



8. Schlosstrasse 13 - Teilsanierung

Ressort
Sitzung

Hochbau
19.11.2020

Der Stadtrat genehmigt das Projekt Teilsanierung Schlosstrasse 13 und bewilligt dafür 990 000 Franken (inkl. MWST).

nid 9.4.8.5 / 10.6

Sachlage / Vorgeschichte

Die Stadt Nidau ist seit dem Jahr 2016 Besitzerin der Liegenschaften Schlosstrasse 13 und Schlosstrasse 15. Die Produktionshallen der ehemaligen Alpha konnten damals für CHF 4 430 000 (Schlosstrasse 15) und für CHF 1 964 000 (Schlosstrasse 13) erworben werden.

Die bestehenden Mietverträge konnten zum Teil übernommen werden. Namentlich ist aktuell die gesamte Liegenschaft Schlosstrasse 13 der Alpha Elektrotechnik vermietet.

Die Alpha Elektrotechnik hat sich aufgrund von Umstrukturierungen nach einem neuen Produktionsstandort umgesehen und wird voraussichtlich Mitte 2021 an ihren neu erstellten Standort nach Grenchen ziehen. Entsprechend wird die Liegenschaft Schlosstrasse 13 im Laufe des Jahres 2021 für neue Mieter frei.

Damit das Gebäude den Ansprüchen für neue Mieter gerecht werden kann, muss es saniert werden. Die Dämmwerte der Fassade und Dächer entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Vor allem der vorderste Teil der Liegenschaft aus dem Jahr 1952 weist kaum eine Dämmung auf. Weiter muss die Haustechnik erneuert werden. Sowohl Elektro- wie auch Heizverteilung müssen angepasst werden.

Bereits beim Kauf der Liegenschaft im Jahr 2016 wurde der notwendige Sanierungsbedarf erhoben. Die Kostenschätzung ging damals von rund CHF 860 000 an aufgelaufenen Unterhaltskosten aus. Diese Schätzung ging allerdings davon aus, dass die Haustechnik nicht ersetzt werden muss.

Projekt

Die Liegenschaft Schlosstrasse 13 muss saniert werden. Die Gebäudehülle wird thermisch verbessert, Dächer werden nachisoliert und die Fassaden, wo noch nicht vorhanden, mit Isoliergläser versehen. Die Elektroverteilung wird angepasst und den Normen entsprechend ergänzt. Wo nötig wird die Heizverteilung ergänzt. Der Kopfbau wird sanft saniert. Das Bürogeschoss ist in einem guten Zustand, die Fassade muss aber ebenfalls thermisch saniert werden. Auch hier wird das Dach zusätzlich gedämmt.

Ziel: Die Liegenschaft soll für zukünftige Mieter attraktiv gemacht werden. Nach dem Wegzug der Alpha Elektrotechnik müssen 1'900 m² wieder vermietet werden. Auf dem Stadtgebiet der Stadt Nidau gibt es grundsätzlich zwei Gewerbezone. Die eine liegt an der Ipsachstrasse die andere im Bereich Schlosstrasse / Dr. Schneiderstrasse. Der Gemeinderat beabsichtigt,

den Standort Schlosstrasse 13-15 zu festigen. So könnte das Areal zu einem kleinen Gewer-
 park werden, in dem sich lokales Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln können.
 Dies mit attraktiven Gewerbeflächen zu interessanten Mietkonditionen. Dies nach dem Vor-
 bild von diversen ehemaligen Industriegebäuden in der Region. Wie zum Beispiel die ehema-
 lige Omega an der Falkenstrasse in Biel, das Areal der ehemaligen Seifenfabrik Schnyder o-
 der die Progressia in Nidau. Längerfristig und mit der Änderung der Teilbaugrundordnung
 weiteres Stadtgebiet, könnte auf dem Areal sogar eine Mischnutzung Wohnen und Gewerbe
 möglich werden.

Auf dem Areal sind nebst kleineren Mietern bereits die Alpha Wassertechnik ansässig. Mit der
 Heizzentrale kommt ein weiterer, grösserer Mieter dazu.

Auf Grund der aktuellen Situation mit dem Energieverbund Bielersee AG und dem Flächenbe-
 darf für die Heizzentrale ist die Stadt Nidau bereits länger in Verhandlungen mit der Firma
 Fink, welche aktuell Mieterin in der Schlosstrasse 15 ist.

Der Mietvertrag wurde am 1. August 2016 erneuert. Das Mietverhältnis erneuert sich jeweils
 um 3 Jahre, bis eine Kündigung 12 Monate zum Voraus auf Ende Monat angezeigt wird.
 Nächster möglicher Kündigungstermin ist somit der 31. Juli 2022.

Die Firma Fink ist sehr interessiert, einen Teil der Schlosstrasse 13 längerfristig zu mieten.
 Auf Grund des Flächenbedarfes für die Heizzentrale in der Schlosstrasse 15 muss die Firma
 Fink umziehen. Die Variante eines internen Umzugs in der Schlosstrasse 15 wurde auf Grund
 der Einschränkungen während der Bauphase, insbesondere der zu erwartenden Erschütterun-
 gen, verworfen. Der Betriebsausfall während der Umbauphase der Schlosstrasse 15 wäre für
 die Firma Fink nicht tragbar. Da praktisch parallel zum Flächenbedarf der Energieverbund
 Bielersee AG an der Schlosstrasse 15 das Mietverhältnis mit der Alpha Elektrotechnik an der
 Schlosstrasse 13 wegfällt, können mit einem Umzug der Firma Fink sozusagen zwei neue
 Mietverhältnisse zu Marktpreisen abgeschlossen werden: Einerseits mit der Energieverbund
 Bielersee AG in der Schlosstrasse 15 (vgl. parallel unterbreitetes Geschäft), andererseits mit
 der Firma Fink in der Schlosstrasse 13.

Kosten

Die Teilsanierungskosten für die Schlosstrasse 13 von CHF 990 000 setzen sich aus den
 nachstehenden Positionen zusammen:

1	Vorbereitungsarbeiten	75'000
10	Bestandsaufnahmen	15'000
11	Räumungen, Vorbereitungen	60'000
2	Gebäude	760'000
21	Rohbau 1	45'000
22	Rohbau 2	280'000
23	Elektroanlagen	120'000
24	Heizungs- und Lüftungsanlage	50'000
25	Sanitäranlagen	30'000
27	Ausbau 1	64'000
28	Ausbau 2	61'000
29	Honorare	110'000

4	Umgebung		15'000
41	Kanalisation	Sanierung und Instandstellung	
42	Gartenanlage	Belagsanpassungen im Bereich Vorplatzentwässerung	15'000
5	Baunebenkosten		140'000
51	Bewilligungen, Gebühren		5'000
52	Vervielfältigungen, Plankopien		3'000
53	Versicherungen		5'000
58	Reserve für Unvorhergesehenes	15 % von BKP 1, 2 + 4	127'000
	Total Sanierungskosten		990'000

Kostengenauigkeit $\pm 20\%$.

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 sie dürfen grundsätzlich die Erfolgsrechnung (allgemeiner Haushalt) nicht mit Folgekosten belasten.

Jährliche Folgekosten

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

Betriebliche Folgekosten

Es ist mit jährlichen Betriebskosten im Umfang von CHF 40'000.00 zu rechnen.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	29'700.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	29'700.00

Bei Finanzanlagen entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen.

Jährliche Folgeerträge

Es kann mit nachfolgenden Erträgen gerechnet werden:

Mieterträge	CHF	150'000.00
Total Erträge	CHF	150'000.00

Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2020	CHF	1'968'436.00
Sanierungskosten	CHF	990'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	CHF	2'958'436.00

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 2'958'436.00** zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist zusammen mit der Schloss-Strasse 13/15 im Finanzplan 2022 mit CHF 2 Mio. 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 der Bestimmung der Zuständigkeit für den Beschluss den Ausgaben gleichgestellt. Somit unterliegt der Beschluss für die Finanzanlage dem Stadtrat.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr

Konto 10840.xx in den Jahren 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 Absatz 1 Buchstabe d der Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 35 der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt Sanierung Schlossstrasse 13 wird genehmigt und dafür die Finanzanlage von CHF 990 000 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, 20. Oktober 2020 lir/scs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein