



8. Finanzvermögen: Fernwärmeanschluss Schloss-Strasse 13/15 - Finanzanlage

Ressort
Sitzung

Hochbau
16.11.2023

Der Stadtrat genehmigt das Projekt Fernwärmeanschluss Schloss-Strasse 13/15 und bewilligt die Finanzanlage von 185 000 Franken inkl. MWST.

nid 9.4.8.5 / 7.6

Grundlagen

Grundstück Nr.	1250	377
Adresse	Schloss-Strasse 13	Schloss-Strasse 15
Zone	Bauzone 3, Teilgrundordnung Weiteres Stadtgebiet	
Grundstücksfläche	2'385 m ²	4'187 m ²
Gebäude/Nutzung	Gewerbehaus	Büro / Werkstatt
Baujahr	1956	1919
Denkmalpflege	Erhaltenswert	Schützenswertes K-Objekt
Finanz-Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen	
Amtlicher Wert in CHF	1 771 900 (2021)	2 317 900 (2020)
Kaufpreis / Erstellungskosten	1 964 000.--	4 430 000.--
Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau	
Erwerbsjahre	2016	
Immobilienstrategie Standort	8 Schloss-Strasse	
Immobilienstrategie Normstrategie Hochbauobjekt	FK1/langfristig sichern	

Sachlage / Vorgeschichte

Die Stadt Nidau ist bereits seit mehr als zehn Jahren Energiestadt und bemüht sich um eine verantwortungsvolle Energie-, Umwelt- und Verkehrspolitik. Ein wichtiges Anliegen ist dabei die Umstellung der Energieversorgung auf regenerative, regional vorhandene Quellen. Dabei spielt der Bielersee mit seinem riesigen Nutzungspotential von ca. 10 000 Tera-Joule (TJ) fürs Heizen und ca. 2 000 TJ fürs Kühlen eine entscheidende Rolle. Um ihn für die Energieversorgung der Region nutzbar zu machen, wurde ein Energieverbundprojekt entwickelt und die Energieverbund Bielersee AG (kurz EVB) gegründet, die dieses Projekt nun umsetzt.

Die Heizzentrale an der Schloss-Strasse 15 konnte diesen Sommer fertiggestellt werden und die EVB kann ab der Heizperiode 2023/2024 Wärme liefern. Dies in einem ersten Schritt mit den eingebauten Gaskesseln. Die Wärmeerzeugung mit Seewasser wird nach der Sanierung der Dr. Schneider-Strasse und dem letzten Teilstück der Zu- und Rücklaufleitungen in Betrieb genommen. Dies voraussichtlich auf die Heizperioden 2024/2025.

Der Leitungsbau auf dem Stadtgebiet Nidau schreitet gut voran. Auf Grund der grossen Nachfrage an Anschlüssen und dem positiven Projektfortschritt können nun weitere Gebiete der Stadt Nidau erschlossen werden.

Die Liegenschaften Schloss-Strasse 13 und 15 werden heute mit Öl beheizt. Dies mit zwei Heizkesseln in der Produktionshalle der Schloss-Strasse 15. Die Lieferung des Heizöls erfolgt in periodischen Abständen direkt beim Heizöllieferanten. Die Bestellung wurde bisher im Sommer vorgenommen, um zu einem möglichst tiefen Heizölpreis einkaufen zu können. Seit dem Ukrainekrieg unterliegt der Heizölpreis stärker als bisher der Volatilität des internationalen Ölmarktes. Die bestehende Ölheizung ist seit 2002 in Betrieb. Der Heizkessel wurde im Jahr 2013 zuletzt saniert. Mittlerweile weist der Heizkessel leichte Risse auf, weshalb eine Sanierung der Heizungsanlage ab nächstem Jahr unumgänglich ist.

Das Fassungsvermögen des Heizkessels beläuft sich auf 80'000 Liter. Im Jahr 2022 betrugen die Kosten für das Heizmaterial rund 108 000 Franken bei einem Ölverbrauch von ungefähr 670 893.00kWh.

Projekt

Der Ölverbrauch in der Liegenschaft ist hoch. Aufgrund der steigenden Energiepreise kann mit dem Fernwärmeanschluss mehr Kostenstabilität garantiert werden. Dies kommt der Stadt Nidau, die auch einen Teil der Heizkosten bezahlt, sowie den eingemieteten Unternehmern zugute, welche ihre Anteile an den Energiekosten über die Nebenkosten bezahlen. Weiter kann so ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Dank der Wärme aus der Seewassernutzung kann erheblich CO² eingespart werden. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der Risse im Ölkessel eine Sanierung der Heizung im nächsten Jahr ohnehin unumgänglich ist. Die Kosten für den Fernwärmeanschluss fallen daher tiefer aus als für eine Sanierung der bestehenden Ölheizung. Ein Ersatz der Ölheizung wäre gestützt auf die neue kantonale Energiegesetzgebung nicht möglich und wäre nicht im Sinn der Stadt Nidau als Energiestadt.

