

# Errichtung einer Öffentlichen Bedürfnisanstalt im Bereich Stadtpark Ost Spielplatz; Vorstellung der Planung und Kosten

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>29.06.2022</b>	Stadt Landshut, den	07.06.2022
Sitzungsnummer:	37	Ersteller:	Bollwein, Felix

## Vormerkung:

### 1.0 Allgemein / Ausgangslage:

Im Bausenat vom 07.04.2022 wurde beschlossen, dass am neuen Spielplatz im Stadtpark Ost eine Vandalismus-hemmende Automatiktoilette gebaut werden soll. Die Toilette soll aus zwei Modulen bestehen, nämlich aus einer Unisex-Toilette und einer barrierefreien Toilette. Das Projekt dient auch zur Sammlung von Erfahrungen im Hinblick auf die Gesamtkonzeption der öffentlichen WC-Anlagen, insbesondere im Hinblick auf Unterhaltskosten und Akzeptanz.

### 2.0 Baustandards:

Die Toiletten werden wie folgt ausgestattet.

#### Unisex-Toilette:

- Urinal
- WC Topf
- Waschtisch
- Abfallbox
- Papierrollenhalterung
- Papierspender
- Desinfektions-/Seifenspender
- Bodenablauf mittig
- Spiegel
- Kleiderhaken

#### Barrierefreie-Toilette:

- WC Topf, barrierefrei
- Waschtisch, barrierefrei  
auch für Kinder nutzbar.
- Urinal auf Kinderhöhe
- Abfallbox
- Papierrollenhalterung
- Papierspender
- Desinfektions-/Seifenspender
- Bodenablauf mittig
- Notruf auf besetzte Stelle
- Wickeltisch einklappbar
- Spiegel
- Kleiderhaken

### 3.0 Gestaltung:

#### 3.1 Fassade:

Bei der Gestaltung der Fassade stehen sehr viele Möglichkeiten zur Auswahl.

Im Prinzip kann nahezu jede Art von Fassade realisiert werden.

An diesem Standort schlägt die Verwaltung folgende Lösungen mit einem guten Preis/Leistungs-Verhältnis vor:

Sichtbetonfassade in verschiedenen Farben möglich (Standard)



Sichtbetonfassade die mit Graffiti künstlerisch ansprechend gestaltet werden kann



Faserzementplatten in verschiedenen Farben möglich,  
ca. 15.000 € Aufpreis.



Holzverschalung aus Lärchenholz,  
je nach Hersteller ca. 7.000 € - 13.000 € Aufpreis.



Die Verwaltung empfiehlt die Sichtbetonfassade.

- 3.2 Vordach:  
In der Bausenatssitzung vom 07.04.2022 wurde ein Vordach gewünscht, damit sich Spielplatzbesucher bei Regen unterstellen können.  
Die Hersteller von Automatikoiletten bieten Vordächer mit Dachüberständen bis zu 1,50 m an. Hier muss mit einem Mehrpreis min. 25.000 € (je nach Dachgröße) gerechnet werden. Bei einer Gebäudelänge von ca. 6,0 m ergibt sich eine potentielle Unterstellfläche von 9,0 m<sup>2</sup>.  
Die Verwaltung rät hier auf Grund des hohen Preises von einem Vordach ab.  
Sinnvoller wäre hier einen zum Spielplatz passenden, separaten Unterstand zu schaffen der von den Kindern auch bespielt werden kann.
- 3.3 Trinkwasserspender:  
In der Bausenatssitzung wurde ein Trinkwasserspender gewünscht. Dieser ist am Spielplatz nicht nötig, da hier bereits der Trinkwasserbrunnen „Brunnenüberl“ existiert.
- 4.0 Technik:**
- 4.1 Automatische Sitzbrillenreinigung  
Die Verwaltung empfiehlt die automatische Sitzbrillenreinigung mindestens in der barrierefreien Toilette. Da eine beeinträchtigte Person besonders beim Rollstuhl-WC Transfer auf eine hygienisch einwandfreie WC-Brille angewiesen ist.  
Bei einigen Herstellern ist hier mit einem Mehrpreis von ca. 19.000 € pro WC-Topf zu rechnen. Andere Hersteller bieten ihre Toiletten gar nicht ohne automatischer Sitzbrillenreinigung an.
- 4.2 Türöffnung und Nutzungszeit  
Die Nutzungszeit der Toiletten beträgt bei der Unisex-Toilette 15 min. bei der barrierefreien Toilette 30 min. Fünf Minuten vor Ablauf der Nutzungszeit ertönt ein kurzes Warnsignal, eine Minute vor Ablauf der Nutzungszeit wiederholt sich das Signal. Sollte die Nutzungszeit abgelaufen sein öffnet sich die Türe automatisch und es ertönt ein dauerhaftes Warnsignal bis die Person den Raum verlassen hat. Auf diese Weise wird verhindert, dass Personen die Toilette zum Übernachten o.ä. nutzen.
- 4.3 Notrufanlage  
In der barrierefreien Toilette sollte eine Notruf- Gegensprechanlage vorhanden sein. Bei Betätigung der Notruftaste stellt diese per Funk oder Festnetz eine Sprechverbindung zu einer Notrufzentrale nach Wahl (Sicherheitsdienst, Hausmeisterservice, Feuerwehr, etc.) her. Mehrpreis ca. 2.800 €.  
Die Erfahrung der Toilettenhersteller zeigt, dass der Notruf zu 99% fälschlicherweise betätigt wird. Wie Missbrauch verhindert werden kann muss geprüft werden.
- 4.4 Hygiene Armaturen  
Der Wasser- und Seifenspender sowie der Handtrockner funktionieren berührungslos.
- 5.0 Öffnungszeiten und Zugangsbeschränkung:**  
Die ursprüngliche geplante Zugangsbeschränkung mit einer Zeitschließanlage bei der der Zugang von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr kostenlos und von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr kostenpflichtig ist, ist laut Hersteller nicht sinnvoll.  
Hier haben die Erfahrungen aus anderen Gemeinden gezeigt, dass ein solches System nicht angenommen wird, und die potentiellen Nutzer in der kostenpflichtigen Zeit lieber die Umgebung als Toilette benutzen als zu bezahlen.  
Nach Empfehlung der Hersteller ist es für den Standort am Spielplatz sinnvoller, den Zugang zu den Toiletten von 8:00 Uhr bis 21:00 Uhr kostenlos zu ermöglichen und die Toiletten ab 21:00 Uhr komplett zu schließen.  
Die barrierefreie Toilette bleibt mit dem Euroschlüssel natürlich immer kostenlos nutzbar. Das Münzsystem kostet je nach Hersteller ca. 2.000 € pro Türe + Wartungskosten.  
Welches System das Beste für diesen Standort wäre, könnte aber letztendlich nur im tatsächlichen Betrieb ermittelt werden.  
Die Toilettenanlage kann deshalb so vorbereitet werden, dass ein späterer Einbau eines Münzsystems immer noch möglich ist. (Mehrpreis pro Türe ca. 1.750 €)

Eine weitere Empfehlung ist die Unisex-Toilette im Winter zu schließen, da hier die zu erwartende Benutzungsfrequenz deutlich niedriger sein wird. Das spart die Reinigungs- und Wartungskosten.

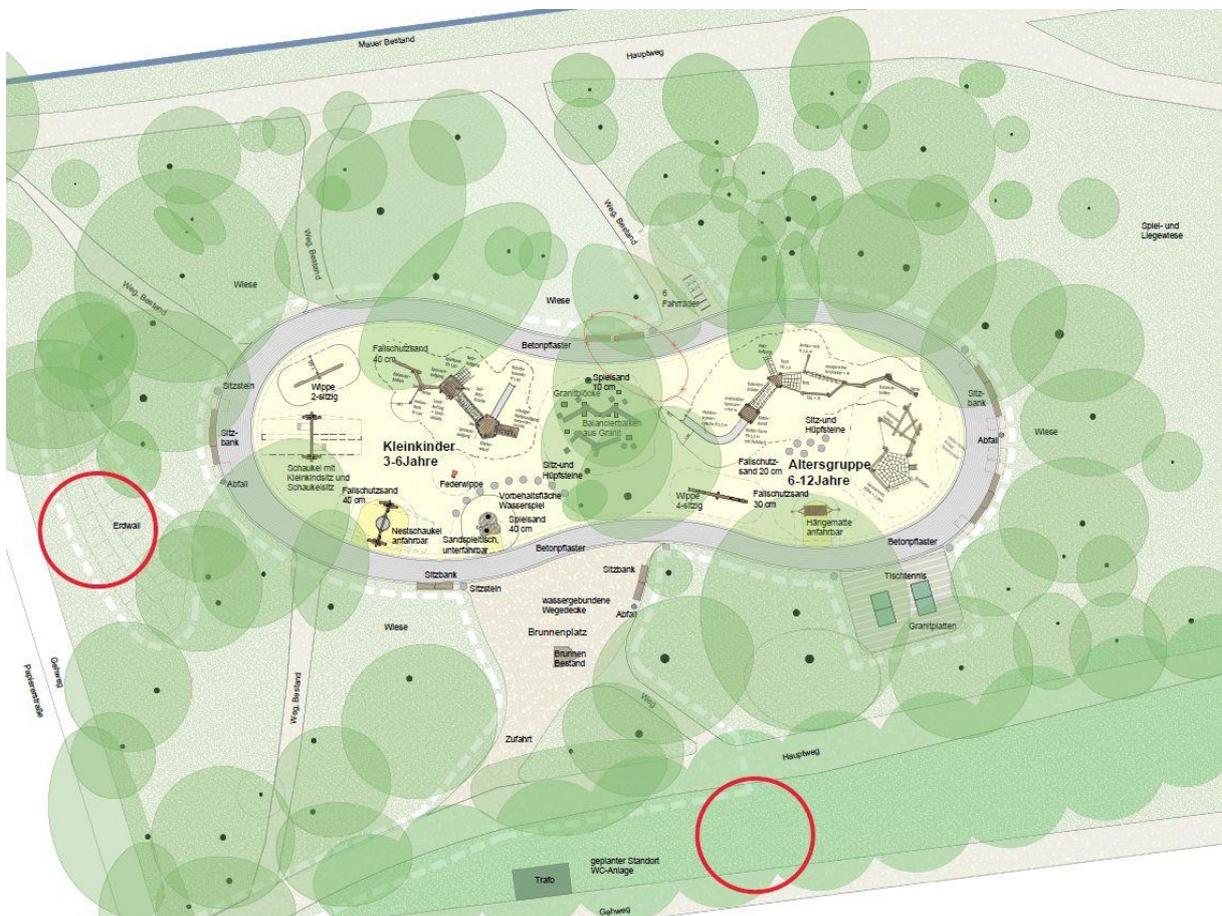
## 6.0 Standort:

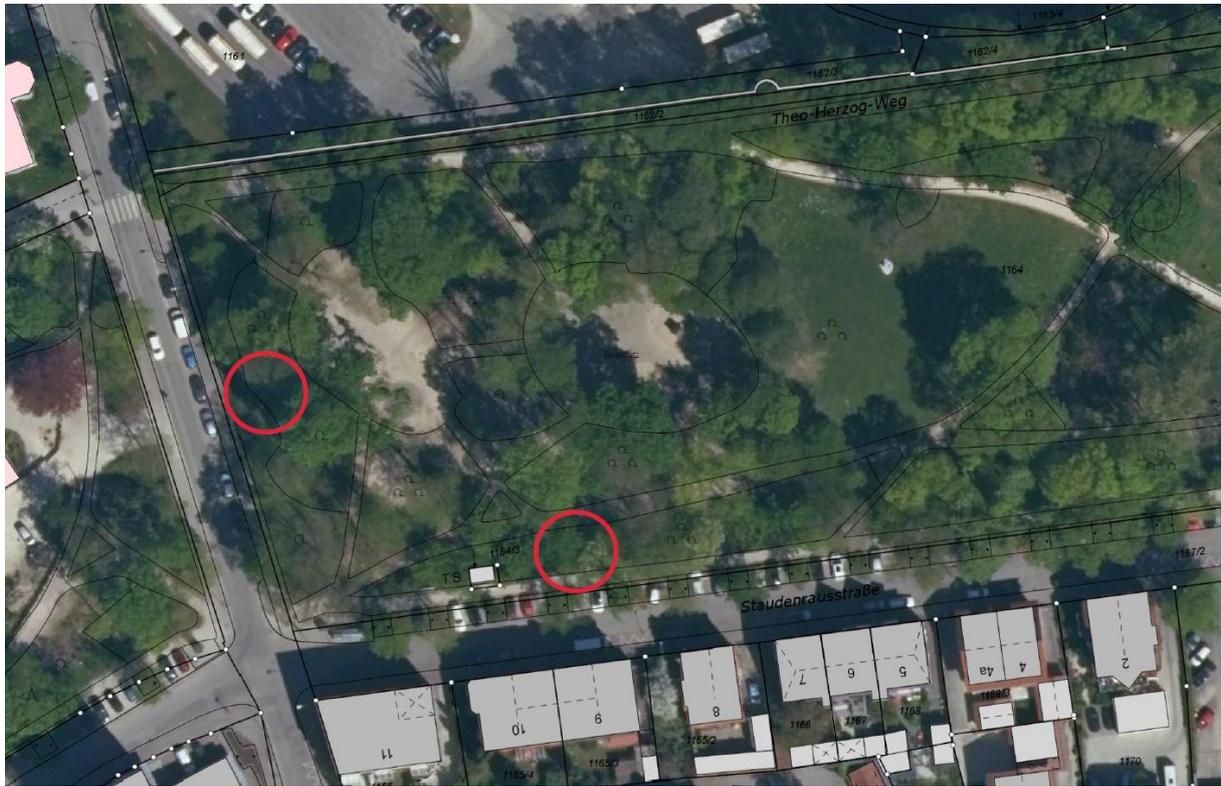
Der Standort muss mehrere Kriterien erfüllen:

- Es muss die eindeutige Zugehörigkeit zum Spielplatz erkennbar sein.
- Die Toiletten müssen vom Spielplatz aus einsehbar sein. So können Eltern ihre Kinder im Blick behalten.
- Der Strom-, Wasser-, Abwasseranschluss sollte mit überschaubarem Aufwand realisierbar sein.
- Der Standort muss mit einem Autokran anfahrbar sein, da das Toilettenmodul fertig montiert angeliefert wird und nur noch vor Ort auf die Bodenplatte gehoben wird.

Aus den genannten Gründen kommen zwei Standorte in Frage:

1. Südlicher Standort, neben dem Trafohäuschen an der Staudenrausstraße
2. Westlicher Standort, Mittig angeordnet an der Papiererstraße





Ein Standort entlang der Wand zur Meyermühle kommt nicht in Frage. Hier wären die Kriterien Zugehörigkeit, Einsehbarkeit, Anfahbarkeit und die einfache Herstellung der Spartenanschlüsse nicht mehr gegeben.

#### Standort Staudenrausstraße

Vorteile:	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit vom gesamten Spielplatz.</li> <li>- Stromanschluss über Trafohäuschen möglich</li> <li>- Bestehender Wasserzähler aus dem Spielbrunnen „Brunnenüberl“ kann in die Toilettenanlage integriert werden. Ein neuer Wasseranschluss für die Toilettenanlage ist nicht mehr nötig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sträucher und evtl. Bäume müssen entfernt werden.</li> <li>- Anfahrt für den Autokran schwieriger, Baumbestand im Schwenkbereich des Krans kann das Aufstellen erschweren.</li> <li>- Nähe der Toilettenanlage zur Wohnbebauung Staudenrausstraße.</li> </ul>

#### Standort Papiererstraße

Vorteile:	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit vom gesamten Spielplatz.</li> <li>- Anfahrt und Aufstellen für den Autokran etwas leichter.</li> <li>- Bessere Lage zum Stadtpark Mitte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdwall muss zum Teil entfernt werden.</li> <li>- Herstellung der Spartenanschlüsse etwas aufwendiger.</li> </ul>

Die Verwaltung empfiehlt den Standort Papiererstraße.

## 7.0 Kostenberechnung (brutto, Stand 05.2022):

WC Anlage inkl. Serien- u. barrierefreier Ausstattung, Fassade in Sichtbeton, Transport und Montage	ca.	149.000 €
Bodenplatte und Spartenanschlüsse (müssen vom Auftraggeber gestellt werden)	ca.	35.000 €
Vordach	ca.	(25.000 €)
Lärchenholzfassade	Je nach Hersteller	(7.000 – 13.000€)
Faserzementplattenfassade	ca.	(15.000 €)
Automatische Sitzbrillenreinigung pro WC-Topf	Je nach Hersteller	(0 – 19.000 €)
Notrufanlage	ca.	2.800 €
Münzsystem für zwei Türen	Je nach Hersteller	(0 – 4.000 €)
Vorbereitung Münzsystem	ca.	3.500 €
	<b>Mindestkosten ca.</b>	<b>190.300 €</b>

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.

## 8.0 Lieferzeiten:

Je nach Hersteller beträgt die Lieferzeit nach Auftragserteilung und Klärung aller technischen Details ca. 9 – 22 Wochen, vorbehaltlich der Materialverfügbarkeit.

## Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt dem Bau einer Automatiktoilette am Spielplatz im Stadtpark mit der von der Verwaltung empfohlenen Gestaltung und Ausstattung zu.  
Als Standort soll eine Umsetzung an der Papiererstraße erfolgen.

## Anlagen:

--