



5. Referendum Sanierung Hauptstrasse 78 - Abstimmungsbotschaft

Ressort
Sitzung

Präsidentiales
25. März 2021

Der Stadtrat genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten betreffend Sanierung Hauptstrasse 78.

nid 0.1.5.1 / 1

Sachlage / Vorgeschichte

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 17. September 2020 das Projekt «Sanierung der Hauptstrasse 78» genehmigt und die dafür erforderlichen Mittel in der Höhe von CHF 1'465'000 bewilligt.

Gegen den Stadtratsbeschluss wurde das Referendum ergriffen. Das Referendum ist mit 318 gültigen Unterschriften zustande gekommen. Deshalb unterbreitet der Stadtrat das Geschäft den Stimmberechtigten.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 53 der Stadtordnung:

1. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

2560 Nidau, 9. Februar 2021 sta

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Beilage:

Abstimmungsbotschaft



STADT NIDAU

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Gemeindeabstimmung
vom 13. Juni 2021**

13. Juni

**Sanierung der Liegenschaft
Hauptstrasse 78**

Warum wird über diese Vorlage abgestimmt?

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Hauptstrasse 78 ist in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar und muss saniert werden. Der Stadtrat hat das Sanierungsprojekt am 17. September 2020 genehmigt und die erforderlichen Mittel von 1,465 Mio. Franken bewilligt.

Gegen den Stadtratsbeschluss wurde erfolgreich das Referendum ergriffen. Deshalb unterbreitet der Stadtrat das Geschäft den Stimmberechtigten.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 16 Ja- gegen 12 Nein-Stimmen das Projekt «Sanierung Hauptstrasse 78» anzunehmen und die dafür erforderlichen Mittel von 1,465 Mio. Franken zu bewilligen.

Der Stadtrat von Nidau unterbreitet den Stimmberechtigten folgende Vorlage zur Abstimmung:

Sanierung der Liegenschaft Hauptstrasse 78

Das Wichtigste in Kürze

Die von der Stadt Nidau 2013 gekaufte Liegenschaft Hauptstrasse 78 befindet sich in einem schlechten Zustand. Sie muss umfassend saniert werden, damit sie wieder bewohnbar wird. Derzeit generiert die Liegenschaft keine Mieteinnahmen und die Betriebskosten sind unverhältnismässig hoch.

Das Sanierungsprojekt rechnet mit Kosten von 1,465 Mio. Franken. Vorgesehen sind die Erneuerung der Haustechnik, der Sanitäranlagen und Küchen, Massnahmen für eine bessere Wärme- und Schalldämmung, räumliche Anpassungen sowie verschiedene Reparatur- und Auffrischungsmassnahmen. Die Sanierungen im Energiebereich entsprechen den kantonalen Vorgaben.

Durch die Sanierung erhöht sich der Bilanzwert der Liegenschaft von derzeit 593 740 Franken auf voraussichtlich 2,059 Mio. Franken. Bei Vollvermietung kann mit einem jährlichen Mietzins ertrag von mindestens 45 000 Franken gerechnet werden.

Der Stadtrat hat das Sanierungsprojekt und die dafür erforderlichen Mittel am 17. September 2020 genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, das mit 318 Unterschriften zustande gekommen ist. Aus diesem Grund wird das Geschäft nun den Stimmberechtigten unterbreitet.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Stadt Nidau hat die Liegenschaft Hauptstrasse 78 («Gugger-Haus») im Jahr 2013 für 630 000 Franken gekauft. Der Kauf erfolgte aus strategischen Überlegungen. Damals stand ein Ausbau der ASm-Bahnlinie auf Doppelspur zur Diskussion. Das Vorhaben wird von der ASm derzeit nicht weiterverfolgt, dennoch steht das Gebiet entlang der Hauptstrasse zwischen Bahnhof und Nidau-Büren-Kanal vor Veränderungen. Auslöser sind der Umbau des ASm-Bahnhofs, Pläne für eine Umgestaltung des Bahnhofareals sowie die geplante Neugestaltung der Hauptstrasse und der Gleisanlagen in diesem Abschnitt. Die Zufahrten über die Bahngleise zu den angrenzenden Liegenschaften müssen definitiv aufgehoben werden. Die betroffenen Liegenschaften – darunter das Haus Hauptstrasse 78 – müssen in Zukunft anders erschlossen werden.

Angesichts dieser Ausgangslage will die Stadt eine umfassende Neuplanung des Gebiets westlich der Hauptstrasse vom Bahnhof bis zum Nidau-Büren-Kanal an die Hand nehmen. Ein wichtiges Ziel dieser Planung wird darin bestehen, für die Erschliessung der Liegenschaften entlang der Bahngleise gute Lösungen zu finden. Wenn die Stadt Nidau als Planungsbehörde gleichzeitig Grundeigentümerin von betroffenen Liegenschaften ist (neben dem «Gugger-Haus» ist auch die Liegenschaft mit der Brockenstube im Besitz der Stadt), vergrössert sich dadurch ihr Handlungsspielraum. Hingegen entspricht es nicht der gängigen Praxis der Stadt Nidau, Liegenschaften langfristig in ihrem Eigentum zu behalten, ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht sollte nach Abschluss der Neuplanung möglich sein.

Zustand des Gebäudes

Das Haus Hauptstrasse 78 wurde um 1899/1900 erbaut und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert aufgeführt. Es enthält zwei Wohnungen (Obergeschosse) und Büroräumlichkeiten (Erdgeschoss), die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Weil das weitere Vorgehen bezüglich ASm-Bahnlinie und der Neugestaltung der Hauptstrasse ungeklärt war, hat die Stadt Nidau bislang auf eine Sanierung verzichtet und nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

Das Gebäude ist seit vier Jahren unbewohnt. Im Mai 2018 wurden anlässlich einer Kontrollbegehung grosse Schäden festgestellt. Nach einem Ausfall der Heizung waren die Heizkörper und -leitungen durch Frosteinwirkung geborsten und das Heizungswasser war ausgelaufen. Dies führte zu Schäden an Wänden, Böden und der Konstruktion. Derzeit wird die Liegenschaft im Winter mit einer Notheizung temperiert.

Die Liegenschaft Hauptstrasse 78 ist in einem Zustand, der die Stadt als Eigentümerin zum Handeln zwingt. Ein Abbruch des Hauses ist wegen seinem Schutzstatus nicht möglich. Ein Verkauf steht bis zum Abschluss der Neuplanung des Gebietes nicht im Vordergrund. Folglich bleibt nur die Option einer umfassenden Sanierung. Diese soll das Haus wieder bewohnbar machen und die Betriebs- und Unterhaltskosten dauerhaft senken. Bei einem Verzicht auf eine Sanierung würde sich der Zustand der Immobilie weiter verschlechtern und den Wert vermindern.

Das Sanierungsprojekt

Das vorliegende Sanierungsprojekt behebt die erkannten Schäden und Mängel. Es ist mit den Ansprüchen der Denkmalpflege abgestimmt und erfüllt die kantonalen Energievorschriften für Sanierungen.

Es sind folgende Sanierungsmassnahmen vorgesehen:

- Ersatz der defekten Wärmeverteilung und der undichten Sanitärleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Bädern, WC-Anlagen und Küchen
- Feuchtesanierung der Kellerwände
- Auffrischung und teilweiser Ersatz der Boden-, Wand und Deckenoberflächen
- räumliche Anpassungen für eine zeitgemässe Nutzung
- Sanierung der geschädigten Dachlukarnen

Zudem soll mit verschiedenen Massnahmen die Energiebilanz des Gebäudes verbessert werden, was die Betriebskosten nahezu halbieren wird.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn 14) verlangt im Sanierungsfall das Einhalten der Einzelanforderungen gemäss Artikel 1.6 a und Anhang 1b. Dementsprechend sind im vorliegenden Projekt folgende energierelevanten Massnahmen vorgesehen:

- Ersatz der Ölheizung (Jahrgang 1996) durch einen erneuerbaren Energieträger für die Wärme- und Warmwasser-Erzeugung. Es ist eine Pelletheizung vorgesehen. Ein einfaches Umrüsten auf eine zukünftige Fernwärmeverteilung ist nachträglich möglich.
- Dämmung der Kellerdecke und des Estrichbodens.
- Dämmung des Daches im Bereich des 3. OGs.
- Ertüchtigung bzw. Ersatz der historischen Fenster

Kosten, Beiträge und Erträge

Die Kosten für die Sanierung werden auf 1,465 Mio. Franken veranschlagt. Darin ist eine Reserve von 135 000 Franken enthalten. Es ist mit Beiträgen aus den kantonalen Förderprogrammen und der Versicherungen von insgesamt 211 560 Franken zu rechnen.

Dank der Sanierung werden sich die jährlichen Gebäudebetriebskosten (Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Unterhalt) von derzeit 17 000 Franken auf rund 8 700 Franken reduzieren. Bei Vollvermietung der sanierten Liegenschaft kann mit einem Mietzins ertrag von ca. 45 000 Franken pro Jahr gerechnet werden.

Finanzielle Aspekte

Die Liegenschaft Hauptstrasse 78 gehört zum Finanzvermögen der Stadt Nidau, da sie wirtschaftlich genutzt wird und nicht – wie die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen – unmittelbar der Aufgabenerfüllung der Gemeinde dient. Investitionen im Finanzvermögen sind rechtlich gesehen nicht Investitionen, die über eine bestimmte Dauer abzuschreiben sind, sondern Finanzanlagen, die eine angemessene Rendite erbringen sollen.

In der Bilanz der Stadt Nidau ist die Liegenschaft Hauptstrasse 78 per 31. Dezember 2019 mit einem Wert von 593 740 Franken aufgeführt. Der Bilanzwert wird nach der Sanierung voraussichtlich 2,059 Mio. Franken betragen (aktueller Bilanzwert von 593 740 Franken plus Sanierungskosten von 1,465 Mio. Franken. Sollte eine neue Berechnung des Verkehrswerts der Liegenschaft einen tieferen Wert ergeben, müsste die Bilanzposition entsprechend reduziert und der Wertverlust ausgeglichen werden. Dieser Aufwand müsste der Spezialfinanzierung Schwankungsreserve entnommen oder der Erfolgsrechnung belastet werden.

Beschluss des Stadtrats und Referendum

Der Stadtrat von Nidau hat das Projekt «Sanierung Hauptstrasse 78» und die dafür erforderlichen Mittel am 17. September 2020 mit 16 Ja-Stimmen gegen 12 Nein-Stimmen bewilligt. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Das heisst, dass der Beschluss den Stimmberechtigten unterbreitet wird, wenn dies 200 Stimmberechtigte verlangen (Artikel 35 der Nidauer Stadtordnung). Ein Referendumskomitee der SVP und der BDP hat ein entsprechendes Begehren mit 318 gültigen Unterschriften eingereicht. Damit kommt es zur Volksabstimmung.

Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich bei der Sanierung der Liegenschaft Hauptstrasse 78 um ein «Luxus-Projekt» handle, welches die Stadt viel koste und von dem nur die wenigen zukünftigen Benutzerinnen und Benutzer profitierten. Die zu erwartenden Mieteinnahmen nach der Sanierung ergäben eine «äusserst tiefe Rendite». Es sei fraglich, ob eine Wohnnutzung an dieser Lage überhaupt sinnvoll sei. Und schliesslich sei die Sanierung und Vermietung der Liegenschaft keine Gemeindeaufgabe, da das Grundstück für die Stadt Nidau keine strategische Bedeutung mehr habe.

Argumente des Gemeinderats und der Stadtratsmehrheit

Die Kosten für die Sanierung sind detailliert zusammengestellt, was einen Umbau zu einem wohnbaren Zustand ohne luxuriöse Um- oder Einbauten ermöglicht. Energetisch entspricht diese Sanierung den gesetzlichen Vorgaben und bringt eine grosse Verbesserung, was die Gebäudeenergie-Analyse klar aufzeigt. Bei einem Verzicht auf eine Sanierung müsste die Stadt die Liegenschaft entweder weiterhin bei hohen Betriebskosten und ohne Mietzinseinnahmen unterhalten oder rasch verkaufen. Für die Stadt Nidau ist es im Hinblick auf die Neuplanung in diesem Gebiet aber ein Vorteil, wenn sie vorläufig Eigentümerin der Liegenschaft bleibt. Der dadurch gewonnene Planungsspielraum rechtfertigt die bescheidene Rendite der Liegenschaft. Der Kauf der Liegenschaft Hauptstrasse 78 erweist sich deshalb auch heute noch als richtig.

Aus Sicht des Gemeinderats und der Stadtratsmehrheit ist es zum heutigen Zeitpunkt richtig, die Liegenschaft als Wohnhaus zu erhalten. Der Handlungsspielraum der Stadt in Bezug auf die Neugestaltung des Eingangs zum Stedtli und der Erschliessung der Liegenschaften bleibt somit erhalten. Zudem werden sich mit der beabsichtigten Anpassung der Bau- und Nutzungsvorschriften die Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen in diesem Gebiet verbessern.

Abstimmungsfrage

Auf dem Abstimmungszettel wird folgende Frage gestellt:

Wollen Sie das Projekt «Sanierung Hauptstrasse 78» annehmen und die dafür erforderlichen Mittel von 1,465 Mio. Franken bewilligen?

Ein «Ja» zu dieser Frage führt dazu, dass die Liegenschaft an der Hauptstrasse 78 saniert wird, bei einem «Nein» wird sie nicht saniert.

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 16 Ja- gegen 12 Nein-Stimmen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Einwohnergemeinde Nidau, nach Kenntnisnahme von der Botschaft des Stadtrates vom 25. März 2021, gestützt auf Artikel 34 Buchstabe c der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt «Sanierung Hauptstrasse 78» wird genehmigt und die dafür erforderlichen Mittel von 1,465 Mio. Franken bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.

Nidau, 25. März 2021

NAMENS DES STADTRATS

Der Stadtratspräsident: Der Stadtschreiber:

Markus Baumann

Stephan Ochsenbein