



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.10.2017		
Geschäftszeichen	SUBII-Neu		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 402/17

Betreff: Toilettenkonzeption
- Beschluss -

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Für den Ersatz des Wall-Toiletten-Standorts am Schweinmarkt die Verwaltung mit der Ausschreibung für die Bereitstellung und den Betrieb einer neuen Toilettenanlage für die Laufzeit von 10 Jahren zu beauftragen.
3. Mit der PBG in entsprechende Verhandlungen zur Regelungen eines Betriebskostenzuschusses für die Reinigung der Toiletten zu treten.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, GM, LI, OB, R 2, TF L2, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zum 31.12.2017 endet der Werbenutzungsvertrag mit der Firma Wall und damit auch die dort vereinbarten Nebenleistungen zum Betrieb der Wall eigenen Toilettenanlagen im Stadtgebiet (vgl. GD 251/16). Der Rückbau der drei bestehenden Wall-Toiletten - am Willy-Brandt-Platz, Schweinmarkt und Ehinger Tor - ist für Anfang Januar 2018 vorgesehen.

Dieser Umstand sowie entsprechende Anträge aus dem Gemeinderat haben die Stadtverwaltung dazu veranlasst, den Versorgungsstand der Innenstadt mit öffentlichen Toiletten zu prüfen und die Ergebnisse in einem Toilettenkonzept zusammenzufassen.

1. Bestandsaufnahme

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden Gespräche mit den Verantwortlichen des Gebäudemanagements der Stadt zu den städtischen Toilettenanlagen am Lautenberg und an der Glöcklerstraße geführt. Mit der städtischen Parkbetriebsgesellschaft und Verantwortlichen des Fachbereiches 2 wurde eine Ausweitung der vorhandenen Besuchertoiletten der Parkhäuser, Dienstleistungszentren und öffentlicher Einrichtungen für eine breitere Öffentlichkeit erörtert. Bei den Vorsitzenden des Hotel- und Gaststättenverbandes und der Ulmer City Marketing wurde für die Teilnahme an der bestehenden Mitgliedschaft bei "Nette Toilette" geworben. Um den Ersatzbedarf für die entfallenden Wall-Toiletten über die ermittelten Besucherzahlen hinaus einschätzen zu können, wurden Gespräche mit städtischen Interessensvertretern, z.B. dem Inklusionsbeauftragten der Stadt Ulm, dem Vertreter des Bereichs Altenhilfe sowie Vertretern der Stadtwerke, als Betreiber des Ulmer Nahverkehrs, geführt.

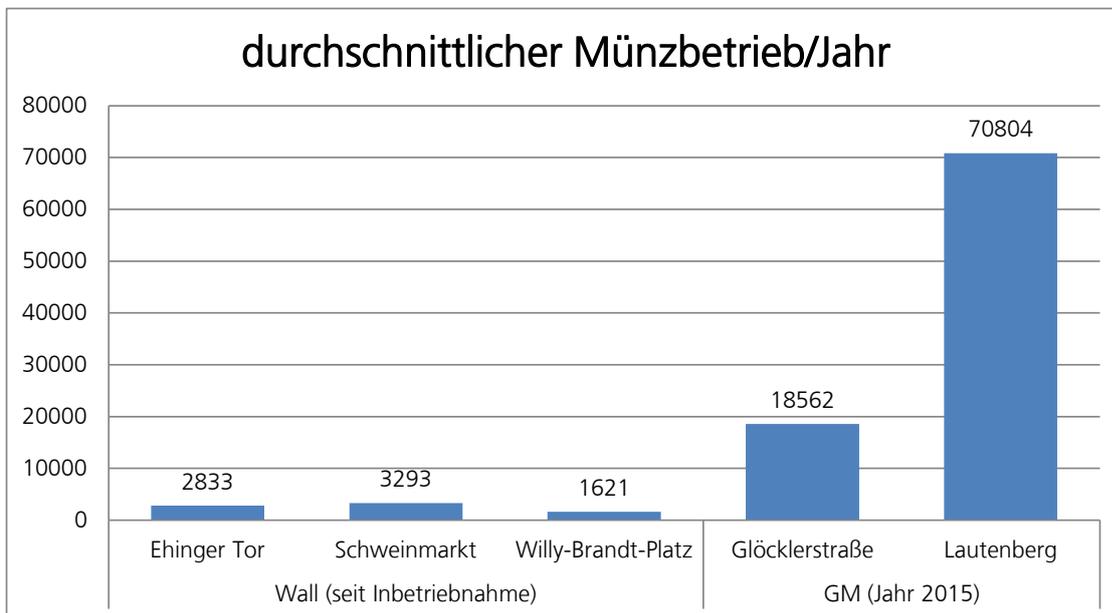
Übersicht

Öffentliche Toilettenanlagen der Firma Wall	Ehinger Tor
	Schweinmarkt
	Willy-Brandt-Platz
Öffentliche, städtische Toilettenanlagen	Glöcklerstraße
	Karlsplatz
	Lautenberg
Privat betriebene und öffentlich zugängliche Toilettenanlagen/Kundentoiletten	DB, Hauptbahnhof
	Müller-Parkhaus, Frauenstraße
Kundentoiletten der PBG	Am Rathaus
	Congress Centrum Nord
	Deutschhaus
	Fischerviertel
	Salzstadel
Besucher WCs in städtischen Verwaltungsgebäuden/Dienstleistungszentren	Basteicenter
	DLZ Kornhausplatz
	DLZ Sattlergasse
	Grüner Hof 5
	Münchner Straße
	Rathaus
	Service Center Neue Mitte
	Schwambergerstraße
Besucher WCs in städtischen Kultureinrichtungen	Bibliothek
	Museum
	Schwörhaus
	Stadthaus
	Theater
	Ulmer Volkshochschule

Öffentliche Toilettenanlagen

Im Bereich der Innenstadt stehen Besuchern fünf öffentliche, barrierefreie Toilettenanlagen der Firma Wall zur Verfügung (s. Übersichtsplan in der Anlage). Alle Anlagen sind per Euro-WC-Schlüssel für Menschen mit Handicap kostenfrei zugänglich. Ergänzt werden die bereits oben erwähnten drei von der Firma Wall betriebenen Anlagen durch die Anlagen am Lautenberg und an der Glöcklerstraße. Die Benutzung der öffentlichen Toiletten ist - mit Ausnahme der Euro-WC-Schlüssel-Nutzenden - an allen fünf Standorten kostenpflichtig. Das Nutzungsentgelt beträgt pro Einlass 50 Cent. Mit Ausnahme der Wall-Toiletten sind die Öffnungszeiten der öffentlichen Toilettenanlagen in der Innenstadt eingeschränkt. Am Lautenberg ist derzeit von 6:00 - 21:00 Uhr und an der Glöcklerstraße von 7:00 - 19:00 Uhr geöffnet. Die Anlage am Lautenberg ist die einzige Anlage, die während der Öffnungszeiten von Personal beaufsichtigt wird.

Anhand der Münzautomaten und den installierten Zähleinrichtungen lassen sich Rückschlüsse auf die Frequentierung ziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Euro-WC-Schlüssel-Nutzungen nur bei den von der Firma Wall betriebenen Anlagen erhoben wird und somit nur dort in der Summe der Nutzungen berücksichtigt werden können. Ein Vergleich der Anlagen hinsichtlich ihrer Frequentierung hat ergeben, dass die Toilettenanlage am Lautenberg die am stärksten frequentierte Anlage ist. Über die Dauer eines Jahres (2015) wurden am Lautenberg durchschnittlich ca. 200 Nutzungen/Tag - ohne Euro-WC-Schlüssel-Nutzungen - gezählt. Auf sie folgt die Anlage an der Glöcklerstraße mit ca. 50 Nutzungen/Tag - ebenfalls ohne die Euro-WC-Schlüssel-Nutzungen. Die am wenigsten frequentierte Anlage ist die Wall-Toilette am Willy-Brandt-Platz mit durchschnittlich 6 Nutzungen/Tag seit Inbetriebnahme. Für die Wall-Toiletten am Schweinmarkt und am Ehinger Tor wurden durchschnittlich 11 bzw. 10 Nutzungen/Tag seit Inbetriebnahme ermittelt. Bei allen drei Wall-Standorten sind jeweils zwei Nutzungen/Tag mit Euroschlüssel enthalten.



