



Teilsanierung Schloss-Strasse 15 - Finanzanlage

Ressort
Sitzung

Hochbau
18.06.2026

Der Stadtrat genehmigt das Projekt «Teilsanierung Schloss-Strasse 15» und bewilligt dafür eine Finanzanlage in der Höhe von 2 220 000 Franken inkl. MWST.

nid 9.4.8.5 / 16.4

Sachlage / Vorgeschichte

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat die strategische Weiterentwicklung zweier städtischer Liegenschaften geprüft, namentlich der Gewerbeliegenschaft an der **Schloss-Strasse 15** sowie der Liegenschaft an der **Hauptstrasse 70**, in welcher der Gemeinnützige Frauenverein Nidau aktuell eine Brockenstube betreibt.

Anlass für diese Prüfung geben einerseits die betrieblichen Bedürfnisse der Mieterschaft an der Schloss-Strasse 15 sowie andererseits der bauliche Zustand sowie die künftige Ausrichtung der Nutzung der Liegenschaft an der Hauptstrasse 70.

Vor diesem Hintergrund erachtet es der Gemeinderat als angezeigt, die Weiterentwicklung beider Standorte gezielt anzugehen und die hierfür erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. Er unterbreitet dem Stadtrat zu diesem Zweck ein Begehren für eine entsprechende Finanzanlage.

2. Liegenschaften im Finanzvermögen

Bei den Liegenschaften an der Schloss-Strasse 15 und der Hauptstrasse 70 handelt es sich um Liegenschaften im Finanzvermögen. Letzteres umfasst Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können. Sie werden nicht unmittelbar zur Aufgabenerfüllung benötigt, sondern dienen primär wirtschaftlichen Zwecken, indem sie einen angemessenen Ertrag generieren. Ziel ist die Erzielung einer Rendite zur Stabilisierung des Haushalts und Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit. Voraussetzung hierfür ist, dass die Liegenschaften durch gezielte Investitionen in einem **marktfähigen Zustand** gehalten bzw. in einen solchen überführt werden.

3. Schloss-Strasse 15

a) Steckbrief

Die Liegenschaft an der Schloss-Strasse 15 wurde im Jahr 2016 als Finanzanlage erworben.

Grundstück Nr.	377
Adresse	Schloss-Strasse 15
Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau
Zone	TBR Weiteres Stadtgebiet / Mischzone B / Bauzone 3
Grundstücksfläche	4 187 m ²
Baujahr	1919

Denkmalpflege	Schützenswertes K-Objekt
Finanz-/ Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen
Gebäude/Nutzung	Büro / Werkstatt
Amtlicher Wert in CHF	2 317 900 (2020)
Erwerbsjahre	2016
Kaufpreis / Erstellungskosten	4 430 000
Mietzinseinnahmen 2025	278 000
Immobilienstrategie Standort	8 (Schloss-Strasse)
Immobilienstrategie	FK1 – Kernbestand - langfristig sichern



Das von der Bernischen Kraftwerk AG 1917/1918 (ab 1928 Werk 1 Alpha AG) erbaute Gebäude gilt als bedeutendster Industriebau der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Stadtgebiet Nidau und ist als schützenswertes K-Objekt klassiert (kantonale Denkmalpflege).

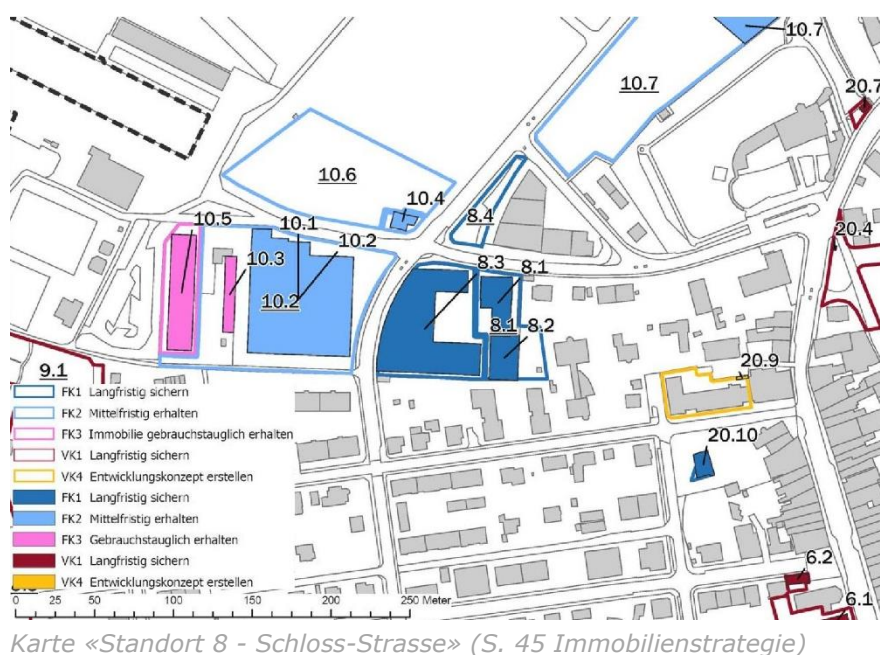
b) Einordnung gemäss Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie der Stadt Nidau (2021) weist die Liegenschaft Schloss-Strasse 15 (Standort 8 «Schloss-Strasse» / Objekt-Nr. 8.3) dem **Kernbestand** zu und versieht sie mit der **Normstrategie 1** («FK1¹») sowie der **Priorität 1** (vgl. S. 45 Immobilienstrategie).

Der Kernbestand umfasst Liegenschaften, für welche die Stadt Nidau jetzt oder auch in Zukunft Bedarf hat; die Normstrategie 1 sieht eine **langfristige Sicherung** und damit eine sorgfältige und vorausschauende Unterhaltsstrategie vor (vgl. S. 19 Immobilienstrategie).

Mit dieser Einordnung der Liegenschaft soll gewährleistet werden, dass der Standort als **Gewerbstandort** gesichert, weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt wird.

¹ Abkürzung: Liegenschaft im Finanzvermögen (F), Kernbestand (K), Normstrategie (1).



c) Aktuelle und zukünftige Nutzung

Nach dem Wegzug der Alpha Elektrotechnik AG im Jahr 2021 konnte ein Teil der frei gewordenen Räumlichkeiten im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrags an die **Energieverbund Bielersee AG (EVB)** zum Betrieb der Heizzentrale vermietet werden. Rund die Hälfte der frei gewordenen Flächen blieb jedoch weiterhin ungenutzt, da sie nicht vermietet werden konnten.

Das Auftragsvolumen der zweiten grossen Mieterin an der Schloss-Strasse 15, der **Alpha Wassertechnik AG**, hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Infolge dieses Wachstums war sie auf zusätzliche Produktionsflächen angewiesen. Die Stadt Nidau konnte deshalb per 1. Januar 2024 einen grossen Teil der noch freien Räumlichkeiten an die Alpha Wassertechnik AG vermieten. Seither nutzt die Alpha Wassertechnik AG die grosse Halle als Produktionsfläche sowie die Nebenflächen als Lager.

Trotz des insgesamt nur mittelmässigen Zustands der Liegenschaft hat sich die Alpha Wassertechnik AG bewusst für diesen Schritt entschieden, verbunden mit der Erwartung, dass die Halle mittelfristig saniert wird. Beide Vertragspartner sind sich einig, dass **Sanierungsbedarf** besteht. Eine allfällige Teilsanierung soll dabei – soweit technisch und organisatorisch möglich – während des laufenden Betriebs erfolgen.

Die verbleibenden Räumlichkeiten sind weiterhin unvermietet. Für eine künftige Vermietung sind bauliche Massnahmen erforderlich, da die Räumlichkeiten im aktuellen Zustand **nicht marktfähig** sind. Es fehlt an einer grundlegenden haustechnischen Ausstattung; zudem sind die Fenster zu ersetzen und das Flachdach neu abzudichten.

d) Genehmigte Finanzanlagen

Der Nidauer Stadtrat hat in den vergangenen Jahren folgende Finanzanlagen in die Liegenschaft an der Schloss-Strasse 15 beschlossen:

- [SR-Beschluss vom 19. November 2020 «Schloss-Strasse 15 – Sanierung»](#): Der Stadtrat genehmigte eine Finanzanlage in der Höhe von 650 000 Franken für die Sanierung

der Liegenschaft (insb. bauliche Ertüchtigung der Gebäudeaussenhülle, Blitzschutzanlage, Elektroinstallationen, Bedachungsarbeiten). Parallel erging der [SR-Beschluss vom 19. November 2020 «Beteiligung Energieverbund Bielersee AG»](#). Infolgedessen hat der EVB in der leerstehenden Produktionshalle eine Heizzentrale eingebaut, weshalb Umbauten zu deren Integration ins Gebäude erforderlich waren. Die Heizzentrale mit Seewassernutzung wurde im Sommer 2024 fertiggestellt, so dass der EVB ab der Heizperiode 2024/2025 Wärme liefern konnte. Somit ist das Projekt abgeschlossen, die entsprechende Kreditabrechnung wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgelegt.

- [SR-Beschluss vom 15. Juni 2023 «Sanierung Liegenschaftsentwässerung Schloss-Strasse 15 - Finanzanlage»](#): Der Stadtrat genehmigte zur Umsetzung des Projekts eine Finanzanlage in der Höhe von 270 000 Franken. Im Bereich Schloss-Strasse / Dr.-Schneider-Strasse wurde das Sanierungsprojekt bereits ausgeführt. Die Sanierung im Bereich Innenhof wurde zurückgestellt. Es soll nun geklärt werden, ob diese Arbeiten zusammen mit der geplanten Teilsanierung ausgeführt werden können.
- [SR-Beschluss vom 16. November 2023 «Finanzvermögen: Fernwärmeanschluss Schloss-Strasse 13/15 - Finanzanlage»](#): Der Stadtrat genehmigte zur Umsetzung des Projekts eine Finanzanlage in der Höhe von 185 000 Franken. Der Fernwärmeanschluss wurde im Herbst 2024 fertiggestellt. Seit der Heizperiode 2024/2025 wird das Gebäude nicht mehr mit Öl, sondern mit Fernwärme beheizt.

e) Weiteres Vorgehen

Die vorerwähnten Finanzanlagen haben den baulichen Zustand der Liegenschaft bereits verbessert und stellen insofern die **erste Etappe** der erforderlichen Gesamtsanierung dar. Gleichwohl besteht weiterhin Sanierungsbedarf, weshalb weitere Sanierungsetappen geplant sind:

- **Zweite Etappe:** Sanierung Restflächen der Produktionshalle und Wärmeverteilung
- **Dritte Etappe:** Sanierung grosse Halle; Einbau neuer Garderoben und WC-Anlagen
- **Vierte Etappe:** Sanierung Fassade (inkl. Ersatz Fenster/Storen); Teilsanierung Dach

Diese Gesamtsanierung mittels etappierter Investitionen bezweckt, die Liegenschaft Schloss-Strasse 15 langfristig als **Gewerbestandort** zu sichern, deren Attraktivität für Gewerbetreibende zu erhöhen und damit den Wirtschaftsstandort Nidau zu stärken.

Zugleich wird dem berechtigten Anspruch der Mieterschaft auf eine funktionstüchtige und energetisch zweckmässige Liegenschaft Rechnung getragen. Dadurch wird die Attraktivität für bestehende und potenzielle Mieterinnen und Mieter erhöht und die Voraussetzung geschaffen, dass in Nidau ansässige Unternehmen langfristig planen, am Standort zu verbleiben.

4. Hauptstrasse 70/72/74/76

a) Steckbrief

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 70/72 wird seit vielen Jahren vom Gemeinnützigen Frauenverein Nidau als Brockenstube genutzt. Die Garagenboxen der Liegenschaft an der Hauptstrasse 74/76 sind an verschiedene Mieter vermietet.

Grundstück Nr.	583
Adresse	Hauptstrasse 70/72/74/76

Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau
Zone	TBR Weiteres Stadtgebiet / ZPP Vorstadt Süd
Grundstücksfläche	2 141 m ²
Baujahr	ca. 1900 (Hauptstrasse 70) bzw. 1953 (Einzelgaragen)
Denkmalpflege	-
Finanz-/ Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen
Gebäude/Nutzung	Brockenstube / Einzelgaragen / Wohnhaus
Amtlicher Wert in CHF	k.A. (Wert GVB: 347 400)
Erwerbsjahre	k.A.
Kaufpreis / Erstellungskosten	k.A.
Mietzinseinnahmen 2025	37 049 inkl. Mieterträge aus Garagen
Immobilienstrategie Standort	Vorstadt Süd
Immobilienstrategie	FK4 – Kernbestand - Entwicklungskonzept erstellen

Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist insgesamt schlecht, weshalb mittelfristig eine Gesamtsanierung erforderlich wäre.



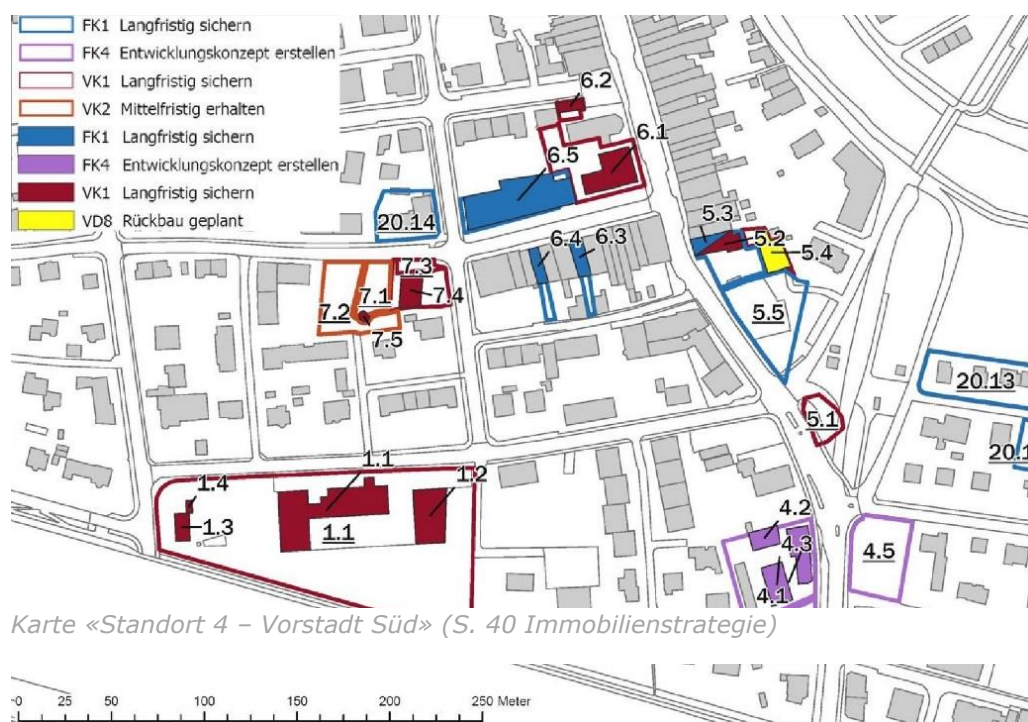
a) Immobilienstrategie

Die Liegenschaft befindet sich im Planungsperimeter der **ZPP Vorstadt Süd**, was bei zukünftigen Entscheidungen zur Weiterentwicklung besonders zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienstrategie hält diesbezüglich folgendes fest: «Die ZPP Vorstadt Süd ist für die Stadt ein wichtiges **Entwicklungsareal**. Um die zukünftige Entwicklung des Standorts zu definieren sind alle Liegenschaften mit der Normstrategie FK4² «Finanzvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen. Die Objekte befinden sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand. (...). Somit wird der Handlungsbedarf als dringend betrachtet und der Standort ist somit in der **Priorität 1** eingestuft» (vgl. S. 40 Immobilienstrategie).

² Abkürzung: Liegenschaft im Finanzvermögen (F), Kernbestand (K), Normstrategie (4).

Infolge Zuordnung zur Normstrategie 4 ist für die Liegenschaft ein **Entwicklungskonzept** zu erarbeiten: «Die zukünftige Nutzung und deren Bedarf ist zu klären und das Entwicklungskonzept ist mit den übergeordneten Grundkonzepten und Richtlinien der Stadt Nidau abzustimmen» (vgl. S. 20 Immobilienstrategie).



b) Aktuelle und zukünftige Nutzung

Wie erwähnt, wird in der Liegenschaft Hauptstrasse 70/72 durch den Gemeinnützigen Frauenverein Nidau eine **Brockenstube** betrieben. Diese stellt eine wichtige soziale Einrichtung dar; viele Nidauerinnen und Nidauer profitieren von ihrem Angebot. Der Gemeinnützige Frauenverein leistet damit einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und unterstützt mit den daraus erzielten Einnahmen soziale Projekte in Nidau und der Region.

Die Weiterführung der Brockenstube am heutigen Standort ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Liegenschaft längerfristig nicht möglich. Eine Gesamtanierung der Liegenschaft erscheint derzeit wenig zweckmässig und müsste im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung geprüft werden.

Der Gemeinderat anerkennt die Bedeutung der Brockenstube für das gesellschaftliche Leben sowie den erheblichen Beitrag des **Gemeinnützigen Frauenvereins** an das Gemeinwesen. Es wurden Gespräche mit dem Verein geführt, um dessen Bedürfnisse in Erfahrung zu bringen. Der Verein beabsichtigt, die Brockenstube weiterhin zu betreiben, vorzugsweise an einem zentralen Standort. Derzeit steht im Stedtli jedoch keine geeignete Liegenschaft zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wurde dem Gemeinnützigen Frauenverein ein **Umzug an die Schlossstrasse 15** vorgeschlagen. Der Vorstand des Vereins hat diesen Vorschlag geprüft und ist mit dem Standortwechsel einverstanden.

Der neue Standort bietet zudem funktionale Vorteile, insbesondere hinsichtlich der **Verkaufs- und Lagerflächen**, welche dort besser nutzbar sind als an der Hauptstrasse 70, wo die begrenzten Platzverhältnisse eine optimale Nutzung bislang erschwert haben.

Projekt

1. Projektbeschreibung

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen möchte der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Vorgehen vorschlagen:

- **Teilsanierung** der Liegenschaft Schloss-Strasse 15:
 - o **Zweite Etappe:** Sanierung Restflächen der Produktionshalle und Wärmeverteilung
 - o **Dritte Etappe:** Sanierung grosse Halle; Einbau neuer Garderoben und WC-Anlage für die Alpha Wassertechnik
- **Umzug** der vom Gemeinnützigen Frauenverein Nidau betriebenen Brockenstube von der Hauptstrasse 70 an die Schloss-Strasse 15.
- Aufschiebung der **vierten Etappe:** Die Sanierung der Fassade inkl. Ersatz von Fenstern und Storen sowie die Teilsanierung des Dachs und des Bürogebäudes wird trotz ausgewiesenem Handlungsbedarf vorerst zurückgestellt. Die bestehenden Fenster und Rollladenkästen genügen den heutigen energetischen Anforderungen nicht und verursachen erhebliche Wärmeverluste; auch das Dach weist eine unzureichende Wärmedämmung auf. Aus finanzpolitischen Gründen und im Hinblick auf die Tragbarkeit der Investitionen hat sich der Gemeinderat für ein etappiertes Vorgehen entschieden. Die Umsetzung der vierten Etappe ist im Jahr 2030 vorgesehen.



Übersichtplan Etappen 1-4

Aus organisatorischen Gründen werden die zweite und dritte Etappe als **Gesamtprojekt** zusammengefasst. Damit die Räumlichkeiten möglichst zeitnah dem Gemeinnützigen Frauenverein zur Verfügung gestellt werden können, wird als erste Massnahme die zweite Etappe ausgeführt. Anschliessend wird die dritte Etappe bei laufendem Betrieb der Alpha Wassertechnik AG realisiert. Ausschreibung und Kostenkontrolle werden als Gesamtprojekt geführt, um Synergien zu nutzen und die Effizienz zu erhöhen.

Mit dem beschriebenen Vorgehen kann die Planung und Weiterentwicklung der ZPP Vorstadt Süd zielgerichtet weiterverfolgt werden, ohne dass diese durch den ungewissen zukünftigen Standort der Brockenstube an der Hauptstrasse 70 blockiert oder verzögert wird. Ob die Liegenschaft Hauptstrasse 70 in diesem Zusammenhang saniert oder zugunsten eines Neubaus rückgebaut werden soll, ist im Rahmen der Planung der ZPP Vorstadt Süd zu klären.

2. Etappe 2: Sanierung Restflächen der Produktionshalle und Wärmeverteilung

Der Bereich Hochbau hat zusammen mit einem Architekturbüro ein Sanierungskonzept mit einer Kostenschätzung für die zweite und dritte Etappe ausgearbeitet. Geplant ist die Sanierung der Restfläche der Produktionshalle. Um die Zugänge zu entflechten, soll die Restfläche auf der Südseite der Liegenschaft mit einem neuen Eingang versehen werden. Im Eingangsbereich werden die WC-Anlagen saniert und der Lift erneuert. Die Flächen werden mit der Heizung und der Elektrizität erschlossen sowie mit einer Grundbeleuchtung ausgestattet. Das Flachdach und die Fassade werden ebenfalls saniert.

Der Standard entspricht einem Edelrohbau; alle weiteren Ausbauten sind Sache des Mieters. Es entstehen Mietflächen von 209 m² im Erdgeschoss und 226 m² im Obergeschoss. So ist geplant, die Fläche im Obergeschoss dem Gemeinnützigen Frauenverein zur Nutzung als Brockenstube zu überlassen. Die noch freien Flächen werden entsprechend vermietet.

Damit die Fernwärmeheizung optimal genutzt werden kann, sind auf der Sekundärseite (Heizverteilung nach der Wärmeübergabestation der EVB) noch folgende Anpassungen erforderlich:

- Der Austausch alter Umwälzpumpen und Ventile
- Die Installation von Unterzählern zur Wärmemessung
- Anpassungen der Wärmeverteilung
- Neue Wärmeverteilung in die neuen Mietflächen

Diese Unterzähler werden benötigt, um die Heizkosten pro Mietfläche korrekt abrechnen zu können. Derzeit erfolgt die Abrechnung auf Basis der genutzten Quadratmeter der Mietfläche. Dieses System ist sowohl für die Mieter als auch für die Stadt Nidau unbefriedigend, da die Genauigkeit der Abrechnung häufig infrage gestellt wird.

3. Etappe 3: Sanierung grosse Halle, neue Garderobe und WC-Anlage

Die seit 2024 von der Alpha Wassertechnik AG gemietete grosse Halle wird wie folgt saniert:

- Die Fassade erhält neue Fenster.
- Die defekte Verglasung des Glasdaches wird ersetzt.
- Das Flachdach wird neu abgedichtet und gedämmt. Zudem soll das Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Der produzierte Strom wird ins Netz eingespeist. Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob die Stadt Nidau die

Dachfläche selbst mit einer PV-Anlage ausstattet oder diese an einen Solaranlagenbetreiber vermietet werden soll.

Im Innenausbau wird ein Edelrohbau-Standard umgesetzt. Wo nötig wird der bestehende Unterlagsboden ergänzt. Die Räumlichkeiten werden mit Heizung und Elektrizität erschlossen sowie mit Grundbeleuchtung ausgestattet. Alle weiteren Ausbauten sind Sache der Mieter.

Die Alpha Wassertechnik AG benötigt zusätzliche **Garderoben- und WC-Anlagen** für ihre Belegschaft. Diese sollen innerhalb der bereits von der Alpha Wassertechnik AG gemieteten Flächen erstellt werden. Im Zuge dieses Ausbaus werden die bestehenden Haustechniksysteme (Heizung, Elektro, Sanitär) saniert und teilweise erneuert, um die Mietflächen zeitgemäss auszustatten und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Der Gemeinderat hat sich in diesem Zusammenhang gegen eine Vorfinanzierung der Garderoben- und WC-Anlagen durch die Alpha Wassertechnik entschieden. Ausschlaggebend ist, dass die vorfinanzierten Anlagen bei einer Auflösung des Mietverhältnisses zum Zeitwert von der Stadt Nidau übernommen werden müssten. Zur Abdeckung dieses Eventualfalls wäre bereits heute ein entsprechender Kredit beim Stadtrat zu beantragen. Zudem handelt es sich beim geplanten Ausbau um eine notwendige Grundausstattung der Liegenschaft.

Kosten

Die Teilsanierungskosten für die Schloss-Strasse 15 von 2 220 000 Franken setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

	1	Vorbereitungsarbeiten		25 000
10		Bestandsaufnahmen		5 000
11		Räumungen, Vorbereitungen		20 000
	2	Gebäude		1 915 000
21		Rohbau 1		200 000
22		Rohbau 2		460 000
23		Elektroanlagen		220 000
24		Heizungs- und Lüftungsanlage		100 000
25		Sanitäranlagen		100 000
26		Transportanlagen		50 000
27		Ausbau 1		345 000
28		Ausbau 2		245 000
29		Honorare		195 000
	4	Umgebung		60 000
41		Kanalisation	Sanierung und Instandstellung	30 000
42		Gartenanlage	Belagsanpassungen im Bereich Vorplatz	30 000
	5	Baunebenkosten		220 000
51		Bewilligungen, Gebühren		11 000

52		Vervielfältigungen, Plankopien		8 000
53		Versicherungen		6 000
58		Reserve für Unvorhergesehenes	15 % von BKP 1, 2 + 4	195 000
		Total Sanierungskosten		2 220 000

Personelle Auswirkungen

Keinen Einfluss auf den Stellenplan

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 0.00 Franken zu rechnen.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	66'600.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	66'600.00

Bei Finanzanlagen entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen.

Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2026	CHF	4'879'618.30
Sanierungskosten	CHF	2'220'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	CHF	7'099'618.30

Die Finanzanlagen werden periodisch neu bewertet und zum Verkehrswert am Bilanzierungstichtag in der Bilanz geführt. Die Bilanzwerte sind bei eingetretenen dauerhaften Wertvermindierungen oder Verlusten sofort zu berichtigen.

Sollte der Verkehrswert nach der Sanierung unter **7 099 618.30** Franken zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Auf Grund der Frage zur finanziellen Tragbarkeit liess der Bereich Hochbau eine Verkehrswertschätzung erstellen. Diese hat ergeben, dass die Liegenschaft einen Verkehrswert nach Erneuerung von 8 007 747 Franken aufweist.

Der Bilanzwert der Liegenschaft Schloss-Strasse 15 beträgt 4 879 618.30 Franken. Zusammen mit der nun vorgesehenen Finanzanlage von 2 220 000 Franken erhöht sich der Gesamtwert auf 7 099 618.30 Franken. Aufgrund der vorgenommenen Schätzung des Verkehrswerts nach der Erneuerung von 8 007 747 Franken ist die Investition buchhalterisch vertretbar.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft nach Abschluss der notwendigen Sanierung einen **Verkehrswert von rund 8 Millionen Franken** aufweist.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist im Finanzplan 2026-2029 mit 4 Millionen Franken 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 Nr. **10840.01.13** (Liegenschaft FV) in den Jahren 2026-2029.

Termine

Planung Bauprojekt:	Zweite Hälfte 2026
Ausführungsplanung und Ausschreibung:	2027
Baubewilligung:	2027
Ausführung:	2028

Zustimmungen

Genehmigungen übergeordneter Ämter: Baubewilligung Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne.
Zustimmungen von Partnern: Keine erforderlich.

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 Teilsanierung Schloss-Strasse 15 wird genehmigt und dafür eine Finanzanlage in der Höhe von 2 220 000 Franken inkl. MWST (Konto Nr. 10840.01.13) 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 Verwaltungsabteilung delegieren.

2560 Nidau, 12. Mai 2026 kik

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Tobias Egger Manuela Jennings

Beilagen:

- Projektpläne Etappen 2 und 3