



Fundamentunterfangung/Teilsanierung Mittelstrasse 3, Spritzenhaus - Investitionskredit

Ressort
Sitzung

Hochbau
14.03.2024

Der Stadtrat genehmigt das Projekt «Fundamentunterfangung/Teilsanierung Mittelstrasse 3, Spritzenhaus» und bewilligt dafür einen Investitionskredit von 165 000 Franken inkl. MWST.

nid 9.4.3.3 / 8.3

Sachlage / Vorgeschichte

a) Eckdaten

Grundstück Nr.	1268
Adresse	Mittelstrasse 3, Spritzenhaus
Zone	Kernzone
Grundstücksfläche	129 m ²
Gebäude/Nutzung	Mehrzwecksaal
Baujahr	1753/1897
Denkmalpflege	Schützenswert, K-Objekt
Finanz-Verwaltungsvermögen	Verwaltungsvermögen
Amtlicher Wert	84'300.00
Wert GVB	338'400.00
Eigentum	Einwohnergemeinde Nidau
Erwerbsjahre	k.A.
Immobilienstrategie Standort	Schulgasse
Immobilienstrategie Normstrategie Hochbauobjekt	VK1/langfristig erhalten

b) Historische Einordnung

Das Gebäude an der Mittelstrasse 3 wurde 1753 erstellt und diente ursprünglich als öffentliche Schaal (Schlachtbank für Grossvieh), die die Stadt den privaten Metzgern gegen Entrichtung eines Mietzinses zur Nutzung zur Verfügung stellte. Mit der von der Bundesverfassung 1848 eingeführten Handels- und Gewerbefreiheit fiel das Monopol der Stadt dahin und die privaten Metzger verloren das Interesse an der Nutzung der öffentlichen Schaal.

Nach dem letzten grossen Stadtbrand und der daraus resultierten Vorschriften der Gebäudeversicherung Bern wurde das Gebäude im Jahr 1897 in ein Feuerwehrmagazin (Spritzenhaus) umgestaltet. Der Bau im romantisierenden Stil der Zeit um 1900 wurde in Mischbauweise Holz/Massivbau erstellt. Im Dachreiter des Gebäudes befindet sich die Glocke des ehemaligen Stadttors von 1682. Im Westen schliesst die Frühmess- und Beinhauskapelle St. Nikolaus (Mittelstrasse 5) unmittelbar an.

Im Jahr 1987 wurde eine Sanierung notwendig und es wurden Stahlträger zur Aussteifung eingebracht. Das Gebäude ist äusserlich in einem guten Zustand. Das Dach ist dicht. Die Fassade müsste punktuell repariert und mit einem Anstrich nach Vorgaben der Denkmalpflege aufgefrischt werden. Im Inneren des Gebäudes zeigen sich Risse in den Wänden, die auf die

schlechte Bodenbeschaffenheit und damit verbundene Setzungen zurückzuführen sind. Der prominente Bau im Zentrum der Altstadt, steht in vorgeschobener Stellung an der Mittelstrasse. Er ist identitätsstiftend für den Stadtplatz und die Mittelstrasse.

c) Handlungsbedarf

2019 wurden auf der Südseite der Fassade sowie in der Bodenplatte im westseitigen Raum vergrößerte Risse festgestellt. Die Risse sind auf Setzungen im Untergrund Richtung Hauptstrasse zurückzuführen. Der Baugrund in Nidau ist grundsätzlich schlecht. Es kommt auf dem gesamten Gemeindegebiet immer wieder zu Setzungen. So werden die meisten Neubauten mit Pfählen fundiert. Diese Fundationsart hat sich in Nidau bewährt. Ältere Gebäude stehen zum Teil bereits auf Holzpfählen, die meisten Gebäude sind aber mit konventionellen Fundamenten gebaut, so auch das Spritzenhaus.

Um den weiteren Verlauf der Bewegungen im Gebäude zu beobachten, wurden die Risse mit Gippsiegel versehen. In den Jahren 2020 bis 2022 wurden keine weiteren Risse bzw. Bewegungen registriert. Bei einer Kontrolle Mitte 2023 wurde allerdings festgestellt, dass die Siegel gebrochen sind und sich das Gebäude weiter ostwärts Richtung Hauptstrasse senkt. Dies wurde nun auch beim Zusammenbau Beinhauskapelle St. Nikolaus sichtbar. Aufgrund dieser Entwicklung und Feststellung ist eine Unterfangung des Gebäudes als schützenswertes K-Objekt dringend notwendig.

d) Pläne und Dokumentation

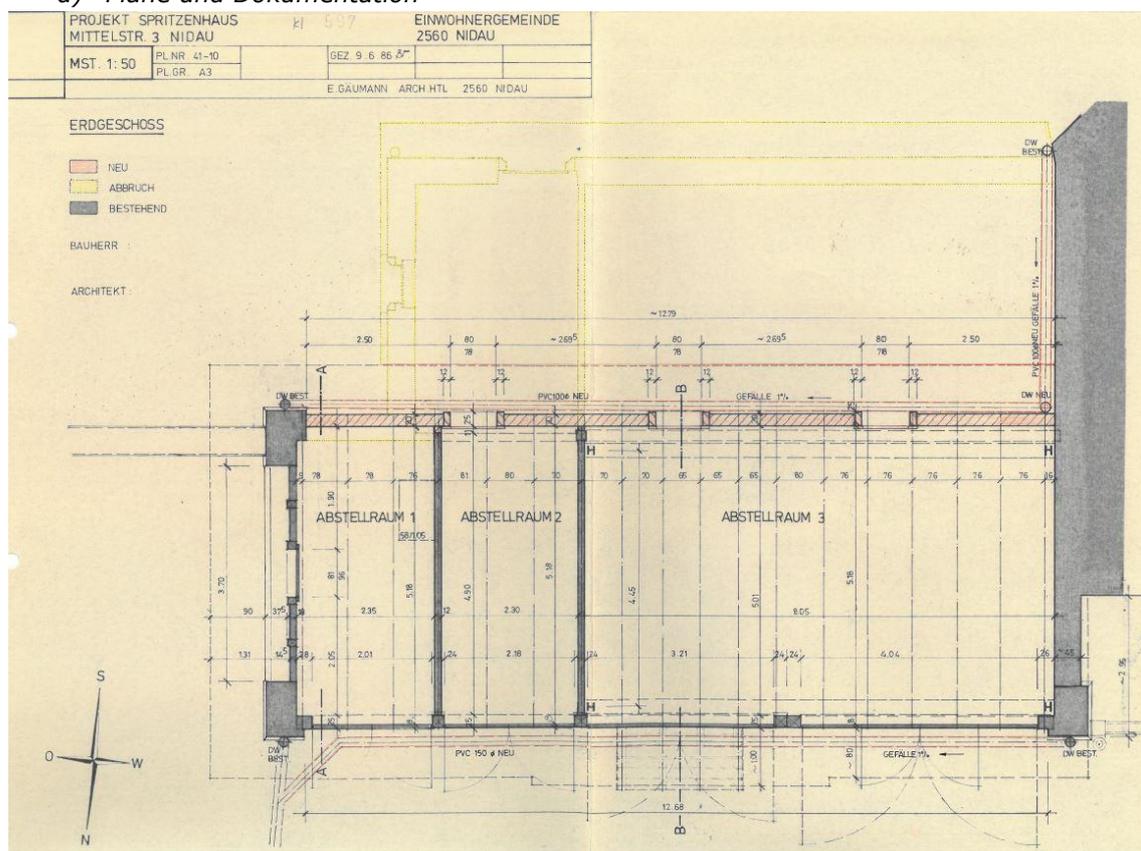


Abb1: Grundriss EG

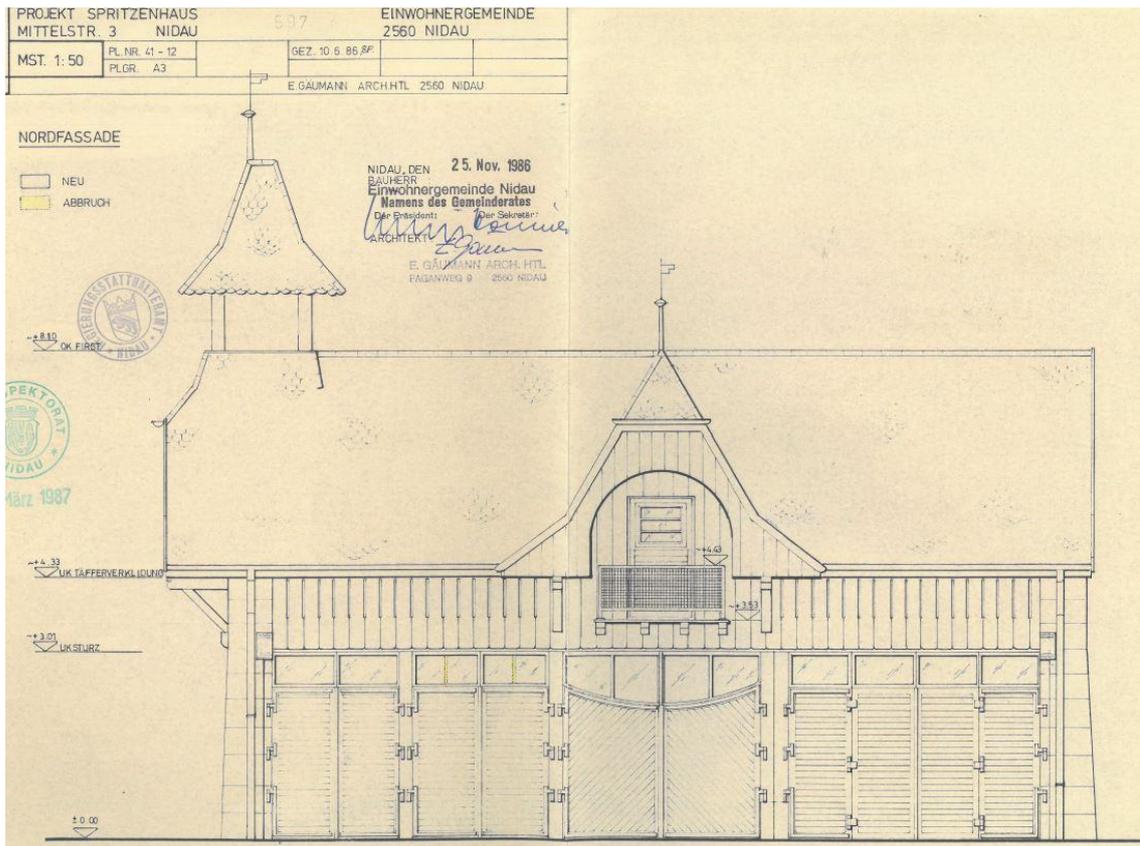


Abb2: Südfassade

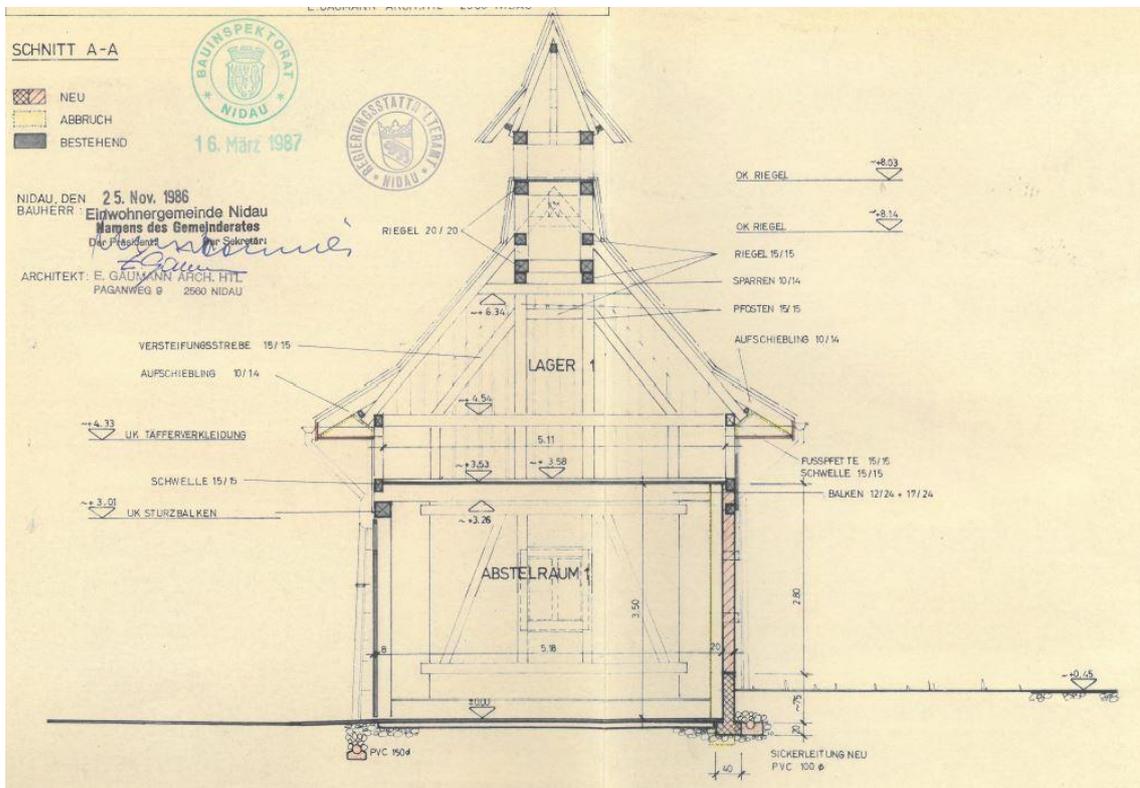


Abb3: Schnitt

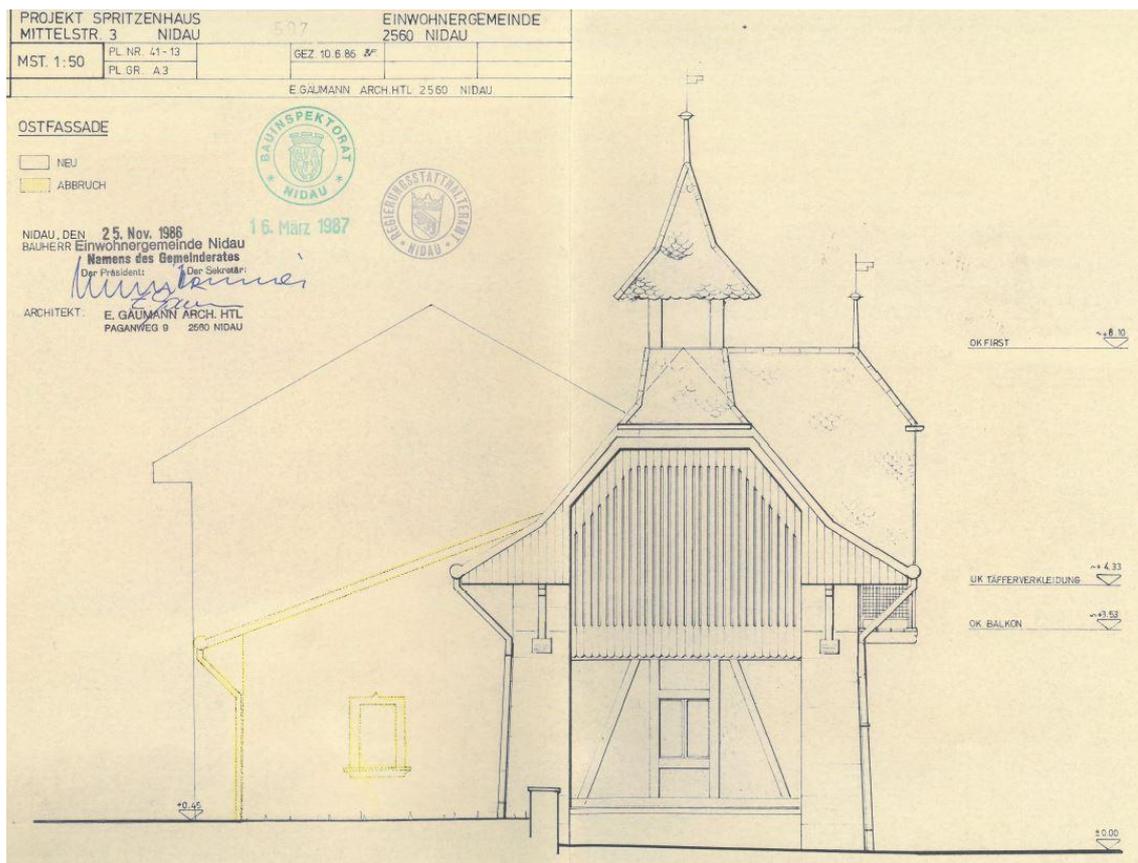


Abb4: Ostfassade



Abb5: Riss Südfassade



Abb6: Riss Innenraum Aussenwand



Abb7: Riss Innenraum Südfassade



Abb8: Zusammenbau Beinhauskapelle

Projekt

a) Massnahmen

Damit es, auch im Hinblick auf die anstehenden Bauarbeiten zur Sanierung und Neugestaltung der Mittelstrasse, nicht zu weiteren Schäden am Gebäude kommt und damit das Spritzenhaus weiterhin genutzt werden kann, muss das Fundament unterfangen werden. Dazu wird süd-, ost-, und westseitig das bestehende Fundament freigelegt und durch ein neues Betonfundament ergänzt.

Mit diesen Massnahmen sollte es zu keinen weiteren Bewegungen im Gebäude mehr kommen. Die Risse in der Fassade und allfällige Verschiebungen im Holzbau werden saniert. Die Holzkonstruktion wurde durch einen Holzbauer überprüft. Durch die Setzungen des Gebäudes ist es auch beim Holzbau zu Verschiebungen der Balken gekommen. Wo nötig, werden Balken ersetzt oder gerichtet. Im Innenbereich werden die Risse geflickt und die Wände neu gestrichen. Aussen werden der Holzbau und die Fassade neu gestrichen.

Damit das Spritzenhaus auch in Zukunft für Nutzungen offensteht, wird das Gebäude mit der nötigen Infrastruktur erschlossen. Die Kosten für den Wasser- und Abwasseranschluss sind im Kredit für die Sanierung und Neugestaltung der Mittelstrasse enthalten. Mit Strom ist das Gebäude bereits heute erschlossen.

Das Gebäude soll zudem mit einem Fernwärmeanschluss ausgestattet werden. Dieser Anschluss kann zunächst für die Bereitstellung von Warmwasser ermöglichen und dazu genutzt werden. Nach einer späteren Wärmeisolierung des Gebäudes besteht die Möglichkeit, ihn auch zur Erzeugung von Raumwärme zu verwenden. Die Kosten für einen entsprechenden Anschluss belaufen sich auf rund 11 000 Franken. Mit der Genehmigung des vorliegenden Antrags und des Investitionskredites kann insbesondere von den Synergien im Zusammenhang mit der Sanierung und Neugestaltung der Mittelstrasse profitiert werden. So können Aushubarbeiten für die Fundamentunterfangung und für die Erschliessungen mit Wasser, Abwasser

und die Fernwärme durch dieselben Unternehmer ausgeführt werden und der Bauablauf kann optimiert werden. Mit der parallelen Ausführung der Arbeiten kann vermieden werden, dass der neue Stadtplatz bzw. die Mittelstrasse zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal aufgerissen werden muss.

b) Koordination mit dem Nutzungskonzept

Ebenfalls ist das Vorhaben eng mit der Erarbeitung des künftigen Nutzungskonzepts koordiniert. Wie bereits in der Botschaft an die Stimmberechtigten vom Februar 2022 zur Sanierung und Neugestaltung der Mittelstrasse ausgeführt wurde, soll der Abschnitt zwischen der Hauptstrasse und dem Stadtgraben in Zukunft als ruhiger Begegnungsort im Herzen der Altstadt Platz zum Verweilen, für Märkte und kleine Veranstaltungen bieten. Die Umgestaltung soll die Voraussetzungen schaffen, um diesen Abschnitt der Mittelstrasse auf vielfältige Weise zu nutzen. Dabei kommt dem historischen Spritzenhaus bei der Bespielung des Stadtplatzes eine wichtige Rolle zu. Gestützt wurde dieses Anliegen durch eine Online-Umfrage im Rahmen der «Initiative Stadtattraktivierung» im Jahr 2021 sowie durch die Diskussionen im Rahmen eines runden Tisches mit Vertretenden des Gewerbes, des Wochenmarktes und der Kultur.

Deshalb wird der Rahmen für eine stärkere Belebung des Platzes und des Spritzenhauses in einem Nutzungskonzept definiert werden. Ziel ist es, mit dem Nutzungskonzept die Grundlage für eine weitgehend konfliktarme Bespielung des Raumes mit klaren und transparenten Rahmenbedingungen zu schaffen. Es soll aber auch gewährleisten, dass die gewünschte Belebung umgesetzt werden kann und der neu sanierte Stadtplatz kein «toter Platz» wird.

Im Februar 2022 reichte die private Interessengemeinschaft «IG Stadtleben» Konzeptideen für die Bespielung und Aufwertung des Spritzenhauses und des Stadtplatzes bei der Stadt Nidau ein. Die private Initiative stiess bei der Stadt Nidau auf offene Türen und erste Anlässe der IG Stadtleben im Jahr 2022 wurden von der Bevölkerung positiv aufgenommen. Im März 2023 genehmigte der Gemeinderat eine Testphase zur stärkeren Belebung des Spritzenhauses und des Stadtplatzes im Umfang von rund 10 Veranstaltungen zwischen Frühjahr und Winter 2023 organisiert durch die IG Stadtleben. Ziel der Testphase war es, bereits vor der Bauphase Erfahrungen zur Nutzung zu sammeln und auswerten zu können. In einem nächsten Schritt soll die Testphase nun ausgewertet werden und basierend darauf, das künftige Nutzungskonzept fertiggestellt werden.

c) Ausblick

Die Vertragsbedingungen der Energieverbund Bielersee AG sehen vor, dass der Fernwärmeanschluss innerhalb von drei Jahren in Betrieb genommen wird. So müsste ein entsprechendes Ausbauprojekt des Spritzenhauses in Abstimmung mit dem Nutzungskonzept erarbeitet und dem zuständigen Organ innerhalb dieser Frist unterbreitet werden. Der Stadtrat hat zu entscheiden, ob er den Fernwärmeanschluss mit vorliegendem Antrag genehmigt, obwohl zurzeit noch kein ausgereiftes Projekt für den Ausbau des Spritzenhauses vorliegt. Sollte der Stadtrat zum Schluss kommen den Fernwärmeanschluss nicht erstellen zu lassen, müsste dieser eventuell zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden. Wie oben erwähnt, würde dies bedeuten, dass die sanierte Mittelstrasse erneut aufgebrochen werden müsste. Weiter sind bei einem späteren Anschluss höhere Anschlussgebühren zu erwarten, da der Aufwand für die Erstellung des Anschlusses grösser ist (separate Baustelleneinrichtung, separater Aushub, Anbohren der Hauptleitung Fernwärme).

Kosten

Die Kosten für die Teilsanierung des Spritzenhauses stellen sich wie folgt zusammen:

Pos-Nr.	Beschreibung	Kosten ohne MWST (CHF)	Kosten inkl. MWST (CHF)
1	Planung Ertüchtigung Holzbau	4'500.00	4'864.50
2	Baustelleninstallation	4'500.00	4'864.50
3	Ertüchtigung Holzbau	24'000.00	25'944.00
4	Spenglerarbeiten	20'000.00	21'620.00
5	Maler- und Gipserarbeiten Massivwände	12'000.00	12'972.00
6	Sicherung Stahlträger	7'000.00	7'567.00
7	Sanierung Risse Bodenplatte	4'000.00	4'324.00
8	Betonunterfangung	20'000.00	21'620.00
9	Fernwärmeanschluss EVB	11'000.00	11'891.00
10	Honorare	25'000.00	27'025.00
	Reserve und Rundung	20'636.45	22'308.00
	Investitionskredit	152'636.45	165'000.00
	MWST	12'363.55	

Personelle Auswirkungen

Einfluss auf den Stellenplan

Finanzielle Auswirkungen

Jährliche Folgekosten

Folgekosten sind für den Kreditbeschluss transparent darzulegen. Zusammen mit dem Kreditbeschluss gelten die Folgekosten ebenfalls als beschlossen. Sie werden jährlich als gebundene Ausgaben in der Erfolgsrechnung belastet.

Betriebliche Folgekosten

Zu kapitalisierende Folgekosten: (Beispiel: Miete)	Fr.-	0.00
Zu kapitalisierende Folgekosten: (Beispiel: Lizenzen)	Fr.-	0.00
Normale Folgekosten: (Beispiel: Personalaufwand Abwart bei Schulhausneubau)	Fr.-	0.00
Normale Folgekosten: (Beispiel: Baulicher Unterhaltskosten, Betrieblicher Unterhalt)	Fr.-	0.00
Total neue betriebliche Folgekosten ab Inbetriebnahme	Fr.-	0.00

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibungsaufwand Anlagekategorie Hochbau 25 Jahre	Fr.-	6'600.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	Fr.-	2'475.00
Total Kapitalfolgekosten	Fr.-	9'075.00

Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Die neuen wiederkehrenden Kosten von 9'075.00 Franken belasten die Erfolgsrechnung. 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

Das Trennungsverbot gemäss Artikel 102 Gemeindeverordnung verlangt, dass Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen, als Gesamtausgabe zu beschliessen sind. Das gilt auch, wenn einmalige und wiederkehrende Ausgaben für den gleichen Zweck anfallen. Für die Bestimmung der massgebenden Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit müssen daher gewisse wiederkehrende Kosten kapitalisiert und mit den einmaligen Kosten zusammengerechnet werden. Es müssen keine Folgekosten kapitalisiert werden. Die Kapitalfolgekosten gehören zu den normalen Folgekosten, welche nicht anrechenbar sind. Gemäss Stadtordnung Artikel 28 ist die Ausgabenbefugnis für wiederkehrende Ausgaben fünfmal kleiner als für einmalige.

Somit unterliegt der Kreditbeschluss dem Stadtrat.

Konto und Rechnungsjahr

Konto 0290.5040.xx in den Jahren 2024.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

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

Termine

Ausführung Sommer 2024

Zustimmungen

Das Geschäft ist mit der Kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.

Beschlussentwurf

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

1. Das Projekt Fundamentunterfangung/Teilsanierung Mittelstrasse 3 Spritzenhaus wird genehmigt und dafür ein Investitionskredit von 165 000.00 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, 13. Februar 2024 scs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein