



05. Sanierung Liegenschaftsentwässerung Schlosstrasse 15 – Finanzanlage

Ressort
Sitzung

Hochbau
15.06.2023

Der Stadtrat genehmigt das Projekt «Sanierung Liegenschaftsentwässerung Schlosstrasse 15» und bewilligt die Finanzanlage von 270 000 Franken inkl. MWST.

nid 9.4.8.5 / 5.2

Sachlage / Vorgeschichte

Grundstück Nr.	377
Adresse	Schlosstrasse 15
Zone	GI2 Gewerbezone
Grundstücksfläche	4187 m ²
Gebäude/Nutzung	Büro/Gewerbebau
Baujahr	Erbaut 1917/18, Umgebaut 1981, Fassadenrenovation 1993
Denkmalpflege	Schützenswert
Finanz-Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen
Amtlicher Wert	2'277'300.00
Kaufpreis / Erstellungskosten	4'604'943.25
Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau
Erwerbsjahre	2016
Immobilienstrategie Standort	8
Immobilienstrategie Normstrategie Hochbauobjekt	FK1/Langfristig sichern
Immobilienstrategie Normstrategie Hochbauobjekt	FK1/Langfristig sichern

Die Sanierungs- und Bauarbeiten auf dem Areal Schlosstrasse 13/15 schreiten weiter voran. Nach der Fertigstellung der Teilsanierung Schlosstrasse 13 hat die Energieverbund Bielersee AG mit dem Bau der Heizzentrale begonnen.

Im Zusammenhang mit der Baubewilligung zum Einbau der Heizzentrale, wurde die Liegenschaftsentwässerung kontrolliert. So wurden alle Leitungen ausserhalb - und zum Teil auch innerhalb - der Liegenschaft aufgenommen und gefilmt. Ein entsprechender Bericht liegt vor. Weiter wurde die Entwässerung durch den GEP-Ingenieur, Schmid und Pletscher, beurteilt. Der Zustand der Entwässerung ist nicht gut. So müssen diverse Schmutz- wie auch Regenwasserleitungen saniert werden. Die Stadt Nidau hat das Büro Emch und Berger beauftragt die Sanierung der Liegenschaftsentwässerung zu planen und die Kosten zu berechnen.

Projekt

Die Sanierung der Liegenschaftsentwässerung in der Schlossstrasse 15 ist erforderlich, da verschiedene Leitungen beschädigt sind und das Schmutzwasser unkontrolliert in den Untergrund abfließt.. Auch der GEP-Ingenieur hat eine Sanierung dringen empfohlen bzw. die Stadt Nidau darauf hingewiesen, dass eine Sanierung unumgänglich ist. So werde die Auflagen der Stadt Nidau an eine Schmutzwasserleitungen nicht mehr erfüllt.

Es wird versucht so viele Leitungen wie möglich mittels Inliner zu sanieren. Einige Leitungen müssen vollständig ersetzt werden da sie bereits zu stark beschädigt sind. Weiter wird das Areal so vorbereitet, dass es in Zukunft an ein Trennsystem angeschlossen werden kann. Zurzeit wird in der Dr. Schneiderstrasse noch ein Mischwassersystem geführt.

Neben der Sanierung der Kanalisation wird auch der Belag im Innenhof erneuert. Dies ist notwendig, da im Rahmen der Kanalisationssanierung ein Teil des Innenhofbelags entfernt werden muss und die Platzentwässerung im Innenhof nicht mehr gewährleistet ist. Dies liegt an Setzungen der Koffierung sowie unterschiedlichen Bauetappen und Anpassungen auf dem Areal, wodurch das Gefälle zum Teil in Richtung der Eingänge verläuft. Bei starkem Regen kann Wasser so in die Gebäude eindringen, was insbesondere im Gebäude Schlossstrasse 13 ein Problem darstellt.

Sanierungskonzept:

(1) Nördliche Abwasserleitung:

Es wird ein Komplettersatz der bestehenden Leitung gemacht. Diese Arbeiten erfolgen im konventionellen Grabenbau ausser bei der Treppe beim Haupteingang. Dort wird mittels Pressvortrieb das Hindernis unterquert. Regenabwasser und Schmutzabwasser werden konsequent ausgetrennt, d.h. das Schmutzabwasser erhält eine eigene Ableitung zur Dr. Schneiderstrasse.

(2) Südliche Abwasserleitung:

Nach der Beseitigung allfälliger Ablagerungen wird ein Inliner in die Leitung eingezogen. Damit wird sichergestellt, dass die Haltung wieder vollständig dicht und funktionsfähig ist. Das häusliche Schmutzabwasser wird über eine parallele Leitung vom Regenabwasser getrennt.

(3) Asphaltbelag Innenhof und Zufahrt:

Die Foundationsschicht wird falls nötig ersetzt und eine neue Planie erstellt. Die gesamte Platzfläche wird neu ausnivelliert, damit das Meteorwasser überall vom Gebäude zur Platzmitte fließt. Eine zentrale Entwässerungsrinne führt das Regenabwasser dann schliesslich über die nördliche Grundleitung ab.

Situationsplan Vorprojekt

Kosten

Die Sanierungskosten für die Liegenschaftsentwässerung Schlossstrasse 15 von 270 000.00 Franken setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

NPK	Kapitel		
113	Baustelleneinrichtung		25'000.00
135	Instandstellung/Sanieren von Abwassersystemen		47'500.00
237	Aushub		19'000.00
237	Abbrüche Leitungen, Schächte		8'000.00
237	Auffüllung		14'000.00
237	Rohre & Schächte		28'500.00
223	Belagseinbau		64'000.00
	Honorar Bauingenieur		40'000.00
	Reserve ca.10%		24'000.00
	Total Sanierungskosten		270'000.00

Personelle Auswirkungen

Einfluss auf den Stellenplan: 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 0.00 Franken zu rechnen.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	8'100.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	8'100.00

Bei Finanzanlagen entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen.

Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2022	CHF	4'604'943.25
Sanierungskosten	CHF	270'000.00
Bilanzwert nach Sanierung	CHF	4'874'943.25

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 der Sanierung unter 4'874'943.25 Franken zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Finanzplan

Die Finanzanlage ist im Finanzplan 2023 mit 500 000.00 Franken berücksichtigt.

Finanzrechtliche Zuständigkeit

Finanzanlagegeschäfte beschliesst der Gemeinderat (sofern keine anderweitige Gemeinderegulierung 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 Bilanz: 10840.01.xx.

Termine

Ausführung 2023/2024

Zustimmungen

Es sind keine übergeordnete Zustimmungen notwendig.

Beschlussentwurf

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

1. Das Projekt «Sanierung Liegenschaftsentwässerung Schlosstrasse 15» wird genehmigt und dafür die Finanzanlage von 270 000.00 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, 16. Mai 2023 scs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

Beilagen: Nur GPK und Fraktionspräsidien «Sanierungskonzept Liegenschaftsentwässerung
Schlossstrasse 15»