

Stadt Nidau

Machbarkeitsstudie AGGLOlac



Prüfung der Vollständigkeit

Datum, 3. Februar 2010

Impressum

Verfasser:

Stadt Nidau
Schulgasse 2
Postfach 240
2560 Nidau

Beauftragter:

ecoptima ag
Spitalgasse 34
Postfach
3001 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
Teil A: Einleitung	6
1 Ausgangslage	6
1.1 Vereinbarung zwischen Stadt Nidau und Stadt Biel	6
1.2 Ziel der Machbarkeitsstudie	6
2 Ablauf der Prüfung der Machbarkeitsstudie	7
3 Vollständigkeitsprüfung	7
3.1 Ziel	7
3.2 Prüfgrundlage	7
3.3 Prüfgegenstand	8
3.4 Prüfkriterien	8
Teil B: Vollständigkeitsprüfung	9
4 Recht	9
4.1 Bau-/Planungsrecht	9
4.2 Umweltrecht	9
4.2.1 Forstrecht	9
4.2.2 Naturschutzrecht	10
4.2.3 Gewässerschutzrecht	10
4.2.4 Wasserbaurecht	10
5 Technik	11
5.1 Bau- und Seegrund	11
5.2 Altlasten	11
5.3 Archäologie	11
5.4 Wasserbau	12
5.5 Hydrologie (Grundwasser)	12
5.6 Mobilität	12
6 Wirtschaftlichkeit	13
6.1 Kosten Infrastruktur	13
6.2 Baukosten	14
6.3 Landwert	14
6.4 Subventionen	17
7 Verfahren	17
8 Stellungnahmen	18
9 Gesamtfazit Vollständigkeitsprüfung	18
Teil C: Ergänzungen der Machbarkeitsstudie	19
10 Vorbemerkung	19
11 Zwingend notwendige Ergänzungen	19
12 Zwingend notwendige Erläuterungen	20
13 Empfohlene Ergänzungen	21
14 Hinweise	22
15 Frist	22

Zusammenfassung

Die Stadt Nidau und die Stadt Biel haben in einer Vereinbarung festgelegt, die Vision AGGLOlac mittels einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Die Stadt Biel erstellte die Machbarkeitsstudie. Die Stadt Nidau hat das Recht, die Machbarkeitsstudie zu prüfen.

Die Prüfung erfolgt in zwei Schritten:

- Vollständigkeitsprüfung
- Prüfung der Plausibilität und Nachvollziehbarkeit

Der vorliegende Bericht umfasst die Vollständigkeitsprüfung.

Die Vollständigkeitsprüfung orientiert sich an den in der Vereinbarung festgelegten Themenbereichen (Recht, Technik, Wirtschaftlichkeit), welche die Machbarkeitsstudie behandeln muss.

Die Vollständigkeitsprüfung hat ergeben:

- Die Machbarkeitsstudie macht, mit Ausnahme der Baukosten, zu allen geforderten Themenbereichen Aussagen. Zusätzlich zu den in der Vereinbarung explizit genannten Themenbereichen wurde das Thema Mobilität bearbeitet.
- Der Themenbereich Wirtschaftlichkeit weist im Vergleich zu den übrigen Themenbereichen nicht die gleiche Bearbeitungstiefe auf. Die Kosten für die Bereitstellung des Areals und für die infrastrukturellen Massnahmen wurden erhoben, bedürfen aber vereinzelt zusätzlicher Erläuterungen. Im Hinblick auf eine Gesamtbeurteilung ist die Wirtschaftlichkeitsanalyse zu ergänzen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Aspekte Recht, Technik und Wirtschaftlichkeit bezüglich ihrer Bearbeitungstiefe vergleichbar sind.
- Für die Formulierung von Kreditanträgen an die zuständigen Behörden ist eine differenzierte Kostenschätzung für die nächsten Phasen der Planung erforderlich.

