



7. Schossstrasse 15 - Teilsanierung

Ressort
Sitzung

Hochbau
19.11.2020

Der Stadtrat genehmigt das Projekt Sanierung Schossstrasse 15 und bewilligt dafür 650 000 Franken (inkl. MWST).

nid 9.4.8.5 / 7.6

Sachlage / Vorgeschichte

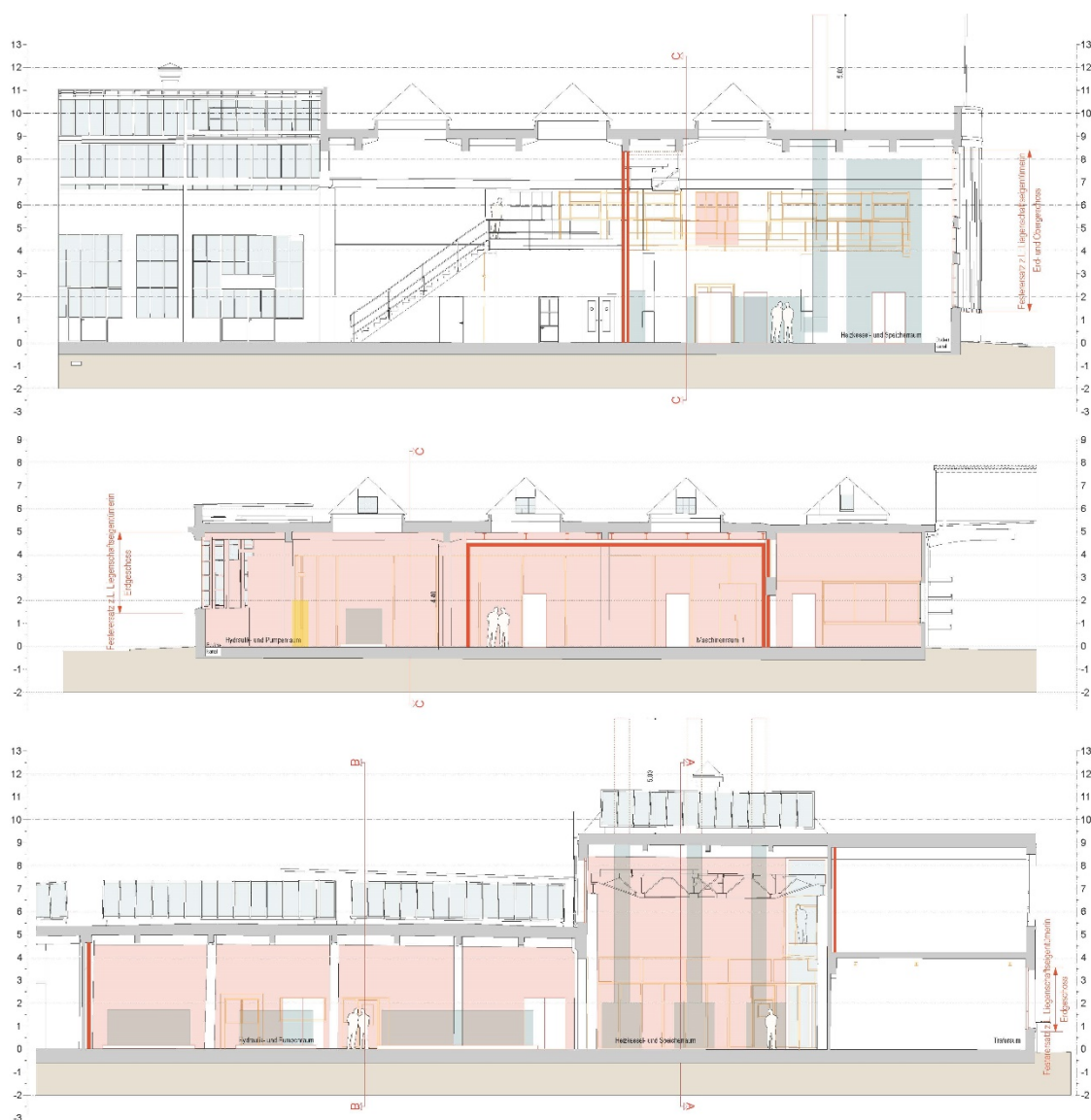
Die Energieverbund Bielersee AG möchte in der Produktionshalle der Schossstrasse 15 eine Heizzentrale einbauen. So wird der Verbund zukünftig einen grossen Teil der bestehenden Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Gebäude nutzen. Die Details zu dieser AG und der möglichen Beteiligung der Stadt Nidau können dem parallel vorgelegten Geschäft «Seewassernutzung / Beteiligung an der Energieverbund Bielersee AG» entnommen werden. Die Nutzung wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Dieser Vertrag liegt dem Gemeinderat vor. Für den Abschluss des Vertrags ist der Gemeinderat zuständig.

Insgesamt wird der Verbund zukünftig eine Fläche von 724 m² im Gebäude nutzen, um die Wärmeerzeugung für den Wärmeverbund sicherzustellen. Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Nidau. Die Stadt Nidau erhält einen marktüblichen Mietzins für die Flächen von CHF 65'160.- pro Jahr.

Im Dienstbarkeitsvertrag wird die finanzielle Beteiligung des Energie Service Biel/Bienne resp. dem späteren Energieverbund Bielersee AG für die Erstellung der Heizzentrale geregelt. Nebst den Umbauten zur Integration der Heizzentrale ins Gebäude ist auch eine bauliche Erhöhung der Gebäudeaussenhülle nötig. Bereits beim Kauf der Liegenschaft im Jahr 2016 wurde der notwendige Sanierungsbedarf erhoben. Die Kostenschätzung ging damals von rund CHF 4.5 Mio. an aufgelaufenen Unterhaltskosten aus. Der vorliegend beantragte Kredit beinhaltet die Sanierung der Gebäudehülle der Produktionshalle entlang der Dr. Schneiderstrasse für den Liegenschaftsteil, der durch den Verbund genutzt werden soll. Die weiteren Sanierungsprojekte für die restlichen Gebäudeteile der Schossstrasse 15 werden dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet, wenn allenfalls auch Klarheit über die künftige Nutzung der Restflächen besteht.

Die Finanzierung der Umbauten werden über zwei verschiedene Kostenstellen abgerechnet:

- a) Der Mieter Energieverbund Bielersee AG übernimmt alle nötigen Umbauten im Gebäude, um die geplanten technischen Komponenten ins bestehende Gebäude zu integrieren (Mieterausbau).
- b) Die Instandhaltung und wo nötig die Teilerneuerung der baulichen Hülle obliegt der Gebäudeeigentümerin Stadt Nidau.



Schnitte Werkhalle Schlosstrasse 15, Konzeptplan ESB

(Plan mit höherer Auflösung siehe Beilage)

Projekt

Das von der Bernischen Kraftwerk AG 1928 erbaute Alpha-Gebäude gilt als bedeutendster Industriebau der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Nidau und ist als schützenswertes K-Objekt klassiert (kantonale Denkmalpflege). Der zum Verwaltungstrakt anschliessende Verbindungsbau mit Fabrikhalle trägt klassische Züge und weist in die Moderne. Davon zeugt beispielsweise die elegant geschwungene, in die Strassenkurve eingepasste Fassade mit profillos eingeschnittenen Fensteröffnungen und die Westseite der Fabrikhalle mit einer zusätzlich Attika.

So soll die Fassade wie auch das Dach des Verbindungsbaus saniert werden. Die Fassade bleibt in ihrem Ausdruck soweit erhalten. Der Ersatz der Fenster und der Sonnenschutzelemente, insbesondere strassen- und südseitig, ist zwingend nötig. Das Dach ist in weiten Teilen noch intakt und wird nur wo nötig saniert. Die markanten Oberlichter werden ebenfalls

saniert und defekte Gläser werden ersetzt. Zudem müssen die An- und Abschlüsse der Dachhaut kontrolliert und saniert werden. Der Blitzschutz wird in diesem Zusammenhang den heute gültigen Normen entsprechend erneuert. Das Sanierungsprojekt hat unter Aufsicht der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen. Weiter ist die Stromverteilung in der Liegenschaft nicht mehr zeitgemäss. Da mit dem Projekt Seewassernutzung ein weiterer grosser Stromverbraucher in die Liegenschaft einzieht, muss eine neue Unterverteilung erstellt werden. Es fehlen aktuell die jeweiligen Unterzähler für die diversen Mietflächen. Der Stromverbrauch wird bis heute an einem Zähler abgelesen und über Wertquoten den einzelnen Mietflächen verrechnet. Das ist aufgrund der verschiedenen Mieter und der unterschiedlichen Gewerbetätigkeiten nicht mehr möglich und entspricht nicht den heutigen Standards in Bezug auf die Abrechnung von Stromkosten je Mieter. Entsprechend soll das Haus mit einer neuen Unterverteilung ergänzt werden, so dass auch der tatsächliche Stromverbrauch verrechnet werden kann.

Im Zuge der Bauprojektierung wurde das Gebäude daher nochmals detailliert aufgenommen, ein Nutzungskonzept erarbeitet und die erforderlichen Baumassnahmen technisch und preislich zusammengestellt. Dieses Konzept wurde auch bereits mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Kosten

BKP 221 Fenster; Aussentür, Tor	260'000.00
BKP .223 Blitzschutzanlage	66'000.00
BKP 23 Elektroinstallationen	94'000.00
BKP 224 Bedachungsarbeiten	190'000.00
Reserve	40'000.00
Total Baukosten	650'000.00

Kostengenauigkeit $\pm 20\%$. Die Planerhonorare werden durch Energieverbund Bielersee AG übernommen.

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 10'000.00 zu rechnen.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	19'500.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	19'500.00

Bei Finanzanlagen entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen.

Jährliche Folgeerträge

Es kann mit nachfolgenden Erträgen gerechnet werden:

Mieterträge	CHF	65'160.00
Total Erträge	CHF	65'160.00

Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2020	CHF	4'569'826.40
Sanierungskosten	CHF	650'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	CHF	5'219'826.40

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 5'219'826.40** zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist gemeinsam mit der Schlosstrasse 13 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: 10840.01

Rechnungsjahre 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 54 Absatz 1 Buchstabe a der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt Sanierung Schossstrasse 15 wird genehmigt und die Finanzanlage von CHF 650 000.- 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, 13. Oktober 2020 lir/scs

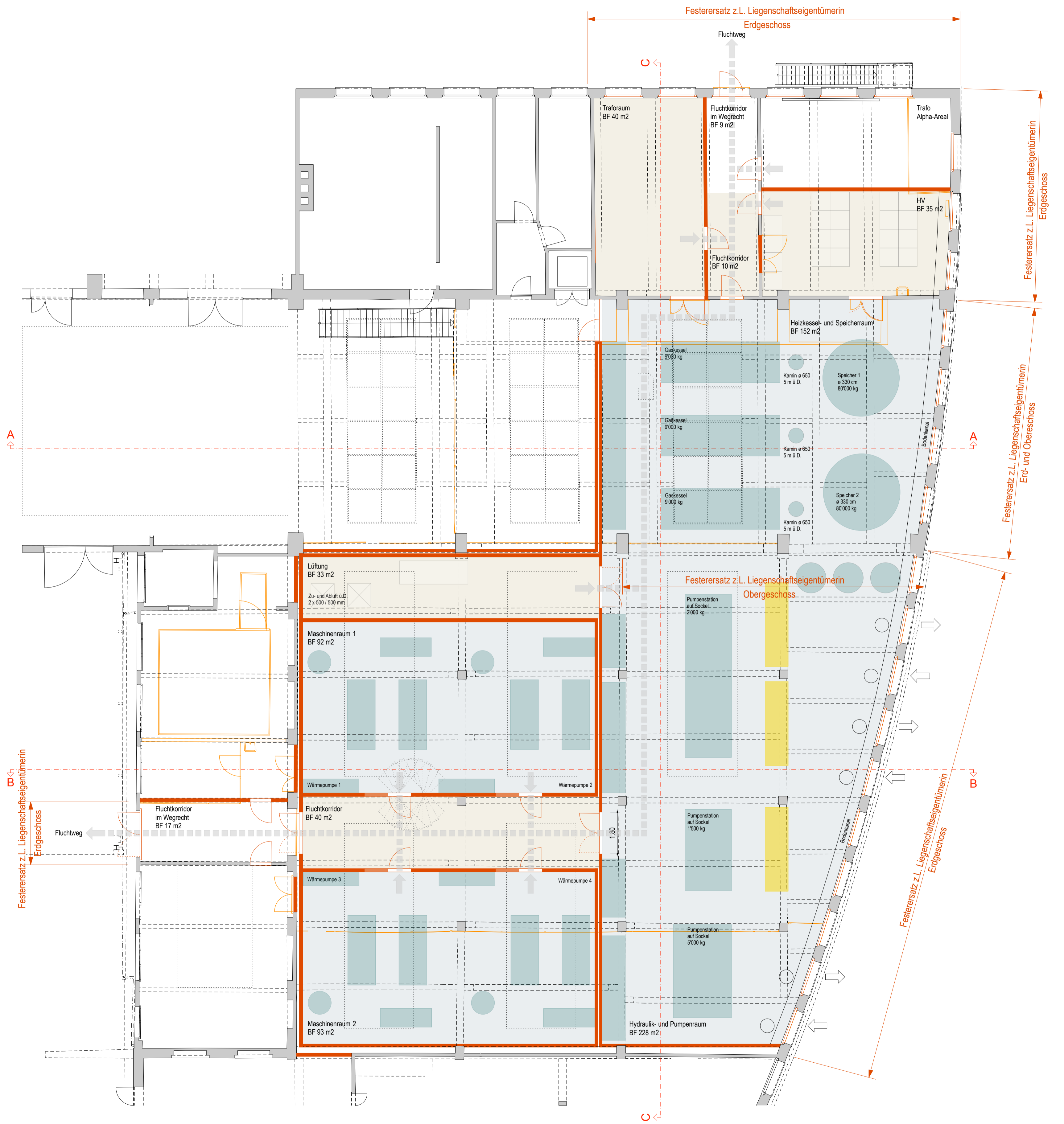
NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

VORABZUG

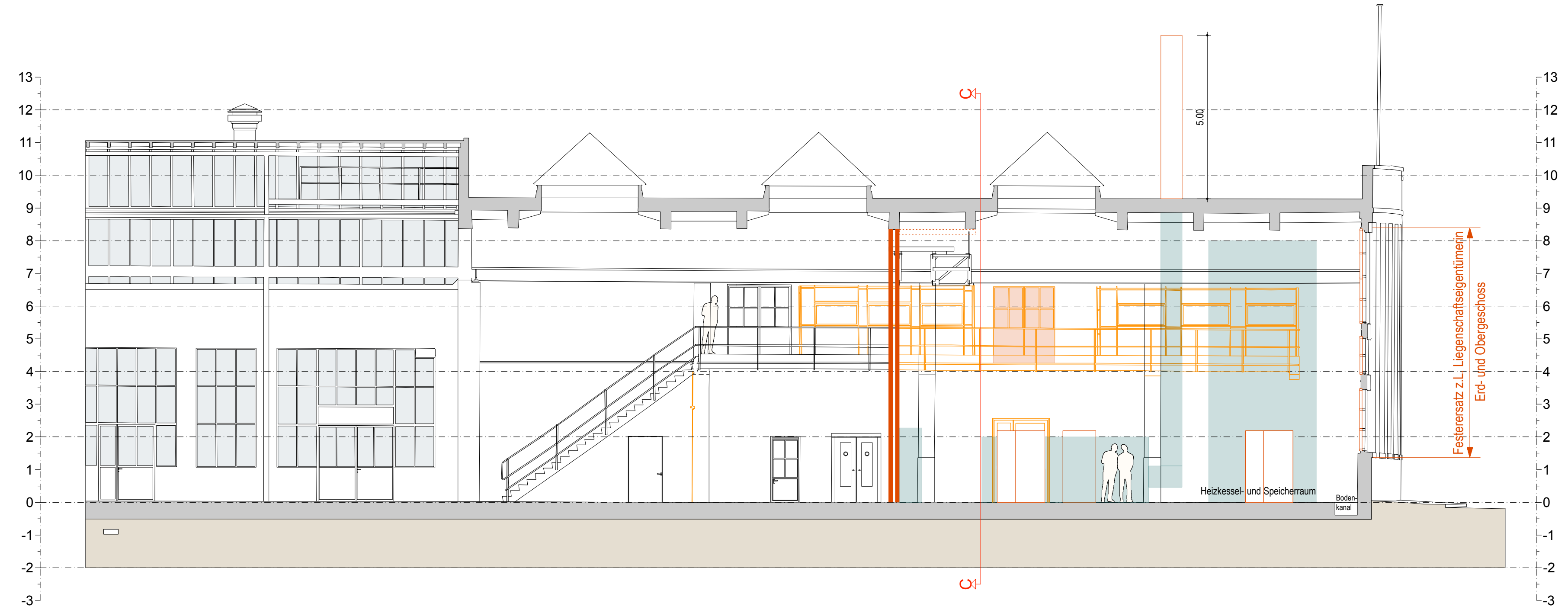


Projekt / Bauherr	Objektadresse
Heizzentrale im Alpha-Areal 2560 Nidau	Schlossstrasse 15 2560 Nidau
Energieverbund Seewassernutzung Biel / Nidau	
Dateiname	23919-ESB-200-202-plan_1_100_vwx
Projektphase / Teilprojekt	Format 590 / 594
Projekt	Revidiert
Plan	Datum / gez. 12.05.2020
Schnitte 1_100	Planummer 23919-202
Joliet Suter Architekten BSA SA, Aalestrasse 11 2503 Biel 032 323 69 23 joliet@jolietsuter.ch	

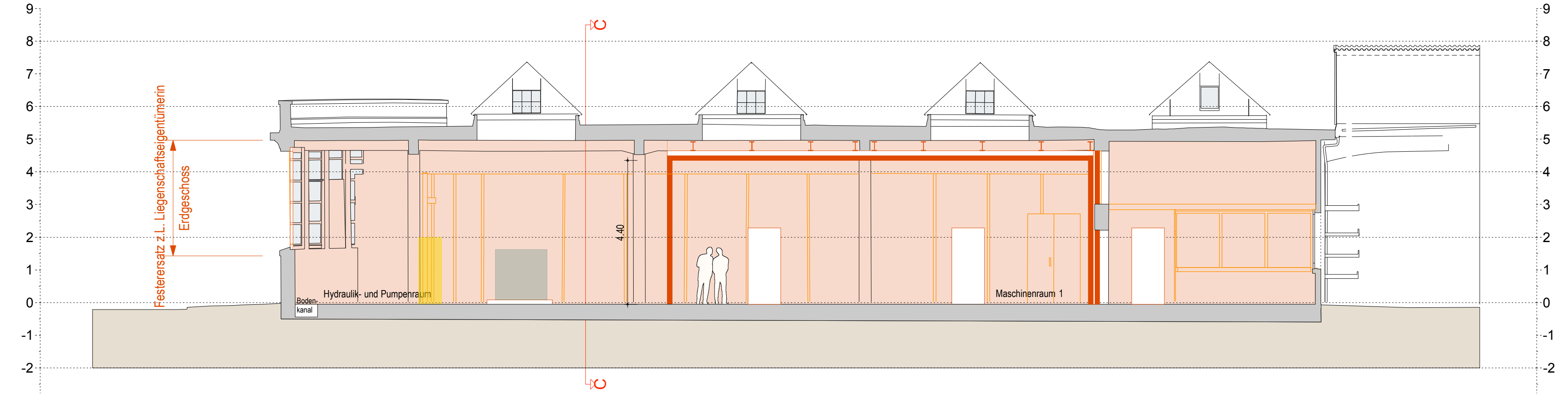
VORABZUG

Bestand	—
Rückbau	—
Neu	—

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C

