

Stuttgart, 31.03.2022

**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)
Öffentliche Toilettenanlagen im Stadtgebiet Stuttgart
Neues städtisches Toilettenkonzept – Teil 1: Austausch von 27
Toilettenanlagen (Säulen- und Ovale Toiletten) gegen barrierefreie
Unisex-Toilettenanlagen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	03.05.2022 04.05.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Gestaltungskonzept (s. Dateianhang 1) der neuen Automatiktoilettenanlagen inkl. den Standorten entsprechend den Erhebungsbögen (s. Dateianhang 2) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die 27 zu erneuernden Automatiktoilettenanlagen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats auszuschreiben.
3. Abweichend von der GRDrs 527/2019 wird dem Kauf der Toilettenanlagen (anstatt Leasing) grundsätzlich zugestimmt. Ein Dienstleistungs-/Werkvertrag über die Wartung, Unterhaltung und Reinigung wird im Rahmen des Baubeschlusses mit beauftragt.
4. Die Finanzierung der Anschaffungskosten der 27 Toilettenanlagen in Höhe von € 8,10 Mio. erfolgt über die Doppelwirtschaftspläne 2022/2023 und 2024/2025. In den Wirtschaftsplänen für die Jahre 2022 und 2023 sind Mittel in Höhe von € 0,90 Mio. und € 0,89 Mio. eingestellt. Die weiteren Investitionsmittel in Höhe von € 6,31 Mio. sind in dem Doppelwirtschaftsplan 2024/2025 zu berücksichtigen.

Begründung

Zu Beschlusspunkten 1 und 2

Die 26 automatischen Toilettenanlagen (Säulenanlagen und ovale Anlagen) im Stadtgebiet Stuttgart, die von der Fa. Wall GmbH angemietet worden sind, sowie eine weitere Anlage der Fa. Heringbau müssen bis spätestens Ende 2025 ausgetauscht und erneuert werden. Grundlagen hierfür ist der Grundsatzbeschluss gemäß GRDRs 527/2019.

Mit dem Austausch der veralteten und nicht barrierefrei gestalteten Anlagen soll in einem ersten Schritt sichergestellt werden, dass in der Landeshauptstadt Stuttgart ein bedarfsorientiertes und flächendeckendes Netz an öffentlichen Toilettenanlagen vorhanden ist. Mit der Errichtung der neuen Anlagen wird nicht nur den Anforderungen an eine Barrierefreiheit nachgekommen. Die Anlagen sollen, bedingt durch ihre technische Ausstattung (Selbstreinigung) und durch die regelmäßige Überprüfung und Wartung auch in einem angemessenen und hygienisch angenehmen Zustand sein.

Naturgemäß wird sich zwischen einzelnen Anlagen ein erhebliches Gefälle hinsichtlich der Nutzungshäufigkeit ergeben. Diesem Umstand wurde mit der Auswahl der unterschiedlichen Typen Rechnung getragen. Aus der Typenauswahl ergeben sich unterschiedliche Investitionssummen, so dass mit dieser Auswahl wirtschaftliche Erwägungen berücksichtigt wurden. Aus Sicht der AWS können jedoch die derzeit bestehenden Nutzungsfrequenzen nicht für eine Prognose herangezogen werden. Wir gehen davon aus, dass sowohl die Attraktivitätserhöhung durch die neuen Anlagen als auch die Tatsache, dass seitens des Gemeinderats eine kostenfreie Nutzung ermöglicht wurde dazu führen können, dass die Nutzungsfrequenzen erheblich ansteigen. Unabhängig davon kann es bei einigen Anlagen mit geringer Frequentierung hohe spezifische Kosten geben. Der Investition in eine neue Anlage, auch an einem gering frequentierten Standort, steht jedoch auch gegenüber, dass mit diesen neuen Anlagen das „Wildpinkeln“ eingedämmt werden soll.

In Zusammenarbeit mit dem Dienstleistungszentrum wurde mit dem Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (pp/as) ein stufenweise abzurufender und ergebnisorientierter Planungsvertrag geschlossen. Das Planungsziel ist der Bau und Betrieb von 27 zu ersetzenden öffentlichen Toilettenanlagen.

