

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0068-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt: 17 TKS LGS Landesgartenschau Bamberg 2012 GmbH		Aktenzeichen:	
		Datum:	05.03.2012
		Referent:	Felix Bertram
		Amtsleiter:	Wonka Christian
		Sachbearbeiter:	Eichelsdörfer Thomas
Aktuelle Situation der öffentlichen Toilettenanlagen in Bamberg und Vorschläge zur Verbesserung insbesondere während der Landesgartenschau			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
27.03.2012	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

1. Entsprechend der Bitte der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.02.2012 (vgl. Anlage) gibt das Immobilienmanagement zur Toilettensituation in der Innen-/Altstadt nachfolgenden Bericht ab und möchte dabei gerade die bevorstehende Landesgartenschau mit einbeziehen.

Das Immobilienmanagement betreut aktuell 11 Toilettenanlagen; fünf weitere WC-Anlagen stehen unter der Verwaltung des Garten- und Friedhofsamtes (Friedhof, Volkspark, Botanischer Garten). Zusätzliche öffentlich zugängliche Anlagen befinden sich in den P+R-Anlagen sowie Tiefgaragen bzw. Parkhäusern der Stadtwerke oder in öffentlich zugänglichen Gebäuden Dritter (u. a. Bahnhof, Atrium).

Derzeit geschlossen sind drei städtische Anlagen, wobei die Toilettenanlage Marienbrücke (Seite Weegmannufer) durch die WCs am gegenüberliegenden Adenauerufer, der Container Breitenau durch die viel komfortableren und behindertengerechten Toiletten in der P+R-Anlage der Stadtwerke und das WC-Häuschen Pfeuferstraße durch die Auflösung des Busparkplatzes entbehrlich geworden sind. Die vormals öffentliche Anlage an der Bayerleinswiese ist zwischenzeitlich in den dortigen Minigolfplatz integriert und wird durch die öffentliche, gegen Kostenbeteiligung der Stadt betriebene Anlage im Bootshaus ersetzt.

Die Stadt Bamberg selbst verfügt damit aus hiesiger Sicht im Vergleich zu anderen Städten im nordbayerischen Raum in Bezug auf ihre Einwohnerzahl über eine relativ hohe Dichte von öffentlichen WC-Anlagen.

Die früher von stadteigenen Reinigungskräften betreuten Anlagen wurden erstmals zum 01.08.1998 an einen privaten Dienstleister zur Reinigung vergeben. Damals wie heute war und ist eine laufende Überwachung/Betreuung der Anlagen vor Ort damit nicht verbunden. Nach Kündigung und Neu-ausschreibung werden die Anlagen seit 01.04.2005 von der Firma DB Services Süd betreut. Diese Firma übernimmt die tägliche Reinigung sowie den Schließ- und Winterdienst und soll auch evtl. Beschädigungen am oder im Gebäude umgehend dem Immobilienmanagement zur Behebung melden.

Je nach Besucherfrequenz werden die Anlagen normalerweise zwischen ein- und dreimal täglich von der Firma DB Services gereinigt. Bei besonderen Veranstaltungen (z. B. Sandkirchweih, Bamberg Zaubert, Weihnachtsmarkt) werden sowohl Öffnungszeiten als auch die Reinigungshäufigkeit entsprechend erhöht.

Der bauliche Zustand sowie der Reinigungszustand der WC-Anlagen wurde wiederholt öffentlich kritisiert, wobei ein vollkommen baulich intakter Zustand bzw. eine vollständige Sauberkeit aufgrund von Vandalismus bzw. stark unterschiedlichen Nutzerverhaltens praktisch nicht zu erreichen ist.

2. Im Vorfeld der ab Ende April 2012 stattfindenden Landesgartenschau wurde die Toilettensituation durch das Immobilienmanagement einer neuerlichen Prüfung unterzogen. Ziel war und ist es, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, damit die Besucher und Gäste der Stadt auf diesem Sektor bestmöglich versorgt werden.

3. Eine deutliche Verbesserung verspricht sich das Amt 23 durch eine durchgehende Präsenz entsprechendem Aufsichtspersonals – was bisher nicht der Fall war – in den Anlagen vor Ort, wobei allerdings die Unterbringung dieses Aufsichtspersonals in den Toiletten selbst äußerst schwierig ist. Denn die vor der Fremdvergabe im Prinzip in jeder Anlage vorhandenen Räumlichkeiten zur möglichen Unterbringung von Aufsichtspersonal wurden in fast allen Fällen zugunsten des Einbaus von Behinderten-WCs aufgelassen. Aber ohne eine Unterbringung des Personals in den Anlagen ist eine dauernde Betreuung nicht möglich!

Es wurde daher nach Lösungsmöglichkeiten gesucht. So wurde die (von der Schlösserverwaltung angemietete) WC-Anlage in der Alten Hofhaltung im vergangenen Jahr versuchsweise an einen Dienstleiter überlassen, der tagsüber nicht nur die Reinigung übernahm, sondern auch eine Person zur Betreuung der Anlage abstellte. Dieser Probeversuch, bei dem jeder Nutzer ein Entgelt im Höhe von 0,50 € zu entrichten hatte, verlief weitgehend reibungslos. Die (sicherlich nicht optimale) Unterbringung der Aufsichtsperson erfolgte im Behinderten-WC, welches im Falle einer Inanspruchnahme kurzfristig geräumt werden kann.

Die Behindertenbeauftragte der Stadt Bamberg stimmte nunmehr im Rahmen eines Ortstermins einer dauerhaften (Doppel-) Nutzung der Behindertentoilette in der Alten Hofhaltung und an der Unteren Brücke zu. Damit stünde einer Einführung einer dauerhaften Toilettenüberwachung und -reinigung auf jeden Fall in diesen beiden Anlagen noch vor der Landesgartenschau in dieser Beziehung nichts im Wege.

Neben der Alten Hofhaltung sollten auch die innerstädtischen Anlagen Untere Brücke (bereits genannt), Tourismus- und Kongress-Service , Maxplatz (Tiefgarage Karstadt) und Michaelsberg durchgehend mit Personal besetzt werden. In der ebenfalls stark frequentierten Anlage an der Promenade scheitert eine Unterbringung (leider) an den räumlichen Gegebenheiten, allerdings soll hier durch eine mindestens fünfmalige Reinigung am Tag eine Verbesserung des Reinigungszustandes erreicht werden.

Da diese Vor-Ort-Präsenz zu einem deutlichen Rückgang von Beschwerden führte, hat das Immobilienmanagement ein sog. „Versorgungspaket“ unter privaten Dienstleistern beschränkt ausgeschrieben.

Die Laufzeit des Vertrages soll ab dem 01.04.2012 beginnen und zunächst auf ein Jahr befristet sein. Sollte bis 31.12.2012 eine der Vertragsparteien nicht gekündigt haben, würde sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr verlängern.

Der Auftragnehmer hat tagsüber die dauerhafte Reinigung und Überwachung der Anlagen

- Alte Hofhaltung,
- Untere Brücke,
- TKS,
- Maxplatz und
- Michaelsberg

sicherzustellen. Alle Personal- und Sachkosten wären vom Dienstleister selbst zu tragen. Er ist im Gegenzug zur Finanzierung seiner Aufwendungen berechtigt, von den Nutzern ein Entgelt in Höhe von 0,50 €/Toilettengang zu verlangen. Bei Veranstaltungen (z. B. Calderon-Spiele in der Alten Hofhaltung) soll ein Pauschalbetrag von den Veranstaltern an den Unternehmer bezahlt werden können. Die Stadt Bamberg behält sich in der vertraglichen Regelung entsprechende Kündigungsmöglichkeiten insbesondere für den Fall vor, dass der Reinigungszustand nicht zufriedenstellend wäre oder wiederholt gegen einzelne Bestimmungen des Vertrages verstoßen werden sollte.

4. Die Unterhaltsverpflichtung verbleibt für die Toilettenanlagen in jedem Fall bei der Stadt Bamberg. Alle innerstädtischen Anlagen sollen kurzfristig auch baulich aufgewertet werden.

4.1 In der Unteren Brücke werden die bisher wasserlosen Urinale durch wasserführende Urinale ersetzt. Zudem werden die Sanitärmöbel (WC-Sitze, Waschbecken etc.) größtenteils erneuert. Auch die Fassaden-situation wird soweit möglich verbessert. Die Größenordnung für diese Maßnahmen beträgt ca. 10.000 €. Ein ursprünglich geplanter Komplettumbau der Anlage an der Unteren Brücke ist (derzeit) nicht möglich. Dies insbesondere deshalb, weil vor einem Umbau der Anlage selbst eine Beton-/Dachsanierung durchgeführt werden muss. Dies bedeutet auch, dass die auf dem Dach der Toilette stehende Mitorai-Plastik zumindest vorübergehend an anderer Stelle untergebracht werden muss. Erst danach würde es Sinn machen, die Anlage selbst zu überholen. Mehrere Planvarianten haben aber gezeigt, dass eine neue Toilettenanlage mit einem Aufenthaltsraum für Betreuungspersonal und einer solitär zugänglichen Behindertentoilette in die vorhandene Bausituation insgesamt nur „hineingequetscht“ werden kann. Eine zukunftsfähige Toilettenanlage müsste aus Sicht der

Verwaltung anders aussehen. Eine Generalsanierung der Anlage an der Unteren Brücke wurde daher auch insbesondere aus Kostengründen (ca. 150.000 €) vorerst zurückgestellt.

Mit den jetzt vorgestellten baulichen und betrieblichen Maßnahmen wird aber eine erhebliche Verbesserung der Toilettensituation erwartet. Nichts desto trotz wird an einer Lösung für eine zukunfts□fähige Toilettensituation an der Unteren Brücke weiter gearbeitet.

4.2 Stark sanierungsbedürftig ist derzeit die Anlage am Michaelsberg. Nachdem der Michaelsberg aber auch in das Konzept der Landesgartenschau eingebunden werden soll und Verhandlungen mit den Betreibern der beiden Gaststätten über die Mitbenutzung ihrer Toiletten zu keinem positiven Ergebnis führten, wird das bestehende WC Michaelsberg baulich in einen ordentlichen Zustand versetzt. Vorgesehen sind allgemeine Instandsetzungsarbeiten sowie eine Erneuerung der Sanitärgegenstände in einem Umfang von ca. 10.000 €. Eine eigentlich notwendige Sanierung der gesamten Anlage wird aber nicht mehr vorgenommen, da im Zuge der Baumaßnahmen am Michaelsberg eine öffentlich zugängliche Toilette mit vorgesehen wird.

4.3 Zur weiteren Entspannung der Situation soll auch die Fortführung des Probeversuches der Anlage im Welcome-Hotel dienen. Hier wird neben dem Tiefgaragen-WC auch die hoteleigene Toilettenanlage in der Mußstraße ankommenden Touristen überlassen. Das Welcome-Hotel übernimmt die Einweisung der Gäste sowie die Reinigung. Die dabei entstehenden Kosten werden zwischen dem Hotel, den Stadt□werken und der Stadt Bamberg gedrittelt.

5. Im Haushalt 2012 wurden für Maßnahmen der Sanierung öffentlicher Toilettenanlagen 25.000 € zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag wird für die oben dargestellten Maßnahmen voraussichtlich ausreichen. Diesen übersteigende Aufwendungen werden aus dem Globalansatz für den Unterhalt städtischer Gebäude beglichen.

6. Die Toilettensituation wurde auch mit der LGS und dem Tourismus- und Kongress-Service erörtert. Insbesondere wurde dabei auch die Hinweisbeschilderung für Toilettenanlagen angesprochen. Diese wurde als vollkommen ausreichend angesehen.

Insgesamt kam die Verwaltung zur Auffassung, dass mit den jetzt ergriffenen Maßnahmen alles unter□nommen wurde, um gerade für die Zeit der Landesgartenschau (die auf ihrem Gelände entsprechende Infrastruktur vorhält) eine für die Gäste annehmbare Toilettensituation vorzuhalten.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Die Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 06.02.2012 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht Gesamtkosten für die bauliche Instandhaltung in Höhe von ca. 25.000 €, die aus der HHST. 70000.94000 bestritten werden. Ein eventueller Mehraufwand wird über den Globalansatz für den Unterhalt städtischer Gebäude abgedeckt.

Durch die vollständige Übertragung der Bewirtschaftung der Toilettenanlagen Alte Hofhaltung, Untere Brücke, Maxplatz, TKS und Michaelsberg an einen privaten Dienstleister werden im Zeitraum 01.04.2012 bis 31.12.2012 voraussichtlich Ausgaben in einer Größenordnung von ca. 17.500 € eingespart, mit denen die zusätzlichen Kosten für die erhöhte Reinigungsfrequenz in der Promenade sowie die Extra-Reinigungen im Tiefgaragen-WC des Welcome-Hotels gedeckt werden können.

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 25.000 € für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungs□vorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

Schreiben der SPD Stadtratsfraktion vom 06.02.2012

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse

Amt **Error! Reference source not found.**