

## Öffentliche Bedürfnisanstalten

- Baustandards und Bauarten am Beispiel der neuen WC-Anlage im Stadtpark
  - Aufstellung zusätzlicher mobiler Toiletten an stark frequentierten Plätzen
- Antrag der Stadträtinnen Hedwig Borgmann, Iris Haas, Anja König, Elke Rümmelein, Kirstin Sauter, Patricia Steinberger und Gabriele Sultanow, Frauenplenum, Nr. 259 vom 25.06.2021

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>07.04.2022</b>	Stadt Landshut, den	25.03.2022
Sitzungsnummer:	33	Ersteller:	Gahr, Stefan Bollwein, Felix Herrndobler, Bernhard

### Vormerkung:

#### **Allgemein / Ausgangslage:**

Im Bausenat vom 16.04.2021 wurde ausführlich über den aktuellen Stand der vorhandenen öffentlichen WC-Anlagen berichtet. Gemäß Beschluss arbeitet das Amt für Gebäudewirtschaft, das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und das Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus an einem Konzept zur Optimierung der öffentlichen WC Anlagen. Zusätzlich liegt ein Antrag Nr. 259 – 25.06.2021 vom Frauenplenum über den Einsatz mobiler Toiletten vor.

Die Themen „Optimierung der Auffindbarkeit“ und „Erhöhung der WC-Dichte“ kann nur in einem städteplanerischen und touristischen Gesamtkonzept gesehen werden, welches sich in Bearbeitung befindet. Eine weitere Möglichkeit eröffnet in dem Zusammenhang die Initiative „Die nette Toilette“, in derer Rahmen Gastronomen gewonnen werden, welche ihre Toiletten der Stadt gegen eine angemessene Kostenbeteiligung zur Verfügung zu stellen. Die Details dazu werden in einem späteren Bausenat vorgestellt.

Im Zusammenhang mit der Planung der neuen WC-Anlage am Stadtpark Ost in unmittelbarer Nähe zum neuen Spielplatz sind bauliche Standards erarbeitet worden. Diese beinhalten die Themen „Vereinheitlichung der Öffnungszeiten“, „Optimierung der Unterhaltskosten unter Aufrechterhaltung von Hygienestandards“ sowie die „Barrierefreiheit“ und werden im Folgenden vorgestellt.

#### **Baustandards:**

Die Größe der Anlagen ist entsprechend der Nutzungsfrequenz am Standort auszuwählen. Dementsprechend kann es, je nach dem wo man sich im Stadtgebiet befindet, auch verschiedenartige Typen von WC-Anlagen geben.

Die gesellschaftlichen Entwicklungen legen den Schritt weg von der strikten Teilung in Damen/ Herren WC hin zur Unisex-Toilette nahe.

Denkbar sind dann Kombinationen von Unisex-Toiletten und barrierefreien Toiletten. Die kleinste mögliche Einheit bildet eine barrierefreie Toilette.

Die Toiletten sind im Normalfall direkt von außen zugänglich, eine Erschließung über Flure soll es nur in Ausnahmefällen geben.

Ein stets rückseitig an den Toiletten angegliederter Technikraum ermöglicht eine einfache und unkomplizierte Wartung und bietet Platz für die Technik, Reinigungs- und Verbrauchsmaterial.

Die Planungen haben gezeigt, dass unabhängig von der Bauart eine Ausstattung der WC-Anlagen mit folgenden Einbauten sinnvoll ist:

Unisex-Toilette:

- 1x WC Schüssel
- Optional: 1 x Urinalbecken
- Optional: Waschbecken auf Kinderhöhe
- Optional: WC/Urinal auf Kinderhöhe
- 1x Waschtisch
- Abfallbox
- Papierrollenhalterung/ Papierspender
- Desinfektionsmittel-/ Seifenspender
- Wickeltisch einklappbar
- Bodenablauf mittig
- Spiegel
- Kleiderhaken

Barrierefreie-Toilette:

- 1x WC Schüssel, barrierefrei
- 1x Waschtisch, barrierefrei
- Abfallbox
- Papierrollenhalterung/ Papierspender
- Desinfektionsmittel-/ Seifenspender
- Bodenablauf mittig
- Notrufeinrichtung optisch/ optional  
Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle
- Wickeltisch einklappbar
- Optional: Pflegeliege mit Lift
- Spiegel
- Kleiderhaken

**1. Kennzeichnung:**

Die Anlagen werden mit einer eindeutigen Kabinenkennzeichnung ausgestattet. Piktogramme werden über der Tür eingebaut und rückseitig beleuchtet.

**2. Barrierefreiheit:**

Es wird immer mindestens ein barrierefreies WC angeboten. Dieses kann je nach Anforderung auch zusätzlich mit einer Pflegeliege und einen Deckenlift für stark eingeschränkte Personen ausgestattet werden. Ein Wickeltisch für Erwachsene ist in jedem Fall erforderlich. Die Unisex-Toiletten erhalten immer einen Wickeltisch für Kleinkinder.

Für den Notfall ist außen eine optisch/ akustische Warneinrichtung eingebaut. Zusätzlich erfolgt eine bauliche Vorrichtung zur Aufschaltung des Notrufs auf eine ständig besetzte Stelle.

**3. Öffnungszeiten:**

Der Zugang erfolgt durch eine Automattüre, die mit einer Zeitschließanlage kombiniert wird. Dadurch sind verschiedenste Kombinationen denkbar. Es sind zum Beispiel Zugänge von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr kostenlos vorgesehen. Ab 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr ist der Zugang nur noch mit Münzeinwurf oder Euroschlüssel möglich. Oder es ist 24h kostenlos geöffnet etc. Dies wird abhängig von Standort und Nutzungsfrequenz entschieden. Dem Interessenskonflikt zwischen einer gewünschten 24h Verfügbarkeit, einem befürchteten Vandalismus in den Nachtstunden und einem überschaubarem Reinigungsaufwand kann mit einem Zeitschloss und Gebühren sicherlich gut Rechnung getragen werden.

**4. Reinigung, Wartung und Hygiene:**

Durch den rückseitig an die Module angeordneten Technikraum sind die Steuereinheiten und Leitungen frei zugänglich und ermöglichen somit eine einfache Wartung und Reparatur. Die damit gleichzeitig vorhandenen Lagerräume erleichtern die Reinigung und Pflege der Anlage. Der WC-Raum selbst ist durch die Verwendung von fugenfreien Beschichtungen statt Fliesen und einem mittigen Bodenablauf sehr gut zu reinigen, im Extremfall auch mit einem Hochdruckreiniger. Die nötige Beheizung zur Frostsicherung erfolgt über Flächenheizungen, wodurch verrostete und verschmutzte Heizkörper der Vergangenheit angehören.

**5. Vandalismus:**

Einbauten wie Papierrollenhalterung, Papierspender, Desinfektions-/Seifenspender werden vandalismus-hemmend bzw. wandbündig ausgeführt. Durch Konterverschraubung der Bauteile im Technikraum wird eine unerwünschte Demontage im WC-Raum unmöglich gemacht und damit die Bereitschaft zur Beschädigung stark eingeschränkt. Waschbecken und WC-Schüsseln werden entsprechend den Anforderungen gewählt.

## Arten der Modulbauweise

Aufgrund der je nach Standort variierenden Nutzungsfrequenz muss die WC-Anlage aus wirtschaftlichen Gründen dementsprechend angepasst werden können. Durch die Aufteilung der einzelnen Anlagen in Module können je nach Standort 1-Raum bis 3-Raum Anlagen installiert werden. Anpassungen an sich ändernde Voraussetzungen sind in einem gewissen Umfang möglich. Aufgrund dieser neuen Konzeption und Denkweise wurde eine Markterkundung hinsichtlich Herstellern fertiger Sanitärkonzepte durchgeführt und mit der Möglichkeit einer Eigenplanung verglichen.

### 1. Möglichkeit Containermodule:

Es gibt Hersteller, welche containerbasierte Module anbieten, die im Rahmen der Modulabmessungen beliebig zu einer Einheit nach Vorgabe des Bauherrn kombiniert werden können. Der Rahmen und die Außenwände bestehen aus einer herkömmlichen Stahlkonstruktion. Die Zwischenwände werden als Trockenbau mit Wärme- und Schalldämmung ausgefacht. Die Fundamentierung ist sehr einfach mit Punkt- oder Streifenfundamenten. Die Fassade kann in einem gewissen Rahmen individuell bestimmt werden.

<u>Vorteile:</u>	<u>Nachteile:</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- kurze Bauzeit durch hohen Vorfertigungsgrad</li><li>- Kostensicherheit bei Bau</li><li>- Wiederversetzbarkeit</li><li>- Vandalismus-hemmendes Gesamtkonzept</li><li>- Reinigungskonzept einfach zu handhaben</li><li>- Betriebskostenreduzierung im Vergleich zum derzeitigen Aufwand</li><li>- Barrierefreiheit wird sehr gut erreicht</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Architektonische Gestaltung ist nur bedingt möglich</li><li>- nur als freistehende Einzelanlage möglich</li><li>- keine automatisierte Reinigung möglich, damit höhere Betriebskosten</li><li>- jeder Hersteller hat eigene Konzepte, gleiche WC-Anlagen nur bei gleichem Hersteller</li></ul>

### 2. Möglichkeit Eigenplanung:

Bei Eigenplanung wird auch der Modulcharakter aufgegriffen und die Anlagen als Holzfertigbau realisiert. Der Planungsaufwand der grundsätzlichen Module ist sehr hoch. Der wiederkehrende Aufwand für Planung und Ausschreibung wird reduziert, der Bieterkreis kann sich aus Betrieben der Region bilden. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad ist eine kurze Bauzeit möglich. Die Fundamentierung ist sehr einfach mit Punkt- oder Streifenfundamenten. Die Fassade und Dachform kann individuell bestimmt werden.

<u>Vorteile:</u>	<u>Nachteile:</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- kurze Bauzeit durch hohen Vorfertigungsgrad</li><li>- sehr gute Möglichkeiten der architektonischen Gestaltung</li><li>- Vandalismus hemmendes Gesamtkonzept</li><li>- Reinigungskonzept einfach zu handhaben</li><li>- Betriebskostenreduzierung im Vergleich zum derzeitigen Aufwand</li><li>- Barrierefreiheit wird sehr gut erreicht</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Planung und Umsetzung sehr personal- und dadurch auch kostenintensiv</li><li>- geringere Kostensicherheit durch Einzelgewerkvergabe</li><li>- keine Wiederversetzbarkeit</li><li>- keine automatisierte Reinigung möglich, damit höhere Betriebskosten</li><li>- keine Verwendung bei der Modernisierung</li></ul>

### 3. Möglichkeit Automatikoiletten mit Modul- und Sanitärkonzepten:

Die Automatikoilette bietet durch die langjährige Erfahrung der Hersteller im Umgang mit öffentlichen Toilettenanlagen ein bestens auf die Bedürfnisse für Kommunen und den wirtschaftlichen Betrieb eingestelltes System an. Dabei ist es egal, ob es sich um eine freistehende Toilette oder um eine Anlage, die in einem Bestandsgebäude integriert werden soll, handelt.

Durch ein umfangreiches und automatisiertes Reinigungssystem wird der Unterhalt und Reinigungsbedarf entscheidend minimiert. Zusätzlich werden Servicepakete für Reparaturen, Wartungen, Reinigung und technisches Anlagencontrolling angeboten.

Die Fundamentierung ist sehr einfach mit Punkt- oder Streifenfundamenten. Die Fassade kann individuell bestimmt werden.

<u>Vorteile:</u>	<u>Nachteile:</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>- kurze Bauzeit durch hohen Vorfertigungsgrad</li><li>- Kostensicherheit bei Bau und, falls gewünscht, beim Betrieb</li><li>- Wiederversetzbarkeit</li><li>- Vandalismus-hemmendes Gesamtkonzept</li><li>- weitgehend Automatisierte Reinigung</li><li>- Betriebskostenreduzierung im Vergleich zum derzeitigen Aufwand</li><li>- Barrierefreiheit wird sehr gut erreicht</li><li>- Möglichkeiten der architektonischen Gestaltung</li><li>- Verwendung als freistehende Anlage und zur Modernisierung von Bestandsanlagen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- etwas höhere Baukosten, welche sich erst im Betrieb durch geringere Folgekosten relativieren</li><li>- jeder Hersteller hat eigene Konzepte, gleiche WC-Anlagen nur bei gleichem Hersteller</li></ul>

### **Kosten und Referenzen**

Es wurde im Rahmen der Kostenschätzung bei drei Firmen angefragt. Zwei Firmen bieten jeweils Automatikoiletten an, eine Firma bietet vorgefertigte Containermodule an. Von allen drei Firmen liegt ein entsprechendes Angebot vor.

Die angesprochenen Firmen sind bundesweit bzw. teilweise auch in den anliegenden Nachbarländern tätig.

### **Umsetzung am Beispiel Stadtpark:**

Durch den Bau des neuen, unter anderem auch mit barrierefreien Geräten ausgestatteten Spielplatzes am Stadtpark, wird passend dazu eine neue barrierefreie Toilettenanlage notwendig. Durch die standortgegebene hohe Nutzungsfrequenz wird eine 2 bis 3-Raum Anlage empfohlen. Die Anlage positioniert sich gut ersichtlich in der Nähe des Spielplatzes und ist zusätzlich von der Staudenrausstraße erreichbar. Siehe hierzu auch die Pläne in der Anlage.

Der Einbau einer Pflegeliege mit Lift im Behinderten-WC ist mit erheblich mehr Platzbedarf und entsprechenden Mehrkosten verbunden. In Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten wurde der Einbau an dieser Stelle als nicht notwendig bewertet.

Der Lage am Spielplatz sollte mindestens mit einem Unisex-Modul, einem Urinal und einem Waschtisch auf Kinderhöhe Rechnung getragen werden.

Weitere zusätzliche familienfreundliche Ausstattungen wie Außenwasserhahn zur Reinigung von Sandspielsachen oder Schließfächern wollen unter den Vandalismus-Gesichtspunkten und der Lage im nachts wenig frequentierten Stadtpark gut überlegt und abgewogen werden.

Die Fassadengestaltung sollte an diesem Standort sehr zurückhaltend und einfach nach Möglichkeit strapazierfähig gewählt werden. Die Lage im Stadtpark lässt Graffitis erwarten. Ggf. kann man auch offensiv die Wände zur künstlerischen Gestaltung freigeben, wie es an der gegenüberliegenden Mauer zur Meyermühle gute Praxis ist. Die Dacheindeckung wird sehr einfach gewählt um den Anforderungen der Lage unter dem Baumbestand gerecht zu werden.

## **Kostengegenüberstellung und Haushaltsmittel (brutto, Stand 11/2021):**

### Containermodule:

Kostenansatz:	2 Raum Anlage	ca. 120.000 €
	3 Raum Anlage	ca. 140.000 €

### Eigenplanung:

Kostenansatz:	2 Raum Anlage	ca. 140.000 €
	3 Raum Anlage	ca. 180.000 €

### Automatiktoiletten:

Kostenansatz:	2 Raum Anlage	ca. 150.000 € - 170.000 €
	3 Raum Anlage	ca. 180.000 € - 190.000 €

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wird eine Automatiktoilettenanlage zur Umsetzung empfohlen.

Für den Bau des Spielplatzes am Stadtpark Ost sowie der Toilettenanlage sind im Haushalt insgesamt 570.000 € (HHSt. 1.4607.9558) eingestellt. Nach derzeitigem Stand sollten die Mittel für die Gesamtmaßnahme ausreichen. Das Projekt wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogrammes Teil II Soziale Stadt mit 60% gefördert.

Die Umsetzung weiterer Anlagen, hier insbesondere am Spielplatz in Mitterwöhr und am Parkplatz am Hofgarten sind auf die Jahre 2026 und später terminiert worden.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, am Standort Stadtpark Ost eine Automatiktoilette mit elektrischem Zeitschloss, bestehend aus einem Unisex-Modul und einem behindertengerechten Modul zu errichten.
3. Das städtebauliche Gesamtkonzept soll unter Berücksichtigung der Initiative „Die nette Toilette“ weiter verfolgt werden und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
4. Auf die Aufstellung zusätzlicher mobiler WC-Anlagen wird zunächst verzichtet.

## **Anlagen:**

Anlage 1 - 3 Grundriss/Lageplan Toilettengestaltung / Referenzbilder Automatiktoilettenanlagen  
Anlage 4 – Antrag Nr. 259