Die wesentlichen Planungsschritte hierbei waren:

- Erstellung einer Grobkonzeption für die Toilettenanlagen in drei Gestaltungsvarianten inkl. fotorealistischer Visualisierung
- Begehung der 27 Standorte, Prüfung auf Durchführbarkeit und Erstellung von Standortbögen
- Abstimmung der Grobkonzeption mit allen zuständigen Stellen der Landeshauptstadt, wie z. B. Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Hochbauamt, Amt für Umweltschutz, Baurechtsamt etc.
- Prüfung der Genehmigungsnotwendigkeit und Genehmigungsfähigkeit
- Erarbeiten der Feinkonzeption auf Grundlage der Grobkonzeption
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- Prüfung der Angebote und Mitwirkung bei der Vergabe
- Qualitätsprüfung am Produktionsstandort des Herstellers
- Planung der Standortanpassung
- Betreuung der Baumaßnahmen und Abnahme der fertiggestellten Toilettenanlagen

Von Seiten des AWS wurden dem Planer zur Erledigung seiner Aufgaben folgende Vorgaben gemacht:

a) Anforderungen

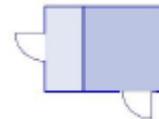
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-1
- Hohe Ansprüche an Sauberkeit und Hygiene
- Hoher Wiedererkennungswert
- "Visitenkarte" der Stadt

b) Ausstattung

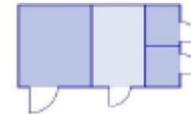
- Glasfassade im Innenstadtbereich, Holzfassade im Außenbereich
- Vandalismushemmende Edelstahlausführung der Töpfe und Urinale
- Automatische Sitzbrillenreinigung
- Automatische Fußbodenreinigung
- Bezahlsystem zur Nachrüstung vorbereiten
- Spritzenbehälter aus Edelstahl
- Klappbarer Babywickeltisch
- Desinfektionsmittelspender
- Vorbereitung für einen optionalen Einbau von Trinkbrunnen

Das Büro pp a/s hat mit diesen Vorgaben alle Standorte begangen, den Ist-Stand aufgenommen, in den Erhebungsbögen dokumentiert und in Abhängigkeit der Standortumgebung und der Benutzungshäufigkeit folgende drei Grundtypen entwickelt:

Typ 1: Unisex-Toilette, barrierefrei ohne Urinal
in der Kabine
Maße: ca. 3,90 m x 3,10 m



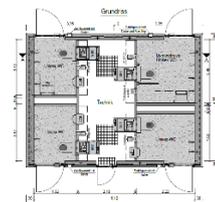
Typ 2: Unisex-Toilette, barrierefrei mit zwei separat zugänglichen Unisex-Urinalen
Maße: ca. 5,60 m x 3,10 m



Typ 3: "Toilette für Alle" mit zusätzlicher (nicht barrierefreier) Unisex-Toilette
Maße: ca. 7,50 m x 3,70 m



Zusätzlich zu diesen drei Typen ist ein weiterer Typ 4 entwickelt worden, der insgesamt aus 4 Unisex-Toiletten (eine davon barrierefrei) besteht. An stark frequentierten Standorten, an denen ausreichend Platz vorhanden ist, wird der Einsatz dieses Typs überprüft. Fertige Planungen gibt es hierzu noch nicht.



Die Entwicklung dieser vier Typen sowie die Auswahl des jeweiligen Typs an dem jeweiligen Standort inkl. eventueller Standortverschiebungen/Standortanpassungen erfolgte stets in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und dem AWS. Das Ergebnis ist in den Erhebungsbögen dokumentiert.

Nach aktuellem Planungsstand werden 15-mal der Typ 1, 9-mal der Typ 2 und 3-mal der Typ 3 zum Einsatz kommen. Welcher Typ an welchem Standort errichtet wird, ist den Erhebungsbögen dargestellt (s. Dateianhang 2). Für ein paar Standorte müssen zunächst Interimslösungen geschaffen werden (z. B. Bihlplatz, Burgunderstraße, Aldinger Straße etc.), die mittel- bis langfristig nach lokal erfolgten Gestaltungsmaßnahmen gegen die Toilettenanlagen nach diesem Konzept ausgetauscht werden.

Das Büro pp a/s kommt an sechs Standorten zu der Empfehlung, an dem bestehenden Standort keine neue Anlage aufzustellen. Stattdessen wird die neue Anlage in unmittelbarer Nähe zur "Altanlage" empfohlen. Dieser Ersatzstandort wird in Anlage 2 jeweils unter gleicher Standortnummer unmittelbar nach dem Altstandort beschrieben. Hier ist auch der gewählte Anlagentyp genannt. Im Detail handelt es sich um folgende Anlagen:

Nr.	Altstandort	Neuer Standort
2	Charlottenplatz 17/1 Anlage 2, Seiten 6-7	Staufenbergplatz Anlage 2, Seiten 8-9 Anlagentyp 2
6	Kronprinzstraße 7/1 Anlage 2, Seiten 16-17	Kronprinzstraße Anlage 2, Seiten 18-19 Anlagentyp 2
12	Wilhelmsplatz 5/1 Anlage 2, Seiten 28-29	Wilhelmsplatz Anlage 2, Seiten 30-31 Anlagentyp 1
16	Paulinenstraße 15/2 Anlage 2, Seiten 38-39	Ruppert-Mayer-Platz Anlage 2, Seiten 40-41 Anlagentyp 2
19	Löwenmarkt 12/1 Anlage 2, Seiten 46-47	Pforzheimer Straße Anlage 2, Seiten 48-49 Anlagentyp 1
24	Hedelfinger Platz 165/1 Anlage 2, Seiten 58-59	Hedelfinger Platz Anlage 2, Seiten 60-61 Anlagentyp 1

Im Vergleich zur heutigen Situation (27 bestenfalls "barrierefreundliche" Unisex-Toiletten) verbessert sich das Angebot an öffentlichen Toilettenanlagen erheblich. Nach Abschluss der Maßnahme stehen für die Stuttgarter Bürger 27 barrierefreie Toilettenanlagen, 3 "Toiletten für Alle" sowie 18 Unisex-Urinale zur Verfügung.

Der Gestaltungsvorschlag des Büros pp a/s wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Für den Innenstadtbereich wurde eine schwarze Glasfassade mit beleuchtetem Dach vorgeschlagen. Die Toilettenanlagen im Außenbereich sollen ebenfalls mit Dach, aber mit einer Holzfassade ausgestattet werden.

Welcher Fassadentyp an welchem Standort letztendlich gewählt werden soll, hängt von der Umgebungsbebauung und den örtlichen Gegebenheiten ab.

Die nachfolgenden Prinzipskizzen zeigen den Typ 1 sowohl mit Holz- als auch mit Glasfassade (s. hierzu auch Dateianhang 1) mit unterschiedlichen Dachausbildungen.



Der Gestaltungsbeirat hat für die Realisierung folgende Empfehlungen geäußert (Protokollauszug s. Dateianhang 4):

- Auch in Stuttgart soll es eine Gestaltung geben, die über die reine Zweckmäßigkeit hinausreicht und zusätzlich sinnlich wahrnehmbare Erfahrungen und Emotionen vermittelt.
- Die Wahl der Materialien bezüglich der Fassade (Vandalismus) soll nochmals überdacht werden.
- Der Beirat gibt zu bedenken, dass der glatte, schwarze Kubus unbeabsichtigte Assoziationen wecken könnte.
- Da es sich bei den Toilettenanlagen nicht um ein Haus mit den herkömmlichen Bauteilen und Merkmalen handelt, sondern um eine neue eigenständige Funktionseinheit, soll der Dachüberstand kritisch hinterfragt werden. Dieser werde dem Charakter der Funktionseinheit nicht gerecht.
- Der Gestaltungsbeirat empfiehlt ein sorgfältiges und qualifiziertes Vergabeverfahren, das weitestgehend geöffnet wird um die bestmögliche Lösung zu finden. Die Gestaltung muss eine hohe Gewichtung bekommen.

Im Nachgang zu der Vorstellung beim Gestaltungsbeirat wurden bei anderen Städten (Köln, München und Hamburg) Referenzen bezüglich der Glasfassade eingeholt. Alle drei Städte haben gleichermaßen bestätigt, dass die Glasfassaden schwer verkratzt sind und nur mit Hilfsmitteln zerschlagen werden können. Da es sich aber um Sicherheitsglas handelt, kommt es auch dann nicht zur Scherbenbildung. Defekte Glasscheiben können leicht ersetzt werden. Die Kosten betragen netto ca. 1.000 € pro Glasscheibe für das o. dargestellte Beispiel.

Verunreinigungen der Fassade (Aufkleber, Graffiti etc.) können leicht und rückstandslos beseitigt werden.

Zu Holzfassaden konnten keine Referenzen gegeben werden. Den Herstellerangaben zufolge können einzelne Latten leicht ausgetauscht werden.

Zur Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sowie zur Vergleichbarkeit der Angebote werden im Rahmen der Ausschreibung folgende drei Varianten abgefragt:

Variante 1: Fassade mit Glaspaneelen

Variante 2: Fassade mit Holzlamellen

Variante 3: Unter Berücksichtigung der Abmessungen dürfen sich die Hersteller über die Gestaltung der Fassade sowie dem Design der Toilettenanlage frei Gedanken machen.

In der Wertung wird neben dem Preis der Anlage auch die Gestaltung hoch gewichtet, um sowohl dem hohen formellen Anspruch, als auch der Bezahlbarkeit gerecht zu werden.

Die neuen Toilettenanlagen sind erheblich größer als die Bestandssäulen. Anpassungsarbeiten (Höhenanpassung, Belagsanpassung, Leitungsführung etc.) sind daher für jeden Standort unabdingbar. Werden Anlagen komplett verschoben, erhöht sich dieser Aufwand abermals.

Das beauftragte Büro pp/as kann als Stadtplaner die Leistung zwar erbringen, jedoch nicht im Rahmen des bereits geschlossenen Vertrags. Daher soll das Tiefbauamt im Rahmen seiner Zuständigkeiten mit der Anpassungsplanung beauftragt werden. Die Arbeiten selbst werden jeweils vom Tiefbauamt über Jahreslose vergeben und durchgeführt. Das Büro pp/as übernimmt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt die Koordination der Arbeiten.

Um den Zeitrahmen einhalten zu können, sollen "unkritische" Standorte bevorzugt und erst dann die schwierigen bzw. aufwändigen Standorte umgesetzt werden.

Mit dem Wirtschaftsplan 2022/2023 wurde der Wegfall der Benutzungsentgelte für die Benutzung der öffentlichen Toiletten grundsätzlich beschlossen. Ausgenommen hiervon sind die noch vorhandenen Säulen-Automatik-Toilettenanlagen. Diese werden nach der Erneuerung durch die Unisex-Toilettenanlagen ebenfalls gebührenfrei. Zur Erhaltung der Flexibilität wird die eventuelle spätere Nachrüstung mit Bezahlautomaten bei allen neu zu erstellenden Anlagen vorbereitet.

Zu Beschlusspunkt 3

In der GRDRs 527/2019 wurde u. a. beschlossen, die Toilettenanlagen inkl. einem Wartungsvertrag für einen Zeitraum von 15 Jahren zzgl. einer optionalen Verlängerung zu leasen.

Von diesem Beschluss wird abgewichen, da es sich hierbei nicht um ein Leasing-, sondern um ein Finanzierungsmodell handelt. Die Hersteller kalkulieren eine Abschreibungszeit von 15 Jahren, was sich deutlich auf den zu zahlenden Preis auswirkt.

Der Unterhalt der Anlagen (Wartung, Betrieb) ist unabhängig vom Finanzierungsmodell bei beiden Varianten (Kauf bzw. Finanzierung) gleich hoch.

Im Dateianhang 3 werden vom Planungsbüro die Kosten der Alternativen "Finanzierung" und "Kauf" ermittelt. Für den Vergleich zwischen den beiden Alternativen werden

die Kosten im Jahr ihrer Erstellung berücksichtigt. Für die Alternative "Finanzierung" ergeben sich im Zeitraum 2022 bis 2040 Brutto-Kosten in Höhe von 45.523 Mio. € und für die Alternative "Kauf" Brutto-Kosten in Höhe von 40,226 Mio. €. Die Alternative "Kauf" ist daher um 3,297 Mio. € wirtschaftlicher als die Alternative "Finanzierung".

Das Planungsbüro hat bei der Alternative "Kauf" keine kalkulatorischen Zinsen berücksichtigt. Wir haben die Alternative "Kauf" auf der Grundlage einer Nutzungsdauer der Toilettenanlagen von 25 Jahren und eines kalkulatorischen Zinssatzes von 2 % ermittelt und im Dateianhang 5 dokumentiert. Im Zeitraum der Jahre von 2022 bis 2040 ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 41,189 Mio. €. Hierbei sind die Restwerte der Anlagen zum 31. Dezember 2040 mitberücksichtigt. Die Alternative "Kauf" ist auch auf Grundlage dieser Prämissen um 2,129 Mio. € wirtschaftlicher als die Alternative "Finanzierung".

Für die neuen Automatik-Toilettenanlagen soll künftig ein Dienstleistungs-/Werkvertrag über die Wartung, Unterhaltung und Reinigung abgeschlossen werden. Der Vertrag beinhaltet grundsätzlich die einmalige Reinigung pro Tag. Ausgewählte und hoch frequentierte Standorte sollen zweimal pro Tag durch die beauftragte Firma gereinigt werden.

Im Rahmen der Reinigungsarbeiten werden Verbrauchsartikel (Toilettenpapier, Seife, Desinfektionsmittel etc.) nachgefüllt, die Anlage auf Beschädigungen kontrolliert und Kleinreparaturen durchgeführt. Auch Vandalismusschäden (Beschädigungen der sanitären Gegenstände, Beleuchtung, Beschädigungen an der Tür, Fassade etc.) sollen bis zu einem Reparaturpreis von 500 € im Einzelfall mit diesem Dienstleistungs-/Werkvertrag abgedeckt werden.

Diese Leistungen werden in der Ausschreibung abgefragt und sind Bestandteil der Gesamtwertung. Hiermit wird verhindert, dass die Anlagen günstig angeboten werden und über den Betrieb die Kosten erheblich ansteigen.

Ungeachtet des Dienstleistungsvertrages werden Beschäftigte des AWS die Anlagen regelmäßig (1 x pro Tag) kontrollieren und betreuen.

Der AWS unterhält neben den hier beschriebenen Toilettenanlagen noch weitere 46 öffentliche Toilettenanlagen. Diese Anlagen unterscheiden sich alle in Bezug auf Größe, Alter, Bauzustand, Ausstattung etc.

Ausblick:

Das langfristige Ziel des AWS ist es, alle öffentlichen Toilettenanlagen – sofern sie nicht in Gebäuden integriert sind- als "Visitenkarte" der Stadt in ähnlicher bis gleicher Bauform und Erscheinungsbild analog dem hier beschriebenen Gestaltungskonzept aufzustellen.

Grundlage hierfür ist eine Bestandsaufnahme sowie die Entwicklung eines Masterplans zur Erneuerung der Anlagen nach dem hier beschriebenen Gestaltungskonzept.

Die Vergabe der Ingenieurleistungen zur Erstellung des Masterplans erfolgt AWS-intern unter Beachtung der geltenden Vergaberichtlinien.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Erneuerung der 27 Automatiktoilettenanlagen sind aktuell Gesamtinvestitionen in Höhe von 8,1 Mio. € geplant. Davon sind 0,90 Mio. € im Wirtschaftsplan 2022 und 0,89 Mio. € im Wirtschaftsplan 2023 eingestellt. Der restliche Investitionsbetrag wird im Wirtschaftsplan 2024/2025 berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat SWU

Der örtliche Personalrat muss nicht beteiligt werden.

Die Bezirksbeiräte erhalten diese Vorlage zur Kenntnis. Eine persönliche Vorstellung in dem jeweiligen Bezirksbeirat erfolgt nur auf besondere Aufforderung. Ohne diese Aufforderung wird Zustimmung vorausgesetzt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Technisches Referat

Eigenbetrieb AWS

Dirk Thürnau
Technischer Bürgermeister

Markus Töpfer
Geschäftsführer

Anlagen

Dateianhang 1: Gestaltungskonzept
Dateianhang 2: Erhebungsbögen
Dateianhang 3: Grobkostenrahmen
Dateianhang 4: Protokollauszug des Gestaltungsbeirates
Dateianhang 5: Kalkulation AWS

<Anlagen>