



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement

Datum 01.09.2022

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 27.09.2022 TOP

Behandlung öffentlich GD 318/22

---

Betreff: Städtische Toilettenanlagen am Ehinger Tor und Glöcklerstraße  
- Bericht -

Anlagen: -

**Antrag:**

Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Milica Jeremic

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, OB

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

---

## 1. Allgemeines

### 1.1. Toilettenanlage Ehinger Tor

Die Toilettenanlage Ehinger Tor wurde am 20.05.2021 in Betrieb genommen. Die Anlage wird, analog der Anlage bei der Ulm Messe, ohne ständig anwesendes Personal betrieben. Der Zutritt wird über einen Kassenautomaten ohne Wechselfunktion geregelt. Die Nutzungsgebühr beträgt seit 01.01.2022 1,-€ je Nutzer.

Durch den Geldeinwurf wird die elektrische Schließung aktiviert, d.h. die Türe wird entriegelt und der Zutritt ist möglich. Die Toilettentüre kann von innen verschlossen und wieder geöffnet werden. Die Türe verschließt sich über die elektrische Schließung und ein Zutritt ist erst nach Entrichtung einer erneuten Nutzungsgebühr wieder möglich.

In den letzten Monaten kamen vermehrt Beschwerden von Bürger\*Innen, dass die Anlage stark verschmutzt und eine Nutzung nicht möglich ist. Des Weiteren beschwerten sich Nutzer\*Innen, dass der Zugang trotz Geldeinwurf nicht möglich ist. Bei mehreren Kontrollen durch das Zentrale Gebäudemanagement (GM) wurde festgestellt, dass die Funktion gegeben und ein Zutritt möglich ist. In einigen Fällen lag möglicherweise ein Bedienungsfehler beim Öffnen der Türe vor und nur in wenigen Fällen konnte tatsächlich ein technischer Defekt festgestellt werden.

Es wurden und werden allerdings immer wieder Manipulationen durch Nutzer an der Eingangstüre festgestellt, d.h. mit Streichhölzern wird verhindert, dass das Schloss sich verriegelt und dadurch der Zutritt für jeden ohne Bezahlung der Nutzungsgebühr möglich ist. Bei den Kontrollen konnten regelmäßig sehr starke Verschmutzungen und Vandalismus Schäden festgestellt werden.

### 1.2. Toilettenanlage Glöcklerstraße

Die Toilettenanlage Glöcklerstraße wird seit 2003/2004, gemeinsam mit den Anlagen am Lautenberg und am Karlsplatz, durch das GM mit eigenem Reinigungspersonal betrieben.

Der Zugang der Toilettenanlage Glöcklerstraße ist über einen Kassenautomaten mit Drehkreuz geregelt. Die Nutzungsgebühr beträgt seit 01.01.2022 ebenfalls 1,-€ je Nutzer. Der Kassenautomat hat eine Wechselfunktion. Der Zutritt sowie das Verlassen erfolgen über das Drehkreuz.

## 2. Reinigung und Vandalismus

### 2.1. Toilettenanlage Ehinger Tor

Die Reinigung erfolgt durch einen externen Reinigungsdienstleister aus Ulm. Dieser Dienstleister reinigt auch schon die Toilettenanlage an der Ulm Messe.

Zu Beginn des Reinigungsauftrags erfolgte die Reinigung am Nachmittag. Aufgrund der Erfahrungswerte hat sich herausgestellt, dass die Reinigungszeit nicht sinnvoll ist. Die Reinigungszeit wurde daher ab 01.02.2022 auf die Morgenstunden verlegt, d.h. Reinigung erfolgt bis spätestens 08:00 Uhr. Die Verlegung der Reinigungszeit brachte nur sehr kurz die erhoffte Verbesserung, d.h. innerhalb kürzester Zeit (1,5 - 2 Stunden) ist die Anlage wieder in einem äußerst verdreckten Zustand und das Reinigungsergebnis ist nicht mehr ersichtlich.

Seit Inbetriebnahme ist die Toilettenanlage Ehinger Tor aufgrund der außergewöhnlich starken Verschmutzung eine große Herausforderung für das Reinigungspersonal. Der Verschmutzungsgrad ist teilweise unzumutbar für die Beschäftigten. Der Dienstleister klagt regelmäßig über den Verschmutzungsgrad und die unsachgemäße Nutzung der Toilettenanlage durch die Nutzer.

Das Reinigungspersonal findet regelmäßig Hinterlassenschaften von Drogenabhängigen (z.B. Spritzen, etc.). An den Wänden und auch an der Toilettenschüssel sind Blutspritzer zu finden, die aller Wahrscheinlichkeit nach von drogenabhängigen Personen stammen.

Die EBU musste bereits mit dem Druckwagen kommen um die Leitungen wieder frei zu spülen. Grund der Verstopfung war, dass über die Toilettenschüssel Drogenutensilien (Spritzen usw.) entsorgt wurden.

Toilettenpapier wird entwendet, obwohl die Papierhalterungen in der Wand eingebaut und verschlossen sind, d.h. das Türchen wird aufgebrochen und das Schloss wird regelmäßig beschädigt.

Das Reinigungsunternehmen erwägt mittlerweile, den Reinigungsvertrag zu kündigen, da die Nutzer die Anlage dermaßen verschmutzt hinterlassen und die Reinigungsarbeiten dem Personal nicht mehr zugemutet werden können, d.h. für den Dienstleister wird es zunehmend schwerer, für die Anlage Personal zu finden, obwohl dieser sein Personal an dieser Anlage übertariflich bezahlt.

## **2.2. Toilettenanlage Glöcklerstraße**

Die Reinigung erfolgt durch stadt-eigenes Personal. Die Mitarbeiter\*Innen arbeiten im Schichtbetrieb, d.h. in Früh- bzw. Spätschicht. Die Frühschicht beginnt um 06:00 Uhr und endet um 13:30 Uhr. Die Spätschicht beginnt um 13:00 Uhr und endet um 21:00 Uhr. Diese Reinigungskräfte haben am Lautenberg ihren zentralen Standort und gehen von dort aus zweimal täglich an die Toilettenanlage Glöcklerstraße und auch zur Toilettenanlage am Karlsplatz, reinigen die Anlagen und füllen das Verbrauchsmaterial (Toilettenpapier, Seife, Papierhandtücher) auf.

Bei der Reinigung der Toilettenanlage Glöcklerstraße wird immer wieder festgestellt, dass auch diese Anlage von drogensüchtigen Personen zum Drogenkonsum aufgesucht wird. Hierbei kommt es ebenfalls zu Verschmutzungen mit Blut, sowie mit liegengelassenen Spritzen und Kanülen. Vandalismus Schäden halten sich, im Gegensatz zur Toilettenanlage Ehinger Tor, hier in Grenzen, allerdings muss auch hier in regelmäßigen Abständen die EBU kommen, um die Leitungen frei zu spülen. Hauptgrund dieser Verstopfungen sind ebenfalls über die Toilettenschüsseln entsorgte Drogenutensilien (vgl. im Einzelnen Anlage 3).

Durch die vorgenannten Gründe ist es aktuell sehr schwer, geeignetes städtisches Personal für die Reinigung der Toilettenanlagen zu bekommen.

### 3. Kosten und Einnahmen, z. B. Toilettenanlage Ehinger Tor

Der Einbau einer öffentlichen WC-Anlage einschließlich Schließanlage in das ehemalige Betriebsgebäude der SWU hat in 2021 Kosten in Höhe von ca. 75.000 € verursacht. Das bedeutet einen jährlichen Abschreibungsbetrag in Höhe von 5.000 €.

2021				
<u>Ausgaben</u>		<u>Einnahmen</u>		<u>Differenz</u>
Bauunterhalt:	1.165,64 €	Nutzungsgebühren:	727,10 €	
Druckwagen EBU:	271,50 €	(1.450 Benutzungen in 2021)		
Reinigung:	6.676,97 €			
Sonderreinigung nach Verstopfung:	59,50 €			
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>8.173,61 €</b>	<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>727,10 €</b>	<b>-7.446,51 €</b>

2022				
(Stand: 29.08.2022)				
<u>Ausgaben</u>		<u>Einnahmen</u>		<u>Differenz</u>
Bauunterhalt:	1.054,68 €	Nutzungsgebühren:	1.970,40 €	
Reinigung:	7.152,14 €	(1.970 Benutzungen bis 29.08.2022)		
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>8.206,82 €</b>	<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>1.970,40 €</b>	<b>-6.236,42 €</b>

### 4. Aktuell eingeleiteten Maßnahmen der Verwaltung

Die bestehenden Fehlnutzungen führen zu einer weitgehenden Unbenutzbarkeit der Toilettenanlagen für die Bürgerschaft. Aufgrund dieser erheblichen Schwierigkeiten wurden betriebliche Anpassungen überlegt, um die problematische Situation künftig für die Nutzer\*innen zu verbessern. Diese beinhalten in einem ersten Schritt folgende Maßnahmen:

#### 4.1. Toilettenanlage Ehinger Tor

- Einschränkung der Nutzungszeiten, werktags (Mo - Sa) von 07:00 Uhr - 21:00 Uhr.
- Schließung der Anlage an Sonn- und Feiertagen.
- Erhöhung des Reinigungszyklus von bisher 1x tgl. auf 2x tgl.
- Änderung der Beleuchtung auf violettes Licht

#### 4.2. Toilettenanlage Glöcklerstraße

- Änderung der Beleuchtung auf violettes Licht

#### Zusammenfassung:

Die Verwaltung hofft, dass durch die eingeleiteten Maßnahmen die Vandalismusschäden und die Verschmutzung der Anlage in Grenzen gehalten werden können. Weitere Maßnahmen, wie z. B. regelmäßige Kontrollen durch externe Sicherheitsdienste ohne dauerhafte Anwesenheit würden die Gesamtsituation aus der Sicht der Verwaltung nicht wirklich verbessern, das Defizit der Anlagen allerdings weiter erhöhen.

## 5. **Ausblick: Toilettenanlage Metzgerturn**

Im Frühjahr/Sommer 2023 soll die Toilettenanlage am Metzgerturn in Betrieb gehen. Auch diese Anlage soll ohne ständig anwesendes Personal mit Reinigung durch einen externen Dienstleister betrieben werden. GM erwartet an dieser Toilette ähnliche Probleme wie am Ehinger Tor. GM plant daher, an dieser Anlage, ähnliche Rahmenbedingungen wie jetzt am Ehinger Tor vorzusehen.

## 6. **Andere Anlagen wie z. B. Toilettenanlagen in den Parkhäusern der PBG**

Die PBG hat in ihren Toiletten trotz der einen oder anderen Beschädigung (z.B. an Seifenspendern, Mülleimern usw.) keine größeren Probleme mit Vandalismus.

Beim Parkhaus Am Rathaus hatte die PBG anfangs Schwierigkeiten mit Graffiti. Diese haben sich bis auf vereinzelt Schmierereien deutlich reduziert, allerdings müssen immer wieder einmal Aufkleber der hiesigen Fußballszene entfernt werden.

Das Parkhaus Am Bahnhof ist aufgrund des Respekts vor dem Neuen noch von Schmierereien und Vandalismus verschont.

Die PBG hat ebenfalls in einzelnen Parkhäusern ein Problem mit Drogenkonsum. Die Problematik stellt sich vor allem am Parkhaus Deutschhaus, d.h. dort werden vermehrt gebrauchte Spritzen gefunden und es gibt Beschwerden von Kund\*innen des Parkhauses.

Da die Nutzer der Toiletten zunehmend die Toiletten stark verschmutzt hinterlassen, sieht die PBG ebenfalls vor, die Reinigungsleistungen auszudehnen.

Den geringeren Vandalismus führt die PBG auf die 24/7-Präsenz der Mitarbeiter und die Lage der Toiletten in unmittelbarer Nähe bei der Aufsicht (Kassenhalle) zurück, d.h. die Mitarbeiter der PBG führen regelmäßige Kontrollgänge in den Toilettenanlagen durch. Des Weiteren müssen die Nutzer am Personal vorbeigehen um in die Toiletten zu gelangen. Zudem wird das PBG-Aufsichtspersonal in den Nachtschichten - von Donnerstag auf Freitag, von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag – in den nachts und frühmorgens stark frequentierten Parkhäusern Am Rathaus und Deutschhaus durch Security-Mitarbeiter unterstützt. Bei Bedarf kann dieser Mitarbeiter auch in den Parkhäusern Fischerviertel und Salzstadel angefordert werden.

BD führt zudem Kontrollgänge durch den KOD rund um das Parkhaus Deutschhaus durch und die Polizei fährt ab und zu Streife.