

Telefon: 0 233-26469
 Telefax: 0 233-24966
 Az.: KR-IM-FS

Kommunalreferat
 Immobilienmanagement

Eintr.	RS	EA	Reg.	Kopie an:	
R1	Kommunalreferat - 2. Mai 2012				
BdR					
GL					
SB	IM	IS	AWM	MHM	
Rev	RV	BewA	VermA	SgM	FV

Belegexemplar

1. Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 27.07.2011 zum Strategiekonzept für die öffentlichen Bedürfnisanstalten; Verhandlungen über Übertragung der WC-Anlagen mit der Stadtwerke München GmbH

Übereinstimmung mit Originalbeschluss geprüft.

2. Sanierung der WC-Anlage Marienplatz

Am 19. APR. 2012

3. Sanierung der WC-Anlage Münchner Freiheit

D. T. [Redacted]
 Stadtgraphischer Dienst

4. „Dringendes Bedürfnis - im Zwischengeschoss an der "Münchner Freiheit" fehlt eine öffentliche Toilette“

Antrag Nr. 08-14 / A 01376 der BIA vom 01.03.2010

5. „Es stinkt - Toilettenanlage im Marienplatz-Zwischengeschoss sanieren!“

Antrag Nr. 08-14 / A 02012 der BIA vom 26.11.2010

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08592

7 Anlagen

VB-L	RS	VBB	T.	WV	EA	IM/L	Kommunalreferat Immobilienmanagement.				WV	
Vz.	Kommunalreferat Immobilienmanagement 07. Mai 2012					VvA	07. Mai 2012				RS	
BRM						Kopie					PW	EA
VGB						BW					Abt.B.	
BFG	Verwaltungs- u. Betriebsgebäude					VB	ZA	KS	FS	SO	BU	

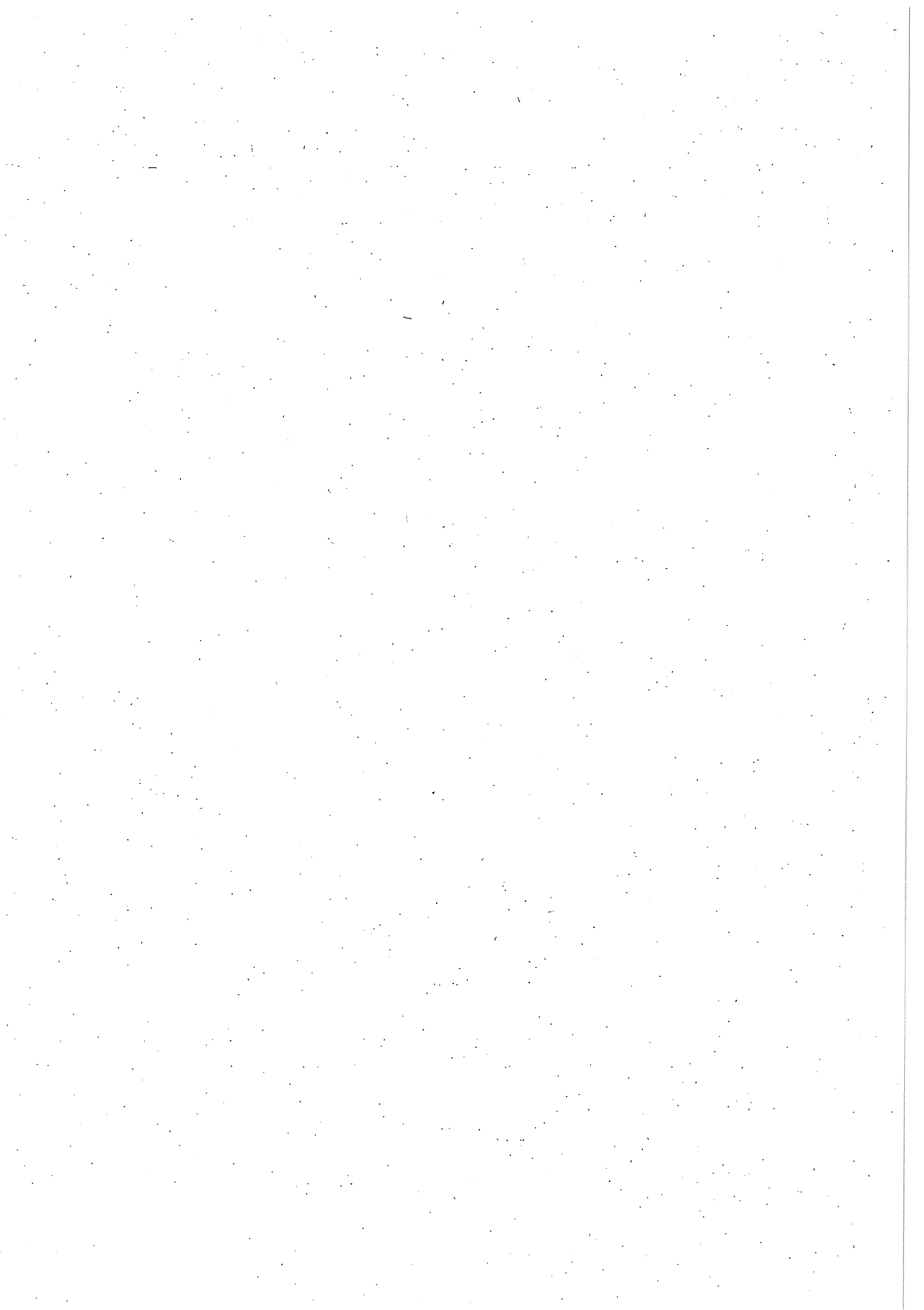
Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.04.2012 (SB)

Öffentliche Sitzung

Stichwort	Berichterstattung zur Umsetzung des Beschlusses vom 27.07.2011
Anlass	1. Verhandlungen mit der Stadtwerke München GmbH bzgl. Übertragung der WC-Anlagen 2. Sanierung der WC-Anlagen im U-Bahnhof Münchner Freiheit 3. Sanierung der WC-Anlagen im U-Bahnhof WC Marienplatz 4. Anträge Nr. 08-14 / A 01376 und 08-14 / A 02012 der BIA vom 01.03.2010 bzw. 26.11.2010
Inhalt	Das Kommunalreferat berichtet über den Stand des vom Stadtrat am 27.07.2011 beschlossenen Strategiekonzeptes für die öffentlichen Bedürfnisanstalten. Darüber hinaus wird das weitere Vorgehen bzgl. der Sanierung der WC-Anlagen Marienplatz und Münchner Freiheit dargestellt.

Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Kommunalausschuss nimmt den Bericht über den Verhandlungsstand bezüglich der Übertragung der öffentlichen WC-Anlagen zur Kenntnis. 2. Der Kommunalausschuss nimmt die Planung der Wiederherstellung der WC-Anlage im U-Bahnhof Münchner Freiheit durch das Kommunalreferat sowie die Beauftragung der SWM GmbH mit der Planung und Kostenschätzung der Sanierung der WC-Anlage Marienplatz zur Kenntnis. 3. Dem Antrag 08-14 / A 01376 und der Ziffer 1. des Antrags 08-14 / A 2012 der BIA wurde durch den Stadtratsbeschluss vom 27.07.2011 und das weitere Vorgehen in dieser Beschlussvorlage bereits entsprochen. Die Ziffer 2 des Antrags 08-14 / A 2012 wird abgelehnt. Die Anträge sind somit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
Gesucht werden kann auch nach:	öffentliche Toiletten; Sanierung der WC-Anlagen Marienplatz und Münchner Freiheit

I. Vortrag des Referenten	2
1. Auftragslage auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 27.07.2011 (siehe Anlage 1)	2
2. Aktueller Stand der Verhandlungen zwischen dem Kommunalreferat und der SWM GmbH	2
3. Sanierung der WC-Anlage Marienplatz durch die Stadtwerke München GmbH	3
4. Sanierung der WC-Anlage Münchner Freiheit	4
5. Behandlung des Antrag Nr. 08-14 / A 01376 der BIA vom 01.03.2010	5
6. Behandlung des Antrag Nr. 08-14 / A 02012 der BIA vom 26.11.2010	6
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei	6
9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
10. Zustimmung der SWM GmbH zur Beschlussvorlage	7
11. Beschlussvollzugskontrolle	7
II. Antrag des Referenten	8
III. Beschluss	8



Darüber hinaus wird das Kommunalreferat die SWM fachlich bei der Ausschreibung unterstützen, um auch im Hinblick auf die Sanierung der Anlage Münchner Freiheit einen einheitlichen Standard in Münchens Innenstadt zu gewährleisten. Dieser Standard für moderne, funktionale und nachhaltige WC-Anlagen wurde durch das Kommunalreferat erarbeitet und wird im nachfolgenden Punkt 4 dargestellt.

4. Sanierung der WC-Anlage Münchner Freiheit

Bei der Anlage Münchner Freiheit stellt sich der Sachverhalt grundsätzlich anders dar als beim Projekt Marienplatz. Die Sanierung des Gebäudes wurde im Jahr 2010 durch die SWM GmbH abgeschlossen, ohne dass die WC-Anlagen, ausgenommen ein Behinderten-WC, saniert wurden. Derzeit ist lediglich ein Rohbauzustand vorhanden, der Innenausbau sowie die dazugehörigen haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro) fehlen.

Der Standort Münchner Freiheit wurde im Stadtratsbeschluss vom 27.07.2011 im Wesentlichen auf Grund der durchschnittlich 856 Nutzer/Tag in den Jahren vor dem Umbau, der verkehrsinfrastrukturellen Bedeutung und der fehlenden Ausweichmöglichkeiten dem sogenannten „Cluster 1“ zugeteilt. Dieses umfasst Anlagen mit hoher bis sehr hoher Nutzungsfrequenz, welche mit erster Priorität angegangen werden müssen und mit einem guten bis sehr guten Standard saniert und betrieben werden sollen.

In Anbetracht der Dringlichkeit der Maßnahme wird das Kommunalreferat die Sanierung der WC-Anlage übernehmen. Der Betrieb kann ggf. bis zur Übernahme der Anlage durch die SWM ebenfalls durch das Kommunalreferat erfolgen. Eine spätere Vergabe des Betriebes an einen externen Betreiber kann dann auch durch die SWM erfolgen. Die Anlage wird so gestaltet, dass eine Übernahme des Betriebs durch die SWM oder einen Dritten reibungslos möglich sein wird.

Für die Sanierung hat das Kommunalreferat einen Anforderungskatalog (Standards) erarbeitet, der zu einer WC-Anlage führen soll, die funktional und flexibel, sowie mit nachhaltigen Materialien ausgestattet ist und den Anforderungen einer modernen öffentlichen WC-Anlage entspricht. Hierzu hat das Kommunalreferat diverse Besichtigungen durchgeführt und umfangreiche Informationen bei Betreibern von öffentlichen Bedürfnisanstalten eingeholt.

Wesentliche Punkte sind hierbei:

- Barrierefreiheit, soweit realisierbar
- Behinderten-WC
- helles freundliches Ambiente, transparenter und einsehbarer Vorraum
- Kunststoffböden ohne Fugen, um Geruchsbildung vorzubeugen
- generell glatte Materialien an Wänden, die leicht und kostengünstig zu reinigen sind
- ggf. Betriebs-/Aufenthaltsraum für evtl. Personalbesetzung
- Edelstahl-WC-Schüsseln und -Urinale

ge sei. Die Klärung dieser Problematik wird von den SWM in Zusammenarbeit mit den Steuerbehörden jedoch unabhängig von den weiteren Verhandlungsschritten vorangetrieben. Eine erste steuerliche Beurteilung seitens der SWM GmbH ist erfolgt (siehe Anlage 6). Die Stadtkämmerei hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben, die unter Ziffer 8 dieser Beschlussvorlage behandelt wird und als Anlage 7 beiliegt.

Die SWM werden untersuchen, inwieweit für die Anlage Odeonsplatz eine Möglichkeit der Umgestaltung besteht, die das WC vom Zwischengeschoss aus zugänglich macht. In den Gesprächen wurden auch die auf Grund der Sanierung des U- und S-Bahn-Zwischengeschosses naheliegende, vorzeitige Sanierung der höchstfrequentierten WC-Anlage Marienplatz sowie die Anlage Münchner Freiheit thematisiert. Details zu den Anlagen Marienplatz und Münchner Freiheit folgen in Ziffer 3 und 4 des Vortrags.

Im Hinblick auf den eindeutigen Auftrag des Stadtrates vom 27.07.2011, der in Ziffer 1 d) die Sanierung der WC-Anlage Münchner Freiheit behandelt, wird das Kommunalreferat die Sanierung gemäß diesem Auftrag des Stadtrates ohne weitere Verzögerung betreiben und dabei die Anforderungen eines künftigen Betreibers bestmöglich erfüllen.

3. Sanierung der WC-Anlage Marienplatz durch die Stadtwerke München GmbH

In Folge der bisher geführten Gespräche werden die Stadtwerke München die WC-Anlage im Marienplatz-Untergeschoss sanieren.

Die SWM GmbH plant die Gesamtsanierung des Bahnhofs innerhalb der nächsten zwei Jahre. Eine Einbeziehung der Sanierungsmaßnahme des WC-Bereichs in dieses Gesamtprojekt ist dabei sehr sinnvoll, wenn nicht sogar zwingend. Hierfür ist bei den SWM auch die notwendige Sachkompetenz vorhanden, erbringen diese doch bereits jetzt den Großteil aller notwendigen Unterhalts- und Reparaturleistungen mit eigenem Personal. Durch die Einbindung der WC-Sanierung in die Gesamtmaßnahme können Planungskosten reduziert und Reibungsverluste vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Kommunalreferats wird der Bereich um die öffentliche WC-Anlage in einer relativ späten Bauphase gegen Mitte bis Ende 2013 saniert. Ob dies bei dem jetzigen Planungsstand und der Komplexität des Großprojektes vorgezogen werden kann, kann vom Kommunalreferat derzeit nicht beurteilt werden. Eine vorgezogene Sanierung lediglich der WC-Anlage ist laut SWM nicht möglich.

Die Kosten für die Sanierung der WC-Anlage wird das Kommunalreferat übernehmen. Die Höhe der Kosten kann im jetzigen Stadium nicht beziffert werden. Auf Grund der Unterlagen und Aussagen der Teilnehmer des zwischen 2005 und 2009 durchgeführten Interessenbekundungs- und Ausschreibungsverfahrens kann grob überschlägig mit Kosten in einer Größenordnung von 350.000 bis 500.000 EUR gerechnet werden. Die SWM werden diesbezüglich eine qualifizierte Kostenschätzung vornehmen lassen, über die der Stadtrat im Zusammenhang mit der erforderlichen Mittelbereitstellung entscheiden wird.