

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 12.09.2023

Nummer GR 118/2023	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 19.09.2023
------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

TOP-Nr.: 10

BETREFF

WC Skatepark / Park-and-Ride-Platz: Baubeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel sind im Haushaltsjahr 2023 überplanmäßig und für den HH 2024 entsprechend bereitzustellen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt eine WC-Anlage vor der Unterführung zum Skatepark im westlichen Bereich des Park-and-Ride-Platzes mit Kosten von 263.000 € zu errichten und die erforderlichen Mittel bereitzustellen.



SACHVERHALT

Im Zuge des Ausbaus des Skateplatzes als Treffpunkt für sowohl Skater mit dem Angebot Skatepark als auch für Jugendliche mit Aufenthaltsfläche und dem Bolzplatz war seitens der Gremien gewünscht, sanitäre Anlagen in diesem Bereich anbieten zu können. Daher wurden erste Überlegungen zu einer Umsetzung einer WC-Anlage angestellt. Aufgrund der Lage der Versorgungsleitungen mit Entwässerung und Wasserversorgung und der Brückenkonstruktion der Unterführung ist eine Realisierung einer festen sanitären Anlage westlich der Zufahrt zur Bundesautobahn A5 nicht umsetzbar. Daher ist angedacht, in kurzer Laufentfernung vor der Unterführung am Ende des Park-and-Ride-Platzes am Weg zum Skatepark eine öffentliche WC-Anlage zu errichten. Diese könnte von Nutzern des Skateparks wie auch aus dem Bereich des Park-and-Ride-Platzes genutzt werden.

An diesem geplanten Standort ist es möglich, eine entsprechende Ver- und Entsorgung für die Sanitäreinheit zu gewährleisten, dem entsprechenden Abstand baulicher Anlagen zur Zufahrt A5 Rechnung zu tragen und auch in relativer Nähe zu den Hauptnutzern ein entsprechendes dauerhaftes Angebot zu erstellen.

Die Nutzung und die Erfahrung im Umgang mit Sanitärcontainern im öffentlichen Bereich hat in der Vergangenheit gezeigt, dass es hier notwendig ist, eine professionelle spezialisierte Sanitär-Lösung anzubieten, um insbesondere hinsichtlich der Themen Langlebigkeit, Hygiene, Vandalismus-Sicherheit, der Betriebskosten und der Funktionalität gut aufgestellt zu sein. Daher ist die Verwaltung auf einen entsprechenden erfahrenen Hersteller zugegangen, um mit ihm entsprechende Lösungen zu beraten und ein indikatives Angebot zu erhalten.

Planung:

Für den Standort wurde zunächst eine Planskizze für die grundsätzliche Lösung entwickelt. Die Anlage soll zwischen zwei Bestandsbäumen auf der Nordseite am Zugangsweg zum Skatepark integriert werden. Hierzu ist ein Stück weit eine Böschung abzutragen und abzufangen, sodass ein Standplatz für die WC-Anlage und ein barrierefreier Zugang vom bestehenden Weg möglich werden. Der Zugang soll dabei über einen Gitterrost-Podest erfolgen, der zum einen die bestehende Entwässerungsmulde überbrückt, zum anderen als entsprechende Sauberlaufzone fungieren kann. Im planerischen Konzept waren ein Unisex-WC, ein Technikbereich und ein Urinal-Bereich vorgesehen, um die räumliche Situation am Standort zu prüfen. Der angrenzende Erdwall soll durch geeignete Stützwände abgefangen werden, um so den Platz für die Einrichtung zu ermöglichen.

Mit den planerischen Überlegungen wurde auf ein entsprechendes Unternehmen zugegangen. Vorgefertigte WC-Einheiten solcher Unternehmen werden im Werk nach den jeweiligen spezifischen Anforderungen produziert. Vor Ort werden die Raumeinheiten nur noch auf die Beton-Bodenplatte montiert und die entsprechenden technischen Anschlüsse angebunden. Dabei sind die Standardausstattungen dieser Unternehmen, die sehr große Erfahrung in der Bereitstellung und dem Bau von öffentlichen WCs haben, gut technisch umzusetzen.

Auslegung:

Das Fachunternehmen hat aufgrund des eingeschätzten zu erwartenden Nutzer- und Personenaufkommens in diesem Bereich die Erstellung einer Unisex-Toilettenanlage als Einraum-Lösung mit Technik-Einheit empfohlen. Ein solches Angebot ist für alle Nutzergruppen geeignet und auch behindertengerecht ausgestattet. Dies würde auch ermöglichen, die Erstellungs- und Betriebskosten zu reduzieren. Seitens der Verwaltung war vorgeschlagen worden, neben einer barrierefreien Unisex-Toilette einen separaten Urinal-Bereich ergänzend vorzusehen, um über dieses zusätzliche Angebot die Nutzungssituationen etwas zu entzerren. Daher wurde auf Basis dieser Anforderung eine WC-Anlage mit behindertengerechtem Unisex-WC und einem ergänzenden Urinal-Raubereich als Richtpreis-Angebot durch das Unternehmen erarbeitet und vergleichend auch eine Einraum-Einheit angeboten.

Ausstattung WC-Anlagen:

Bei der Planung und Erstellung setzen die Unternehmen ihre Erfahrungen aus dem langjährigen Betrieb solcher Einrichtungen um und haben hier optimierte Lösungen. Basis einer solchen WC-Einheit ist jeweils ein separater Technikraum, in dem offen alle technischen Versorgungsleitungen geführt werden, sodass in den WC-Räumen selbst die technischen Anlagen sehr reduziert werden können. Dies vermeidet auf Basis der Erfahrungen Schadenpotentiale und Beschädigungen durch Nutzer. Der separat zugängliche Technikraum für Wartungspersonal erlaubt es dabei, die Wartung und Unterhaltung sowie die Beseitigung eventueller Störungen der technischen Anlagen in dieser separaten Räumlichkeit entsprechend durchzuführen.

Der spezifische technische Standard geht dabei von der Ausführung der Türen und Sanitärgegenstände, der Abdichtung der Böden, des verdeckten Einbaus von Sanitärgeräten und Armaturen sowie von Möglichkeiten für Zugangsregelungen aus. Die Ausführung der Sanitärräume selbst ist relativ reduziert und vandalismussicher gehalten. Die Sanitärgegenstände sind in Edelstahl. Das Öffnen und Schließen der Sanitäreinheit wird über entsprechende Taster ermöglicht. Schließzeiten sind entsprechend programmierbar, sodass eine nächtliche Schließung gewährleistet werden kann. Die Schließung erfolgt dabei rein über Magnetschlösser, um diese Mechanismen einem mechanischen Zugriff zu entziehen. Es gibt dabei auch technische Module, die einen längeren Aufenthalt über Türöffnungen und akustische Signale unterbinden. Grundsätzlich wäre auch eine Bewirtschaftung denkbar, dies ist jedoch nicht angedacht.

Einen wesentlichen Kostenfaktor stellen Sonderausstattungen wie die automatischen WC-Brillenreinigung dar. Diese Reinigungseinheit für die Sitzbrille geht mit einem Kostenanteil von ca. 15.000 € für die Mechanik und die spezifische Reinigungs konstruktion einher. Im Sinne der jederzeitigen sauberen Bereitstellung der WC-Anlagen wird dieses Zusatzmodul durchaus als sinnvoll erachtet. Die Reinigungseinheit steuert, dass nach jedem WC-Besuch die Tür zunächst verriegelt wird und dann der Reinigungsvorgang entsprechend erfolgt. Nach dem durchgeführten Reinigungsvorgang der WC-Brille steht die WC-Einheit wieder zur Verfügung und kann erneut durch Nutzer geöffnet werden.

Als ergänzende Sonderausstattungen sind weitere Optionen denkbar. Als weitere Option vorgeschlagen werden ein Wannenerunterboden im Urinal-Bereich, ein Anti-Graffitienschutz für den Innenraum sowie ein außenliegender Trinkwasserbrunnen. Dabei ist auch eine entsprechende Überwachung und Steuerung der WC-Einheit möglich. Hierbei ist darüber hinaus eine Störungswartung denkbar; grundsätzlich bieten solche Unternehmen auch Vollservice-Angebote an, welche sich aber in den Betriebskosten niederschlagen. Bei der äußeren Gestaltung sind unterschiedliche Fassadenmaterialien denkbar. Dabei bietet sich hier standortspezifisch insbesondere eine Ausführung mit einer Betonoberfläche an, welche auch mit entsprechenden Graffiti versehen werden könnte. Alternativ wären HPL-Fassadenplatten denkbar, die ebenfalls gegenüber Beschädigungen relativ resistent sind. Am Standort würde die Ausführung mit der Betonfassade für eine farbliche Gestaltung bei der sich auch Jugendliche einbringen könnten vorgeschlagen. Die Farbgestaltung sollte einen Anti-Graffitienschutz erhalten. Das Dach soll eine extensive Begrünung erhalten.

Kosten der WC-Einheiten:

Es wurden eine Raumzelle als Unisex-WC und eine Zweiraum-Lösung abgefragt und dargestellt. Die Kosten für die WC-Anlage setzen sich zusammen aus den Kosten für die Moduleinheiten, welche im Werk vorgefertigt sind mit den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen und der Bodenplatte. Daneben müssen auch die entsprechenden technischen Erschließungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom, die Außenanlagen mit Abfangung des Hanges und der Zugangssituation sowie die Baunebenkosten berücksichtigt werden. Die Kostenzusammenstellung kommt zu folgenden Kosten:

	Einraum-WC	Zwei-Raum WC-U
KG 200-Erschließung	12.500 €	12.500 €
KG 300 + 400 WC-Anlage		
Basisversion mit:	143.000 €	186.500 €
Kabine mit Betonfassade		
Extensive Dachbegrünung		
Antigrffiti - Schutz außen		
Kalkschutzsystem		
Gründung		
Sonderausstattung mit:	26.500 €	35.000 €
Sitzbrillenreinigung		
Urifloor Boden Urinal		
Antigrffiti -Schutz Innen		
Desinfektionsspender		
Trinkwasserbrunnen		
Summe mit Option	169.500 €	221.500 €
KG 500-Außenanlage	20.000 €	20.000 €
KG 700- Baunebenkosten	9.000 €	9.000 €
Kosten Gesamt	211.000 €	263.000 €
Summe ohne Optionen	184.500 €	228.000 €

Die Kostenermittlung kommt für das Einraum-WC auf Kosten von **211.000 €** brutto mit den genannten Optionen. Unter Wegfall von Funktionen können sich die Kosten auf ca. 184.500 € reduzieren. Für die WC-Anlage mit ergänzenden Urinal-Bereich fallen Kosten in Höhe von **263.000 €** an, diese ließen sich durch Entfall von Optionen auf ca. 228.000 € senken.

Betriebskosten:

Das Unternehmen hat auch deutlich darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten bei einer solchen Einrichtung einen relativ wichtigen Faktor darstellen. Dabei kann das Unternehmen auch den Betrieb mit Instandsetzung, Reinigung und Wartung selbst übernehmen oder auch nur die Wartung und Instandsetzung. Der Rhythmus der Reinigung hängt letztendlich von der Nutzungsintensität ab. Dies kann durch das Unternehmen wie aber auch durch lokale Reinigungsdienstleister erfolgen. Die zu erwartenden Kosten wurden nachstehend als orientierende Kosten aufgelistet.

Zusammenstellung Kosten Unterhalt:

	Einraum- WC	Zweiraum-WC
	brutto	brutto
Reinigung		
Reinigung täglich	20.400,00 €	26.200,00 €
Reinigung 3x/Woche + 1xWE	10.500,00 €	13.000,00 €
Reinigung 3x/Woche	7.900,00 €	9.800,00 €
Wartung		
ohne Reinigungsmodul	1.900,00 €	1.900,00 €
mit Reinigungsmodul	4.100,00 €	4.100,00 €
Störungsbeseitigung		
ohne Reinigungsmodul	6.000,00 €	6.000,00 €
mit Reinigungsmodul	11.600,00 €	11.600,00 €
Summe max. mit Reinigungsmod.	36.100,00 €	41.900,00 €
Summe max. ohne Reinigungsmod.	28.300,00 €	34.100,00 €
Summe min. ohne Reinigungsmod.	15.800,00 €	17.700,00 €

Bei den Betriebskosten sind die Reinigung, Wartung und Störungsbeseitigung gerechnet. Insgesamt sind je nach Lösung Kosten zwischen 42.000 € und 16.000 € je Jahr anzusetzen. Dabei hat das Reinigungsmodul für die WC-Brille mit ca. 7.800 € im Jahr im Unterhalt zu Buche geschlagen. Dabei ist es auch möglich, bei den Reinigungsintervallen jahreszeitlich angepasst zu variieren. Grundsätzlich ist im Betrieb auch eine Reinigung durch lokale Anbieter möglich, um ggf. kurzfristiger reagieren zu können. Dies dürfte allerdings nur bedingt Kostenvorteile bringen. Bei der Vollvergabe ist die Gewähr für die Nutzbarkeit, Funktionsfähigkeit und Sauberkeit letztendlich beim Anbieter und führt damit auch zu relativ wenig Aufwand bei der Stadt selbst. Das Unternehmen geht davon aus, wenn eine entsprechende Reinigung und die Wartung erfolgt, dass ein langfristiger guter Betrieb dieser Einrichtung möglich ist.

Vorberatung TUPV:

In der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr vom 19.09.2023 wurden die Maßnahmen mit ihren Möglichkeiten und Optionen beraten. Dabei war man sich nahezu einig, dass ein entsprechendes sanitäres Angebot im Bereich des Skateparks / Park-and-Ride-Parkplatzes geschaffen werden soll. Dabei wurden der Umfang und die Ausstattung der Anlage diskutiert. Der Ausschuss hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dem Gemeinderat die Ausführung einer Zweiraum-Anlage mit Urinal-Bereich mit den genannten Optionen mit Kosten von 263.000 € zu empfehlen.

Weiteres Vorgehen:

Sollten sich der Gemeinderat für die Umsetzung einer Lösung aussprechen und den Beschluss zur Errichtung einer solchen Anlage fassen, würde eine entsprechende Ausschreibung erfolgen. Dabei sollen Unternehmen angefragt werden, welche Erfahrungen in Ausführung und Betrieb solcher öffentlicher WC-Anlagen haben und von denen entsprechend professionelle Lösungen abgerufen werden können. Es ist davon auszugehen, dass nach Auftragseingang und Klärung aller technischen Details - vorbehaltlich der Materialverfügbarkeit - mit einem Zeitraum bis zur Erstellung der Anlage von 18 bis 22 Wochen zu rechnen ist. Die Ausschreibung soll möglichst zeitnah erfolgen, um dann im Frühjahr / Sommer 2024 die WC-Anlage erstellen zu können.

Mit der Erstellung dieses öffentlichen WCs im Bereich Skatepark / Park-and-Ride Parkplatz wird ein Angebot geschaffen, das den Nutzergruppen ermöglicht, entsprechend sanitären Anlage wahrzunehmen und somit auch eine gute Nutzung des städtischen Bereiches für die Jugend zu ermöglichen. Mit der professionellen Ausstattung und Erstellung soll eine langlebige und dauerhafte Nutzung dieser Sanitäreinheit am Skatepark ermöglicht und die Nutzungsmöglichkeiten des Gesamtareals aufgewertet werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen