

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Neubau öffentliche WC-Anlage Mühlenplatz; Baukredit

1. Worum es geht

Die Stadt Bern verfügt in der Innenstadt und in den Quartieren aktuell über insgesamt 38 öffentliche Toilettenanlagen. Eine Überprüfung des umgesetzten WC-Konzepts aus dem Jahr 2004 durch ein extern erstelltes Gutachten für den Bereich der Innenstadt/Matte hat im Jahr 2015 die Notwendigkeit einer öffentlichen WC-Anlage auf dem Mühlenplatz bestätigt. Aus diesem Grund soll auf dem Mühlenplatz eine WC-Anlage mit einer vorgefertigten Unisex-Toilettenmodulkabine sowie einer hindernisfreien Toilette erstellt werden.

Für den Bau der WC-Anlage wird dem Stadtrat ein Baukredit mit Kostendach von Fr. 380 000.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Der Mühlenplatz hat im Mattequartier für Anwohnende, Besuchende, Schulen, die umliegenden Läden und Gewerbebetriebe eine grosse Bedeutung. Als öffentlicher Platz wird er für Quartierfeste, Märkte, als Entsorgungsstelle und als Parkfläche genutzt. Mit den vorhandenen Sitzbänken und dem öffentlichen Brunnen weist der Platz grundsätzlich eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

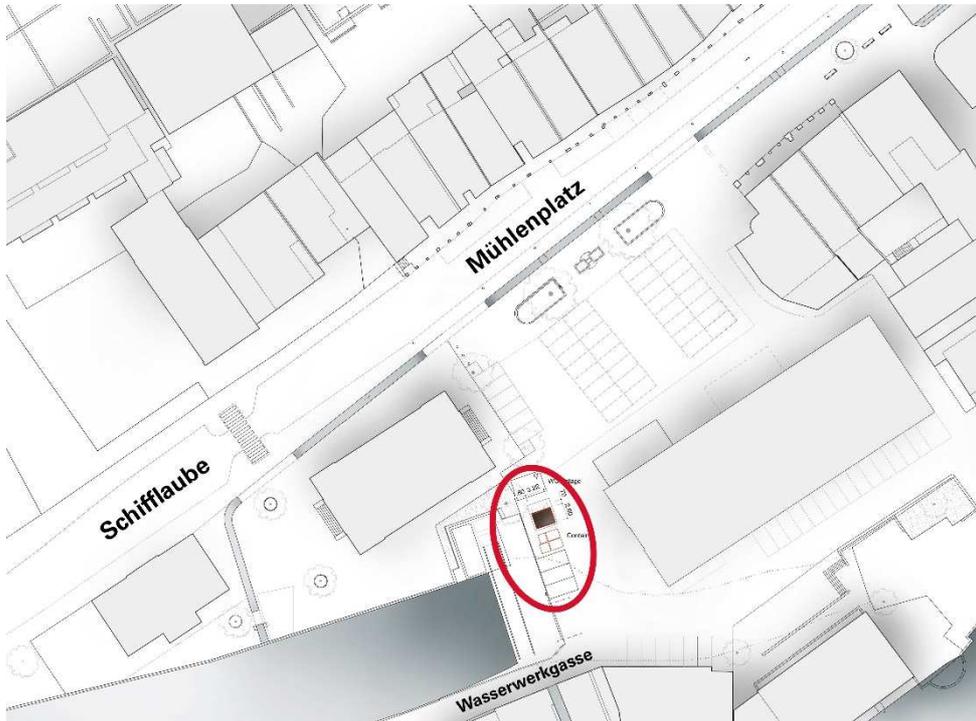
Das Konzept für die öffentlichen WC-Anlagen der Stadt Bern aus dem Jahr 2004 sah für die Matte die Erstellung einer neuen öffentlichen WC-Anlage vor. Diese wurde jedoch aufgrund anderweitiger, prioritär zu bearbeitenden Projekte vorerst zurückgestellt. Eine Überprüfung der Situation der öffentlichen Toilettenanlagen im Bereich Altstadt/Matte durch die Firma Herrenschnitt & Partner AG aus Basel hat ergeben, dass im «Schwarzen Quartier» oder im «Weissen Quartier» (Unterste Altstadt/Matte) eine 24 Stunden zugängliche, öffentliche Toilette für Damen, Herren und mobilitätseingeschränkte Personen benötigt wird. In bestehenden Gebäuden der beiden Quartiere konnte kein den Anforderungen genügender Platz gefunden werden. Die daraufhin durchgeführte Studie definierte den Mühlenplatz als geeigneten Standort für die neue WC-Anlage.

Der Gemeinderat beauftragte am 31. Januar 2016 die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) in Verbindung mit der Präsidialdirektion (Hochbau Stadt Bern), die Projektierung für die neue Toilettenanlage auf dem Mühlenplatz zu starten und einen Baukredit zu beantragen. Hierfür bewilligte er einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00.

3. Das Projekt

Der vorgesehene Neubau soll am Rand des Mattekraftwerks platziert werden (siehe Situationsplan). Diese Lage ermöglicht das Freihalten des gesamten Mühlenplatzes. Der Zugang ist von allen Seiten leicht einsehbar. Durch die neue Aufreihung der Entsorgungscontainer stirnseitig des Kraftwerks und anschliessend an das WC-Gebäude entsteht auf dem Platz eine aufgeräumtere Situation. Dies er-

fordert jedoch die Aufhebung von zwei Parkplätzen. Dafür konnte neben dem WC-Gebäude ein vollwertiger Ersatz für den ungenügend grossen Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Personen gewonnen werden.



Situation Neubau öffentliche WC-Anlage und Neuplatzierung der Entsorgungscontainer

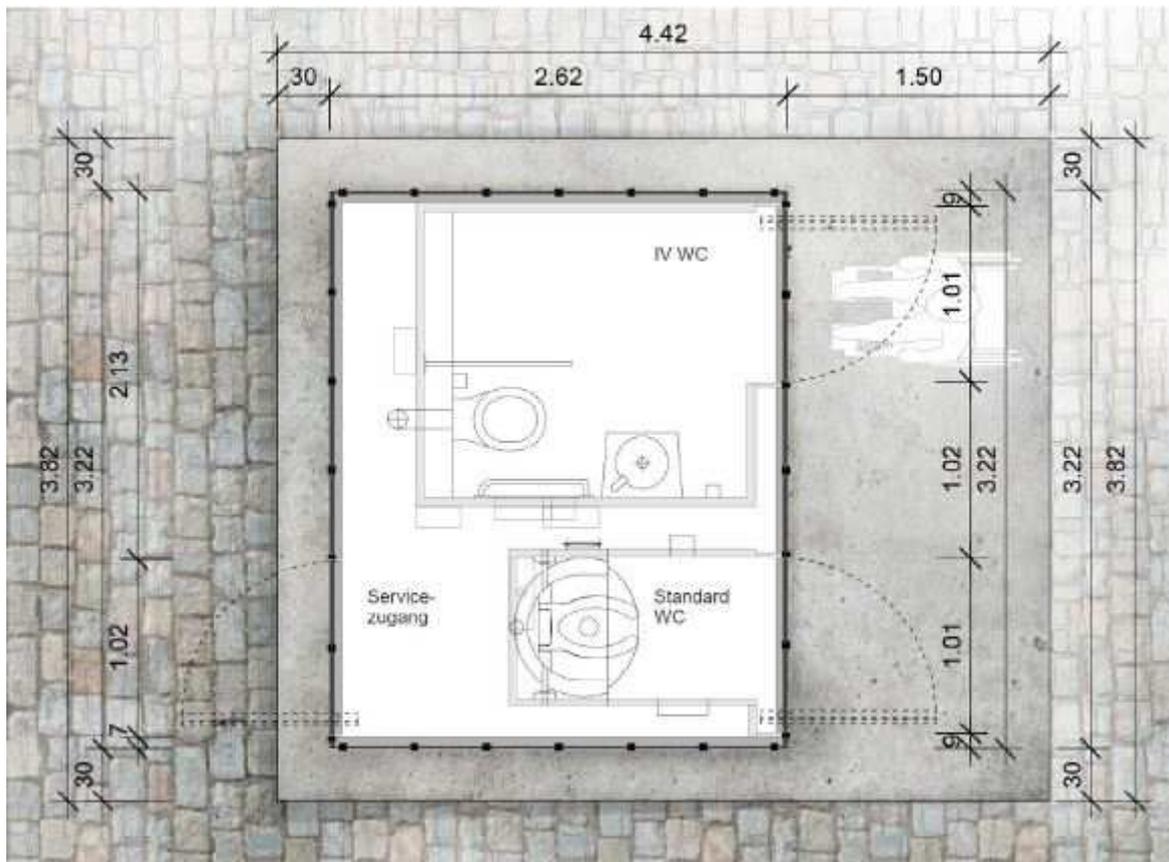
Der Neubau des WC-Gebäudes besteht aus einer Betonfundamentplatte, einem Standard-Toilettenmodul aus Chromstahl und einem hindernisfreien Toilettenmodul nach der SIA-Norm 500 für hindernisfreie Bauten. Die Module werden mit einer robusten Verkleidung aus brünierten Metallplatten ummantelt. Mit dieser Verkleidung integriert sich die Anlage optimal in die Umgebung mit den umliegenden Sandsteingebäuden. Damit konnte in diesem denkmalpflegerischen sensiblen Umfeld eine angemessene Lösung gefunden werden. Der Technikraum ist in die WC-Anlage integriert und ermöglicht so, die Service- und Unterhaltsarbeiten effizient vorzunehmen.



Ansicht Neubau öffentliche WC-Anlage

Die Toilettenanlage bleibt während 24 Stunden am Tag geöffnet. Die hindernisfreie Toilette ist nur für mobilitätseingeschränkte Personen mit Euro-Key benutzbar. Reinigung und Pflege erfolgen einmal täglich durch eine beauftragte Reinigungsfirma.

Die Stadt Bern betreibt seit mehr als zehn Jahren 25 öffentliche WC-Anlagen mit Chromstahlmodulen. Solche Module sind heute in vielen Schweizer Städten anzutreffen. Vergleichbar ist die vorgesehene Anlage auf dem Mühlenplatz mit den Anlagen auf der Schützenmatte und bei den Tramwartestellen Europaplatz, Bachmätteli und Holenacker. Für das Publikum resultiert durch das Projekt ein qualitativ gutes öffentliches WC-Angebot.



Grundriss Neubau öffentliche WC-Anlage

Das Projekt wurde mit den städtischen Fachstellen sowie Energie Wasser Bern koordiniert und abgesprochen. Zudem wurde das Projekt dem Matte-Leist vorgestellt. Dieser konnte das Vorhaben ursprünglich nicht unterstützen, weil mit dem vorgesehenen Standort ein Verlust von fünf Parkplätzen einherging. Der Leist beurteilt die Parkplatzsituation in der Matte als prekär. Anwohnende und Gewerbebetreibende im Quartier sind auf die bestehenden Parkplätze angewiesen. Hochbau Stadt Bern prüfte daraufhin die vom Leist eingebrachten parkplatzschonende Varianten und konnte das Projekt dahingehend anpassen, dass drei Parkplätze erhalten werden können. Der Leist ist mit dem überarbeiteten Projekt einverstanden.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Anlagekosten und Kostendach

Die Anlagekosten für den Neubau der öffentlichen WC-Anlage auf dem Mühlenplatz betragen Fr. 350 000.00. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 380 000.00.

4.2. Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	303 500.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	5 000.00
BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven)	Fr.	36 500.00
<hr/>		
Total Anlagekosten		350 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag 10 %, BKP 1-4)	Fr.	30 000.00
<hr/>		
Baukredit (Kostendach)	Fr.	380 000.00

*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, April 2017, 98.5 Punkte, MwSt. inbegriffen

Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit eingerechnet. Die beantragten Baukosten wurden geprüft und plausibilisiert. Sie bewegen sich im Rahmen der Anlage auf der Schützenmatte.

Die Anforderungen an eine solche WC-Anlage sind sehr hoch. So muss sie beispielsweise unterhaltsarm, vandalensicher, hindernisfrei und leicht zu reinigen sein. Anlagen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind wesentlich aufwändiger und teurer in Betrieb, Pflege und Unterhalt. Den Investitionskosten stehen somit günstige Kostenfaktoren für Betrieb, Pflege und Unterhalt entgegen.

4.3. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Bei der neuen WC-Anlage handelt es sich um ein Spezialobjekt zulasten Immobilien Stadt Bern. Es werden keine Raumkosten verrechnet, die Aufwendungen für das Gebäude gehen vollumfänglich zu Lasten Immobilien Stadt Bern.

Eigentümerlasten inkl. Abschreibung und Zins p.a.	Fr.	40 000.00
Heiz- und Betriebskosten p.a.	Fr.	20 000.00
<hr/>		
Total jährliche Kosten zu Lasten Immobilien Stadt Bern	Fr.	60 000.00

4.4. Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent und im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	380 000.00	364 800.00	349 600.00	15 200.00
Abschreibung 4 %	15 200.00	15 200.00	15 200.00	15 200.00
Zins 1.43 %	5 435.00	5 215.00	5 000.00	215.00
<hr/>				
Kapitalfolgekosten	20 635.00	20 415.00	20 200.00	15 415.00

5. Voraussichtliche Termine

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	August 2017
Baueingabe	Januar 2018
Baukreditgenehmigung durch Stadtrat	2. Quartal 2018
Baubeginn frühestens	Herbst 2018
Bauende voraussichtlich	Winter 2018

Die Bauarbeiten dauern rund drei Monate und werden vorzugsweise zum Zeitpunkt eines tiefen Aarewasserpegels – im Herbst beziehungsweise im Winter – ausgeführt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Neubau öffentliche WC-Anlage Mühlenplatz; Baukredit.
2. Für die baulichen Massnahmen wird ein Baukredit von Fr. 380 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-064, bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 ist im Baukredit eingerechnet.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 28. Februar 2018

Der Gemeinderat