

# Lebenslauf

## der Vorlage mit den Beschlüssen aller Gremien



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

### I. Sitzungsvortrag:

1. Das Immobilienmanagement betreut aktuell 11 Toilettenanlagen; fünf WC-Anlagen stehen unter der Verwaltung des Garten- und Friedhofsamtes (Friedhof, Volkspark, Botanischer Garten). Zusätzliche öffentliche Anlagen befinden sich in den P+R-Anlagen sowie Tiefgaragen bzw. Parkhäusern der Stadtwerke bzw. in öffentlich zugänglichen Gebäuden (u.a. Bahnhof, Rathaus Maxplatz, 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 verfügt damit aus hiesiger Sicht im Vergleich zu anderen Städten im nord-bayerischen 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. Nach Kündigung und Neuausschreibung 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 meldet auch evtl. Beschädigungen am oder im Gebäude umgehend dem Immobilienmanagement zur Behebung.

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 optimal versorgt werden.

3. Eine deutliche Verbesserung verspricht sich das Amt 23 durch eine durchgehende Präsenz entsprechenden Aufsichtspersonals 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 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 noch Lösungsmöglichkeiten gesucht. So wurde die (von der Schlösserverwaltung angemietete) WC-Anlage in der Alten Hofhaltung im vergangenen Jahr versuchsweise an einen Dienstleister 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 mit im Behinderten-WC, welches im Falle einer Inanspruchnahme kurzfristig geräumt werden kann.

Die Behindertenbeauftragte der Stadt Bamberg, Frau Orf, stimmte nunmehr im Rahmen eines Ortstermins einer dauerhaften (Doppel-) Nutzung der Behindertentoilette in der Alten Hofhaltung u n d 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 sowie Maxplatz durchgehend mit Personal besetzt werden. In der ebenfalls stark frequentierten Anlage an der Promenade scheitert eine Unterbringung an den räumlichen Gegebenheiten, **allerdings soll hier durch eine mindestens fünfmalige Reinigung dieses WCs eine Verbesserung des Reinigungszustandes erreicht werden.**

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

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 hätte tagsüber die dauerhafte Reinigung und Überwachung der Anlagen Alte Hofhaltung, Untere Brücke, TKS und Maxplatz **und Michaelsberg** sicherzustellen. Alle Personal- und Sachkosten wären vom Dienstleister selbst zu tragen. Er wäre 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) sollte ein Pauschalbetrag von den Veranstaltern an den Unternehmer bezahlt werden können; städtische Bedienstete könnten die WC-Anlagen bei Ausübung ihrer Dienstgeschäfte (insbesondere der PÜD) gegen Vorlage eines Dienstausweises kostenfrei nutzen. Die Stadt Bamberg behielt 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 verbliebe in jedem Fall bei der Stadt Bamberg. Alle innerstädtischen Anlagen sollen kurzfristig auch in gewissem Umfang baulich aufgewertet werden. **In der Unteren Brücke werden die wasserlosen Urinale durch wasserführende Urinale ersetzt. Zudem werden die Sanitärmöbel (WC-Sitze, Waschbecken etc.) größtenteils erneuert.** Die Größenordnung für diese Maßnahmen beträgt ca. 10.000 €, ein ursprünglich geplanter Komplettumbau der Anlage an der Unteren Brücke muss insbesondere aus Kostengründen (ca. 150.000 €) vorerst zurückgestellt werden.

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 €.

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 Stadtwerken und der Stadt Bamberg gedrittelt.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen,
2. Mit dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket besteht Einverständnis.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht Gesamtkosten für die bauliche Instandhaltung in Höhe von ca. 25.000 €, die aus dem Globalansatz für den Unterhalt städtischer Gebäude bestritten werden können.

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 Ausgaben in einer Größenordnung von ca. € eingespart, so dass die zusätzlichen Kosten für die erhöhte Reinigungsfrequenz in der Promenade sowie die Extra-Reinigungen im Tiefgaragen-WC des Welcome Hotels mehr als gedeckt werden.

	<b>1.</b>	keine Kosten
<b>X</b>	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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 Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

# Lebenslauf der Vorlage VO/2012/0068-23

## Beschlüsse aller Gremiums:

Verteiler:  
s. Sitzungsvorlage

Bamberg, 23.03.2012

Referat

Amt

SB