Die Stadt Nidau erwartet bis zum 16. April 2010 zu folgenden Aspekten Ergänzungen und Erläuterungen zur Machbarkeitsstudie:

- Prüfung der Notwendigkeit zur Aktualisierung des generellen Entwässerungsplanes
- Sensitivitätsanalyse der Erfolgsrechnung
- Herleitung und Aufschlüsselung der Kostenposition „übrige Kosten und allfällig Entschädigungen“
- Schätzung der Planungskosten
- Schätzung Betriebs- und Unterhaltskosten
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Sicht Investoren
- Erläuterungen zu den Kostenschätzungen im Bereich Wasserbau und Altlasten
- Zusammenfassende Darstellung der Projektrisiken (Risikoanalyse)

Teil A: Einleitung

1 Ausgangslage

1.1 Vereinbarung zwischen Stadt Nidau und Stadt Biel

Für die Abklärung der Machbarkeit der von der Stadt Biel lancierten Vision AGGLOlac haben die Städte Biel und Nidau in der Vereinbarung vom 18.8.2009 / 1.9.2009 unter anderem folgende Aspekte geregelt:

- Projektorganisation (Ziff. 6)
- Inhalt der Machbarkeitsstudie (Ziff. 8.1)
- Zuständigkeiten und Kostentragung (Ziff. 8.2 und 9.1)
- Termine Machbarkeitsstudie (Ziff. 8.5 und 9.2, 9.3)
- Zeitplan weiteres Vorgehen (Ziff. 12.3)

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie ist die Stadt Biel zuständig (Ziff. 8.1).

Für die Prüfung der Vollständigkeit der Machbarkeitsstudie resp. der Machbarkeitstudie selber ist die Stadt Nidau zuständig (Ziff. 9.1).

Für die Erstellung der Machbarkeitstudie und deren Prüfung gelten folgende Termine:

Machbarkeitsstudie an Stadt Nidau	Stadt Biel	31.12.2009 (eingegangen: 19.1.10)
Vollständigkeitsprüfung	Stadt Nidau	30 Tage nach Eingang
Ev. Zusatzabklärungen	Stadt Biel	Angemessene Frist
Prüfbericht	Stadt Nidau	30.5.2010

Auf Grund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der Prüfergebnisse wird die Projektleitung eine Gesamtbeurteilung vornehmen und Anträge an die zuständigen Behörden der jeweiligen Städte stellen (Ziff. 12.1).

1.2 Ziel der Machbarkeitsstudie

Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist es zu prüfen, ob die Vision AGGLOlac aus rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich realisierbar ist und weiterverfolgt werden soll.

Die Machbarkeitsstudie bildet eine Grundlage für

- die Projektleitung zur Vornahme einer Gesamtbeurteilung und der Formulierung von Anträgen an die kommunalen Behörden
- die (politische) Diskussion innerhalb der kommunalen Behörden
- die öffentliche Kommunikation

2 Ablauf der Prüfung der Machbarkeitsstudie

Die Prüfung der Machbarkeitsstudie gliedert sich in zwei Phasen:

- Prüfung der Vollständigkeit
- Prüfung der Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der Ergebnisse

Das vorliegende Dokument beinhaltet die Ergebnisse der Vollständigkeitsprüfung.

3 Vollständigkeitsprüfung

3.1 Ziel

Das Ziel der Vollständigkeitsprüfung ist es, die Machbarkeitsstudie bezüglich ihrer Inhalte auf Vollständigkeit zu prüfen.

Es sind folgende Leitfragen zu beantworten:

- Sind die Inhalte gemäss den Vorgaben in der Vereinbarung (Ziff. 8.1) bearbeitet?
- Sind die Inhalte stufengerecht (Stufe Machbarkeitsstudie) ausreichend bearbeitet?
- Genügen die Inhalte für die Entscheidungsfindung und für die Kommunikation mit der Öffentlichkeit?

3.2 Prüfgrundlage

Die Prüfgrundlage bildet die Machbarkeitsstudie AGGLOlac, umfassend:

- AGGLOlac, Machbarkeitsstudie, Baudirektion Biel, vom 23.12.09 (file: 100115_AGGLOlac_Machbarkeit_D.pdf)
- Beilagen 1 – 15

3.3 Prüfgegenstand

In der Vereinbarung zwischen der Stadt Nidau und der Stadt Biel werden in Ziff. 8.1 die Aspekte (nicht abschliessend) definiert, bezüglich welcher die Vision AGGLOlac in der Machbarkeitsstudie zu beurteilen ist.

Prüfgegenstand der Vollständigkeitsprüfung sind die in der Vereinbarung in Ziff. 8.1 definierten Aspekte.

Prüfgegenstand (gem. Vereinbarung Ziff. 8.1)

Recht

- Vereinbarkeit mit der
 - Bau- Planungs-,
 - Umwelt-,
 - Forst-,
 - Naturschutz-,
 - Gewässerschutz- und
 - Wasserbaugesetzgebung
- des Bundes, des Kantons und der Gemeinden sowie mit anderen zu beachtenden Rechtsgrundlagen
- Darstellung des durchzuführenden Verfahrens für die Anpassungen.

Technik

- Bau- und Seegrunduntersuchungen
- Beurteilung der Altlasten
- der archäologischen Schutzziele sowie
- der zu beachtenden Aspekte des Wasserbaus und der Hydrologie (Grundwasser).

Wirtschaftlichkeit

- Schätzung (+/-25%)
 - der Kosten für die benötigte Infrastruktur,
 - der voraussichtlichen Baukosten
(auf der Grundlage der Abklärungen zur technischen Machbarkeit) und
 - der voraussichtlichen Landwerte
(auf der Grundlage der vorgesehenen Bruttogeschossflächen).
 - Ermittlung der zu erwartenden Subventionen
-

3.4 Prüfkriterien

Die Prüfung der Vollständigkeit wird auf Grund folgender Prüfkriterien durchgeführt:

- Vollständigkeit der Prüfgegenstände gem. Ziff. 3.3
- Zweckmässigkeit der Erläuterungen zu den Prüfgegenständen

Teil B: Vollständigkeitsprüfung

4 Recht

Die Vollständigkeitsprüfung orientiert sich in ihrer Gliederung an der Gliederung der zu behandelnden Aspekte gemäss Ziff 8.1 in der Vereinbarung zwischen der Stadt Nidau und der Stadt Biel (vgl. Kap. 3.3).

4.1 Bau-/Planungsrecht

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Planungsrechtliche Situation	A 33	13	B2, B3
Leitkonzept	A 4	20	
Richtplan Siedlung und Verkehr	B 7.1	27	
Richtplan Bieler Bucht	B 7.4	29	
See und Flussuferrichtplan	B 7.2	27	
See- und Flussufergesetz	B 7.3	28	

Fazit

Vollständig und zweckmässig

4.2 Umweltrecht

4.2.1 Forstrecht

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Erlenwäldli	D 16.1	55	B14, B15
Rodung Parzelle 897 expo.park Nidau	D 16.2	57	B13, B15

Fazit

Vollständig und zweckmässig

4.2.2 Naturschutzrecht

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Ökologie	D 15	52	B12

Fazit

Vollständig und zweckmässig

4.2.3 Gewässerschutzrecht

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Stellungnahme Amt für Wasser und Abfall			B6

Genereller Entwässerungsplan

Beurteilung: Es fehlt der Nachweis, ob durch das neu geplante Quartier eine Anpassung des heute gültigen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) erforderlich ist.

Fazit

Nur teilweise vollständig und zweckmässig

4.2.4 Wasserbaurecht

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Stellungnahme Obergerienieurkreis III			B6

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5 Technik

5.1 Bau- und Seegrund

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Fundamente	D 14.1	50	B10
Baugrubenabschlüsse	D 14.2	50	B10
Werkleitungen	D 14.4	52	B10

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5.2 Altlasten

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Altlasten	D 12	45	B8

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5.3 Archäologie

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Archäologie	D 11	43	B7

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5.4 Wasserbau

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Neue Kanäle	D 13.3	47	B9
Baugrubenabschlüsse Kanäle	D 14.3	51	B10

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5.5 Hydrologie (Grundwasser)

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Hochwasserschutz	D 13.1	47	B9
Grundwasserschutz	D 13.2	47	B9
Regen- und Abwasserentsorgung	D 13.4	48	B9

Fazit

Vollständig und zweckmässig

5.6 Mobilität

Vorbemerkung 1

Das Thema Mobilität ist gemäss den Vorgaben (vgl. Kap. 3.3) nicht explizit gefordert, aber für die Beurteilung der Machbarkeit richtigerweise behandelt worden.

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Motorisierter Individualverkehr	D 17.1	59	
Langsamverkehr	D 17.2	61	
Öffentlicher Verkehr	D 17.3	63	
Bootsstationierung	D 17.4	64	

Fazit

Vollständig und zweckmässig

6 Wirtschaftlichkeit

6.1 Kosten Infrastruktur

Hinweise

- Gemäss Vereinbarung (vgl. Kap. 3.3) sind die Kosten für die Infrastruktur und die Baukosten separat nachzuweisen. Wir interpretieren diesen Punkt so, dass die Vertragsparteien unter „Infrastrukturkosten“ alle Kosten für die Bereitstellung des Areals (inkl. ökologischer Kompensationsmassnahmen) gemeint haben.
- Die Infrastrukturkosten umfassen damit folgende Positionen:
 - Sanierung Untergrund
 - Archäologie
 - Neugestaltung und Infrastruktur öffentliche Bereiche
 - Übrige Kosten und allfällige Entschädigungen

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Sanierung Untergrund	E 19.1	65	B8
Archäologie	E 19.3	66	B7
Neugestaltung Infrastruktur öffentlicher Bereich	E 19.2	66	B9, B11
Ökologische Kompensationsmassnahmen	E 19.4	67	B12
Übrige Kosten und allfällige Entschädigungen	E 19.5	67	
Kostengenaugigkeit	E 18	65	

Übrige Kosten und allfällige Entschädigung

Bemerkung: Diese Position umfasst u.a. die Kosten für die Vorstudien und die allgemeine Planung. Im Hinblick auf Kreditbeschlüsse der zuständigen Organe ist die detailliert Abschätzung dieser Kostenposition notwendig.

Beurteilung: Die Herleitung der Gesamtkosten und deren Aufteilung auf die einzelnen Kostenpositionen (z.B. Vofinanzierung, Vorstudien, allg. Planung, etc.) fehlen.

Fazit

Nur teilweise vollständig und zweckmässig.

6.2 Baukosten

Hinweis

- Gemäss Vereinbarung (vgl. Kap. 3.3) sind die Kosten für die Infrastruktur und die Baukosten separat darzustellen. Wir interpretieren diesen Punkt so, dass die Vertragsparteien unter den Baukosten die Kosten für die Erstellung der Hochbauten gemeint haben.

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Keine Angaben			

Baukosten

Bemerkung: Die generelle Ermittlung der Baukosten ist ein Bestandteil für die Rentabilitätsbeurteilung des Vorhabens aus Investorensicht.

Beurteilung: Die Position Baukosten fehlt vollständig.

Fazit

Nicht vorhanden.

6.3 Landwert

Hinweise

- Gemäss Vereinbarung (vgl. Kap. 3.3) ist der voraussichtliche Landwert auf der Grundlage der vorgesehenen Bruttogeschossflächen zu ermitteln.
- Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist für die Realisierbarkeit des Projektes von entscheidender Wichtigkeit und in ihrer Bedeutung gleichwertig wie die Themenbereiche Recht und Technik.
- Beim Projekt AGGLOlac handelt es sich um ein Vorhaben, dessen Realisierung über einen längeren Zeitraum erfolgt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Kosten Archäologie) wird mit CHF 500 Mio. erwähnt (Machbarkeitsstudie, Beilage 12, S. 13). Zum jetzigen Zeitpunkt ist erst eine erste grobe Abschätzung der Wirtschaftlichkeit möglich.
- Für die Finanzierung des Vorhabens AGGLO lac werden drei Modelle skizziert:
 - Finanzierung der Infrastruktur durch Grundeigentümer
 - Finanzierung der Infrastruktur und Gebäude durch Investoren
 - Realisierung der Infrastruktur teilweise durch öffentliche Hand

In der Machbarkeitsstudie wird von der Finanzierung der Infrastruktur durch die Grundeigentümer ausgegangen.

- Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit (in der Machbarkeitsstudie als „Erfolg“ bezeichnet) zeigt auf, welcher Erlös für die Grundstückseigentümer nach der Transaktion erwartet wird:

$$\begin{array}{r} + \text{ Ertrag aus Landverkauf} \\ \text{./. Bereitstellungs-kosten, Infrastrukturkosten} \\ \text{--- (exkl. Anteil Werke zu Lasten Investoren)} \\ = \text{ Erfolg} \end{array}$$

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Finanzielles Gleichgewicht und Auswirkungen auf den Bereich Grund und Boden	E 20	68	

Berechnung des Erfolgs

Beurteilung: Die Herleitung des positiven Erfolgs von 8,4 Millionen ist schwierig nachzuvollziehen.

Ertrag aus Landverkauf

Bemerkung: Die gemäss Branchenexperten erzielbaren Landwerte betragen zwischen CHF 650.- bis CHF 750 für Nicht-Seelagen resp. CHF 1'000.- bis CHF 1'300.- für beste Lagen. Für die Landwertberechnung wurde ein Durchschnittssatz von CHF 850.- angenommen.

Beurteilung: Die gemäss Branchenexperten erzielbaren Landwerte sind nicht belegt (z.B. durch Referenztransaktionen). Die Herleitung des angewandten Durchschnittssatzes ist nicht nachvollziehbar. Es ist zudem unklar, ob es sich bei den erzielbaren Landwerten um Transaktionspreise zwischen Landverkäufer und Investor oder um Transaktionspreise zwischen Investor und Endkäufer handelt.

Kosten Archäologie (Bereitstellungskosten)

Bemerkung: Die anteilmässigen Kosten für die archäologischen Massnahmen zu Lasten Kanton und Grundeigentümer resp. Projekt AGGLOlac von CHF 15 Mio. basieren auf der Variante 2 der Kostenschätzung des Archäologischen Dienstes. Diese geht von Gesamtkosten für die archäologischen Massnahmen von CHF 46.5 Mio. aus. Die Variante 1 der Kosten-

schätzung des Archäologischen Dienstes geht von Gesamtkosten von CHF 60.8 bis CHF 71.5 Mio. aus.

Beurteilung: Die anteilmässigen Kosten für die Variante 1 sind nicht nachgewiesen. Die Auswirkungen auf den Landwert bei Anwendung der Variante 1 werden nicht aufgezeigt.

Bemerkung: Der Anteil der Grabungskosten zu Lasten Dritter beträgt bei Variante 2 CHF 31.5 Mio. (= CHF 46.5 Mio. ./ CHF 15 Mio.), bei Variante 1 sind sie noch höher.

Beurteilung: Der Nachweis, wie die Übernahme dieser Kosten vorgesehen ist, wird nicht erbracht.

Erfolgsrechnung

Bemerkung: Die Herleitung des positiven Ergebnisses beruht auf einem einzigen Berechnungsansatz.

Beurteilung: Die Auswirkungen von veränderten Rahmenbedingungen (z.B. BGF, Transaktionspreis Land CHF/m² BGF, Träger Kosten Archäologie, ...) auf die Erfolgsrechnung wurden nicht geprüft.

Investorensicht

Bemerkung: Das Projekt AGGLOlac muss sowohl für die Grundeigentümer / öffentliche Hand wie auch für die Investoren wirtschaftlich sein. Die Realisierbarkeit von AGGLOlac hängt davon ab, dass für alle Akteure die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Beurteilung: Es ist keine Rentabilitätsrechnung aus Investorensicht vorhanden.

Betriebs- und Unterhaltskosten (Folgekosten)

Bemerkung: Die Betriebs- und Unterhaltskosten der öffentlichen Anlagen (z.B. Quai, Kanäle, Grünflächen) sind bei einer Lebenszyklusbetrachtung des Vorhabens von grosser Bedeutung und stellen insbesondere für die öffentliche Hand für die Zukunft einen relevanten Kostenfaktor dar.

Beurteilung: Die Kosten für Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen werden nicht aufgezeigt.

Fazit

Teilweise vollständig und zweckmässig

6.4 Subventionen

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Subventionen (Hinweis im Text, 1. Absatz)	E 20	69	

Bemerkung: Subventionen können die Aufwendungen für die Position „Infrastruktur“, die zu Lasten der Grundeigentümerinnen resp. des Projekts AGGLOlac anfallen, reduzieren.

Beurteilung: Die Machbarkeitsstudie beschränkt sich auf Hinweise zu zwei möglichen Subventionsinstrumenten, jedoch ohne Angabe von Beträgen.

Fazit

Teilweise vollständig und zweckmässig

7 Verfahren

Hinweis

- Die Verfahrensschritte, inkl. die Massnahmen zur Qualitätssicherung, werden in verschiedenen Kapiteln der Machbarkeitsstudie erwähnt.

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Qualitätssicherung			
- Betrachtungssperimeter für die Weiterbearbeitung	A 3.6	19	
- ev. zusätzliche Studienaufträge	C 10.3	40	
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Vertiefung Vision AGGLOlac	C 10.5	42	
Zonenplanänderung:			
- Konzept bebauter Raum: Zone mit Planungspflicht, UeO	C 9.1	38	
- Konzept öffentliche Freiräume: Aufwertung wenig attraktive öffentliche Freiflächen, Verbesserung Zugänglichkeit	C 9.2	38	
- Inhalte Zonenplanänderung (baurechtliche Grundordnung, Uferschutzplan)	C 10.4	41	
- Ablauf Zonenplanänderung	C 10.4	41	
- Zeitplan Planung	C 10.5	42	

Verträge (privatrechtlich)			
- Sicherung Kostenübernahme durch Investor	C	9.1	38
- Verträge betr. Eigentum und Infrastruktur	C	10.5	42

Fazit

Vollständig und zweckmässig

8 Stellungnahmen

Hinweis

- Von 14 kantonalen Amtstellen und vom Verein seeland.biel/bienne wurden Stellungnahmen zur Vision AGGLOlac und zum Entwurf der Machbarkeitsstudie abgegeben.

Relevante Inhalte in der Machbarkeitsstudie:

Inhalt Machbarkeitsstudie	Kapitel	Seite	Beilage
Stellungnahmen (15 Antworten)			B6

Fazit

Vollständig

9 Gesamtfazit Vollständigkeitsprüfung

Die Machbarkeitsstudie macht, mit Ausnahme zum generellen Entwässerungsplan (vgl. Kap. 4.2.3) und der Baukosten (vgl. Kap. 6.2), zu allen geforderten Themenbereichen Aussagen. Zusätzlich zu den in der Vereinbarung explizit genannten Themenbereichen wurde das Thema Mobilität bearbeitet.

Der Themenbereich Wirtschaftlichkeit (vgl. Kap. 6) weist im Vergleich zu den übrigen Themenbereichen nicht die gleiche Bearbeitungstiefe auf. Die Kosten für die Bereitstellung des Areals und für die infrastrukturellen Massnahmen wurden erhoben, bedürfen aber vereinzelt zusätzlicher Erläuterungen. Im Hinblick auf eine Gesamtbeurteilung ist die Wirtschaftlichkeitsanalyse zu ergänzen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Aspekte Recht, Technik und Wirtschaftlichkeit bezüglich ihrer Bearbeitungstiefe vergleichbar sind.

Für die Formulierung von Kreditanträgen an die zuständigen Behörden ist eine differenzierte Kostenschätzung für die nächsten Phasen der Planung erforderlich.

Teil C: Ergänzungen der Machbarkeitsstudie

10 Vorbemerkung

Bei den notwendigen Ergänzungen der Machbarkeitsstudie wird zwischen folgenden Typen unterschieden:

Typ A: Zwingend notwendige Ergänzungen

Diese Ergänzungen zur Machbarkeitsstudie verlangt die Stadt Nidau.

Typ B: Zwingend notwendige Erläuterungen

Diese zusätzlichen Erläuterungen zu vorhandenen Inhalten der Machbarkeitsstudie verlangt die Stadt Nidau.

Typ c Erwünschte Ergänzungen

Diese Ergänzungen zur Machbarkeitsstudie empfiehlt die Stadt Nidau.

Zudem werden Hinweise zur Klärung und Optimierung ausgewählter Elemente der Machbarkeitsstudie gemacht.

11 Zwingend notwendige Ergänzungen

A1: Genereller Entwässerungsplan

Es ist nachzuweisen, ob eine Anpassung des aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplanes (GEP) erforderlich ist.

A2: Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung ist mittels einer Sensitivitätsanalyse zu erweitern.

Auf der Ertragsseite sind zu variieren:

- die Bruttogeschossfläche
- die Landverkaufspreise

Auf der Kostenseite ist zu variieren:

- die Kosten Archäologie (Mindestes eine Berechnung muss auf Basis der Kostenschätzung Variante 1 des Archäologischen Dienstes mit Maximalkosten von 71.5 Mio. erfolgen)

A3: übrige Kosten und allfällig Entschädigungen

Es ist aufzuzeigen wie die geschätzten Totalkosten von CHF 12 Mio. der Position „übrige Kosten und allfällige Entschädigungen“ ermittelt wurden.

A4: Kostenschätzung Planung

Für die Kostenpositionen „Vorstudien“ und „allgemeine Planungskosten“ ist eine detaillierte Kostenschätzung mit folgender Gliederung vorzunehmen:

Phase 1: Qualitätssicherung

- Vorstudien
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Projektmanagement

Phase 2: Baurechtliche Grundordnung

- Erarbeiten der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) bis Volksabstimmung
- Erarbeiten der baurechtlichen Grundordnung (UeO)
- Projektmanagement

A5: Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Betriebs- und Unterhaltskosten der öffentlichen Aussenräume (Quai, Grünanlagen, Kanäle) sind grob abzuschätzen.

A6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Sicht Investoren

Es ist eine Wirtschaftlichkeitsrechnung aus Sicht der Investoren zu erstellen.

12 Zwingend notwendige Erläuterungen

B1: Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung auf Seite 68 ist in tabellarischer Form darzustellen.

B2: Risikoanalyse

Die in den verschiedenen Themenbereichen erwähnten Risiken sind tabellarisch darzustellen und zu bewerten (Ampelsystem).

B3: Kostenschätzung Sanierung Untergrund

Es ist aufzuzeigen, wo die Kosten für die technischen Voruntersuchungen in der Kostenschätzung enthalten sind.

B4: Kostenschätzung Wasserbau

Es ist aufzuzeigen, wo die Kosten der vorgeschlagenen Wehre in den Kanälen in der Kostenschätzung enthalten sind.

13 Empfohlene Ergänzungen

C1: Visualisierung Skyline

Eine Visualisierung der neuen Skyline von der Seebucht aus gesehen (z.B. Standort Bootssteg) könnte im Rahmen der öffentlichen Diskussion eingesetzt werden.

14 Hinweise

Folgende Detailklärungen sind notwendig:

- S. 11, Abb. 3 Perimeter AGGLOlac
Was stellen die hellroten Flächen dar?
- S. 11, Abb. 4: Flächenaufteilung
Was ist unter privatisierten Flächen zu verstehen?
- S. 11, letzter Abschnitt „Betrachtungssperimeter“
Grafische Darstellung des Betrachtungssperimeters ergänzen
- S. 12, Abb. 5: Eigentumsverhältnisse
Definieren der blau-weiss und grau-weiss gestreiften Flächen
- S.66, Ziff. 19.2
Der angegebene Betrag in der Kapitelüberschrift von Frs. 43'600'000.-
entspricht nicht dem Total der vier Einzelpositionen. Letztere beträgt
Frs. 45'600'000.-.
- S. 66, letzter Absatz: Kostenbeteiligung Archäologie
Es ist zu präzisieren, dass die Gemeinden und anderen Trägerinnen
und Träger öffentlicher Aufgaben dann eine Kostenbeteiligung leisten
müssen, wenn **das Grundstück in ihrem Eigentum steht und sie die
Untersuchungen verursacht haben** (Art. 24, ABS. 3, kantonales Denk-
malpflegegesetz)

15 Frist

Die Stadt Nidau erwartet die Ergänzungen bis spätestens **16. April 2010**.