



14. Umgestaltung Innenhof Schulgasse 2 / Vorplatz Kirche Nidau – Investitionskredit

Ressort
Sitzung

Hochbau
17.06.2021

Der Stadtrat genehmigt das Projekt Umgestaltung Innenhof Schulgasse 2 / Vorplatz Kirche Nidau und bewilligt dafür einen Investitionskredit von CHF 520'000 inkl. MWST.

nid 9.4.3.1 / 3.1

Sachlage / Vorgeschichte

Aufgrund des Postulates 179 «Umgestaltung Innenhof Schulgasse 2» (Rudolf Zoss, übernommen von Sandra Friedli, respektive Ushanthini Muthiah-Nadarasa und Brigitte Deschwanden Inhelder) wurde 2018 ein Projekt zur Umgestaltung des Innenhofs Schulgasse 2 ausgearbeitet. Die Infrastrukturkommission sprach sich in der Folge dafür aus, den dazu erforderlichen Investitionskredit von CHF 190'000 zuhanden des Stadtrats zurückzuweisen¹. Um das Projekt entsprechend den Erwägungen der Infrastrukturkommission zu überarbeiten, beantragte der Gemeinderat dem Stadtrat zwei Mal eine Fristverlängerung, letztmals am 20. Juni 2019. Diese wurde mit Frist bis Juni 2021 gewährt.

Da der Architekt des ursprünglichen Projekts von seinem Mandat zurücktrat, wurde für die Überarbeitung und das Erstellen eines entsprechenden Vorprojekts das Büro w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn, beauftragt.

Projekt

Der heute als Parkplatz genutzte Innenhof des Verwaltungsgebäudes Schulgasse 2 soll zu einem attraktiven Platz umgestaltet werden. Das Projekt leistet einen Beitrag zur Aufwertung der öffentlichen Aussenräume in der Kernzone und verbessert die Nutzungsmöglichkeiten des Innenhofs als Vorplatz der Kirche. Diese ist sowohl über den Stadtplatz als auch von der Schulgasse her über den Innenhof zugänglich. Dabei wird der Innenhof mit der heutigen Gestaltung seiner Funktion als Vorplatz zur Stadtkirche in keiner Weise gerecht.

Das Projekt sieht eine Aufhebung der Parkplätze sowie eine zurückhaltende Umgestaltung des Innenhofs vor. Der tiefer liegende, chaussierte Kirchenvorplatz mit dem bewachsenen Metallpavillon soll durch eine Eibenhecke vom Hof abgetrennt werden. Damit entsteht eine klare Unterteilung des Areals für unterschiedliche Nutzungen. Ein einfaches Dach soll den neuen Fahrrad- und Containerabstellplatz schützen, der Zugang zum Verwaltungsgebäude erhält ein Vordach. Eine neu gepflanzte Linde wird den Benutzerinnen und Benutzern des Innenhofs im Alltag und bei festlichen Anlässen Schatten spenden und die Aufenthaltsqualität insgesamt deutlich erhöhen. Mit einer neuen Pflasterung und der Linde wird der Hof zum identitätsstiftenden Element in der Kernzone.

¹ Vgl. Protokoll ISK vom 21. Juni.2018

Sowohl der Vorplatz zur Kirche als auch der Innenhof sind im Eigentum der Stadt Nidau. Die Umgestaltung kommt wie erwähnt nicht nur der Allgemeinheit und der Stadtverwaltung zugute, sondern auch der Kirchgemeinde. Der Vorplatz wird sowohl als Stadtplatz, als Aufenthaltsort für die Bevölkerung und Mitarbeitenden der Stadtverwaltung, aber auch als Ankunftsort für die Besucherinnen und Besucher der Kirche genutzt werden können. Das Projekt wurde dem Kirchgemeinderat der reformierten Kirchgemeinde Nidau präsentiert. Diese unterstützt das Projekt und begrüsst die Aufwertung des Vorplatzes.

Ein kleiner Bereich im westlichen Teil des Innenhofs ist im Besitz der Stockwerkeigentümerschaft Schulgasse 4–8. Die Stadt Nidau ist in Verhandlung mit den Stockwerkeigentümern, um für dieses Grundstück ein mit Grundbucheintrag gesichertes Nutzungsrecht zu erlangen. Ein solches gewährleistet die einheitliche Platzgestaltung und eine dauerhafte öffentliche Nutzung des gesamten Innenhofes. Im Gegenzug würde die Stadt auch den Unterhalt der Parzelle der Stockwerkeigentümerschaft übernehmen. Die Besitzverhältnisse sind im folgenden Plan abgebildet:



Abb. 2: Situationsplan

Eigentumsverhältnisse:

Parzelle 59: Kirchgemeinde Nidau

Parzelle 33: Stadt Nidau

Parzelle 349 Stockwerkeigentümer Schulgasse 4–8

Auf Grundlage der kantonalen Bauverordnung Art. 49ff müssen für das Verwaltungsgebäude Schulgasse 2 mindestens 9 und maximal 21 Parkplätze für PKW ausgewiesen werden. Bei einer Aufhebung der Parkplätze im Innenhof ist entsprechender Ersatz zu leisten – entweder mit einer Ersatzabgabe von CHF 8'000.00 pro Parkplatz oder in Form von Ersatzparkplätzen. Im vorliegenden Fall können neun Ersatzparkplätze in der Einstellhalle der Liegenschaft Schulgasse 4 ausgewiesen werden, womit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Sollte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne im Baubewilligungsverfahren zu einem anderen Schluss kommen, sind die Kosten für die Ersatzabgaben von CHF 8'000.00 pro PP, total ausmachend CHF 72'000.00, in der Kostenschätzung enthalten.

Die Mitarbeitenden, welche mit dem Fahrzeug zur Arbeit kommen, sollen die Möglichkeit erhalten, einen ESH-Platz in der Schulgasse 4-8 zu den geltenden Konditionen zu mieten. Grundsätzlich hält die Stadt Nidau im Handbuch für Mitarbeitende fest, dass kein Rechtsanspruch auf Zuteilung oder Benützung eines Parkplatzes oder eines Parkfeldes besteht. Alle Mitarbeitenden haben die Möglichkeit eine Jahresparkkarte zu erwerben und damit im gesamten Stadtgebiet in der blauen Zone zu parkieren.

Kosten

Der Investitionsbetrag beläuft sich auf CHF 520'000 und setzt sich wie folgt zusammen

BKP	Beschreibung	Vergabe ohne MWST (CHF)	Vergabe inkl. MWST (CHF)
4	Umgebung		
413.4	Montagebau in Holz		90'000.00
415.2	Metallbauarbeiten		15'000.00
421	Gärtnerarbeiten		173'000.00
423	Ausstattung		18'000.00
443	Elektroinstallationen		15'000.00
49	Honorare		90'000.00
52	Baunebenkosten		7'000.00
	Ersatzabgaben Parkplätze 9 PP x CHF 8'000		72'000.00
	Reserve 10%		40'000.00
	Investitionskredit	479'960.00	520'000.00
MWST	Mehrwertsteuer	40'040.00	

Genauigkeit Kostenschätzung +/- 30%

Die Investitionskosten sind mit CHF 520'000 höher als die Kosten des Projektes aus dem Jahr 2018. Anders als damals wird im überarbeiteten Projekt der ganze Innenhof neugestaltet und mit einem Velounterstand, Sitzbänken sowie einem Baum aufgewertet. Weitere neue Elemente sind ein Belag in Form einer Pflasterung sowie neu gestaltete Randbereiche zur Kirche. 2018 hatte man sich auf die Erstellung eines Velounterstandes beschränkt und auf eine Umgestaltung des Innenhofs verzichtet. Das vorliegende Projekt erfüllt die Forderung des Postulates nach einem autofreien Innenhof.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Jährliche Folgekosten

Die 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

Normale Folgekosten: Personalaufwand Werkhof	CHF	1'000.00
Normale Folgekosten: Bauliche Unterhaltskosten	CHF	1'000.00
Total neue betriebliche Folgekosten ab Inbetriebnahme	CHF	2'000.00

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibungsaufwand Anlagekategorie Strassen/Plätze 40 Jahre	CHF	13'000.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	7'800.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	20'800.00

Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Die neuen wiederkehrenden Kosten von CHF 22'800.– belasten die Erfolgsrechnung. Der Gemeinderat überprüft das Finanzhaushaltsgleichgewicht jeweils mit dem Budget respektive mit der Finanzplanung. Dabei muss die Tragbarkeit im Sinne der finanzpolitischen Zielsetzungen mit entsprechenden Priorisierungen oder Kompensationen sichergestellt werden.

Im Finanzplan Jahr - Jahr waren CHF 340'000.00 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 Personalaufwand und Baulicher Unterhalt 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.

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

Einmalige Ausgaben als Objektkredit zu Lasten Investitionsrechnung	CHF	520'000.00
Massgebende Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit	CHF	520'000.00

Somit unterliegt der Kreditbeschluss dem Stadtrat.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr

Konto 0290.5010.01 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

Planung Bauprojekt 2021

Beginn Ausführung 2022

Zustimmungen

Für die Ausführung muss beim Regierungsstatthalteramt ein Baugesuch eingereicht werden.

Beschlussentwurf

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

1. Das Projekt Umgestaltung Innenhof Schulgasse 2 / Vorplatz Kirche Nidau wird genehmigt und dafür ein Investitionskredit von CHF 520'000.00 bewilligt.
2. Das Postulat P 179 «Umgestaltung Innenhof Schulgasse 2» wird als erfüllt abgeschrieben.
3. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.
4. 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, 11. Mai 2021 scs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein