

Telefon: 0 233-92811

Telefax: 0 233-20358

Az.: V02324

Kommunalreferat

Liegenschaftsverwaltung

R	DieBe	RS	EA	WA	Kopie
R 1	Kommunalreferat				an:
BdF	- 3. Aug. 2011 Belegexemplar				
GL					
GA	RV	IV	AS	AM	
Rev	GV	Bewa	Vema	SqM	FV

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 27. Juli 2011

D-HA II / V - 3
Stenographischer Dienst

1. Öffentliche WC-Anlagen – Strategiekonzept

2. „Öffentliche WC-Anlagen erhalten und sanieren!“

Antrag Nr. 08-14 / A 01680 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Richard Quaas, Herrn StR Johann Stadler, Herrn StR Dr. Georg Kronawitter vom 06.07.2010

3. „Errichtung von Sanitäranlagen für Besucher des Hohenzollernplatzes“

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00367 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 08.10.2009

4. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03012 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 04.05.2011 (ED 18.05.2011)

5. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich des Georg-Freundorfer-Platzes“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

6. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03014 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07100

L	L/ST/Ö/PR	T	WW
Immo/ Leitung	Kommunalreferat Liegenschaftsverwaltung		RS
Immo/ Nord	08. Aug. 2011		EA
Immo/ Süd			WA
Immo/ Ost			Abt.B.
Immo/ GSD	Z/L	Z/Stab	Z/KGM
Immo/ SOB	T/L	T/N	T/S
			T/O
			T/P

4 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.07.2011

Öffentliche Sitzung

ZL	RS	ZMB	T	WW	EA	WA
STAB	Liegenschaftsverwaltung Zentrales Gebäudemanagement				Kopie	
FOM	08. Aug. 2011					
HGM						
KGM	KGM-B	KGM-KS				

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 07.07.2011 (s. Anlage 4): Der Kommunalausschuss hat den Beratungsgegenstand ohne Beschlussfassung in der Sache zur Entscheidung in die heutige Vollversammlung vertagt.

Im Übrigen ergänze ich meinen Vortrag aus dem Kommunalausschuss wie folgt:

1. Ergänzung zu Nr. 15 der Beschlussvorlage für die Kommunalausschusssitzung am 07.07.2011:

Der Behindertenbeirat hat seine Stellungnahme nachgereicht und folgendes vorgetragen (die Stellungnahme ist als Anlage Nr. 1 hier beigelegt):

Der Behindertenbeirat hält das Konzept „Nette Toilette“ nicht für geeignet. Toiletten in Gaststätten befinden sich meist im Kellerbereich und wären daher für Behinderte und Rollstuhlfahrer nicht erreichbar.

Der Umstand, dass sich viele (aber bei weitem nicht alle) WC-Anlagen in Gaststätten im Kellerbereich befinden, mag durchaus zutreffen, allerdings weist das Kommunalreferat darauf hin, dass andere Zielgruppen dennoch in großem Ausmaße von diesem Konzept profitieren können, wie die Beispiele aus derzeit 110 Städten und Gemeinden in Deutschland, in denen das Konzept erfolgreich umgesetzt wurde, zeigen.

Die Tatsache, dass trotzdem viele Zielgruppen profitieren können gilt aus der Sicht des Kommunalreferats auch für die stadteigenen Gebäude. Die Hinweise zu Automatiktoiletten und WC-Kiosk-Kombinationen bzgl. barrierefreier Toiletten sollen selbstverständlich bei diesen Alternativen kumulativ berücksichtigt werden.

2. Änderung unter Nr. 17 der Beschlussvorlage für die Kommunalausschusssitzung am 07.07.2011 (als Nr. 17.1 und Nr. 17.2):

Es liegen nun die Stellungnahmen des Referats für Arbeit und Wirtschaft sowie der Stadtwerke München GmbH vor (die Stellungnahmen sind als Anlagen Nr. 2 und 3 hier beigelegt)

2.1 zu 17.1 Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft:

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) lehnt in seiner Stellungnahme (siehe Anlage 1) eine Beauftragung gem. Ziffer 6 des Antrags der Referentin ab. Das RAW geht davon aus, dass die Zuständigkeit für die Konzeption öffentlich zugänglicher Toilettenanlagen beim Kommunalreferat liegt und schlägt vor, dass die Kontaktaufnahme mit den Gastronomen vor Ort sowie den Gaststättenverbänden zentral durch das Kommunalreferat erfolgen soll.

Das Kommunalreferat wollte die Zuständigkeit für die Erstellung einer Konzeption zum Betrieb öffentlicher WC-Anlagen keineswegs dem RAW übertragen. Das Kommunalreferat war jedoch der Ansicht, dass das RAW als zuständiger städtischer Ansprechpartner des

Gaststättenverbandes diese Gespräche zunächst selbst führen wolle. Da das RAW diese Aufgabe nicht übernehmen möchte, werde ich selbstverständlich diese in meinem Haus führen bzw. führen lassen; meinen ehemals unter Nr. 6 formulierten Antrag habe ich daher in dieser Sitzungsvorlage für die Vollversammlung gestrichen.

Des Weiteren gibt das RAW im Hinblick auf Ziffer 5 des Antrags der Referentin zu bedenken, dass sich der Stadtrat mit Beschluss vom 15.12.2010 gegen eine zahlenmäßige Erhöhung der Außenwerbeanlagen auf öffentlichem Grund entschieden hat. Das RAW schlägt daher vor, die Beauftragung einer Prüfung durch das Planungsreferat, in welchem Umfang Außenwerbeanlagen zur Finanzierung von Automatiktoiletten zur Verfügung stehen, ablehnend zu beantworten.

Das Kommunalreferat ist sich der Schwierigkeit bzgl. der Findung geeigneter Standorte bewusst und sieht daher werbefinanzierte Automatiktoiletten lediglich als punktuelle Ergänzung in Ausnahmefällen und nach eingehender Prüfung vor. Dennoch sind, gerade wenn sich durch das Schließungskonzept Brennpunkte abzeichnen sollten, Automatiktoiletten ein geeignetes Mittel, relativ schnell Abhilfe zu schaffen; wie die bereits vorhandenen Anlagen zeigen. Daher sollte aus Sicht des Kommunalreferats die Alternative, der werbefinanzierten Automatiktoiletten nicht im Vorhinein gänzlich verworfen werden.

2.2. zu 17.2 Stellungnahme der Stadtwerke München GmbH.

Die Stadtwerke München GmbH monieren (siehe Anlage 2), dass das Konzept auf nicht exakt über eine Zählung, sondern lediglich auf über den Wasserverbrauch ermittelten Werten beruht, diese aber keine belastbare Basis für ein Betriebskonzept darstellen würden.

Zählungen an wenigen Tagen stellen jedoch keine belastbare Basis dar. Das Kommunalreferat weist zunächst darauf hin, dass eine statistisch signifikante Ermittlung mehrerer hundert Stichproben (d.h. ganztägig andauernde Zählungen über eine Vielzahl von Tagen) für jede einzelne Anlage erfordern würde. Dies wäre - wie im Vortrag der Referentin in Ziffer 2.1. dargestellt - unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar gewesen.

Wie in Ziffer 2.1 dargestellt, eignet sich eine Modellrechnung auf der Basis von Wasserverbräuchen selbstverständlich nicht dafür, die exakten Nutzerzahlen zu ermitteln. Auf die Ausführungen hierzu wird hingewiesen.

Das Verfahren, das das Kommunalreferat gewählt hat, kann evtl. zur Folge haben, dass Anlagen „zu Unrecht“ geöffnet bleiben, also faktisch noch geringere Nutzungszahlen vorweisen, es stellt aber sicher, dass keine Anlage auf Grund einer evtl. zu niedrig ermittelten Nutzungsfrequenz geschlossen wird. Sollten die Stadtwerke München GmbH auf Grund exakter, über statistisch valide Zählungen ermittelter Werte zu der Ansicht gelangen, dass weitere Anlagen, wie z.B. im U-Bahnhof Max-Weber-Platz oder im U-Bahnhof Prinzregentenplatz geschlossen werden müssten, so steht es den Stadtwerken natürlich frei, dies vorzuschlagen. Das Kommunalreferat schlägt solche Schließungen nicht vor.

Das Kommunalreferat empfiehlt, über die vorgeschlagenen Schließungen hinaus vorerst keine weiteren Schließungen vorzunehmen, um eine angemessene Versorgungsdichte zu erhalten.

Abschließend weisen die Stadtwerke München GmbH darauf hin, dass sie die Toiletten nicht kompetenter oder kostengünstiger als darauf spezialisierte Unternehmen betreiben könnten.

Dies mag zutreffen, allerdings wurde eine Vergabe des Betriebs und der Sanierung an ein privates Unternehmen aus bekannten Gründen vom Stadtrat abgelehnt. Unter Einbeziehung der Ist-Situation und der nun verbleibenden Alternativen ist, wie unter Ziffer 8.2 im Vortrag der Referentin dargestellt, einzig und allein der Betrieb und die Sanierung durch die Stadtwerke München GmbH zielführend.

Die Stellungnahmen des Referats für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtwerke München GmbH und deren Würdigung durch das Kommunalreferat werden hiermit dem Stadtrat in Ergänzung des Vortrags der Referentin zur Kenntnis gegeben.

Unter Berücksichtigung vorstehend dargestellter Ergänzungen meines Vortrages, stelle ich nunmehr nachstehende Anträge:

II. Antrag der Referentin

1. Dem erarbeiteten Strategiekonzept zu Sanierung und Betrieb der öffentlichen Toilettenanlagen und den vorgeschlagenen Schließungen der Anlagen des Cluster 4. (siehe Ziffer 4.1.4 im Vortrag der Referentin) wird zugestimmt.