Besuchertoiletten in städtischen Gebäuden, Kultureinrichtungen und Dienstleistungszentren

Im Bereich der Innenstadt befinden sich zahlreiche öffentliche Gebäude, die gemäß Versammlungsstätten- bzw. Arbeitsstättenverordnung mit einer notwendigen Anzahl Besuchertoiletten für ihren Nutzerkreis ausgestattet sind. Neben den städtischen Verwaltungsgebäuden und Dienstleistungszentren sind dies auch die Kultureinrichtungen der Innenstadt. Unterschiedliche Öffnungszeiten und die quantitative Ausstattung der Einrichtungen stellen häufig einen Engpass dar. In der Regel ist die gelegentliche Mit-Nutzung dieser Toiletten

durch einzelne Personen unproblematisch. Sobald ganze Busladungen bedürftiger Reisender diese Standorte aufsuchen, führt dies jedoch zu Problemen. Daher können diese Einrichtungen nur sehr eingeschränkt einen Beitrag zum Angebot öffentlicher Toiletten in der Innenstadt leisten.

Etwas anders stellt sich die Situation in den städtischen Parkhäusern (Deutschhaus, Fischerviertel, Am Rathaus und Salzstadel) entlang des Innenstadtrings dar. Hier steht jeweils eine größere Anzahl Besuchertoiletten barriere- und kostenfrei, 24 Stunden/Tag zur Verfügung. Die Mitnutzung dieser Toilettenanlagen stellt folglich eine komfortable Bereicherung für die Innenstadt dar, durch die das Angebot dort bedeutend ergänzt wird.

Sonstige, privat betriebene und öffentlich zugängliche Anlagen

Neben den o.g. städtischen Toilettenanlagen ergänzen zwei weitere Anlagen privater Betreiber das Angebot. Im Hauptbahnhof steht eine von der Bahn betriebene Anlage, am Parkhaus an der Frauenstraße eine von der Firma Müller betriebene Anlage der Öffentlichkeit rund um die Uhr zur Verfügung.

Nette Toilette

Bei der "Netten Toilette" handelt es sich um eine Art Leitsystem für die Besucher einer Stadt, das Hinweise gibt, wo eine kostenfreie Mitnutzung von bestehenden Toiletten in überwiegend Gastronomiebetrieben ganz ohne Verzehrzwang möglich ist. Gegen eine einmalige Lizenzgebühr der Mitgliedsstadt erhalten teilnehmende Gastronomiebetriebe Aufkleber und Werbematerial kostenfrei zur Verfügung gestellt. Anhand von Piktogrammen wird den Suchenden Auskunft über die Lage und Ausstattung der verfügbaren Toilettenanlage gegeben. Für den erhöhten Reinigungsaufwand erhalten die teilnehmenden Betriebe eine monatliche Entschädigung. Die Stadt Ulm ist Mitglied der "netten Toilette". Bisher nehmen nur ein Gastronomiebetrieb in der Friedrichsau und die Bar "Stiege" in der Innenstadt an dem Konzept teil. Gespräche mit dem Hotel- und Gaststättenverband sowie der Ulmer City Marketing haben ergeben, dass sich die Verbände nicht aktiv an einer Ausweisung als nette Toilette beteiligen wollen, jedoch den Zugang zu ihren Toiletten i.d.R. niemandem verwehren.

Toilette für alle

Bei der "Toilette für alle" handelt es sich um eine Toilettenanlage, die Menschen mit schweren oder mehrfachen Behinderungen genügend Raum und die notwendige Ausstattung bietet, um ihren Toilettenbesuch menschenwürdig begehen zu können. Im Parkhaus "Am Rathaus" befindet sich eine solche Toilette. Eine weitere ist im geplanten Parkhaus am Bahnhof vorgesehen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Situation

Das Gebiet der Innenstadt ist mit den öffentlichen Toilettenanlagen am Lautenberg und an der Glöcklerstraße, den Besuchertoiletten der vier Parkhäuser (Deutschhaus, Fischerviertel, Am Rathaus und Salzstadel) und den öffentlich zugänglichen Toiletten der Bahn und des Müller-Parkhauses zwischen Bahnhof und Frauenstraße nahezu flächendeckend versorgt. Der Bereich entlang der Donau hingegen ist nur durch die Toilettenanlage der Firma Wall am Schweinmarkt (bis Jahresende) und saisonal eingeschränkt durch die "Nette Toilette" der "Stiege" an der Herdbrücke versorgt. Hier wird zumindest in den Sommermonaten weiterer Bedarf gesehen, der ggfs. im Rahmen der Neugestaltung des Donauufers gedeckt werden kann.