Gemäss Immobilienstrategie sind die beiden Industriehallen langfristig im Kernbestand zu sichern. Der Wechsel zu einem ökologisch nachhaltigen Energieträger erfüllt die Erhaltung der Liegenschaften im Sinne der Immobilienstrategie.

Für einen entsprechenden Anschluss fällt bei der Energieverbund Bielersee AG (EVB) ein einmaliger Anschlusskostenbeitrag von 70 278.50 Franken an. Dies gemäss Tarifverordnung der EVB und auf Basis der benötigten Wärmeleistung. Im Gegenzug erstellt die EVB den Fernwärmeanschluss inklusive der Übergabestation. Dieser Anschlusskostenbeitrag wird bei Inbetriebnahme fällig.

Nebst dem Anschlusskostenbeitrag muss die Heizung sekundärseitig angepasst werden. Dabei wird die Übergabestation an die Heizverteilung angeschlossen. Der bestehende Heizkessel muss demontiert und die Warmwasseraufbereitung angepasst werden. Die Kosten dieser Anpassungen betragen rund 88 314 .00 Franken. Die sekundärseitigen Anpassungen an der Heizung gehen zu Lasten der Stadt Nidau.

Die anfallenden Energiekosten für den Fernwärmeanschluss betragen ungefähr 91 776.25 Franken pro Jahr. Dies bei einem Arbeitspreis von 8.25 Rappen pro kWh. Als Vergleich: Der Ölpreis für diese Liegenschaft variierte im Jahr 2022 zwischen 96.90 und 158.50 Franken pro 100 Liter. Geht man von einem Verbrauch von rund 700 000.00 kWh für das Jahr 2022 aus, belaufen sich die Heizölkosten bei einem Durchschnittspreis von 127.70 Franken pro 100 Liter auf rund 89' 390 Franken für das Jahr 2022. Der preisliche Unterschied ist marginal, jedoch untersteht der Arbeitspreis der Fernwärme nicht der Volatilität des internationalen Marktes. Somit wird über die nächsten Jahre eine Kostenstabilität sichergestellt. Zusätzlich wird mit dem Wechsel des Energieträgers 189'000 kg CO² eingespart. Dies entspricht der Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss Art. 2a der Stadtordnung¹.

Die Energiekosten werden jeweils im Budget erfasst und entsprechend bezahlt. Die Mieterschaft in der Schloss-Strasse 13 und 15 bezahlten die Energiekosten bisher über die Nebenkosten. Beim Anschluss der Liegenschaft Schloss-Strasse 13 und 15 an die Fernwärme werden die Nebenkosten überprüft und wo nötig angepasst.

Die Sanierung der Wärmeverteilung innerhalb der Liegenschaften Schloss-Strasse 13 und 15 (Leitungsführung und Wärmezähler in den Liegenschaften) folgt mit einer separaten Finanzanlage zur Sanierung der restlichen Mietflächen. So müssen für die weitere Vermietung der restlichen Flächen vorgängig Sanierungsmassnahmen ergriffen werden. Das sowohl bei der Schloss-Strasse 13 als auch 15. Diese Kosten bzw. Projekte werden den zuständigen Organen zu gegebenem Zeitpunkt vorgelegt.

Kosten

Bei Inbetriebnahme des Hausanschlusses wird ein einmaliger Anschlusskostenbeitrag, basierend auf der vereinbarten maximalen Wärmeleistung, fällig. Zusätzlich muss die Heizverteilung angepasst werden. Die Kosten für diese Anpassung werden auf 88 314.00 Franken geschätzt.

Die Kosten stellen sich wie folgt zusammen:

Anschlusskostenbeitrag und sekundärseitige Anpassungen Schloss-Strasse 13 und 15

Pos.- Nr.	Beschreibung	Kosten (CHF) inkl. MWST
1	380 kW à Leistungsbeitrag von 227 CHF/kW	93'247.05
2	abzgl. Rabatt für entfallende externe Hauszuleitung	- 22'707.50
3	Rückbau / Demontagen Elektro	5'405.00
4	Rückbau bestehende Heizkesselanlage inkl. Kamin und Öl	10'810.00
5	Rückbau / Anpassungen Sanitärinstallationen	3'243.00
6	Bauliche Massnahmen zur Sekundärinstallation	10'810.00
7	Sekundärseitige Heizungsinstallationen ab Wärmeübergabestation	23'782.00
8	Wärmeübergabestation (Anteil sekundär)	10'810.00

¹ SRS 101.1 Stadtordnung von Nidau

Pos.- Nr.	Beschreibung	Kosten (CHF) inkl. MWST
9	Elektroinstallationen inkl. Mess-, Steuer- und Regelungstechnik Heizungsanlage	12'972.00
10	Honorare (ca. 15%)	10'810.00
11	Reserve (15% auf Gesamtkosten)	23'877.25
12	Rundung	1'941.20
	Total Baukosten	185'000.00

Die Kosten beinhalten einen MWST-Satz von 8.1%.

Der einmalige Anschlusskostenbeitrag ergibt sich gemäss dem Tarif des Energieverbundes als Produkt aus:

abonnierte Wärmeleistung x spezifischer Leistungspreis = Anschlusskostenbeitrag

In diesem einmalig zu zahlenden Beitrag sind folgende Leistungen enthalten:

- Hausanschlussleitung ab der Hauptleitung inklusive Tiefbau
- Gebäudeeinführung der Hausanschlussleitung einschliesslich Abdichtung
- Leitungsbau in der Liegenschaft bis und mit der Wärmeübergabestation

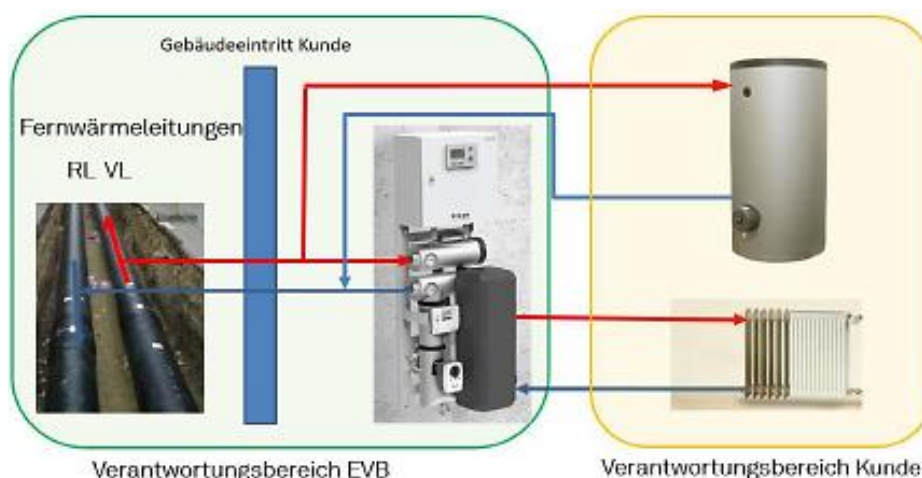


Abb. 1 Verantwortungsbereiche EVB und Kunde

Die Reduktion des Anschlusskostenbeitrages ergibt sich daraus, dass die Übergabestation für die Schloss-Strasse 15 und 13 sich im gleichen Gebäude befindet wie die Energiezentrale der EVB. Aus diesem Grund entfällt die externe Hauszuleitung und der tarifliche Anschlusskostenbeitrag wird daher um diesen Kalkulationskostenanteil reduziert. Diese Reduktion ist Teil des Wärmelieferungsvertrages.

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 Kreditabschluss 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%	Fr.-	5'550.00
Total Kapitalfolgekosten	Fr.-	5'550.00

Beiträge Dritter

Es kann mit folgenden Beiträgen gerechnet werden:

Beitrag Stadt Nidau gem. Förderprogramm	Fr.-	2'500.00
Total Beiträge Dritter	Fr.-	2'500.00

Ein allfälliger kantonaler Förderbeitrag gemäss Förderprogramm des Kantons Bern wird nach der Bewilligung im Rahmen der Kreditabrechnung in Abzug gebracht.

Jährliche Folgeerträge

Es kann mit nachfolgenden Erträgen gerechnet werden:

Gemäss Art. 269a lit. b Obligationenrecht i.V.m. Art. 14 Verordnung über Miete und Pacht von Geschäftsräumen sind für Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien Mietzinserhöhungen möglich. Die zuständige Stelle wird überprüfen, ob die Mietzinse aufgrund des Energieträgerwechsels eine Anpassung bedürfen.

Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2022 (Schloss-Strasse 15)	Fr.-	4'604'943.25
Sanierungskosten	Fr.-	185'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	Fr.-	4'789'943.25

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 den Fernwärmeanschluss unter **4'789'943.25** Franken zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist nicht im Finanzplan berücksichtigt. Beim Erstellen des Finanzplans war noch nicht klar, dass der Fernwärmeanschluss Schloss-Strasse 13/15 bereits 2023 gebaut werden soll.

Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Es entstehen keine neuen wiederkehrenden Kosten, welche die Erfolgsrechnung belasten könnten. 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.

Die Investition war in der Finanzplanung noch nicht eingestellt.

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.XX in den Jahren 2023 / 2024.

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 X Franken. Dieser Anlagewert ist somit gemäss Artikel 83 Absatz 3 Gemeindeverordnung sofort ausserplanmässig abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt, sobald der vorliegende Kredit gesprochen wurde.

Termine

Ausführung Anschluss 2023/2024.

Zustimmungen

Keine.

Beschlussentwurf

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

1. Das Projekt Fernwärmeanschluss Schloss-Strasse 13/15 wird genehmigt und dafür die Finanzanlage von 185 000.00 Franken 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, 24. Oktober 2023 kap

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Beilage (nur GPK und Fraktionspräsidien):

- Offerte Wärmeversorgung vom Energieverbund Bielersee vom 07. Juni 2023