

Biberach, 12.06.2008

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 118/2008**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Ja	26.06.2008			

Sanierung öffentliche WC-Anlage Kirchplatz

I. Beschlussantrag

1. Der Hauptausschuss stimmt der Sanierung der WC-Anlage mit Kosten in Höhe von 248.400 € netto inkl. Dach zu.
2. Der Sperrvermerk auf HHStelle 2.7650.940000.3-100 in Höhe von 250.000 € wird aufgehoben.

II. Begründung

1. Ausgangslage

Die öffentliche Toilettenanlage im Stadtmittelpunkt in einem denkmalgeschützten Gebäude wurde Ende der 70er-Jahre grundlegend saniert.

Der Zustand (und dadurch vor allem die massive Geruchsbelästigung in der Toilette) hat sich in den letzten Jahren ständig verschlechtert.

Nutzer, Gemeinderat und Verwaltung waren sich darüber einig, dass eine Sanierung notwendig ist.

Im Zuge der Haushaltsberatungen 2008 beschloss der Gemeinderat, die für das Jahr 2009 vorgeplante Sanierung bereits im Jahr 2008 anzugehen.

Der im Vermögenshaushalt enthaltene Ansatz mit 250.000 € ist mit einem Sperrvermerk versehen.

2. Bestand und Umbauplanung

2.1 Bestand

2.1.1 Erdgeschoss

Aus Anlage 1 ist der jetzige Bestand an Männer, Frauen und Behindertentoiletten ersichtlich.

Für Männer stehen eine Toilettenanlage und 4-Urinale zur Verfügung.

Für Behinderte steht mit einem eigenen Außeneingang eine separate Kabine zur Verfügung.

In der Toilettenanlage der Frauen befinden sich 3-Kabinen.

Die Heizung erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung. Die Belüftung erfolgt unregelmäßig über Fenster und Türen, was vor allem in der kalten Jahreszeit zu erheblichen Geruchsproblemen führt. Die Sanitärausstattung ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Benutzung erfolgt kostenlos.

Die öffentliche Toilettenanlage ist normalerweise von 6 Uhr bis 21 Uhr geöffnet und wird 2xtäglich gereinigt.

2.1.2 Untergeschoss

Der Toilettenbereich ist nur teilunterkellert, was bei Reparaturen erhebliche Probleme bereitet. Der Gewölbekeller ist feucht, die dort befindlichen Armaturen sind stark verrostet. Die Zugänglichkeit ist erschwert.

2.1.3 Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 50 qm. Die Wohnung wird über eine erneuerungsbedürftige Nachtspeicherheizung beheizt. Da keine Zählerinstrumente vorhanden sind, wurde eine Nebenkostenpauschale vereinbart.

Die Wohnung ist schlecht gedämmt.

Der Mieter hat eine Kündigungsfrist von 6 Monaten.

2.2 Grundsatzüberlegungen im Zusammenhang mit der Umbauplanung

Aufbauend auf einer Grobkonzeption des Hochbauamtes wurde das Büro JKLM, Biberach, sowie das IB Fischer, Biberach, mit der Planung der Sanierungsmaßnahme beauftragt.

2.2.1 Art der Be- und Entlüftung

Gegenüber anderen öffentlichen Toilettenanlagen steht pro Toilettenanlage nur ein sehr geringes Luftvolumen zur Verfügung. Bedingt ist dies durch die Unterbringung vieler Benutzerplätze auf einer kleinen Fläche bei sehr geringer Raumhöhe.

Ohne geregelte Be- und Entlüftung, mit der ein Mindestdurchsatz an Frischluft gewährleistet wird, lassen sich vor allem in der kalten Jahreszeit die Geruchsprobleme langfristig nicht spürbar verbessern.

Der bisherige Luftaustausch über Fenster und Türen reicht hierzu im täglichen Betrieb nutzerverhaltensbedingt nicht aus. Daher wird vorgeschlagen, eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung zu installieren, um die Situation dauerhaft und spürbar zu verbessern.

Mit dem Einbau der notwendigen Lüftungskanäle würde sich im Erdgeschoss eine lichte Höhe von nur noch 1,85 Meter ergeben. Dies ist nicht tragbar und würde geradezu zu Vandalismus an der Anlage verleiten.

Die notwendigen Lüftungsleitungen können nur im 1. Obergeschoss mit Lüftungsauslässen durch die Decke ins EG verlegt werden.

2.2.2 Erhaltung oder Aufgabe der Wohnung im Obergeschoss

Die Wohnung im Obergeschoss hat den Vorteil einer sozialen Kontrolle über die Anlage. Mit der Verlegung der Lüftungsleitungen und der Installation geht jedoch sehr viel Platz verloren, so dass eine Vermietung nicht mehr möglich ist. Erschwerend kommt hinzu, dass bei Beibehaltung der Wohnung eine Schallschutz- und Brandschutzdämmung notwendig wäre. Die Zugänglichkeit zur Belüftungsanlage/Heizung muss ständig gewährleistet sein. Dies lässt sich in einer vermieteten Wohnung nicht bewerkstelligen.

Ohne Wohnnutzung kann auf eine Dämmung und Erneuerung der Heizungskörper verzichtet werden.

Dem Mieter muss deshalb gekündigt werden.

Die weitere zeitliche Planung hängt vom Freiwerden der Wohnung ab.

2.2.3 Normalbetrieb- und Starkauslastung

Die öffentliche Toilette wird sehr unterschiedlich genutzt. Normale Wochentage einerseits und andererseits eine starke Nachfrage an Markttagen, Tagen mit Veranstaltungen und Festen im Stadtgebiet bringen dies mit sich.

Es wird deshalb vorgeschlagen:

- die Behindertentoilette in die normale Nutzung mit einzubeziehen
- im Männerbereich die große Urinalanlage nur bei entsprechendem Bedarf zu öffnen,
- die Öffnung der Frauentoiletten dem Bedarf anzupassen.

2.2.4 Erhebung von Benutzungsgebühren

Die sanierten bzw. neu gebauten Toilettenanlagen am Bahnhof (50 Cent) bzw. ZOB (10 Cent) sind gebührenpflichtig.

Eine sanierte und sauber betriebene Toilettenanlage rechtfertigt die Erhebung einer angemessenen Gebühr und ist Voraussetzung für die Aufnahme dieser Anlage in den Betrieb gewerblicher Art mit den entsprechenden Vorsteuermöglichkeiten.

Die Verwaltung schlägt vor nach der Sanierung für die Toilettenbenutzung 50 Cent und für die Urinalnutzung 20 Cent Gebühr zu erheben.

Der Münzautomat soll an der Außentüre der Behindertentoilette (Benutzung möglich durch Geldeinwurf oder mit Spezienschlüssel der Behinderten), im Männerbereich an der Toilette und den Urinalkabinen und im Frauenbereich ebenfalls an der Toilette angebracht werden.

2.3 Details der Planung

Einzelheiten zur Planung sind aus der Kostenschätzung des Büros JKLM und des IB Fischer ersichtlich. Auf die Pläne und schriftliche Ausarbeitung wird verwiesen.

2.4 Kosten

Die Kostenschätzung des Büros JKLM geht von Baukosten 221.000 € brutto aus. Inklusive Elektroarbeiten und Honoraren ist mit 280.600 € zu rechnen. Nach Abzug der Vorsteuer verbleiben 235.800 €.

Die mittelfristig notwendige Dachsanierung ist darin nicht enthalten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass die mittelfristig notwendige Dachsanierung (ca. 15.000 € brutto - eingeplant in 3-5 Jahren) ebenfalls beauftragt wird.

2.5 Zeitplan

Das Denkmalamt wurde eingeschaltet. Bedenken wurden nicht erhoben.

Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Eine denkmalrechtliche Genehmigung wird verlangt.

Für die Planungs- und Ausschreibungsphase werden 2,5 Monate angesetzt.

Für die Durchführung sind 3-4 Monate notwendig.

Die genaue Terminplanung hängt vom Freiwerden der Wohnung ab.

Walz

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

1 Maßnahmenkatalog

2 Pläne EG