Die Verwaltung schlägt nachfolgende Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Situation vor.

Ersatz für Wall-Standorte

Auf Grund der geringen Frequentierung schlägt die Verwaltung vor, nur zwei der drei entfallenden Wall-Standorte zu ersetzen. Auf die WC-Anlage am Willy-Brandt-Platz (durchschnittlich 6 Nutzungen /Tag) soll künftig verzichtet werden. Die beiden anderen Wall-Standorte sollen aus unterschiedlichen Gründen, trotz vergleichsweise geringer Nutzerzahlen, ersetzt werden. Der Standort am Schweinmarkt ist im Bereich des Fischerviertels der einzige, der nah am Donauufer liegt und vermutlich in erster Linie von Touristen und Spaziergänger aufgesucht wird. Die vorhandenen Anschlüsse der Wall-Toilette können voraussichtlich für die neue Anlage wiederverwendet werden. Der außerhalb der Innenstadt gelegene Standort am Ehinger Tor wird vermutlich i.d.R. in erster Linie im Zusammenhang mit dem Umsteigeknoten von ÖPNV-Nutzern frequentiert. Hier ist ein kurzfristiger Ersatz jedoch nicht möglich, da die großflächigen Arbeiten für den Umbau des ÖPNV-Knotenpunktes (Linie 2) zuerst abgeschlossen sein müssen. Gespräche mit den SWU hinsichtlich einer Gesamtlösung finden bereits statt.

Für den vergleichbaren Ersatz einer Wall-Toiletten-Anlagen ist mit Kosten in Höhe von ca. 110.000,- Euro brutto bei Kauf (ohne Service) oder ca. 36.000,- Euro brutto/Jahr und 10-jähriger Laufzeit für Miete und Service (Reinigung, Wartung und technischer Betreuung) zu rechnen. Da mittelfristig eine Realisierung im Bereich einer Gastronomie am Donauufer sinnvoll erscheint, wird die Verwaltung zur Überbrückung einen 10-jährigen Betrieb ausschreiben. Zur Finanzierung des Mietservices wird die Verwaltung einen entsprechenden Sonderfaktor für den Haushalt 2018 über die Änderungsliste beantragen.

Ergänzung durch Parkhaustoiletten der PBG

Die Besuchertoiletten der PBG-Parkhäuser ergänzen sowohl quantitativ als auch qualitativ das Angebot an öffentlichen Toiletten in der Innenstadt bedeutsam. Mit Fertigstellung der neuen Tiefgarage am Bahnhof wird dieses Angebot noch um eine neue Toilettenanlage erweitert. Bei einer formellen Bewerbung dieses Angebotes werden insbesondere in den zentralen und großen Parkierungsgebäuden die Reinigungsintervalle entsprechend erhöht und dabei verstärkt auch auf private Reinigungsfirmen zurückgegriffen werden müssen. Der erhöhte Aufwand für Betrieb und Reinigung dieser Toilettenanlagen ist noch zu ermitteln, die anteilige Kostenbeteiligung noch zu verhandeln.

Zeitliche Ausweitung Lautenberg

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass sich das Thema "Wildpinkler" nur marginal im Rahmen eines Toilettenkonzeptes klären lässt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich dieses Problem nicht durch zusätzliche, v.a. gebührenpflichtige, Anlagen beheben lässt.

Dennoch könnte ein erster Ansatz sein, das Angebot in Münsternähe zu verbessern, die Öffnungszeiten der Toilettenanlage am Lautenberg (durchschnittlich 196 Nutzer/Tag) testweise um zwei Stunden zu verlängern, von täglich 21:00 Uhr auf 23:00 Uhr. Die Nutzerzahlen innerhalb dieser verlängerten Öffnungszeiten könnten gesondert erfasst und anschließend ausgewertet werden. Die Kosten für die verlängerten Öffnungszeiten werden auf ca. 42.000,- /Jahr geschätzt. Den Hauptanteil nehmen dabei die Personalkosten einschließlich deren Sonderzuschläge ein. Da jedoch mit einem, den Kosten angemessenen, Erfolg nicht zu rechnen ist, wird dieser Ansatz z. Z. nicht weiter verfolgt. Bei besonderen Veranstaltungen wird auch weiterhin eine Verlängerung der Öffnungszeiten spezifisch umgesetzt.