

Toilettenkonzept für die Stadt Magdeburg

Die Versorgung mit öffentlichen Toilettenanlagen trägt erheblich zur Qualität und Erschließung des öffentlichen Raums einer Stadt bei.

Bestandsaufnahme:

In Magdeburg stehen derzeit 17 Toiletten, davon können 15 Toiletten von den Bürger*innen genutzt werden (zur Zeit geschlossenen WC siehe Anlage A Nr. 2 und Nr.13).

13 Toiletten sind dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg (SAB) zugeordnet.

4 Toiletten sind in der Bewirtschaftung der Fa. Ströer GmbH, geregelt über den Werbevertrag der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Vergleich mit anderen Städten ist Magdeburg als Landeshauptstadt damit gut aufgestellt.

1. Die bestehenden WC-Anlagen wurden hinsichtlich ihres technischen Zustandes mit Fokus auf die Modernisierungseignung, überprüft.
Die überwiegende Zahl der WC-Anlagen in der Landeshauptstadt Magdeburg entspricht mittlerweile nicht mehr dem Stand der Technik.
2. Eine Umrüstung und Modernisierung ist nach Rücksprache mit dem Hersteller aufgrund der bestehenden Grundrisse, nicht immer wirtschaftlich.
3. Die Standorte der bestehenden WC-Anlagen sind infolge des innerstädtischen Wandels sowie veränderter, touristischer Konzepte, zum Teil nicht mehr zeitgemäß.
4. Festzuhalten ist, dass bei vielen der bestehenden Standorte eine unzureichende soziale Kontrolle besteht. Der Bewuchs durch Sträucher, Hecken und Bäumen im direkten Umfeld, begünstigt fehlenden Sichtkontakt zu den WC-Anlagen, das Gefühl sich "unbeobachtet" dort aufzuhalten. Dies führt zu Fehlverhalten und Vandalismus. Personen die auf öffentliche Toiletten angewiesen sind, fühlen sich oft unsicher und sind gehemmt, diese aufzusuchen und zu benutzen.
5. Alle WC-Anlagen (bis die auf dem Schöppensteg) haben mehr als einen WC-Raum. Dies ist vor 20 Jahren erfolgt (damalige Bauvorschriften). Nach heutigen Gesichtspunkten sind diese an den meisten Standorten überdimensioniert. Zur Folge hat dieses „Überangebot“ einen erhöhten Reinigungsaufwand, erhöhte Reinigungskosten und einen erhöhten Wartungs- und Instandhaltungsaufwand (= erhöhte Betriebskosten)
6. Auch das bundesweit bekannte Konzept "Nette Toilette" soll zusätzlich eingeführt werden. So können weitere Standorte definiert werden, in deren Umgebung Anbieterinnen und Anbieter konkret angeworben werden sollen.

Folgende Maßnahmen sind mittelfristig zu realisieren:

1. Standortüberprüfung bestehender WC-Anlagen

Die Standorte der bestehenden WC-Anlagen sind infolge des innerstädtischen Wandels sowie veränderter touristischer Konzepte zum Teil nicht mehr zeitgemäß.

In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, tourismusverantwortlichen Einrichtungen sowie mit dem Amt für Statistik, sollen die Standorte der WC-Anlagen überprüft und in der Folge einer Bedarfsanalyse nach Relevanz und Priorität neu geordnet werden.

Dazu könnte eventuell auf die Ausarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zurückgegriffen werden.

Die Prioritätenliste sollte bei der Beantwortung von Anträgen und Anfragen bezüglich neu erwünschter WC-Anlagen und im Rahmen der Fortschreibung des Toilettenkonzeptes herangezogen werden.

Empfehlung bei der Festlegung neuer Standorte:

- ✓ Notwendige soziale Kontrolle beachten
- ✓ Hinterhöfe, rückseitige Gebäudelagen und dichtbewachsene Grünanlagen, eignen sich nicht.
- ✓ Öffentliche, helle und offene Plätze, bieten in der Regel Sichtkontakt und die WC's stehen dann dort, wo sie benötigt werden. Mit modernen Gestaltungsmöglichkeiten und Fassadentypen, können öffentliche Toiletten zur Aufwertung eines Platzes beitragen und bilden keinen "Fremdkörper".
- ✓ WC-Anlagen sollten gut erreichbar und auffindbar sein (durchgängige Beschilderung)

2. Modernisierung der vorhandenen verbleibenden oder umzusetzenden WC-Anlagen

Die überwiegende Zahl der WC-Anlagen in der LH MD entspricht mittlerweile nicht mehr dem Stand der Technik. Eine Umrüstung und Modernisierung ist nach Rücksprache mit dem Hersteller aufgrund der bestehenden Grundrisse, nicht immer wirtschaftlich.

Die bestehenden WC-Anlagen sollen in Auswertung des Grobkonzeptes Modernisierung/Sanierung bzw. Ersatzbeschaffung im Toilettenkonzept, einfließen.

Zukünftig erfolgt der Bau von 1-Raum WC-Anlagen, barrierefrei und geschlechterneutral.

3. Alternatives Bewirtschaftungsmodell prüfen

Die WC-Anlagen-Hersteller, wie z. B. Fa. Hering-Sanikonzepth GmbH Burbach, bieten umfassende Bewirtschaftungsmodelle einschließlich Erneuerungsprojekthalte für die städtischen WC-Anlagen an. Derartige Modelle könnten geprüft und unter Berücksichtigung technischer, organisatorischer und wirtschaftlicher Machbarkeitsaspekte in Erwägung gezogen werden.

4. Projekt „Nette Toilette“ mit Interessenten abstimmen

Das Projekt „Nette Toilette“ sollte unter Berücksichtigung der aktuellen Aspekte wieder aufgenommen und in der Innenstadt von Magdeburg eingeführt werden. Zu prüfen ist, ob touristische Anziehungspunkte mit einzubeziehen sind (z. Bsp. Gastronomische Einrichtungen entlang Elberadweg). Wird dieses Konzept nicht angenommen, muss langfristig über weitere Toiletten Standorte entschieden werden.

5. Pilotprojekt Trockentoilette

Das Handling und die Akzeptanz einer Trockentoilette muss geprüft werden, damit diese mögliche Variante (nicht so kostenintensiv) betrachtet werden kann. Am Standort Diesdorf (Grundschule/Bolzplatz) werden öffentliche Toiletten gewünscht. An diesen Standorten könnten Trockentoiletten getestet werden.

6. Wirtschaftliche Grundlage

Die Finanzierung der Bewirtschaftung der WC-Anlagen muss langfristig im Haushalt eingestellt werden.

Prüfung von möglichen Fördermitteln für den Neubau/Sanierung von WC-Anlagen.

Maßnahmen bis 2025

- Der Bestand der WC -Anlagen soll durch 4 zusätzliche Standorte auf insgesamt 21 erhöht werden.

SR-Beschluss Nr. 392-010(VII)20 ist „eine feste öffentliche Toilette am Nordpark zu installieren - Finanzierung über Wirtschaftsplan SAB in 2022

MDCC Arena (keine Beteiligung FCM vorgesehen, mögliche Standorte durch Stadtplanungsamt vorgeschlagen - Umsetzung in 2023)

WC Klosterberggarten/Sternbrücke - Dringlichkeitsliste zur Verbesserung der Barrierefreiheit (Stadtrat DS0364/18) - Umsetzung in 2023

Bau Trocken/Bio-Toiletten (Diesdorf Bolzplatz) als Pilotprojekt

- Bei Übernahme (Kauf) der Toiletten aus dem Werbevertrag zwischen der Stadt und Firma Ströer GmbH erfolgt die Zuordnung in das Anlagevermögen des SAB.

❖ Schellheimer Platz	= maximal 45.100 EUR (netto)
❖ Heinrich-Heine-Platz (Stadtspark)	= maximal 59.100 EUR (netto)
❖ Leibnizstraße (Spielplatz Hegelstraße)	= maximal 73.700 EUR (netto)

- Mit der Übernahme der Bewirtschaftung der Toiletten aus dem Werbevertrag (inklusive WC-Thiemplatz) wird der SAB beauftragt.
- Modernisierung der vorgeschlagenen WC-Anlagen gemäß Anlage B
Eine Umrüstung und Modernisierung ist nach Auswertung mit dem Hersteller aufgrund der bestehenden Grundrisse für folgende WC-Anlagen wirtschaftlich möglich. Die Größe der Anlagen wird beibehalten, da die Anlagen gut frequentiert sind.
- Prüfen alternativer Bewirtschaftungsmodelle

Variante I

Die Stadt Magdeburg schließt mit einem Unternehmen einen Mietkauf-Vertrag über den Bau, die Lieferung/Montage und den laufenden Betrieb der zukünftigen WC-Anlagen ab. Hier ist die Sanierung bzw. Erneuerung der Bestandtoiletten einbezogen. Laufzeit kann 10 oder 15 Jahre betragen.

Das Unternehmen bleibt über den gesamten Zeitraum Eigentümer der Anlagen, erst mit einer Schlussrate, geht das Eigentum an die Stadt Magdeburg über.
Oder es wird ein neuer Vertrag mit Austausch der WC-Anlagen gegen modernere Modelle abgeschlossen.

Das Unternehmen ist für den kompletten Zeitraum verantwortlich für den laufenden Betrieb und übernimmt damit sämtliche Reinigungs-, Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie die damit verbundenen Kosten.

Die Stadt Magdeburg zahlt den Unternehmen für die Dienstleistung und für Afa/Zins einen festen monatlichen Betrag.

Die Stadt Magdeburg und das Unternehmen legen vertraglich die Kostenübernahme für Nebenkosten (Strom, Wasser/Abwasser) und Behebung von Vandalismusschäden fest.

Grundkosten: 3.500 EUR (netto) im Monat pro WC-Anlage

Gesamt: 882.000 EUR (netto) pro Jahr bei 21 WC-Anlagen

Vorteil:

- ✓ höhere Sauberkeit
- ✓ Nachrüstung aller WC-Anlagen auf den neusten Stand
- ✓ Automatische Reinigung nach Benutzung
- ✓ Schnellere Reparaturen

Variante II

Die Stadt prüft eine mögliche Zuordnung der WC-Anlagen an die Städtische Werke GmbH Magdeburg, da es sich um Anlagen der Abwasserwirtschaft handelt. Damit wäre die Stadt nur mit einem Kostenaufwand beteiligt, der die anteilige Gewinnbeteiligung als Gesellschafter verringert.

Vorteil:

- ✓ Beitrag zur Haushaltskonsolidierung (Einsparung Finanzmittel im Haushalt)

Variante III

- ✓ Weitere Bewirtschaftung durch den Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb
- ✓ Erhaltungsarbeiten an den Bestandstoiletten (siehe Anlage A)

Priorität bei Umsetzung dieser Variante:

- Bau der WC-Anlage Alter Markt (2021)
- WC Anlage am Nordpark (2022)
- WC Anlage Umfeld MDCC Arena (bis 2023)
- WC Klosterberggarten/Sternbrücke (2023) Umsetzung Verbesserung der Barrierefreiheit
- Erhaltungsarbeiten an Bestandstoiletten
- Rückbau mit Ersatzneubau der nicht reparaturfähigen WC-Anlagen (6 Stück)

<i>Kosten:</i>	Bau der 4 WC- Anlagen	= 602.800 EUR
	Bewirtschaftung	= ca. 200.000 EUR pro Jahr (13 WC-Anlagen)
	Reparaturen / Sanierungen	= ca. 120.000 EUR (2022)
	Ersatzneubau	= ca. 1,5 Mio. EUR

Nachteil: Die Verbesserung der Ausstattung ist nur über einen längeren Zeitraum möglich.

Bis zur Fortschreibung des Toilettenkonzeptes im Jahr 2025 werden die Beschlusspunkte I bis V durch den SAB und beauftragte Dritte bearbeitet.