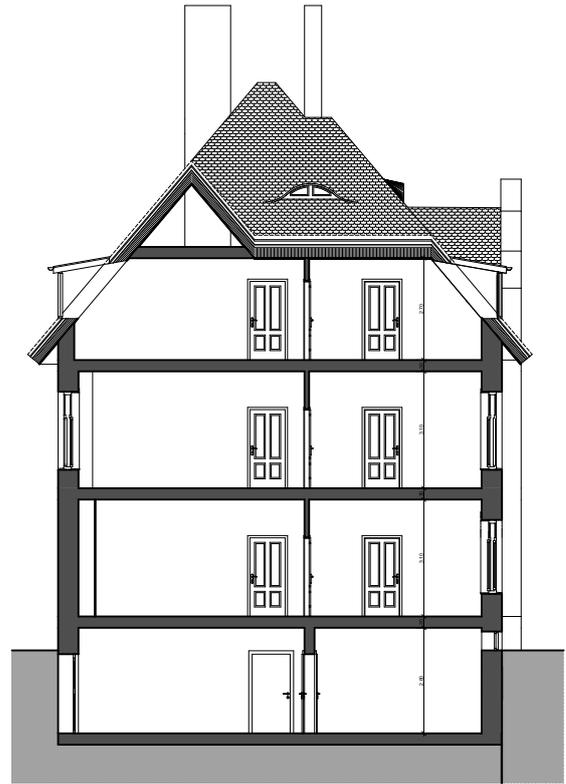


Ansicht WEST, Gartenseite

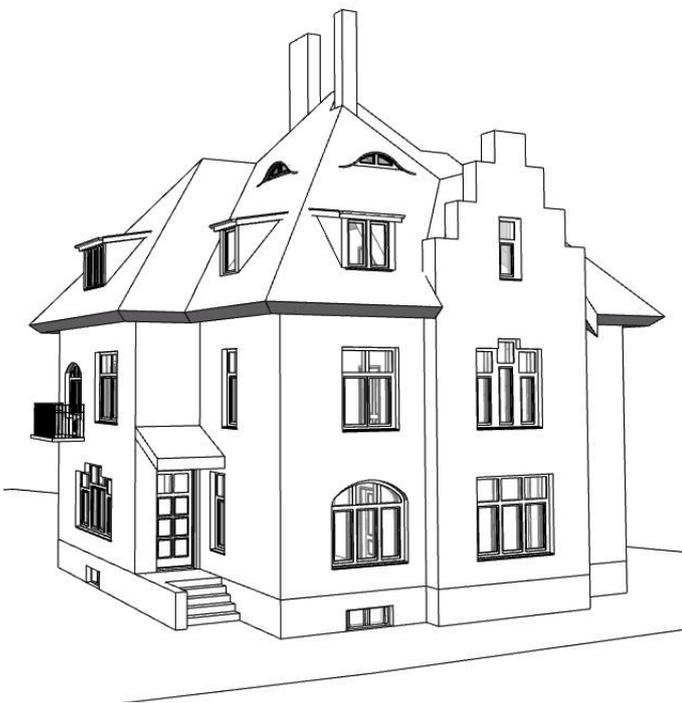
BAUVORHABEN: Gesamtsanierung Guggerhaus MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau		AUFTRAGGEBER: Einwohnergemeinde Nidau 2560 Nidau			PLANVERFASSER: Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel		
PLANNUMMER: 2011A05	PLANTITEL: Ansichten	MASSTAB: 1 : 200	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2011	GEZEICHNET: bg	DATUM: 29.07.2020	REVIDIERT:



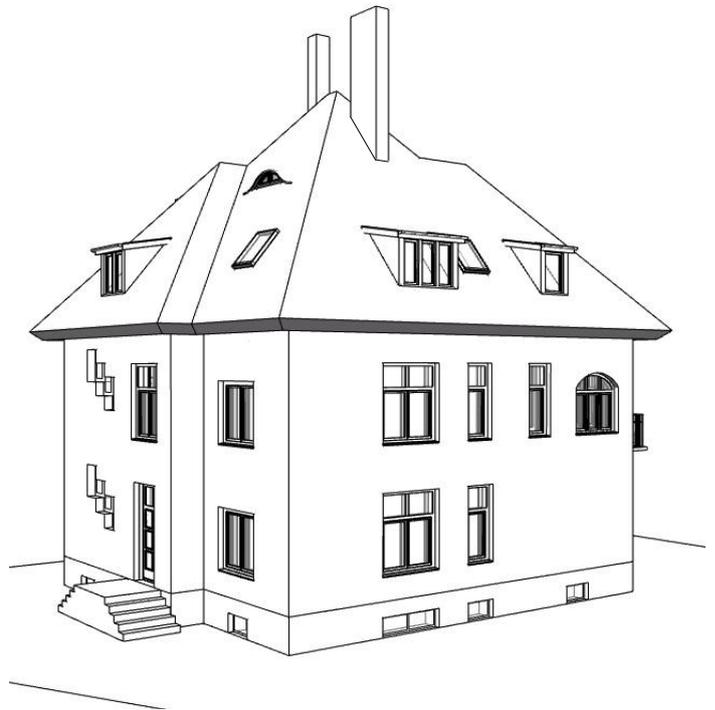
Schnitt A - A, Nord - Süd



Schnitt B - B, Ost - West

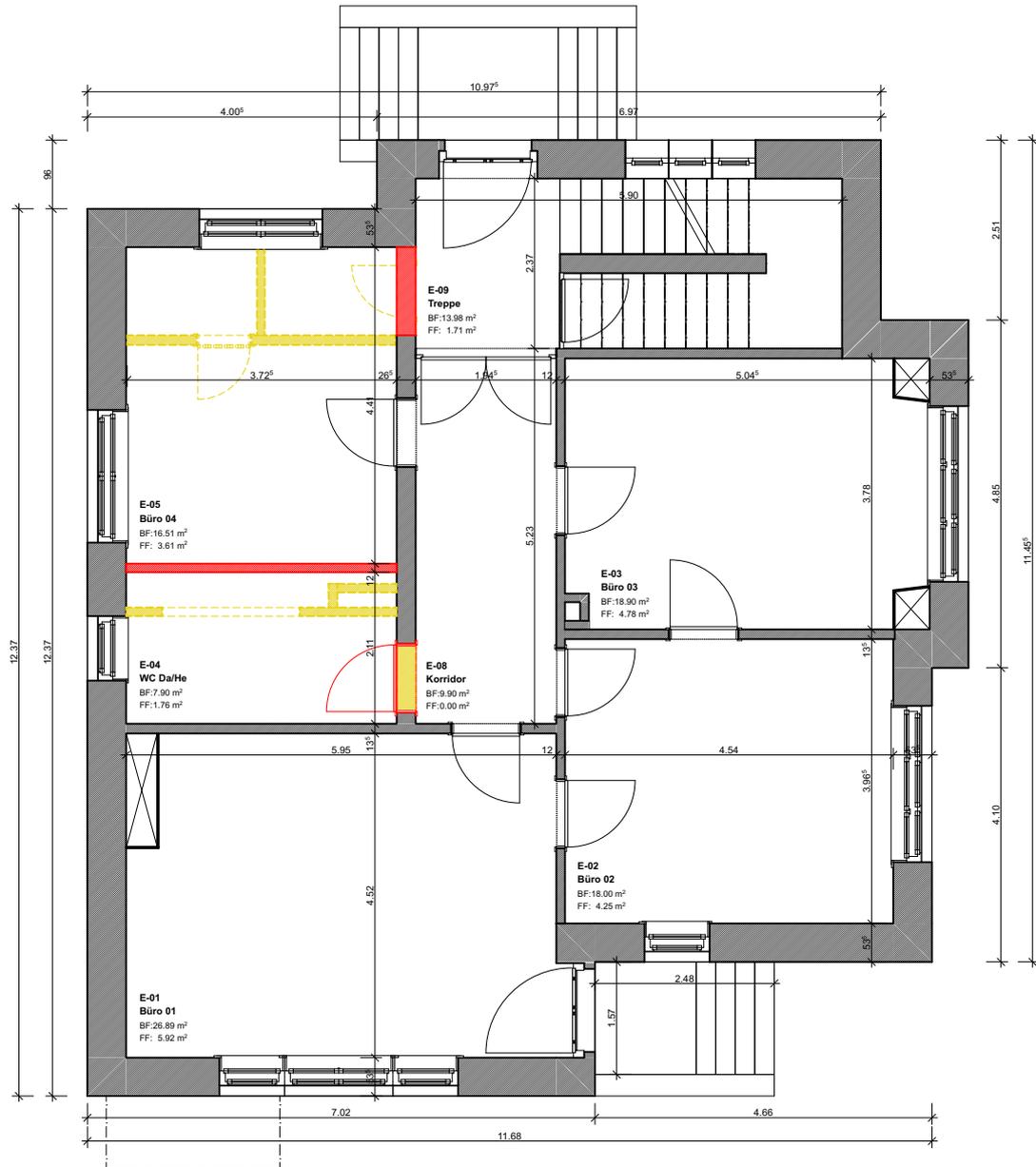


Ansicht Süd-Ost, Strassenseite und Eingang Büro



Ansicht Nord-West, Gartenseite und Eingang Wohnungen

BAUVORHABEN: Gesamtsanierung Guggerhaus MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau		AUFTRAGGEBER: Einwohnergemeinde Nidau 2560 Nidau			PLANVERFASSER: Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel		
PLANNUMMER: 2011S03	PLANTITEL: Schnitte und Ansichten	MASSSTAB: 1 : 200	PLANGRÖSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2011	GEZEICHNET: bg	DATUM: 29.07.2020	REVIDIERT:



BAUVORHABEN:

Gesamtsanierung Guggerhaus
MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau

AUFTRAGGEBER:

Einwohnergemeinde Nidau
2560 Nidau

PLANVERFASSER:

Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH
Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel

PLANNUMMER:

2011E01

PLANTITEL:

EG 100

MASSSTAB:

1 : 100

PLANGROSSE:

A4

PROJEKTNUMMER:

2011

GEZEICHNET:

bg

DATUM:

29.07.2020

REVIDIERT:



BAUVORHABEN:

Gesamtanierung Guggenhaus
MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau

AUFTRAGGEBER:

Einwohnergemeinde Nidau
2560 Nidau

PLANVERFASSER:

Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH
Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel

PLANNUMMER:

2011001

PLANTITEL:

OG 100

MASSSTAB:

1 : 100

PLANGROSSE:

A4

PROJEKTNUMMER:

2011

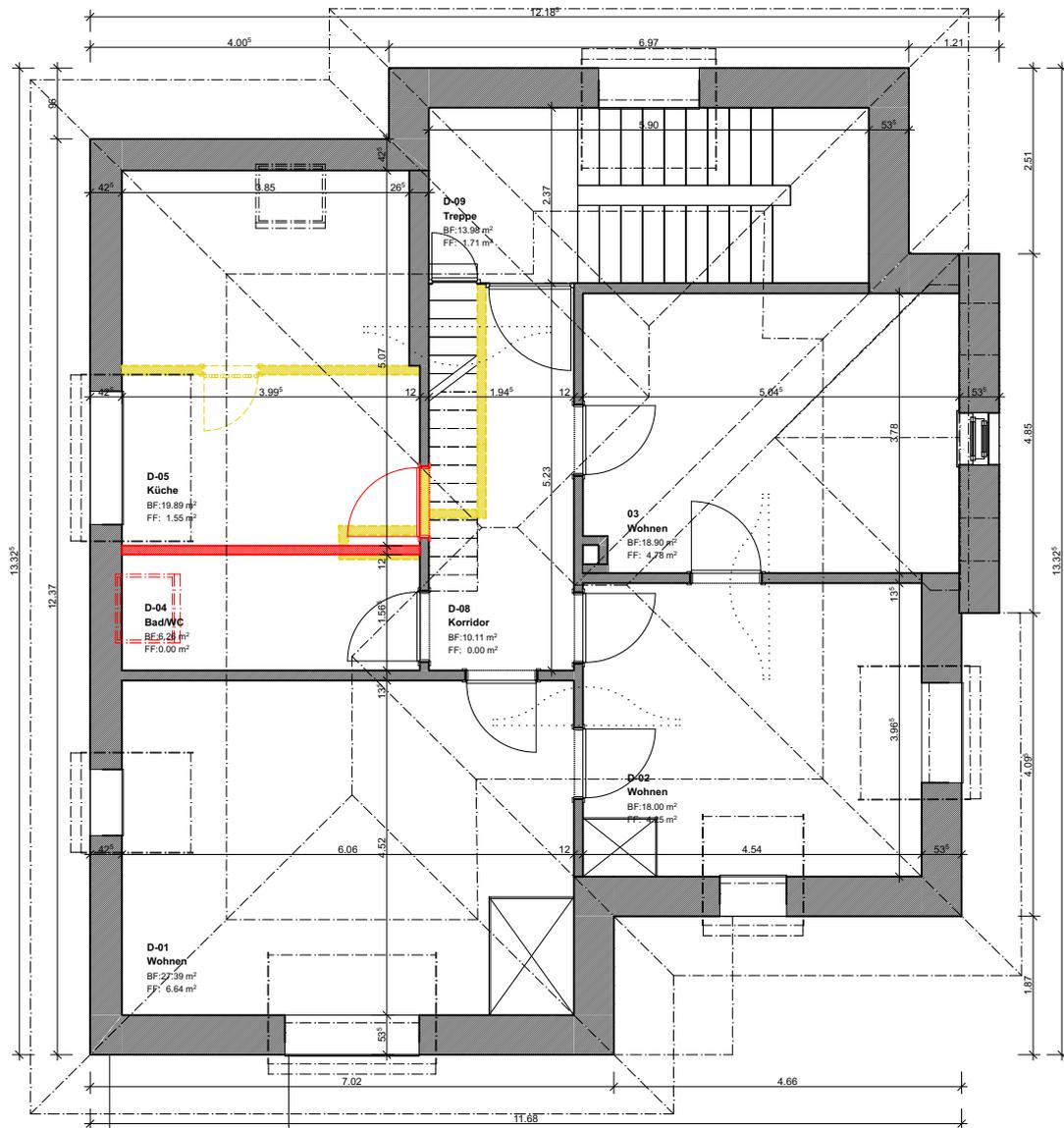
GEZEICHNET:

bg

DATUM:

29.07.2020

REVIDIERT:



BAUVORHABEN: Gesamtsanierung Guggenhaus MFH Hauptstrasse 78, 2560 Nidau		AUFTRAGGEBER: Einwohnergemeinde Nidau 2560 Nidau			PLANVERFASSER: Bartelomeus Gijzen - Architekt ETH Farelhaus, Oberer Quai 12, 2502 Biel		
PLANNUMMER: 2011D01	PLANTITEL: DG 100	MASSSTAB: 1 : 100	PLANGROSSE: A4	PROJEKTNUMMER: 2011	GEZEICHNET: bg	DATUM: 29.07.2020	REVIDIERT: