



9. Schulgasse 2, energetische Sanierung inklusive Dachausbau - Investitionskredit

Ressort
Sitzung

Hochbau
19.11.2020

Der Stadtrat genehmigt das Projekt energetische Sanierung inklusive Dachausbau, Schulgasse 2 und bewilligt dafür einen Investitionskredit von 1'230'000 Franken inkl. MWST. Der Stadtratsentscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.

nid 9.4.3.1 / 5

Sachlage / Vorgeschichte

Die Liegenschaft Schulgasse 2 wurde 1865 bis 1867 ursprünglich als Primar- und Sekundarschulhaus erbaut und ist als schützenswertes K-Objekt klassiert (kantonale Denkmalpflege). In den Jahren 1975 bis 1977 wurde die Liegenschaft innen umgebaut, 1983 die Fassade renoviert. 2003 wurde die Liegenschaft totalsaniert. So wurde der Innenausbau erneuert und die Arbeitsplätze nach neuem Standard ausgerüstet. Sowohl der Bürobereich, das Treppenhaus und auch die Fenster und die Haupteingangstür im Erdgeschoss wurden renoviert. Dies in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege. Aus Kostengründen wurden 2003 nicht alle Fenster ersetzt. 2010 wurde das Dach West gedämmt und der Dachstock West zu einem Sitzungszimmer inklusive Küche, ausgebaut. Geplant war hier bereits die Gesamtsanierung des Daches inklusive Ausbaus der Dachstockes Ost. Die Sanierung und der Ausbau des Dachstock Ost wurden aus Kostengründen nicht ausgeführt.

Im Verwaltungsgebäude an der Schulgasse 2 befindet sich die gesamte Nidauer Stadtverwaltung. Zusätzlich sind fünf Büros der Sozialen Dienste an der Schulgasse 15 untergebracht.

Die letzte Teilsanierung der Fassade liegt rund 17 Jahre zurück, in den Geschossen über dem EG bereits 37 Jahre. Die Fenster wie auch die Verglasungen entsprechen nicht mehr den geforderten Kriterien in Bezug auf das Energiegesetz. Durch undichte Fenster und den Kälteabfall auf Grund der ungenügenden U-Werte¹ kommt es an den Arbeitsplätzen zu Zugerscheinungen.

In der Stadtverwaltung Nidau herrscht seit längerem Platzmangel. So sind auf allen Abteilungen die Arbeitsplätze knapp. Teilzeitangestellte teilen sich einen Arbeitsplatz, wann immer es das Pensum zulässt. Die Situation ist nicht immer optimal, kann aber durch die Flexibilität aller Mitarbeitenden bewältigt werden.

Problematischer ist die Situation im Bereich der Besprechungsräume. Besprechungs- bzw. Sitzungsräume sind zu wenig vorhanden. Das Sitzungszimmer Dachstock (Schulgasse 2), die Räumlichkeiten im Turm (Hauptstrasse 73) EG und OG sowie auch die Sitzungsräume im Rathaus sind regelmässig ausgebucht. Für kurzfristig angesetzte Besprechungen findet sich oft kein Besprechungsraum. So werden Sitzungen auch am Arbeitsplatz durchgeführt. Dies ist aus Diskretions- und Vertraulichkeitsgründen nicht immer möglich. Die aktuelle Lage um die

¹ Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) ist die Masseinheit zur Ermittlung des Wärmeverlustes eines Bauteils. (glastroesch.ch)

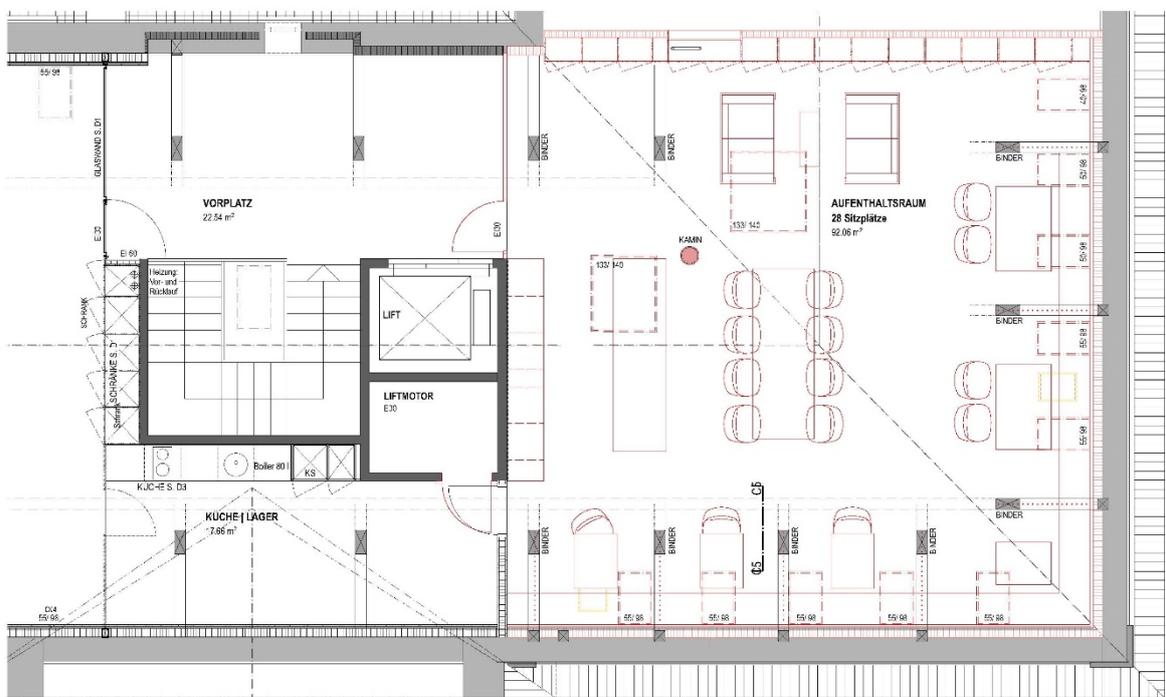
Corona-Pandemie, insbesondere die Einhaltung der Abstandsvorschriften hat die Knappheit an Besprechungsräumen zusätzlich verschärft.

Der Gemeinderat hat auf Basis des Sanierungsbedarfs ein Bauprojekt ausarbeiten lassen. Mit dem Bauprojekt soll auch der bisher als Estrich genutzte Teil des Dachgeschosses ausgebaut und energetisch gedämmt werden. Das Bauprojekt wird nun dem Stadtrat in Form eines Investitionskredits zur Genehmigung vorgelegt.

Projekt

Das Gebäude bzw. die Fassade weist einen aufgestauten Unterhalt und einen entsprechenden Sanierungsbedarf auf. Die Holzfenster sind teilweise undicht und tragen zum hohen Energieverbrauch bei. So sollen die alten Holzfenster durch neue Fenster ersetzt werden. Zusätzlich wird die Fassade neu gestrichen und der Sandstein auf der Seite Hauptstrasse und Schulgasse saniert.

Im Dachgeschoss des Gemeindehauses soll ein multifunktionaler Arbeits- und Aufenthaltsraum entstehen, welcher auch als Besprechungsraum dienen soll. Analog dem gegenüberliegenden Sitzungsraum sind Dachfenster angedacht, welche den Raum mit Tageslicht bereichern. Die sichtbare Dachkonstruktion wird isoliert, verkleidet und mit einer hellen Farbe gestrichen. Wo nötig werden die schadhaften und von Fäulnis befallenen Konstruktionshölzer ersetzt. Die sichtbaren Dachbinder in Holz werden in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen.



Grundriss Dachgeschoss

Als Möblierungskonzept ist eine Arbeitsinsel angedacht, welche das Zentrum des Raumes definieren soll. Dieser zentrale Ort wird durch eine Sitzbankreihe entlang der Kniewand gehalten. Durch die vertikalen Holzbinder, welche die Sitzbank durchstossen, entstehen kleine Nischen, welche genügend Privatsphäre für Besprechungen anbieten. Es entstehen 6 Nischen/Besprechungsplätze. Durch eine indirekte Beleuchtung hinter dem Bankrücken, entsteht ein gutes Raumklima.

Die Möblierung und der Ausbau der EDV-Anlage sind nicht im Investitionskredit enthalten. Die Möblierung wird mit bestehendem Mobiliar erfolgen und wenn nötig über das ordentliche Budget ergänzt. Auch die EDV-Anlage wird entsprechend erweitert. Es ist vorgesehen, den Raum mit einem W-LAN-Netz auszurüsten. Ansonsten sind keine EVD-Anlagen vorgesehen.

Die Sanierung erfolgt unter laufendem Betrieb. Beim Ausbau des Dachstockes wird es zu keinen Nutzungseinschränkungen im Verwaltungsgebäude kommen.

Während der Bauphase zum Fensterersatz müssen einigen Mitarbeitende ihre Arbeitsplätze vorübergehend freigeben. Es ist vorgesehen, die Fenster etappenweise zu ersetzen, so dass nicht die gesamte Verwaltung in ein Provisorium umziehen muss. So kann die Sanierung mit internen Rochaden und zum Teil mit Auslagerungen in die Schulgasse 15 und Schloss-Strasse 15 umgesetzt werden. Die Etappierungen und damit verbundenen Rochaden werden in einem Bauprogramm in der Ausführungsphase erarbeitet. Dieses Bauprogramm wird der Abteilungsleiterkonferenz zur Beurteilung vorgelegt. Im Investitionskredit ist ein Betrag von CHF 50'000 für allfällige Kosten im Zusammenhang mit der Auslagerung eingestellt.

Im vorliegenden Projekt sind folgende energierelevanten Massnahmen vorgesehen:

- Sanierung Fassade und Dach, im Dach mit zusätzlicher Dämmung
- Einbau/Ersatz Fenster aus Holz

Im Weiteren sind folgende baulichen Massnahmen vorgesehen:

- Ersatz Lamellenstoren
- Ersatz schadbehaftet und von Fäulnis befallenen Konstruktionshölzer
- Einbau Besprechungsnischen
- Ergänzung Brandmeldeanlage

Die Aufwendungen für diese Massnahmen werden teilfinanziert durch (siehe Kapitalfolgekosten):

- Einsparung der Energiekosten
- Kantonale Förderbeiträge

Ziel der energetischen Sanierung ist, das Verwaltungsgebäude als gemeindeeigene Baute im Stand zu halten, um so insbesondere die Anforderungen an die aktuellen Energievorschriften zu erfüllen.

Im Zuge des Bauprojektes müssen die Beiträge der kantonalen Denkmalpflege sowie die Kantonale Förderbeiträge für die energetische Sanierung noch ermittelt werden.

Kosten

Die Sanierungskosten Für die Schulgasse 2 von CHF 1'230'000 setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

	1	Vorbereitungsarbeiten	5'000
11		Räumungen, Vorbereitungen	5'000
	2	Gebäude	991'000
21		Rohbau 1	187'000
22		Rohbau 2	409'000
23		Elektroanlagen	48'000
24		Heizungs- und Lüftungsanlage	18'000
27		Ausbau 1	128'000
28		Ausbau 2	21'000
29		Honorare	180'000
	5	Baunebenkosten	16'000
51		Bewilligungen, Gebühren	7'500
52		Vervielfältigungen, Plankopien	5'500
53		Versicherungen	3'000
	6	Reserve für Unvorhergesehenes	83'000
	7	Mehrwertsteuer gerundet	85'000
		Provisorium/Auslagerung Verwaltung	50'000
		Total Sanierungskosten	1'230'000

Kostengenauigkeit $\pm 15\%$.

Die reinen Kosten des Dachausbaus belaufen sich auf CHF 215'000. Es sind dies die Positionen BKP 23 bis 28. Sie betragen 17.4 % der Gesamtbausumme. In der restlichen Bausumme sind die Kosten für die energetischen Sanierung enthalten. Der Gemeinderat findet es sinnvoll, im Zuge dieser energetischen Sanierung, das Dach auch nutzbar auszubauen. Die Baukosten sind mit 17.4 % der Gesamtbausumme vertretbar. Bei einer zeitgleichen Ausführung kann auch von den Synergien der Bauarbeiten profitiert werden. Sowohl in Bezug auf die Termine als auch mit Blick auf die Baukosten und die Vergabe der Bauarbeiten.

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle Auswirkungen

Total Sanierungskosten **1'230'000.00**

Jährliche Folgekosten

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

Betriebliche Folgekosten

Personalaufwand:	CHF	7'000.00
Unterhaltskosten:	CHF	2'000.00
Total neue betriebliche Folgekosten ab Inbetriebnahme	CHF	9'000.00

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibungsaufwand Anlagekategorie Hochbau 33 1/3 Jahre	CHF	36'900.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	18'450.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	55'350.00

Beiträge Dritter

Im Zuge des Bauprojektes müssen die Beiträge der kantonalen Denkmalpflege sowie die Kantonalen Förderbeiträge für die energetische Sanierung noch ermittelt werden.

Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Die neuen wiederkehrenden Kosten von CHF 64'350.00 belasten die Erfolgsrechnung. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht überprüft der Gemeinderat jeweils mit dem Budget resp. mit der Finanzplanung. Hierbei müssen mit entsprechenden Priorisierungen oder Kompensationen die Tragbarkeit im Sinne der finanzpolitischen Zielsetzungen sichergestellt werden.

Im Finanzplan 2021 - 2022 waren CHF 1'200'000.00 eingestellt.

Finanzrechtliche Zuständigkeit

Das Trennungsverbot gemäss Artikel 102 Gemeindeverordnung verlangt, dass Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen, als Gesamtausgabe zu beschliessen sind. Das gilt auch, wenn einmalige und wiederkehrende Ausgaben für den gleichen Zweck anfallen. Für die Bestimmung der massgebenden Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit müssen daher gewisse wiederkehrende Kosten kapitalisiert und mit den einmaligen Kosten zusammengerechnet werden. Es müssen keine Folgekosten kapitalisiert werden. Die Kosten für den Personal- und Unterhaltsaufwand von CHF 9'000 sowie die Kapitalfolgekosten gehören zu den normalen Folgekosten, welche nicht anrechenbar sind. Gemäss Stadtordnung Artikel 28 ist die Ausgabenbefugnis für wiederkehrende Ausgaben fünfmal kleiner als für einmalige.

Gemäss Artikel 105 Gemeindeverordnung dürfen Beiträge Dritter zur Bestimmung der Zuständigkeit von der Gesamtausgabe abgezogen werden, wenn diese rechtlich verbindlich zugesichert und wirtschaftlich sichergestellt sind. Die voraussichtlichen Subventionen sind nicht rechtlich verbindlich zugesichert und werden daher nicht berücksichtigt.

Somit setzt sich die Summe für die Bestimmung der finanzrechtlichen Zuständigkeit wie folgt zusammen:

Einmalige Ausgaben als Objektkredit zu Lasten Investitionsrechnung	<u>CHF 1'230'000.00</u>
Massgebende Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit	CHF 1'230'000.00

Somit unterliegt der Kreditbeschluss dem Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr

Konto 0290.xxxx.xx in den Jahren 2021/2022.

Anlagebuchhaltung

- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine neue Anlage.
- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage ohne Restbuchwert.
- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage mit einem Restbuchwert von CHF X. Dieser Anlagewert ist somit gemäss Artikel 83 Absatz 3 Gemeindeverordnung sofort ausserplanmässig abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt, sobald der vorliegende Kredit gesprochen wurde.

Termine

Ausführung 2021/2022

Zustimmungen

Für die energetische 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 Artikel 35 der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt energetische Sanierung Schulgasse 2 wird genehmigt und dafür ein Investitionskredit von CHF 1'230'000.00 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 sta

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein