



## 6. Dachsanierung Hauptstrasse 73 – Finanzanlage/Investitionskredit

Ressort  
Sitzung

Hochbau  
18.06.2026

Der Stadtrat genehmigt das Projekt «Dachsanierung Hauptstrasse 73» und bewilligt dafür die Finanzanlage sowie den Investitionskredit von insgesamt 276 000 Franken inkl. MWST.

nid 9.4.8.7 / 7

### Sachlage / Vorgeschichte

Die Stadt Nidau ist seit dem Jahr 1943 Eigentümerin der Liegenschaft Hauptstrasse 73.



Grundstück Nr.	147
Adresse	<b>Hauptstrasse 73</b>
Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau
Zone	Kernzone
Grundstücksfläche	812 m <sup>2</sup>
Baujahr	1338 – 18./19. Jhd.
Letzte Sanierung	1986-1989
Denkmalpflege	Schützenswertes K-Objekt
Finanz-Verwaltungsvermögen	59% Verwaltungsvermögen (VV) 41% Finanzvermögen (FV)
Gebäude/Nutzung	VV: <b>Bibliothek</b> (öffentlich); <b>Sitzungszimmer</b> (intern) FV: <b>Alterswohnungen</b> (Vermietung durch Imada AG)
Amtlicher Wert in CHF	1 455 600 (2020)
Kaufpreis / Erstellungskosten	n.V.
Immobilienstrategie Standort	<b>ZPP 5 Bahnhofgebiet</b> (Zone mit Planungspflicht)
Immobilienstrategie	FK1 VK1 – Kernbestand - langfristig sichern

### a) Objektbeschreibung

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 73 in Nidau steht auf Grundstück Nidau-Gbbl. Nr. 147 und liegt somit innerhalb einer Zone mit Planungspflicht («ZPP»), der **ZPP 5 Bahnhofgebiet**<sup>1</sup>.

Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Bern als **schützenswertes K-Objekt** eingetragen (RRB vom 6. Dezember 1989). Es befindet sich innerhalb der Baugruppe A (Stadtkern Nidau) und bildet damit Teil des historischen Altstadtensembles.

Dem entsprechenden **Objektblatt**<sup>2</sup> im Verzeichnis der Denkmalpflege des Kantons Bern<sup>3</sup> lassen sich folgende Informationen entnehmen:

Das Bauwerk ist ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus aus dem **18./19. Jahrhundert**, das ältere Strukturen integriert – insbesondere einen Eckturm der mittelalterlichen Stadtbefestigung (um 1338). Dieser Turm wurde in den Jahren 1986–1989 im Rahmen einer umfassenden Sanierung rekonstruiert und mit einem Pyramidendach versehen, das den Turm als eigenständigen Baukörper betont.

Das Haupthaus zeigt zur Hauptstrasse eine **viergeschossige Fassade** mit markantem Kranzgesims und spiegelt das Erscheinungsbild des mittleren 19. Jahrhunderts wider. Die südliche Front ist unter einem Mansart-Walm dreigeschossig ausgebildet und weist ein marmoriertes Sockelgeschoss sowie eine breite Terrasse auf Säulen mit kunstvollem Geländer aus dem Jahr 1897 auf.

Das Gebäude schliesst die östliche Häuserzeile der Hauptstrasse markant ab und bildet zusammen mit der Liegenschaft Hauptstrasse 46 eine Torsituation am südlichen Eingang zur Altstadt. Vor der Südfassade liegt der Bibliotheksplatz.

Die Immobilienstrategie der Stadt Nidau (2021) weist die Liegenschaft dem **Kernbestand** sowie der Normstrategie 1 («VK1<sup>4</sup>» bzw. «FK1<sup>5</sup>») zu. 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 entsprechend sorgfältige und vorausschauende Unterhaltsstrategie vor (vgl. S. 19 ff. Immobilienstrategie).

### b) Aktuelle Nutzung

Heute wird die Liegenschaft als Wohn- und Mehrzweckgebäude der Stadt Nidau genutzt. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich Räumlichkeiten der **Stadtbibliothek** Nidau. Ebenfalls im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss des Turms sind ausserdem zwei **Sitzungszimmer** der Stadtverwaltung untergebracht; das Sitzungszimmer im 1. Obergeschoss wird unter anderem für Sitzungen des Gemeinderats genutzt.

<sup>1</sup> Vgl. Art. 401 i.V.m. Anhang 1 TBR Altstadt (Teilbaureglement Altstadt; SRS 720.2).

<sup>2</sup> Abrufbar unter: <https://denkmalpflege.apps.be.ch/de/collection/item/21275/> (zuletzt besucht: 18.05.2026).

<sup>3</sup> Abrufbar unter: [Bauinventar online](#) (zuletzt besucht: 18.05.2026).

<sup>4</sup> Abkürzung: Liegenschaft im Verwaltungsvermögen (V), Kernbestand (K), Normstrategie (1).

<sup>5</sup> Abkürzung: Liegenschaft im Finanzvermögen (F), Kernbestand (K), Normstrategie (1).

In den oberen Geschossen befinden sich **Alterswohnungen**, die von der Stadt Nidau vermietet werden. Seit Anfang 2024 werden diese Wohnungen – wie sämtliche städtischen Liegenschaften im Finanzvermögen – durch die Imada AG verwaltet.

c) Sanierungsbedarf

Im Frühjahr 2024 sind die Mieterinnen der Alterswohnung im 2. Obergeschoss des Turms an die Imada AG gelangt, da im Bereich des Daches **Feuchtigkeitseintritte** festgestellt wurden.

Eine anschliessende Untersuchung zeigte, dass die Dachkonstruktion an mehreren Stellen undicht ist. Bereits in den Vorjahren waren punktuelle **Undichtigkeiten** festgestellt und mit kleineren Unterhaltsmassnahmen behoben worden.

Diese Eingriffe brachten jedoch nicht den gewünschten nachhaltigen Erfolg, so dass das Dach weiterhin undicht ist und eine **umfassendere Sanierung** erforderlich wird.

Vor dem Hintergrund einer in der Infrastrukturkommission aufgeworfenen Frage ist an dieser Stelle präzisierend festzuhalten, dass sich die übrigen **bestehenden Fenster** in einem annehmbaren Zustand befinden. Im Rahmen der Gesamtanierung der Liegenschaft in den Jahren 1986 bis 1989 wurden die Fenster im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss durch Isolierglasfenster ersetzt. Die Fenster im zweiten und dritten Obergeschoss wurden zwar nicht ersetzt, jedoch saniert. Da ein Ersatz der übrigen Fenster im heutigen Zeitpunkt weder baulich noch betrieblich zwingend erforderlich ist, wird aus Kostengründen darauf verzichtet.

## Projekt

a) Sanierungsumfang

In einem ersten Schritt hat die Firma Imada AG gemeinsam mit einem Fachbetrieb für Dachdeckungen die Schadensursache genauer untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die bestehenden Undichtigkeiten nicht mehr mit punktuellen Reparaturen behoben werden können. Der Fachmann kam zum Schluss, dass das **gesamte Dach, inklusive Dachfenstern** und deren Anschlüssen, ersetzt werden muss. Allenfalls können einzelne Dachfenster nach einer Prüfung wiederverwendet werden, sofern sie sich in einem einwandfreien Zustand befinden und die Anforderungen der Denkmalpflege erfüllen.

In der Folge hat die Firma Imada AG Offerten für eine **vollständige Dachsanierung** eingeholt. Aufgrund der Bauweise und der Lage des Gebäudes sind dabei mehrere Fachbereiche erforderlich: ein Zimmermannsbetrieb für den Holzaufbau und die Dachkonstruktion, eine Dachdeckerei für die Eindeckung, eine Spenglerei für die Anschlüsse und Dachentwässerung sowie ein Gerüstbauer für die Erstellung der notwendigen Arbeitsplattformen.

Aus Gründen der Arbeitssicherheit kann die Dachsanierung nur mit einem Gerüst ausgeführt werden. Dieses ist insbesondere im Bereich des Turms sowie an der südlichen Dachpartie erforderlich, um einen sicheren Zugang und die fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu gewährleisten.

Bereits seit mehreren Jahren wird der Zustand der **Holzfenster im Erdgeschoss** der Bibliothek beanstandet. Die Fenster zur Hauptstrasse dienen der Bibliothek als Schaufenster und werden jeweils liebevoll gestaltet. Die alten Holzfenster verfügen über keine Isolierverglasung und sind zudem nicht mehr wasserdicht. Durch den Feuchtigkeitseintritt beschlagen die Gläser

im Zwischenraum, wodurch die Scheiben matt werden. Bei starkem Regen läuft das Wasser teilweise auch in den Innenraum. Aus diesem Grund ist der Bereich Hochbau nach Rücksprache mit der Imada AG zum Schluss gekommen, die Fenster zu ersetzen. Die Kosten für den Fensterersatz sind in diesem Kreditantrag eingestellt.

Infolge einer entsprechenden Nachfrage der Infrastrukturkommission ist klarzustellen, dass sich das geplante Sanierungsprojekt im Wesentlichen auf die **Neueindeckung des Dachs** beschränkt. Eine zusätzliche Wärmedämmung bzw. Aufdämmung ist nicht vorgesehen. Um die finanzielle Belastung für den städtischen Haushalt tragbar zu halten, hat sich der Gemeinderat bewusst gegen eine Gesamtsanierung bzw. umfassende energetische Sanierung entschieden. Dieses Vorgehen erscheint umso mehr angezeigt, als die denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die notwendige Ausführung unter laufendem Betrieb eine umfassendere Sanierung zusätzlich erschweren und die Kosten erheblich erhöhen würden.

Der Gemeinderat ist sich jedoch bewusst, dass mittel- bis langfristig weitere Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten anfallen werden. Insbesondere wird zu beurteilen sein, inwiefern im Zusammenhang mit einem Heizungsersatz bzw. einem möglichen Anschluss an die Fernwärme weitergehende energetische Massnahmen sinnvoll und wirtschaftlich sind.

#### b) Vorgehen

Da es sich bei der Liegenschaft um ein denkmalgeschütztes K-Objekt handelt, ist für den vorgesehenen Fensterersatz voraussichtlich ein **Baubewilligungsverfahren** durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich die Liegenschaft in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS befindet. Grundsätzlich gilt ein reiner Fensterersatz zwar als Unterhaltsmassnahme, die gemäss Art. 6 BewD<sup>6</sup> baubewilligungsfrei vorgenommen werden kann. Diese Baubewilligungsfreiheit wird jedoch durch Art. 7 Abs. 2 BewD eingeschränkt: Betrifft ein Bauvorhaben ein Ortsbildschutzgebiet, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen, ist das Vorhaben baubewilligungspflichtig.

Fenster prägen die äussere Erscheinung eines Gebäudes massgebend. Ihre Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung, Konstruktion, Teilung und Anordnung können deshalb zum Schutzzumfang eines Schutzobjekts gehören. Bei Gebäuden, die im Bauinventar als schützenswert eingestuft sind, ist daher auch bei einem reinen Fensterersatz davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Schutzinteressen betroffen sind und eine Baubewilligungspflicht besteht. In das Bewilligungsverfahren ist gemäss Art. 10c Abs. 1 BauG<sup>7</sup> die zuständige kantonale Fachstelle, namentlich die **Denkmalpflege des Kantons Bern**, einzubeziehen.

In Aufnahme eines Hinweises aus der Infrastrukturkommission ist festzuhalten, dass zur Wahrung einer guten Gesamtwirkung bei der Neueindeckung eines Dachs neue Ziegel üblicherweise mit bestehenden bzw. alten Ziegeln gemischt werden. Dieses Vorgehen ist auch im vorliegenden Projekt vorgesehen.

Gestützt auf die Erwägungen der Infrastrukturkommission ist zudem anzumerken, dass im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2026 gemäss der revidierten Energiegesetzgebung<sup>8</sup> bei der Erneuerung einer bestehenden Dachfläche eine **Meldepflicht mit Eignungsnachweis** besteht

---

<sup>6</sup> Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret; BSG 725.1)

<sup>7</sup> Baugesetz (BauG; BSG 721.0)

<sup>8</sup> Energiegesetz (KEng; BSG 741.1) und Energieverordnung (KEnV; BSG 741.111)

(Art. 39d Abs. 1 KEnG). Die Meldepflicht besteht, sofern mindestens 50 Prozent der Bruttofläche von einer Erneuerung der Eindeckung oder Abdichtung betroffen sind (Art. 19d Abs. 1 KEnV). Von der Meldepflicht befreit sind Dachflächen mit einer Bruttofläche unter 20 m<sup>2</sup> (Art. 19d Abs. 2 KEnV).

Die Meldung hat den Nachweis über die Eignung der Dachflächen für die Solarenergienutzung sowie die geschätzten Kosten einer Solaranlage zu enthalten (Art. 19f KEnV). Eignung und Kosten können mit Hilfe des Solarrechners des Bundesamtes für Energie unter [sonnendach.ch](http://sonnendach.ch) ermittelt werden. Eine entsprechende Berechnung zeigt, dass sich die Liegenschaft Hauptstrasse 73 «hervorragend» für eine Solaranlage eignet; es wird eine jährliche Stromproduktion von 16 000 bis 20 000 kWh prognostiziert. Die Installationskosten sollen sich auf rund 40 000 Franken belaufen, wobei vorliegend jedoch zu berücksichtigen ist, dass die Liegenschaft unter Denkmalschutz steht und daher anstelle der üblichen Aufdachanlage vermutlich eine in die Dachfläche integrierte Anlage zu erstellen wäre. Solche Anlagen verursachen in der Regel deutlich höhere Kosten.

Die Meldung erfolgt über [eBau](http://eBau)<sup>9</sup> (Art. 19e KEnV). Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben wie dem vorliegenden Projekt ist die Meldung **mit dem Baugesuch im Baubewilligungsverfahren**, bei baubewilligungsfreien Vorhaben spätestens sieben Arbeitstage vor Baubeginn einzureichen (vgl. Art. 19e KEnV)<sup>10</sup>.

Wichtig ist festzuhalten, dass im Rahmen des vorliegenden Projekts das gesamte Dach neu eingedeckt, jedoch nicht erweitert wird. Demnach besteht zwar eine Meldepflicht, daraus ergibt sich jedoch **keine Pflicht zur Ausstattung** des Dachs mit einer Solaranlage. Eine Verpflichtung der Stadt Nidau zur Installation einer solchen Anlage ist damit – trotz vorhandener Eignung – **ausgeschlossen**<sup>11</sup>.

## Kosten

Die Kosten für die Dachsanierung stellen sich wie folgt zusammen:

Pos-Nr.	Beschreibung	Kosten inkl. MWST (CHF)
1	Gerüst	21 000
2	Dachdecker	155 000
3	Spenglerarbeiten	52 000
4	Fenster	21 000
5	Honorare	5 000
6	Reserve	22 000
	<b>Gesamtkredit</b>	<b>276 000</b>

Der **Gesamtkredit** beträgt gemäss obenstehender Aufstellung **276 000 Franken** (inkl. MWST). Darin enthalten sind sämtliche Arbeiten für den Rückbau der bestehenden Dachhaut,

<sup>9</sup> System für das elektronische Baubewilligungsverfahren im Kanton Bern

<sup>10</sup> Weitere nützliche Informationen enthält das Dokument [Vollzugshilfe EN-Solar BE – Solarausstattungspflicht](#).

<sup>11</sup> Eine Solarausstattungspflicht besteht hingegen bei neuen Bauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten, ausgenommen sind Dachflächen unter 50 m<sup>2</sup> (Art. 39a Abs. 1 und 3 KEnG). Eine Befreiung erfolgt, wenn die Ausstattungskosten mehr als 5 % der Baukosten betragen (Art. 39a Abs. 4 KEnG). Zudem können Ausnahmen gewährt werden, wenn die Solarnutzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig ist (Art. 39c Abs. 1 KEnG).

die Erstellung der neuen Dachkonstruktion, Spengler- und Abdichtungsarbeiten, die Anpassung der Dachfenster sowie die notwendigen Gerüst- und Sicherheitsmassnahmen.

Betreffend **Honorarkosten** ist gemäss Hinweis der Infrastrukturkommission präzisierend festzuhalten, dass die Projektbegleitung bzw. Bauleitung vorliegend durch die Imada AG im Rahmen ihres Liegenschaftsbewirtschaftungsmandats sowie durch den Bereich Hochbau der Stadt Nidau erfolgt. Entsprechend fallen keine Honorarkosten zulasten des Investitionskredits bzw. der Finanzanlage an. Die ausgewiesenen Honorarkosten dienen als Reserve. Sie ermöglichen bei Bedarf den Beizug eines Bau- oder Holzbauingenieurs, insbesondere für den Fall, dass am Dachstuhl Schäden festgestellt werden, welche den Ersatz einzelner Balken oder weitergehende fachliche Abklärungen erforderlich machen.

Zu beachten ist in finanzrechtlicher Hinsicht, dass die Liegenschaft bilanztechnisch zu **41 %** dem **Finanzvermögen (FV)** und zu **59 %** dem **Verwaltungsvermögen (VV)** zugeordnet ist. Dementsprechend ist auch die Kreditsumme anteilmässig aufzuteilen, und die Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) sind separat auszuweisen.

Der Gesamtkredit verteilt sich folgendermassen:

<b>Gesamtkredit</b>	100 %	276 000	
Finanzvermögen (FV)	41 %	<b>113 160</b>	<b>als Finanzanlage</b>
Verwaltungsvermögen (VV)	59 %	<b>162 840</b>	<b>als Investition</b>

## Personelle Auswirkungen

Kein Einfluss auf den Stellenplan.

## Finanzielle Auswirkungen

### a) Grundsätzliches

Investitionen und Desinvestitionen (Käufe/Verkäufe/Renovationen) im **Finanzvermögen** sind finanzhaushaltsrechtlich gesehen keine Investitionen, sondern **Anlagen**. Eine Finanzanlage verändert lediglich die Zusammensetzung des Finanzvermögens, nicht jedoch dessen Höhe. Mit den Anlagen im Finanzvermögen soll grundsätzlich eine Rendite erzielt werden und sie dürfen die Erfolgsrechnung (Allgemeiner Haushalt) nicht mit Folgekosten belasten.

Mit dem Begriff «**Investition**» im engeren Sinn wird dagegen eine Ausgabe in der Investitionsrechnung, und damit einzig im **Verwaltungsvermögen** bezeichnet. Die Ausgaben für Investitionen werden in der Investitionsrechnung verbucht und beim Jahresabschluss in das Verwaltungsvermögen aktiviert. Die planmässige Abschreibung wird der Erfolgsrechnung belastet und hat damit Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

### b) Jährliche Folgekosten

Die Folgekosten sowohl für Investitionen als auch für Finanzanlagen sind transparent darzulegen. Zusammen mit dem Anlagebeschluss gelten die Folgekosten ebenfalls als beschlossen. Sie werden jährlich als gebundene Ausgaben in der Erfolgsrechnung belastet.

### c) Betriebliche Folgekosten

Es ist mit jährlichen Betriebskosten sowohl für die Investition als auch für die Finanzanlage im Umfang von 0.00 Franken zu rechnen.

d) Kapitalfolgekosten

Die kalkulatorischen Zinskosten bei einem **Zinssatz von 3 %** berechnen sich wie folgt:

Finanzvermögen (FV)	41 %	113 160	$113\,160 \times 3\%$	<b>3 394.80</b>
Verwaltungsvermögen (VV)	59 %	162 840	$(162\,840 \times 3\%) \div 2$	<b>2 442.60</b>
Total	100 %	276 000		5 837.40

Da **Finanzanlagen** im Finanzvermögen (41 %) nicht abgeschrieben werden, entstehen keine unmittelbaren Kosten für Abschreibungen. Der Kapitalwert bleibt konstant und wird über die ganze Nutzungsdauer verzinst. Anzumerken ist, dass durch die Sanierung vorliegend keine über die bereits bestehenden Mieterträge hinausgehende Folgeerträge generiert werden. Somit entstehen aufgrund der Finanzanlage folgende Kapitalfolgekosten:

Kalkulatorische Zinskosten 3%		3 394.80
Total Kapitalfolgekosten der Finanzanlage	CHF	<b>3 394.80</b>

Im Unterschied zu Finanzanlagen werden **Investitionen** ins Verwaltungsvermögen (59 %) planmässig abgeschrieben, weshalb bei Investitionen neben den kalkulatorischen Zinskosten zusätzlich ein Abschreibungsaufwand anfällt. Da das gebundene Kapital über die Zeit kontinuierlich abnimmt, wird für die Zinsberechnung nicht der Anfangswert, sondern das durchschnittlich gebundene Kapital berücksichtigt. Bei linearer Abschreibung entspricht dieses im Durchschnitt 50 % des Anfangswerts. Infolgedessen entstehen folgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibung 25 Jahre	CHF	6 513.60
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	2 442.60
Total Kapitalfolgekosten der Investition	CHF	<b>8 956.20</b>

e) Auswirkung auf den Bilanzwert

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

Bilanzwert per 31.12.2025	CHF	835 510
Sanierungskosten (anteilmässig)	CHF	113 160
Bilanzwert nach Sanierung	<b>CHF</b>	<b>948 670</b>

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 948 670 Franken zu liegen kommen, müsste der Wertverlust der Schwankungsreserve und in zweiter Priorität der Erfolgsrechnung belastet werden.

Zur Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit wurde eine **Verkehrswertschätzung** der Liegenschaft in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass die Liegenschaft einen Verkehrswert von **2 486 000 Franken** aufweist.

Da die Liegenschaft an der Hauptstrasse 73 zu 41 % dem Finanzvermögen und zu 59 % dem Verwaltungsvermögen zugeordnet wird, ist der Verkehrswert folgendermassen aufzuteilen:

Finanzvermögen (FV)	41%	1 019 260
Verwaltungsvermögen (VV)	59%	1 466 740
<b>Total Verkehrswert</b>	<b>100%</b>	<b>2 486 000</b>

Der Bilanzwert der Liegenschaft (41 % im Finanzvermögen) beträgt 835 510 Franken. Zusammen mit der vorgesehenen Finanzanlage in der Höhe von 113 160 Franken (41 % des Kredits) ergibt sich ein Gesamtwert von 948 670 Franken.

Gemäss Verkehrswertschätzung liegt der Verkehrswert des Liegenschaftsanteils im Finanzvermögen (41 %) bei 1 019 260 Franken. Somit hat die Sanierung bzw. die dafür notwendige Finanzanlage keinen Wertberichtigungsbedarf zur Folge und ist buchhalterisch vertretbar.

*f) Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht*

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Wie vorstehend aufgezeigt, belasten neue wiederkehrende Kosten in der Höhe von **3 394.80 Franken** (Finanzanlage) bzw. **8 956.20 Franken** (Investition) die Erfolgsrechnung.

Das Finanzhaushaltsgleichgewicht überprüft der Gemeinderat jeweils mit dem Budget resp. mit der Finanzplanung. Hierbei muss mit entsprechenden Priorisierungen oder Kompensationen die Tragbarkeit im Sinne der finanzpolitischen Zielsetzungen sichergestellt werden.

Da der Sanierungsbedarf des Dachs nicht bekannt war, konnte die Finanzanlage bzw. Investition in der Finanzplanung nicht berücksichtigt werden.

*g) 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 Kreditbeschluss dem Stadtrat.

*h) Finanzierung*

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

*i) Konto und Rechnungsjahr*

Finanzanlage: Konto Nr. **10840.01.12** (Liegenschaft FV) in den Jahren 2026/2027.

Investition: Konto Nr. **0290.5040.05** (Liegenschaft VV) in den Jahren 2026/2027.

## **Termine**

Ausführung 2026/2027

## **Zustimmungen**

Genehmigungen übergeordneter Organe / Ämter: Keine erforderlich

Zustimmungen von Partnern: Keine erforderlich

## **Beschlussentwurf**

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

1. Das Projekt «Dachsanierung Hauptstrasse 73» wird genehmigt und dafür eine Finanzanlage in der Höhe von 113 160 Franken inkl. MWST (Konto Nr. 10840.01.12) sowie ein Investitionskredit von 162 840 Franken inkl. MWST (Konto Nr. 0290.5040.05) 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, 2. Juni 2026 la

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Stadtpräsident      Die Stadtschreiberin

Tobias Egger              Manuela Jennings