Folgende öffentliche Bedürfnisanstalten werden geschlossen:

- Theresienwiese, oberirdisch
- Odeonsplatz, unterirdisch
- Waldfriedhofstraße, oberirdisch
- Milbertshofen, U-Bahnhof
- Harthof, U-Bahnhof
- Großhadern, U-Bahnhof
- Kolumbusplatz, U-Bahnhof
- Messestadt-Ost, U-Bahnhof
- Forsternieder Allee, U-Bahnhof
- Haderner Stern, U-Bahnhof
- Bavariaring, oberirdisch
- Stiglmaierplatz, U-Bahnhof
- Olympiazentrum, oberirdisch
- Obersendling, U-Bahnhof
- Josephsplatz, U-Bahnhof
- Petuelring, oberirdisch
- Am Hart, U-Bahnhof
- Kiefern Garten, oberirdisch
- Hasenberg I, U-Bahnhof
- Karl-Preis-Platz, U-Bahnhof
- Brudemühlstraße, U-Bahnhof
- Dülferstraße, U-Bahnhof

- Lehel, U-Bahnhof
 - Königinstraße, oberirdisch
 - Candidplatz, U-Bahnhof
 - Studentenstadt, oberirdisch
 - Richard-Strauss-Straße, U-Bahnhof
 - Böhmerwaldplatz, U-Bahnhof
 - Friedenheimerstraße, U-Bahnhof
 - Neuperlach Süd, oberirdisch
 - Gollierplatz, oberirdisch
 - Elisabethplatz, oberirdisch
 - Herkomerplatz, oberirdisch
 - Am Nockherberg, oberirdisch
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die zur Schließung vorgeschlagenen Anlagen unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 31.10.2011, zu schließen und außer Betrieb zu nehmen.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, unverzüglich mit der Stadtwerke München GmbH Verhandlungen über die Übertragung und die Umsetzung des Strategiekonzeptes der folgenden Anlagen aufzunehmen:
- alle in Anlagen der Stadtwerke München GmbH befindlichen öffentlichen Bedürfnisanstalten
 - alle in Anlagen der Deutsche Bundesbahn – DB-Station & Service AG befindlichen und derzeit vom Kommunalreferat betriebenen öffentlichen Bedürfnisanstalten
 - alle weiteren vom Kommunalreferat betriebenen öffentlichen Bedürfnisanstalten der Cluster 1-3
- Die Verhandlungsergebnisse sind dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
4. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die zur Schließung vorgeschlagenen Anlagen, die sich bautechnisch und örtlich als WC-Kiosk-Kombinationen eignen und/oder für die bereits Anfragen bestehen, in geeigneter Weise zur Umnutzung anzubieten.
5. Das Planungsreferat wird gebeten nochmals zu prüfen, in welchem Umfang Werbeträger zur Finanzierung von Automatiktoiletten, die als zusätzliches Angebot für Münchner Bürgerinnen und Bürgern dienen sollen, genutzt werden können. Über die Ergebnisse wird dem Stadtrat berichtet.
6. Dem Antrag Nr. 1680 vom 06.07.2010 der Stadtratsmitglieder Herr Dr. Georg Kronawitter, Herr Hans Podiuk, Herr Johann Stadler und Herr Richard Quaas; keine Anlagen zu schließen, die notwendigen Grundsanierungen durch Werbefinanzierung durchzuführen und zu prüfen, ob die Toiletten in den U-Bahnhöfen und sonstigen Verkehrsbauwerken an die Stadtwerke München übergeben werden können, wird bezüglich der Übertragung der Toiletten an die Stadtwerke München GmbH entsprochen; der Antrag wird hinsichtlich der Schließungen und der Werbefinanzierung abgelehnt. Der Antrag ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

7. Der Empfehlung der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks kann nicht entsprochen werden; sie ist somit satzungsgemäß erledigt.
8. Der BA-Antrag Nr. 08-14 / B 03012 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirkes (Sendling) wird abgelehnt. Der Antrag ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
9. Der BA-Antrag Nr. 08-14 / B 03013 des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes (Schwanthalerhöhe) wird abgelehnt. Der Antrag ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
10. Der BA-Antrag Nr. 08-14 / B 03014 des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes (Schwanthalerhöhe) wird abgelehnt. Der Antrag ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag~~ SIEHE BLATT 6a

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende



2. Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Gabriele Friderich
Berufsmäßige Städtätin

Vollversammlung am 27. Juli 2011: TOP 5 öffentlich
Sanierung öffentlicher WC-Anlagen – Strategiekonzept
Änderungs- und Ergänzungsantrag

1. zunächst wie Antrag der Referentin ...
- ... ergänzt um
1. a) bis d)
NEU
- a) Folgende WC-Anstalten aus der Liste Punkt 1 des Referentinnenantrags werden nicht geschlossen:
- Odeonsplatz
 - Milbertshofen
 - Großhadern
 - Messestadt Ost
- b) geschlossen werden stattdessen folgende WC-Anlagen:
- Messestadt West
 - Klinikum Großhadern
- c) Die Toilettenanlage am U-Bahnhof Odeonsplatz wird im Zuge der Umbauarbeiten des U-Bahnhofes durch die Stadtwerke München (SWM) so gestaltet, dass sie künftig vom Sperrengeschoss aus zugänglich ist.
- d) Die WC-Anlage im U-Bahnhof Münchner Freiheit ist unverzüglich zu sanieren und zu öffnen.
2. NEU
geändert
- Das Kommunalreferat wird beauftragt, die zur Schließung vorgeschlagenen Anlagen frühestens nach Vorliegen eines Sanierungsplans zu schließen.
- wie Referentin
 - wie Referentin
 - wie Referentin
 - Baulich-räumlich geeignete WC-Anlagen können als WC-Kiosk-Lösungen vorgesehen werden
3. tw. ergänzt
4. bis 12. Wie Antrag der Referentin

gez.
Ulrike Boesser
Stadträtin

gez.
Lydia Dietrich
Stadträtin

gez.
Christiane Hacker
Stadträtin

gez.
Bettina Messinger
Stadträtin

gez.
Irene Schmitt
Stadträtin

gez.
Gülseren Demirel
Stadträtin

gez.
Heide Rieke
Stadträtin

gez.
Birgit Volk
Stadträtin

Beschluss

nach Antrag

und

- gemäß beiliegendem Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/
Die Grünen/Rosa-Liste vom 27.07.2011,
- und
- dem mündlich eingebrachten Änderungsantrag der FDP-Fraktion zu Punkt 3:
„Die Verhandlungsergebnisse sind dem Stadtrat bis zum 31.12.2011 vorzulegen.“
- und
- dem mündlich eingebrachten und von der Referentin übernommenen
Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion:
„Bei allen Anlagen sollte darauf geachtet werden, dass sie auch von Behinderten
genutzt werden können.“

In der Gesamtabstimmung wird der so geänderte und ergänzte Antrag der Referentin gegen
die Stimmen von CSU, DIE LINKE., Freie Wähler und Bayernpartei beschlossen.

Telefon: 0 233-92811
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Liegenschaftsverwaltung

AR	VB	RS	EA	WvA	Kopie
R 1	Kommunalreferat				an:
BdR	12. Juli 2011				Belegexemplar
GL					
GA	RV	LV	AWM	MHM	
Rev	GV	BewA	VermA	SqM	FV

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 07. Juli 2011
D-HATII/V-3
Stenographisch

1. Öffentliche WC-Anlagen – Strategiekonzept

2. „Öffentliche WC-Anlagen erhalten und sanieren!“

Antrag Nr. 08-14 / A 01680 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Richard Quaas, Herrn StR Johann Stadler, Herrn StR Dr. Georg Kronawitter vom 06.07.2010

3. „Errichtung von Sanitäranlagen für Besucher des Hohenzollernplatzes“

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00367 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 08.10.2009

4. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03012 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 04.05.2011 (ED 18.05.2011)

5. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich des Georg-Freundorfer-Platzes“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

6. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03014 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

Sitzungsvorlage Nr.

L	L/St/3/PR	T		WV
Immo/ Leitung	Kommunalreferat			RS
Immo/ Nord	Liegenschaftsverwaltung			EA
Immo/ Süd	13. Juli 2011			WvA
Immo/ Dat				Abt.B.
Immo/ GSO	Z/L	Z/Stab	Z/KGM	Z/OM
Immo/ SOB	T/L	T/N	T/S	T/O
				T/P

33-Anlagen

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.07.2011 (VB)

Öffentliche Sitzung

Stichwort	öffentliche Toilettenanlagen; Grobkonzeption Betrieb und Sanierung; Schließungen
Anlass	Auftrag des Stadtrates vom 28.07.2010, eine Grobkonzeption für Betrieb und Sanierung der öffentlichen Toilettenanlagen zu erarbeiten; Antrag Nr. 1680 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Richard

	<p>Quaas, Herrn StR Johann Stadler, Herrn StR Dr. Georg Kronawitter vom 06.07.2010</p> <p>Empfehlung Nr. 08-14 / E 00367 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 08.10.2009</p> <p>BA-Antrag Nr. 08 -14 / B 03012 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 04.05.2011</p> <p>BA-Antrag Nr. 08 -14 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08:- Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011</p> <p>BA-Antrag Nr. 08 -14 / B 03014 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011</p>
Inhalt	Vorstellung eines mehrstufigen Strategiekonzeptes zur Sanierung der öffentlichen WC-Anlagen in München
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> - Zustimmung zum Strategiekonzept - Beauftragung von Schließungen - Mit SWM Verhandlungen bzgl. Übernahme aufnehmen - Ermächtigung zur Umsetzung von WC-Kiosk-Kombinationen - Prüfaufträge an Referat für Arbeit und Wirtschaft und Planungsreferat - Dem Antrag der Stadträte Hans Podjuk, Richard Quaas, Johann Stadler und Dr. Georg Kronawitter wird hinsichtlich der Übertragung an die Stadtwerke München GmbH entsprochen; er wird bezüglich der Schließungen und der Werbefinanzierung abgelehnt - Der Empfehlung der Bürgerversammlung wird nicht entsprochen - Der Antrag des Bezirksausschusses 06 - Sendling wird abgelehnt - Die Anträge des Bezirksausschusses 08 - Schwanthalerhöhe werden abgelehnt
Gesucht werden kann auch nach:	öffentliche Toilettenanlagen; WC-Anlagen; Bedürfnisanstalten; Strategiekonzept;

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage	2
1.1 Aktuelle Situation	2
1.2 Ausschreibungsverfahren	4
1.3 Aufhebung der öffentlichen Ausschreibung und Eintritt in das Verhandlungsverfahren	6
1.4 Aufhebung des Verhandlungsverfahrens und Auftrag einer Neukonzeption	7
2. Vorgehensweise zur Konzepterstellung	7
2.1 Frequenzermittlung	7
2.2 Objektbegehungen	8
2.3 Kommunalen Vergleich	8
2.4 Gespräche mit Marktteilnehmern	9
3. Ergebnisse	9
3.1 Frequenzermittlung	9
3.2 Objektbegehungen	9
3.2.1 Zustand, Ausstattung, Sauberkeit	9
3.2.2 Ausweichmöglichkeiten	10
3.2.3 Flächeneffizienz	10
3.3 Ergebnisse aus dem kommunalen Vergleich	10
3.4 Informationen von Marktteilnehmern	13
4. Strategiekonzept	14
4.1 Clustereinteilung	14
4.1.1 Cluster 1	14
4.1.2 Cluster 2	15
4.1.3 Cluster 3	15
4.1.4 Cluster 4	16
4.2 Erarbeitung eines clusterbezogenen Betriebs- und Sanierungskonzeptes	19
5. Kompensationsmöglichkeiten nach Schließung	20
5.1 Konzept „Nette Toilette“	20
5.2 Prüfung auf Öffnung von stadteigenen Gebäuden	21
5.3 Automatiktoiletten durch Werbefinanzierung als punktuelle Ergänzung	21
5.4 WC-Kiosk-Kombinationen	22
6. Gesamtversorgungssituation nach Schließungen	22
7. Betriebliche Maßnahmen	22
8. Organisatorische Handlungsalternativen für den Betrieb und die Sanierung	24
8.1 Kommunalreferat saniert und betreibt Cluster 1 – 3	24
8.2 SWM sind verantwortlich für die Sanierung und den Betrieb Anlagen Cluster 1 – 3	24
9. Behandlung des Antrag Nr. 1680	25
10. Behandlung der Empfehlung 08-14 / 00367	26

11. Behandlung des BA-Antrages Nr. 08 -14 / B 03012	26
12. Behandlung des BA-Antrages Nr. 08 -14 / B 03013	27
13. Behandlung des BA-Antrages Nr. 08 -14 / B 03014	27
14. Beteiligung der Bezirksausschüsse	28
15. Beteiligung des Behindertenbeirates	35
16. Beteiligung des Seniorenbeirates	35
17. Abstimmung mit den beteiligten Referaten	35
18. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	36
19. Beschlussvollzugskontrolle	36

II. Antrag der Referentin

III. Beschluss

1. Öffentliche WC-Anlagen – Strategiekonzept

2. „Öffentliche WC-Anlagen erhalten und sanieren!“

Antrag Nr. 08-14 / A 01680 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Richard Quaas, Herrn StR Johann Stadler, Herrn StR Dr. Georg Kronawitter vom 06.07.2010

3. „Errichtung von Sanitäranlagen für Besucher des Hohenzollernplatzes“

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00367 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 08.10.2009

4. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03012 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 04.05.2011 (ED 18.05.2011)

5. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich des Georg-Freundorfer-Platzes“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

6. „Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Spielfläche des Bahndeckels Theresienhöhe“

BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03014 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe vom 10.05.2011 (ED 18.05.2011)

Sitzungsvorlage Nr.

33 Anlagen

- Anlage 1 Modellrechnung zur Nutzerfrequenz
- Anlage 2 Frequenzen
- Anlage 3 Datenblätter Cluster 1-4
- Anlage 4 Stellungnahme des Kommunalreferats
- Anlage 5 Schreiben Planungsreferat
- Anlage 6 Antrag Nr. 08-14 / A 01680
- Anlage 7 Empfehlung Nr. 08-14 / E 00367

Anlage 8	BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03012
Anlage 9	BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03013
Anlage 10	BA-Antrags-Nr. 08 -14 / B 03014
Anlage 11	Stellungnahme BA 1 vom 26.05.2011
Anlage 12	Stellungnahme BA 2 vom 10.05.2011/01.06.2011
Anlage 13	Stellungnahme BA 3 vom 13.05.2011
Anlage 14	Stellungnahme BA 4 vom 26.05.2011
Anlage 15	Stellungnahme BA 5 vom 19.05.2011
Anlage 16	Stellungnahme BA 6 vom 10.05.2011
Anlage 17	Stellungnahme BA 7 vom 11.05.2011
Anlage 18	Stellungnahme BA 8 vom 16.05.2011
Anlage 19	Stellungnahme BA 9 vom 23.05.2011
Anlage 20	Stellungnahme BA 10 vom 17.05.2011
Anlage 21	Stellungnahme BA 11 vom 13.05.2011
Anlage 22	Stellungnahme BA 12 vom 11.05.2011
Anlage 23	Stellungnahme BA 13 vom 11.05.2011
Anlage 23	Stellungnahme BA 13 vom 11.05.2011
Anlage 24	Stellungnahme BA 15 vom 20.05.2011
Anlage 25	Stellungnahme BA 16 vom 04.05.2011
Anlage 26	Stellungnahme BA 17 vom 13.05.2011
Anlage 27	Stellungnahme BA 19 vom 11.05.2011
Anlage 28	Stellungnahme BA 20 vom 11.05.2011
Anlage 29	Stellungnahme BA 21 vom 05.05.2011
Anlage 30	Stellungnahme BA 24 vom 10.05.2011/01.06.2011
Anlage 31	Stellungnahme BA 25 vom 26.05.2011
Anlage 32	Schreiben Kulturreferat vom 04.05.2011
Anlage 33	Stellungnahme des Seniorenbeirates vom 20.05.2011

Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.07.2011 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit den Beschlüssen vom 20.10.2005, 05.07.2007 und 18.06.2009 das Kommunalreferat beauftragt, die Privatisierung der öffentlichen WC-Anlagen zu betreiben.

1.1 Aktuelle Situation

Das Kommunalreferat ist mit der Aufgabe betraut, 72 öffentliche Bedürfnisanstalten zu verwalten, zu betreiben und zu unterhalten; seit der Neueröffnung der WC-Anlage Moosach im Dezember 2010 sind es 73 Anlagen, davon sind 70 Anlagen geöffnet und drei Anlagen geschlossen (Amalienburgstraße, Lorettoplatz, Schwanseestraße); insgesamt stehen in der Landeshauptstadt München derzeit 120 öffentlich zugängliche WC-Anlagen zur Verfügung.

Von den 73 öffentlichen WC-Anlagen befinden sich die meisten Anlagen (52 bzw. 71%) in U-Bahnhöfen, dort jeweils im Passantenbereich bzw. Sperrengeschoss, jedoch nicht im fahrscheinpflichtigen Bereich. Einige wenige barrierefreie Toiletten befinden sich direkt auf dem Bahnsteig der U-Bahnhöfe. Zusätzlich befinden sich noch vier weitere oberirdische, im „U-Bahn-Bereich“ gelegene Anlagen im wirtschaftlichen Eigentum der Stadtwerke München GmbH (Theresienwiese, Kieferngarten, Studentenstadt, Neuperlach-Süd). Die U-Bahnhöfe insgesamt einschließlich Fußgängerpassagen gehören der Stadtwerke München GmbH (sog. wirtschaftliches Eigentum). Die WC-Anlage „Schwanseestraße“ befindet sich in einem oberirdischen Kioskgebäude, das ebenfalls im Besitz der SWM ist. Diese Anlage ist derzeit geschlossen.

Die Kosten für die 56, derzeit geöffneten und sich im wirtschaftlichen Eigentum der SWM befindlichen Anlagen teilen sich die SWM und das Kommunalreferat im Verhältnis 60:40 auf, wobei die SWM ihren Anteil in Eigenleistungen erbringen kann. Auf Grund dieser Konstellation besteht in Betrieb und Kostenverrechnung ein zusätzlicher Koordinierungsbedarf (Schnittstellenproblematik).

Zwei WC-Anlagen, die von diesem Auftrag umfasst werden, befinden sich in S-Bahnhöfen, und zwar am „Rosenheimer Platz“ und „Isartorplatz“, dort jeweils in den Fußgängerunterquerungen, d.h. im Sperrengeschoss (jedoch nicht im fahrscheinpflichtigen Bereich). Eigentümerin des Bauwerkes ist die Deutsche Bundesbahn – DB-Station & Service AG. Die Landeshauptstadt München ist vertraglich verpflichtet, diese Anlagen zu betreiben, zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

Lediglich 14 öffentliche WC-Anlagen sind in kommunalreferatseigenen Immobilien. Davon sind nach entsprechenden Stadtratsbeschlüssen zur Zeit zwei geschlossen (Lorettoplatz und Amalienburgstr. 1).

Neben den 70 derzeit offenen und vom Kommunalreferat verwalteten Anlagen stehen den Bürgerinnen und Bürgern derzeit noch eine Vielzahl anderer, öffentlich zugänglicher WC-Anlagen zur Verfügung. Insgesamt tragen somit zur Gesamtversorgung folgende Anlagen bei:

- 70 öffentliche WC-Anlagen (SWM / Kommunalreferat)
- 8 WC-Anlagen in städtischen Grünanlagen (Baureferat)
- 5 werbefinanzierte Automatik-WC-Anlagen (Referat für Arbeit und Wirtschaft)
- 5 Anlagen der DB und von Subunternehmen
- 29 WC-Anlagen auf Friedhöfen (Referat für Gesundheit und Umwelt)
- 3 WC-Anlagen in städtischen Parkhäusern (Kommunalreferat)

In Summe stehen den Münchener Bürgerinnen und Bürgern folglich **120 WC-Anlagen**, die öffentlich zugänglich sind, zur Verfügung. Dazu kommen noch weitere WC-Anlagen in Einkaufszentren, Alten- und Servicezentren, in öffentlichen Verwaltungsgebäuden etc..

Ein Vergleich mit anderen Kommunen zeigt, dass mit Ausnahme von Berlin, alle Städte über wesentlich weniger öffentliche WC-Anlagen verfügen:

1. Die Stadt **Frankfurt** (688.492 Einwohner) betreibt lediglich **18** Anlagen noch selbst, zusätzliche 11 Anlagen werden privat über eine Werbefinanzierung betrieben
2. Die Freie und Hansestadt **Hamburg** (1.774.224 Einwohner) betreibt selbst **25** öffentliche WC-Anlagen. Ergänzt wird das Angebot durch 50 (teilweise nur saisonal geöffnete) WC-Kiosk-Kombinationen. Als punktuelle Ergänzung wurden 18 werbefinanzierte Automatikoiletten aufgestellt, außerdem betreibt die Hamburger Hochbahn AG 27 WC-Anlagen
3. Die Stadt **Nürnberg** (503.673 Einwohner) verfügt über **32** öffentliche Anlagen
4. Die Stadt **Köln** (1.000.298 Einwohner) betreibt nach eigenen Angaben **keine** öffentlichen WC-Anlagen
5. Die Landeshauptstadt **Wiesbaden** (275.251 Einwohner) hat nach Schließung von 17 WC-Anlagen nur noch **zwei** Toilettenanlagen in Betrieb
6. **Hannover** (526.306 Einwohner) verwaltet und betreibt **keine** Anlagen selbst, derzeit werden 51 Anlagen von einem privaten Betreiber über eine stadtweite Werbefinanzierung gestellt
7. **Berlin** (3.443.570 Einwohner) verwaltet und betreibt **keine** Anlagen selbst, derzeit werden 162 Anlagen von einem privaten Betreiber über eine stadtweite Werbefinanzierung gestellt

Weitere Details zur Versorgungssituation in anderen Kommunen finden Sie unter Ziffer 3.3.

1.2 Ausschreibungsverfahren

Wie eingangs beschrieben sind (nach Neueröffnung der WC-Anlage im U-Bahnhof Moosach am 11.12.2010) derzeit **70** WC-Anlagen in Betrieb und **3** Anlagen geschlossen (s.o.). Für Betrieb und Unterhalt dieser WC-Anlagen hatte der Haushalt des Kommunalreferats jährlich 1,2 Mio. € vorgehalten. Dennoch gehen jedes Jahr unzählige Beschwerden bei der Stadtverwaltung über den Zustand der öffentlichen WC-Anlagen ein, weil sich mit diesem finanziellen Aufwand kein zufriedenstellender Zustand der Anlagen erreichen und erhalten lässt.

Der Stadtrat hatte deshalb mit Beschluss vom 20.10.2005 das Kommunalreferat beauftragt, die Privatisierung der öffentlichen WC-Anlagen mit dem Ziel einer spürbaren Verbesserung von Nutzerfreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit voranzutreiben. Gegenstand des Stadtratsauftrags für das Vergabeverfahren war die Sanierung und der Ausbau sowie der Betrieb einschließlich Instandhaltung, Instandsetzung und Bauunterhalt der eingangs genannten öffentlichen WC-Anlagen (damals noch ohne die neue WC-Anlage Moosach) im Stadtgebiet München, also insbesondere ohne die Anlagen in Friedhöfen und Grünanlagen. Enthalten im Vergabeverfahren war außerdem die Option, auf Verlangen der Landeshauptstadt München bis zu drei zusätzliche öffentliche WC-Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Hierzu hatte das Kommunalreferat ein zweistufiges Verfahren durchgeführt (europaweites Interessenbekundungsverfahren und anschließendes europaweites Ausschreibungsverfahren). Ziel des Interessenbekundungsverfahrens war es, eine größtmögliche „Ideenspannweite“ unterschiedlicher Konzepte verschiedener Anbieter abzufragen und für den

Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen aufzubereiten. Hierbei sollten gemäß dem o.a. Stadtratsbeschluss Möglichkeiten werbefinanzierter Betriebs- und Wirtschaftlichkeitskonzepte nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens von drei Firmen eingereichten Sanierungs-, Betriebs- und Wirtschaftlichkeitskonzepte wurden dem Kommunalausschuss als Senat am 05.07.2007 vorgestellt.

Das Kommunalreferat wurde daraufhin vom Stadtrat am 05.07.2007 beauftragt, die Privatisierung der öffentlichen WC-Anlagen in Form eines Dienstleistungsauftrages mit Bauverpflichtung europaweit auszuschreiben, um einen privaten Investor und Betreiber für den gesamten Betrieb der WC-Anlagen sowie den Bauunterhalt und die Instandsetzung und Instandhaltung zu finden.

Weitere Rahmenbedingungen der vom Stadtrat beauftragten Ausschreibung waren:

- Verpflichtung des Investors, innerhalb von drei Jahren nach der Auftragserteilung sämtliche den Auftrag umfassenden öffentlichen WC-Anlagen auf einem hohen, modernen Standard neu zu gestalten, umzubauen und auszustatten, welcher hohen Anforderungen an Hygiene, Benutzerfreundlichkeit, Service und wirtschaftlichen Aufwand für Betrieb und Unterhalt entspricht.
- Verpflichtung des Investors, diesen Standard während der gesamten Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.
- Verpflichtung des Investors, die drei aktuell geschlossen öffentlichen WC-Anlagen nach oben genanntem Standard zu modernisieren und wiederzueröffnen.
- Verpflichtung des Investors, auf Verlangen der Landeshauptstadt München bis zu drei zusätzliche Anlagen nach oben genanntem Standard neu herzustellen und zu betreiben.
- Der Investor und Betreiber erhält für seine Gesamtaufwendungen ein jährlich festes Entgelt während der gesamten Vertragslaufzeit, das im Ausschreibungsverfahren ermittelt wird, und außerdem ein zusätzliches Entgelt pro nachgewiesener Benutzung in Höhe von 0,50 € brutto je Nutzer/in.
- Im 6. Geschäftsjahr nach Vertragsabschluss und danach alle drei Jahre ist die Möglichkeit von Entgeltanpassungen vorzusehen, die einerseits wirtschaftliche Belange des Betreibers und andererseits Veränderungen der Nutzungsfrequenzen angemessen berücksichtigt.
- Die Laufzeit des Vertrages soll 20 Jahre betragen.

In Vollzug des o.g. Beschlusses hat das Kommunalreferat folglich eine europaweite öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Da die zur Ausschreibung erforderlichen technischen Bestandspläne der Stadtwerke München GmbH für die damals 51 öffentlichen WC-Anlagen in ihrem Bereich ergänzt bzw. neu erstellt werden mussten, haben die Stadtwerke München GmbH die Erfassung an ein externes Ingenieurbüro vergeben. Die umfangreichen Erhebungen waren für die Ausschreibung unumgänglich und haben in der Folge leider zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens geführt.

Es gingen zwei Angebote ein.

Da eine Anerkennung als Betrieb gewerblicher Art (BgA) zu erwarten ist, wodurch die MwSt. abziehbar, also nur durchlaufender Posten wäre, werden im Folgenden nur Nettobeträge angegeben.

1.3 Aufhebung der öffentlichen Ausschreibung und Eintritt in das Verhandlungsverfahren

Beide eingegangenen Angebote lagen weit über den im vorangegangenen Interessenbeurkundungsverfahren genannten Beträgen. Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Senat vom 18.06.2009 wurde das Kommunalreferat sodann beauftragt, die Ausschreibung „Betrieb, Sanierung und Ausbau öffentlicher Toiletten im Stadtgebiet München“ aufzuheben und unverzüglich mit den Bietern in ein Verhandlungsverfahren im Sinne von § 3a VOL/A einzutreten. Grund für die Aufhebung war die Unwirtschaftlichkeit der eingegangenen Angebote nach § 26 Ziffer 1 Buchst. c VOL/A.

Das Kommunalreferat hat die Bieter über die Gründe der Aufhebung der Ausschreibung in Kenntnis gesetzt und weiter informiert, dass hinsichtlich der Leistung, die Gegenstand der aufgehobenen Ausschreibung war, kurzfristig ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige öffentliche Vergabebekanntmachung gemäß § 3a Ziffer 2 Buchst. a VOL/A durchgeführt werden soll.

Im Zuge dieses Verhandlungsverfahrens wurden mit beiden Bietern in 2009 Verhandlungsgespräche mit dem Ziel einer preislichen Verbesserung der Angebote geführt. Im laufenden Verhandlungsverfahren, welches Teil des Ausschreibungsverfahrens war, durften dabei keine grundlegenden Änderungen an den ausgeschriebenen Standards vorgenommen werden. Für eine Senkung der Preise konnte demnach aus vergaberechtlichen Gründen nicht mit einer Senkung der Standards reagiert werden, sondern ausschließlich mit den besagten Verhandlungsgesprächen.

Zur Kalkulation von preislichen Verbesserungen waren mit den Bietern erneut eine Reihe von Detailfragen zu erörtern. Besonders Fragen technischer bzw. bautechnischer Art erforderten einen zeitlichen Mehraufwand bei allen Beteiligten. Soweit es sich um Anlagen im Bereich der SWM handelte, mussten die Fragen auch SWM-intern geprüft und abgestimmt werden, bevor den Bietern hierzu eine Antwort gegeben werden konnte. Von den Bietern wurde schließlich eine angemessene Frist zur Abgabe der endgültigen Angebote eingefordert. Dies konnte aus vergaberechtlichen Gründen nicht abgelehnt werden, was insofern auch notwendig war, damit sie Ihre Angebote qualifiziert überarbeiten konnten.

Bei einem der Bieter gab es zudem gesellschaftsrechtliche Veränderungen.

Nach Abgabe der Angebote wurde das Ende der Zuschlags- und Bindefrist mit Zustimmung der Bieter letztlich auf den 31.07.2010 festgelegt.

1.4 Aufhebung des Verhandlungsverfahrens und Auftrag einer Neukonzeption

Das Ziel des Verhandlungsverfahrens war eine Senkung des Angebotspreises. Dieses Ziel wurde insoweit erreicht, als die ursprünglichen Angebote durch die Verhandlungen um 13 % gesenkt werden konnten.

Seit der europaweiten Ausschreibung im Sommer 2008 hatte sich allerdings die Wirtschaftslage und damit die Finanzsituation des städtischen Haushalts dramatisch verschlechtert.

Auch nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens hätte selbst das beste Angebot zu deutlichen Mehrausgaben geführt und war bei der veränderten Haushaltslage nicht mehr finanzierbar. Mit Beschluss des Stadtrates in der nichtöffentlichen Sitzung vom 28.07.2010 wurde die Ausschreibung aus oben genannten Gründen einstimmig aufgehoben.

Das Kommunalreferat wurde im öffentlichen Teil weiterhin beauftragt

„umgehend ein alternatives Sanierungs- und Betriebskonzept für die öffentlichen Toilettenanlagen zu erarbeiten und dieses dem Stadtrat bis Ende 2010 zur Entscheidung vorzulegen. Es sollen möglichst alle weiteren, alternativen Standorte öffentlicher WC-Anlagen auch anderer Referate (RGU, BAU) und der deutschen Bahn sowie weiterer Anbieter im Stadtgebiet aufgezeigt und in die Überlegungen der Gesamtversorgungssituation miteinbezogen werden. Dabei müssen alle Möglichkeiten geprüft werden, die eine deutliche Kostenreduzierung und Erhöhung der Wirtschaftlichkeit bewirken.“

2. Vorgehensweise zur Konzepterstellung

Unmittelbar nach der Stadtratsentscheidung wurde für die Konzepterstellung ein neues Projektteam gebildet, welches sofort seine Arbeit aufgenommen hat. Innerhalb der vorgegebenen Zeitschiene wurde ein umfangreiches Strategiekonzept erstellt. Nach Entscheidung des Stadtrates müssen in der nächsten Projektphase die Details für den Betrieb und die Sanierung der verbleibenden städtischen WC-Anlagen erstellt werden.

Zur Erstellung des nunmehr beauftragten Strategiekonzeptes waren folgende wesentliche Punkte zu betrachten.

2.1 Frequenzermittlung

Eine Installation von Zähleinrichtungen in den Anlagen oder eine Zählung durch eine Firma wurde geprüft, aber aus Kostengründen nicht durchgeführt. Eine nach statistischen Methoden valide Messung wäre im übrigen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar gewesen.

Um qualitativ verwertbare Daten bzgl. der Nutzungsfrequenzen zu erhalten, wurden die Wasserverbräuche in den öffentlichen WC-Anlagen analysiert.

Um aus den Mengenangaben der Wasserrechnungen Nutzungsfrequenzen zu erhalten wurde eine Modellrechnung entwickelt, welche in Anlage 1 dargestellt ist. Hieraus ergab sich die durchschnittliche Anzahl der Nutzungen pro Tag für jede auswertbare WC-Anlage. Für die kostenpflichtige WC-Anlage Prunkhof im Rathaus wurde die Nutzerfrequenz aus den Benutzungsentgelten errechnet. Bei fünf Anlagen, für die keine auswertbaren Daten vorlagen, wurde eine sachgerechte Schätzung anhand von Erfahrungswerten vorgenommen.

Die o.g. Modellrechnung auf der Basis von Wasserverbräuchen eignet sich selbstverständlich nicht dafür, die exakten Nutzerzahlen zu ermitteln. Dies ist allerdings für das hier vorgestellte Konzept auch nicht erforderlich. Bei dem vorgelegten WC-Konzept geht es vielmehr darum, die vom Kommunalreferat verwalteten WC-Anlagen untereinander vergleichbar zu machen. Gleichgültig, welche Fehler diese Methode u.U. enthält (z.B. Wasserverbrauch für die Reinigung statt für die Benutzung): Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass der Wasserverbrauch pro Benutzung sich von einer WC-Anlage zu einer anderen je nach Stadtbezirk unterscheiden sollte. Auf Grund des unmittelbaren Zusammenhangs zwischen Wasserverbrauch und Nutzungen ist der Wasserverbrauch ein geeignetes Mittel, um die WC-Anlagen miteinander zu vergleichen und so zu Clustern zusammenzufassen. Insgesamt dürften die so errechneten Nutzungsfrequenzen über den tatsächlichen Nutzungen liegen. Das liegt jedoch im Interesse einer angemessenen Versorgung der Münchnerinnen und Münchner mit öffentlichen WC-Anlagen.

Die dadurch erhaltenen Daten dienen der Einschätzung der Nutzungsfrequenz bei **kostenloser** Zurverfügungstellung der öffentlichen WC-Anlagen. Die Frequenz nach Einführung eines Benutzungsentgeltes wird nach Aussage von privaten WC-Anlagen-Betreibern **um mindestens 50 %** sinken. Diese Annahme ging in die weiteren Betrachtungen ein.

2.2 Objektbegehungen

Vor dem Hintergrund des geänderten Auftrags und der neuen Zielsetzung wurden alle (inkl. der bereits geschlossenen) öffentlichen WC-Anlagen nochmals durch das Projektteam systematisch besichtigt. Hierbei wurden das Erscheinungsbild, die Sauberkeit, die Flächeneffizienz, die Umgebung, die Verkehrslage und die Ausweichmöglichkeiten analysiert.

Der bauliche und technische Zustand der Anlagen konnte in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht festgehalten werden. Ein Untersuchungsauftrag würde ebenfalls den zeitlichen Rahmen dieser Strategiekonzepterstellung deutlich überschreiten und zusätzlich Kosten auslösen.

2.3 Kommunalen Vergleich

Um die bereits vorhandenen Daten zu ergänzen wurden der Deutsche Städtetag, der Bayerische Städtetag und mehrere Kommunen in Deutschland und Bayern angeschrieben. Darüber hinaus wurden nochmals intensive Recherchen im Internet und per Telefon angestellt.

2.4 Gespräche mit Marktteilnehmern

In Gesprächen mit diversen Marktteilnehmern (Anbieter von öffentlichen Toilettenanlagen bzw. einschlägigen Dienstleistungen) wurden vor dem Hintergrund des geänderten Auftrags und der neuen Zielsetzung weitere Informationen abgefragt.

3. Ergebnisse

3.1 Frequenzermittlung

Bei der Analyse der Frequenzen kann festgehalten werden, dass nur wenige Anlagen hochfrequentiert sind und hier der Marienplatz mit ca. 3.000 Nutzungen pro Tag heraussticht. Die detaillierten Ergebnisse der Frequenzermittlung und einer darauf aufbauenden Cluster-Einteilung finden Sie in der Anlage 2.

3.2 Objektbegehungen

3.2.1 Zustand, Ausstattung, Sauberkeit

Die Anlagen wurden hierbei nach barrierefreier Toilette (BT), Damen (DT)- und Herrentoilette (HT) unterschieden. Der allgemeine Zustand (d.h. Hygiene, Reinigung, Reparaturstau, Geruchsbelastung, aber auch Vollständigkeit der Ausstattung) wurde vom Projektteam erfasst.

Die öffentlichen WC-Anlagen befinden sich auf Grund der städtischen Vorgaben und der damit verbundenen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel überwiegend in einem unbefriedigenden Zustand. Die Ausstattung der öffentlichen WC-Anlagen ist unterschiedlich. Im Innenstadtbereich – ausgenommen der Anlagen entlang der S-Bahn-Stammstrecke – sind vorwiegend WC-Anlagen mit älteren Keramiktoiletten ohne Brille aus den 70er Jahren vorzufinden. Die meisten Anlagen vorwiegend in den Randbereichen des U-Bahnnetzes sind mit Edelstahlausstattungen versehen, welche auf Grund der geringeren Nutzung vielfach in einem ausreichenden, teilweise auch befriedigenden Zustand sind. Ausgenommen sind hiervon ebenfalls die WC-Anlagen an der S-Bahn-Stammstrecke. Hier sind auch die Edelstahlausstattungen durch die hohe Nutzerzahl und Vandalismus in unbefriedigendem Zustand.

Die Reinigung der Anlagen erfolgt Montag bis Samstag 1 x täglich. Die Anlage Marienplatz (S-Bahn-Station) wird 6 x täglich und die Anlagen Sendlinger Tor und Isartor 3 x täglich gereinigt. Die Anlage im Prunkhof ist personalbesetzt und wird bedarfsgerecht gereinigt. Die Personalbesetzung der höchstfrequentierten Anlagen sowie eine Erhöhung der Reinigungsfrequenz wäre dringend nötig, ist aber bei dem derzeit zur Verfügung stehenden Budget nicht möglich.

Die detaillierten Ergebnisse der Objektbegehungen zu Zustand, Ausstattung und Sauberkeit finden Sie in den Datenblättern der Anlage 3.

3.2.2 Ausweichmöglichkeiten

Soweit eine Ausweichmöglichkeit vorhanden ist, werden diese in der Regel bevorzugt genutzt. Im Umkreis von rd. 500 Metern befindet sich an nahezu jeder U-Bahn-Station mindestens ein Gastronomiebetrieb. An manchen Stationen befinden sich auch über fünf Gaststätten. Weitere Ausweichmöglichkeiten sind Einkaufszentren (z.B. Dülferstraße, Olympia-Einkaufszentrum, Riem-Arcaden usw.), Toiletten in öffentlichen Einrichtungen (z.B. Alten- und Servicezentren) und WC-Anlagen in Grünanlagen (z.B. Petuelpark, Luitpoldpark). Die Vielzahl an Ausweichmöglichkeiten bei einigen WC-Anlagen zeichnet sich grundsätzlich in der geringen, teils sehr geringen Nutzerfrequenz ab. Die geringe Auslastung vieler Anlagen beruht zum Teil aber auch auf der hohen Dichte an öffentlichen WC-Anlagen auf einigen U-Bahn-Linien.

3.2.3 Flächeneffizienz

Gerade die Anlagen in den Stadtwerke-eigenen Gebäuden haben größtenteils einen zu hohen Flächenverbrauch. Dies bedeutet, dass die vorhandene Fläche bzw. Dimensionierung der WC-Anlage nicht der Nutzungsfrequenz entspricht bzw. dass die Flächen nicht effizient genutzt werden (sehr lange Gänge, sehr große Vorräume innerhalb der Anlagen). Die Größe der WC-Anlagen hat direkten Einfluss auf die Reinigungskosten. Bei einer bedarfsgerechten, frequenzorientierten Anpassung der Flächen könnten die Reinigungskosten gesenkt werden.

3.3 Ergebnisse aus dem Kommunalen Vergleich

Die Anfrage beim Deutschen Städtetag ergab, dass Vergleichsdaten für den Bereich von öffentlichen WC-Anlagen in deutschen Großstädten beim Deutschen Städtetag nicht vorliegen.

Auch beim Bayerischen Städtetag liegen keine Informationen über den Betrieb von öffentlichen WC-Anlagen in bayerischen Großstädten vor. Der Bayerische Städtetag bot seine Mithilfe an, über seine Geschäftsstelle eine Umfrage unter allen bayerischen Großstädten (über 100.000 Einwohner) durchzuführen.

Aufgrund der zeitnah zu erfolgenden Beschlussstellung wurde dieses Angebot noch nicht aufgegriffen, sondern noch einmal eine Anfrage des Kommunalreferates an mehrere deutsche Städte versandt. Darunter waren unter anderem Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Köln, Nürnberg, Regensburg und Augsburg.

Insbesondere wurde nach folgenden Vergleichsdaten bzw. Informationen gefragt:

- Zahl der öffentlichen WC-Anlagen und Einwohnerzahl
- Kriterien für die Errichtung (oder Schließung) solcher Anlagen
- Betriebsformen (durch Kommune oder ggf. durch private Betreiber)
- Höhe der Aufwendungen für den Betrieb der öffentlichen WC-Anlagen einschl. Unterhalts-, Sanierungs- und Personalkosten

- Informationen bezüglich kostenloser oder entgeltlicher Nutzung und ggf. Höhe des Entgelts und etwaiger Personalausstattung (städtisches oder Fremdpersonal)
- Daten zur Benutzerfrequenz , Erhebungsmethode
- Reinigungsintervalle insbesondere bei hochfrequentierten Anlagen

Stadt Frankfurt¹

Die Stadt Frankfurt verfügte bis 1994 noch über 80 WC-Anlagen, welche dann auf 60 reduziert wurden. Bis 2009 wurden weitere 13 WC-Anlagen geschlossen.

Die Stadt Frankfurt hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches Vorschläge machen sollte, wie der bestehende Etat von 2,2 Mio. € für die 47 Anlagen effektiver eingesetzt werden kann. Ergebnis des Gutachtens war, dass die vorhandenen Finanzmittel nicht bedarfsgerecht eingesetzt werden, da sehr gering frequentierte Anlagen einen großen Teil des Budgets verschlingen. Indikator dafür war eine Zählung welche folgendes (Teil-)Ergebnis hatte „30 Prozent aller Standorte haben zusammen weniger als ein Prozent aller Nutzer“ und verbrauchen aber 25 Prozent des Etats.

Frankfurt betreibt nun nur noch **18 Anlagen** selbst. Ergänzt wird das Angebot durch 11 werbefinanzierte WC-Anlagen. Der Etat von 2,2 Mio. € wird nun auf die verbleibenden 18 Anlagen aufgeteilt.

Vergleich der für den Betrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel:

	Anlagen Betrieb durch Stadt	Finanzmittel 2009	Budget pro Anlage
Frankfurt	18	2.200.000 €	122.222 €
München	70	1.200.000 €	17.143 €

Freie und Hansestadt Hamburg²

Die Freie und Hansestadt Hamburg selbst betreibt **25 öffentliche WC-Anlagen** (Stand 2005). In personalbesetzten Anlagen wird ein Nutzungsentgelt von 50 Euro-Cent verlangt.

Ergänzt wird das Angebot durch **50 WC-Kiosk-Kombinationen**, bei denen die Anlagen zusammen mit den Kioskgebäuden zu günstigen Konditionen verpachtet werden. Der Kioskbetreiber ist verpflichtet die Toilette kostenfrei der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Diese WC-Kiosk-Kombinationen sind in der Regel nur in den Sommermonaten, meist auch nur tagsüber geöffnet und sind als Ergänzungen bzw. Kompensation zu den geschlossenen Anlagen zu sehen.

¹ Quellen: Frankfurter Allgemeine Zeitung, www.faz.net vom 08.12.2009 ; Telefonat mit Sanitärmanagement Stadt Frankfurt vom 06.07.2010

² Diplomarbeit „Vom Müssen und Können in Hamburg. Öffentliche Toiletten im innerstädtischen Bereich. Sommersemester 2005.“

Im Sinne des Verursacherprinzips betreibt die Hamburger Hochbahn AG **27 Bahnhofstoiletten** und die Deutsche Bahn AG **6 Fernbahnhofstoiletten**. Die Bahnhofstoiletten befinden sich allesamt an Standorten mit hohem Verkehrsaufkommen.

Ebenfalls als punktuelle Ergänzung wurden insgesamt **18 werbefinanzierte Automatiktoiletten** in Hamburg durch eine Privatfirma aufgestellt. Die Firma betreibt und pflegt diese und hat im Gegenzug das Recht, eine dem Gegenwert entsprechende Anzahl an Werbetafeln in der Stadt aufzustellen.

Auf den bezirklichen Wochenmärkten befinden sich **20 Markttoiletten**, welche durch die Wirtschafts- und Ordnungsämter betrieben werden. Die Markttoiletten stehen der Bevölkerung nur an den Markttagen zur Verfügung.

In den Sommermonaten wird das Angebot an den 17 Badeseen durch drei WC-Kiosk-Kombinationen und 25 WC-Anlagen ergänzt.

Vergleich der für den Betrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel:

	Anlagen Betrieb durch Stadt	Finanzmittel 2009	Budget pro Anlage
Hamburg	25	600.000 € ³	24.000 €
München	70	1.200.000 €	17.143 €

Stadt Nürnberg⁴

Nürnberg verfügt nach eigenen Angaben über **32 öffentliche WC-Anlagen**. 2004 waren es noch 49 WC-Anlagen incl. zweier mobiler Wagen. Die Anlagen gliedern sich wie folgt:

- Zwei behindertengerechte Automatik WC-Anlagen, 50 Cent Gebühr, welche für 15 Jahre für ca. 2000 € im Monat angemietet wurden, ca. 10 Benutzer pro Tag im Durchschnitt, unwirtschaftlich
- Drei dauerbesetzte Anlagen in den hochfrequentierten Bereichen (Bahnhof, Hauptmarkt, Zentrum), 50 Cent Gebühr, diese sind relativ neu und in gutem Zustand, die Anlage Hauptmarkt im Rathaus wurde 2004 für 700.000 € gebaut
- 27 kostenfreie Anlagen, teils sehr alt und in schlechtem Zustand

Die Reinigung bei sieben der 27 kostenfreien Toiletten wird durch eine Firma 4 x täglich, 7 x pro Woche durchgeführt. Die restlichen, sehr wenig frequentierten Anlagen, werden ebenfalls 7 x die Woche durch den städtischen Bereitschaftsdienst betreut, der aber auf Grund diverser anderer Aufgaben nicht immer 4 x pro Tag reinigt.

Zur Frequenz gibt es lediglich bei den kostenpflichtigen Anlagen zuverlässige Angaben. Die drei dauerbesetzten Anlagen liegen i.d.R. bei ca. 150-200 Personen (außer beim Christkindlmarkt), die anderen liegen sehr deutlich darunter.

³ Hamburg: Finanzmittel aus 2005

⁴ Telefonat mit zuständ. Sachbearbeiter der Stadt Nürnberg vom 28.09.2010

Zum aktuellen Budget konnten keine genauen Angaben gemacht werden. Der zuständige Sachbearbeiter schätzt die Kosten auf ca. 800.000 €. Das Budget sollte 2004 von ursprünglich 820.000 € auf 670.000 € reduziert werden. Dieses Ziel wurde nie erreicht. Viele der für die Schließung vorgeschlagenen, und aus städtischer Sicht unwirtschaftlichen und überflüssigen WC-Anlagen sind nach wie vor offen und verursachen besonders durch zweckfremde Nutzungen und Vandalismus erhebliche Kosten. Die weiteren Schließungsversuche scheiterten in den letzten Jahren am Widerstand einzelner Personen.

Stadt Köln⁵

Auf oben genannte Anfrage teilte die Stadt Köln mit, dass **keine** öffentlichen WC-Anlagen betrieben oder verwaltet werden.

Bundesstadt Bonn⁶

Die Bundesstadt Bonn hat schon vor Jahren fast die **Hälfte** ihrer 26 Toiletten schließen lassen.

Landeshauptstadt Wiesbaden⁶

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat aus Kostengründen 17 von 19 WC-Anlagen geschlossen, also nur noch **2 Anlagen** in Betrieb.

3.4 Informationen von Marktteilnehmern

Wichtigste Aussagen der Gesprächspartner waren:

- Ordnung der WC-Anlagen nach der Wichtigkeit wird empfohlen
- Das vorhandene Budget reicht nirgends für einen ordentlichen Betrieb aus
- Die Anlagen schaden dem Ansehen der Landeshauptstadt München
- Schließung gering frequentierter Anlagen unbedingt notwendig
- optimale Anpassung der Standards und Größen an die Standorte notwendig
- keine WC-Anlage kann sich derzeit bei einem Benutzungsentgelt von 50 Cent selbst finanzieren, lediglich der Marienplatz könnte bei einem Benutzungsentgelt von 70 Cent kostendeckend betrieben werden
- Wertbonsystem könnte Kostenzuschuss stark reduzieren (z.B. bei 1 Euro Benutzungsentgelt werden 50 Cent als Wertbon erstattet)
- Viele städtische WC-Anlagen in München stechen durch zweckfremde Nutzungen und Publikumsproblematik hervor

5 Schreiben der Stadt Köln (Kämmerei) vom 28.09.2010

6 Quellen: Frankfurter Allgemeine Zeitung, www.faz.net vom 08.12.2009

6 Quellen: Frankfurter Allgemeine Zeitung, www.faz.net vom 08.12.2009

4. Strategiekonzept

Ziel der Strategiekonzeption ist zum Einen, die vorhandenen Mittel effizient und bedarfsgerecht einzusetzen, da auf Grund der schwierigen Finanzsituation im öffentlichen Sektor keine Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln absehbar ist. Zum anderen ist die Zielsetzung aber auch trotz der finanziellen Restriktionen weiterhin eine möglichst zufriedenstellende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und eine deutliche Qualitätsverbesserung durch betriebliche Maßnahmen und Sanierungen zu erzielen. Gerade dies ist mit den derzeit vorhanden Mitteln und der großen Anzahl an Anlagen nicht möglich.

Das im Folgenden vorgestellte Strategiekonzept sieht daher im Wesentlichen eine Einteilung der 70 derzeit offenen WC-Anlagen in vier Cluster vor. In Abhängigkeit dieser vier Cluster wird ein neues Betriebs- und Sanierungskonzept geprüft. Die Anlagen des Cluster 4 werden zur Schließung vorgeschlagen. Des Weiteren werden nach den Schließungen dieser Anlagen diverse Möglichkeiten für eine Kompensation aufgezeigt, darunter das Konzept „Nette Toilette“, die Öffnung stadteigener Gebäude, Automatikoiletten durch Werbefinanzierung sowie WC-Kiosk-Kombinationen.

4.1 Clustereinteilung

Auf Basis der Frequenzermittlung und den Ergebnissen der Objektbegehungen wurde eine Einteilung der öffentlichen WC-Anlagen in verschiedene Cluster durchgeführt.

Maßgeblich für die Einteilung in diese Cluster waren folgende Faktoren:

- Ermittelte Frequenzen
- Unterstellte Frequenzen nach Einführung eines Benutzungsentgelts
- Verkehrsinfrastrukturelle Bedeutung (Knotenpunkt / Endhaltestelle)
- Ausweichmöglichkeiten (Einkaufscenter, Gastronomie,...)
- Umgebung
- Gesamtversorgungssituation
- Eindrücke aus Besichtigungen und Interviews

Nach Auswertung aller für das Strategiekonzept vorhandenen Daten wurden die öffentlichen WC-Anlagen wie folgt in die Cluster 1 bis 4 eingeteilt.

4.1.1 Cluster 1

Cluster 1 umfasst Anlagen mit hoher bis sehr hoher Frequenz (über 1.000 Nutzer pro Tag) welche mit erster Priorität angegangen werden müssen und mit einem guten bis sehr guten Standard saniert und betrieben werden sollen.

Standorte der Anlagen im Cluster 1:

- Marienplatz UG, S-/U-Bahnhof
- Hauptbahnhof, U-Bahnhof
- Max-Weber-Platz, U-Bahnhof

- Goetheplatz, U-Bahnhof
- Isartorplatz, S-Bahnhof
- Prinzregentenplatz, U-Bahnhof
- Münchner Freiheit, U-Bahnhof

Summe Anlagen: 7

Diese sieben Anlagen des Cluster 1 (entspricht rd. 10% der Anlagen) decken bereits rd. **41 % der Nutzungen pro Tag** ab. Die meisten Nutzungen verzeichnet die Anlage Marienplatz mit rd. 3.000 Nutzungen pro Tag. Die Anlage Münchner Freiheit besteht derzeit nur aus einem barrierefreien WC muss aber auf Grund ihrer Frequenz in der Vergangenheit und der Bedeutung des neu sanierten Zwischengeschosses mit Priorität 1 behandelt werden.

4.1.2 Cluster 2

Cluster 2 umfasst (mit Ausnahme des Prunkhofs) Anlagen mit mittlerer bis hoher Frequenz (zwischen 500 und 1.000 Nutzer pro Tag). Diese sollen unmittelbar nach den Anlagen des Cluster 1 saniert werden.

Standorte der Anlagen im Cluster 2:

- Sendlinger Tor, oberirdisch
- Arabellapark, U-Bahnhof
- Laimer Platz, U-Bahnhof
- Thalkirchen, U-Bahnhof
- Rosenheimer Platz, S-Bahnhof
- Universität, U-Bahnhof
- Marienplatz – Prunkhof im Neuen Rathaus, oberirdisch

Summe Anlagen: 7

Die Anlage im Prunkhof (190 Nutzer pro Tag) befindet sich bereits in einem guten Zustand und wird gegen ein Nutzungsentgelt von 0,50 € den Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung gestellt. Eine Sanierung dieser Anlage ist somit nicht notwendig. Die restlichen Anlagen dieses Clusters werden auf Grund der mittleren bis hohen Frequenz bedarfsgerecht saniert.

Die sieben Anlagen des Cluster 2 (entspricht rd. 10% der Anlagen) decken rd. **16 % der Nutzungen** ab. Gemeinsam mit Cluster 1 (entspricht rd. 20 % der Anlagen) werden rd. **57 % der Nutzungen** gedeckt.

4.1.3 Cluster 3

Cluster 3 umfasst grundsätzlich Anlagen mit mittlerer Frequenz aber auch Anlagen mit geringer Frequenz, die aber auf Grund der in Punkt 4.1. genannten Faktoren erhalten bleiben sollten.

Standorte der Anlagen im Cluster 3:

- Kurfürstenplatz, oberirdisch
- Aidenbachstraße, U-Bahnhof
- Fraunhoferstraße, U-Bahnhof
- Rotkreuzplatz, U-Bahnhof
- Feldmoching, U-Bahnhof
- Fürstenried West, U-Bahnhof
- Westendstraße, U-Bahnhof
- Messestadt West, U-Bahnhof
- Scheidplatz, oberirdisch
- Wettersteinplatz, U-Bahnhof
- Mangfallplatz, U-Bahnhof
- Frankfurter Ring, U-Bahnhof
- Am Harras, U-Bahnhof
- Klinikum Großhadern, U-Bahnhof
- Silberhornstraße, U-Bahnhof
- Westfriedhof, U-Bahnhof
- Innsbrucker Ring, U-Bahnhof
- Holzapfelkreuth, U-Bahnhof
- Giesing, U-Bahnhof
- Olympia-Einkaufszentrum, U-Bahnhof
- Trudering, U-Bahnhof
- Moosach, U-Bahnhof

Summe Anlagen: 22

Diese 22 Anlagen des Cluster 3 (entspricht rd. 31 % der Anlagen) decken immerhin noch rd. 22 % der Nutzerzahlen ab.

Mit den Clustern 1 bis 3 wird bereits eine Bedarfsdeckung von rd. 79 % mit etwa der Hälfte (rd. 51 %) der Anlagen erreicht.

4.1.4 Cluster 4

Durch die 34 Anlagen (entspricht rd. 49 % der Anlagen) des Cluster 4 werden lediglich **21 % der Nutzungen** gedeckt.

Cluster 4 beinhaltet grundsätzlich Anlagen mit geringer bis sehr geringer Nutzungsfrequenz sowie wenige Anlagen mit mittlerer Frequenz die auf Grund anderer unter Ziffer 4.1 genannter Faktoren Cluster 4 zugeordnet wurden. Die Nutzerfrequenz liegt durchschnittlich auf einem sehr niedrigen Niveau bei ca. 160 Nutzungen pro Tag. Wobei zu berücksichtigen ist, dass bei Einführung eines Benutzungsentgeltes gerade in Cluster 4 sich die Nutzerzahlen überproportional, d.h. auf weit unter 50 % reduzieren würden, so dass mit weniger als 50 Nutzungen am Tag zu rechnen wäre. Dies erklärt sich dadurch, dass primär nicht die vorhandenen öffentlichen Anlagen, sondern andere Möglichkeiten genutzt würden.

Als Ausweichmöglichkeiten kommen hier in Frage:

- diverse Gastronomiebetriebe,
- Einkaufscenter (z.B. Riem-Arkaden, Olympia-Einkaufszentrum, etc.),
- andere öffentliche Einrichtungen (z.B. Stadtbibliotheken, Bürgerbüros, ...),
- Alten- und Servicezentren
- WC-Anlagen in Grünanlagen und Friedhöfen.

Ein weiterer Grund für die geringe Nutzung ist die hohe Dichte der Anlagen auf einigen U-Bahn-Linien (z.B. U 2 nach Feldmoching).

Das Kulturreferat teilt mit Schreiben vom 04.05.2011 (siehe Anlage 32) bzgl. der Benennung von Stadtbibliotheken als Ausweichmöglichkeiten mit:

„Dies ist aus der Sicht des Kulturreferats nicht akzeptabel. Die in den Bibliotheken vorhandenen Toiletten können keinesfalls in dieser Weise, sozusagen als Ersatz, angeboten werden.“

Das Kommunalreferat weist darauf hin, dass auch die Toiletten in Stadtteilbibliotheken den Nutzern, also auch den Münchner Bürgern und Bürgerinnen immer während der Öffnungszeiten zur Verfügung stehen und auch genutzt werden. Stadtbibliotheken werden aber grundsätzlich nicht als Ersatz für zu schließende Anlagen benannt; der Hinweis dient lediglich der „Vollständigkeit“, dass es auch dort Toiletten gibt.

Bei zwei Anlagen muss ergänzend auf folgende Punkte hingewiesen werden, da hier eine Schließung auf Grund der unter 4.1 genannten Faktoren nicht offensichtlich ist:

- Theresienwiese

Die Anlage Theresienwiese ist außerhalb der Wiesnzeit sehr gering frequentiert. Die Zahl der Nutzungen von 432 pro Tag resultiert hauptsächlich aus der Wiesnzeit und ist für die Frequenzbetrachtung nicht geeignet. Außerhalb der Wiesnzeit beträgt die geschätzte Zahl der Nutzungen lediglich etwa 50-70 pro Tag.

- Odeonsplatz

Grund für die Empfehlung den Odeonsplatz zu schließen war weder die Frequenz noch die verkehrsinfrastrukturelle Bedeutung, sondern die hohe, auch immer in der Presse präsente Publikums- und Vandalismusproblematik in Verbindung mit der repräsentativen Lage und der touristischen Bedeutung des Platzes. Die gegenüber vergleichbaren Innenstadtlagen stark abfallende Nutzerzahl von unter 400 (gegenüber >1000) legt die Vermutung nahe, dass die genannte Problematik eine deutlich abschreckende Wirkung nach sich zieht. Durch die unterirdische, verwinkelte Lage bei schlechter Beleuchtung wird dieser Problematik auch nicht durch eine Sanierung zu begegnen sein. Marktteilnehmer sehen einzig eine oberirdische Anlage als Lösung an, dies wird schon aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten allerdings als nicht realisierbar angesehen. Eine Sanierung mit Beibehalt in unterirdischer Lage wäre bei angemessenem Standard sehr teuer; für eine ge-

nauere Kostenprognose wäre allerdings ein Untersuchungsauftrag an das Baureferat erforderlich.

Der Aufwand für den Betrieb der Anlagen des Cluster 4 ist im Bezug zu den wenigen Nutzungen unverhältnismäßig: Die für die Anlagen in Cluster 4 zur Verfügung stehenden Mittel können dort, wo sie dringend benötigt werden – nämlich bei den Anlagen mit den höchsten Nutzungen (Cluster 1 und 2 und vereinzelt in Cluster 3) effektiver eingesetzt werden. Hierdurch werden für die stärker genutzten Anlagen (über 500 Nutzungen pro Tag) Mittel frei, welche z.B. für eine Erhöhung der Reinigungsintervalle verwendet werden können.

Durch die Schließung der Anlagen aus Cluster 4 könnte auf Basis der Zahlen aus 2007 bis 2009 eine durchschnittliche Ersparnis bei den Unterhalts- und Betriebskosten von ca. 431.000 € (rund 38 % der Gesamtkosten) erreicht werden.

Betrachtet wurden die Kosten für Unterhalt, technischen Betrieb und die weiteren Betriebskosten wie Reinigung, Strom, Wasser usw. Nicht berücksichtigt wurden Umlagen, interne Leistungsverrechnungen und Personalkosten.

In der folgenden Darstellung sind die oben genannten Kosten für jeden Cluster und die bezogen zu den aus dem Wasserverbrauch errechneten Nutzerfrequenzen errechneten Kosten pro Nutzung aufgezeigt. Deutlich wird hier auch, dass besser ausgelastete Anlagen deutlich geringere Kosten pro Nutzung aufweisen und daher wirtschaftlicher zu betreiben sind.

	Anzahl der Nutzungen pro Tag	Kosten in € pro Jahr	Kosten in %	Kosten pro Nutzung
Cluster 1	10.469	229.000 €	20%	0,06 €
Cluster 2	4.048	192.000 €	17%	0,13 €
Cluster 3	5.799	285.000 €	25%	0,14 €
Cluster 4	5.528	431.000 €	38%	0,22 €

Tabelle: Status Quo, Kosten für Unterhalt und Betrieb je Cluster (ohne Umlagen, kalkulatorische Kosten, interne Leistungsverrechnungen und Personalkosten)

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, die folgenden Anlagen zu schließen bzw. anderen Nutzungen zuzuführen:

- Theresienwiese, oberirdisch
- Odeonsplatz, unterirdisch
- Waldfriedhofstraße, oberirdisch
- Milbertshofen, U-Bahnhof
- Harthof, U-Bahnhof
- Großhadern, U-Bahnhof
- Kolumbusplatz, U-Bahnhof
- Messestadt-Ost, U-Bahnhof
- Forstenrieder Allee, U-Bahnhof
- Haderner Stern, U-Bahnhof

- Bavariaring, oberirdisch
- Stiglmaierplatz, U-Bahnhof
- Olympiazentrum, oberirdisch
- Obersendling, U-Bahnhof
- Josephsplatz, U-Bahnhof
- Petuelring, oberirdisch
- Am Hart, U-Bahnhof
- Kieferngarten, oberirdisch
- Hasenberg, U-Bahnhof
- Karl-Preis-Platz, U-Bahnhof
- Brudermühlstraße, U-Bahnhof
- Dülferstraße, U-Bahnhof
- Lehel, U-Bahnhof
- Königinstraße, oberirdisch
- Candidplatz, U-Bahnhof
- Studentenstadt, oberirdisch
- Richard-Strauss-Straße, U-Bahnhof
- Böhmerwaldplatz, U-Bahnhof
- Friedenheimerstraße, U-Bahnhof
- Neuperlach Süd, oberirdisch
- Gollnerplatz, oberirdisch
- Elisabethplatz, oberirdisch
- Herkomerplatz, oberirdisch
- Am Nockerberg, oberirdisch

Summe Anlagen: 34

Die Zuführung zu einer anderen Nutzung bedeutet nicht in jedem Fall zwangsweise die Schließung der WC-Anlage auf Dauer. Beispiel hierfür wäre eine, wie unter Ziffer 5.4 beschriebene WC-Kiosk-Kombination, bei welcher der Kioskbetreiber die Toilette zumindest während seiner Öffnungszeiten zugänglich halten muss. Hierzu gibt es bereits konkrete Anfragen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass auch bereits geschlossene Anlagen wie z.B. Schwannseestraße und Amalienburgstraße hier zumindest zeitweise der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden könnten, indem an diesen Standorten z.B. WC-Kiosk-Kombinationen errichtet werden

Die Datenblätter der Anlagen des Cluster 4 befinden sich in der Anlage 3. Diese beinhalten Informationen zur Ausstattung, zur Frequenz, zum Zustand und zu Reinigungsleistungen, zur infrastrukturellen Situation, zur Umgebung, zu Ausweichmöglichkeiten, ggf. zur zukünftigen Nutzung sowie zur nächsten öffentlich zugänglichen WC-Anlage.

4.2 Erarbeitung eines clusterbezogenen Betriebs- und Sanierungskonzeptes

Durch den schlechten baulichen Zustand vieler Anlagen sind Sanierungen dringend notwendig.

Um möglichst vielen Nutzerinnen und Nutzern zeitnah sanierte WC-Anlagen zur Verfügung stellen zu können ist es sinnvoll, dass die Anlagen mit hoher bis sehr hoher Frequenz (Cluster 1) **als erstes** saniert werden. Als zweiter Schritt müssen dann die Anlagen des Clusters 2 (mit mittlerer bis hoher Frequenz) saniert werden.

Die Anlagen des Cluster 3 werden insgesamt nachrangig behandelt. Auf Grund der eher niedrigen Frequenzen und der dafür viel zu großen Anlagen ist hier eine bedarfsgerechte Sanierung notwendig. Es sollen – soweit baulich möglich – die barrierefreien Toiletten als (weiterhin barrierefreies) Allroundmodul umgebaut werden und je nach Standort und Nutzungsfrequenz durch zusätzliche Module ergänzt werden (z.B. 1 Allroundmodul plus 1 Pissoir).

5. Kompensationsmöglichkeiten nach Schließung

5.1 Konzept „Nette Toilette“

Ein gutes Beispiel, wie durch eine Kooperation der kommunalen Verwaltung und der lokalen Privatwirtschaft eine öffentliche Aufgabe nicht nur kostengünstiger, sondern auch quantitativ und qualitativ attraktiver gestaltet werden kann, stellt das Konzept „Nette Toilette“ dar. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit zwischen dem damaligen City-Manager der Stadt Aalen, lokalen Akteuren und der lokalen Werbeagentur „Studio“ entwickelt und 2001 initiiert. Das Prinzip des Konzepts stellt sich als verhältnismäßig einfach dar:

Lokale Gastronomen erklären sich bereit, ihre Toilette nicht nur Kunden, sondern auch der Öffentlichkeit während ihrer Öffnungszeiten kostenlos zur Verfügung zu stellen und bekommen von der Stadtverwaltung im Gegenzug einen monatlichen Zuschuss für die Reinigungskosten. Die beteiligten Gastronomiebetriebe sind mit einem lizenzierten Logo – einem stilisierten Gesicht dessen Augen zwei Nullen darstellen im Eingangsbereich sichtbar gekennzeichnet.⁷

Inzwischen wurde das Konzept „Nette Toilette“ und dessen Derivate in insgesamt ca. 110 Städte und Gemeinden bundesweit „exportiert“. Unter anderem auch in Großstädte wie Bremen, Jena und Heilbronn.

Als Ergänzung zum Angebot an WC-Anlagen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München würde sich dieses Konzept insbesondere dort anbieten, wo sich keine öffentlichen WC-Anlagen befinden oder um Schließungen zu kompensieren, vorwiegend jedoch in den Stadtteillagen und weniger in den hochfrequentierten Innenstadtlagen.

Das Kommunalreferat schlägt deshalb vor, dass das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit dem Gaststättenverband bzw. den Gastronomen vor Ort in Kontakt tritt, um das Konzept auch in München erfolgreich umzusetzen.

5.2 Prüfung auf Öffnung von stadteigenen Gebäuden

Das Kommunalreferat regt an, dass geprüft werden soll, welche öffentlichen Einrichtungen ihren Beitrag zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gäste der Landeshauptstadt München mit WC-Anlagen leisten könnten.

Die öffentlichen Einrichtungen könnten sich wie die Gastronomen an dem Konzept der „Netten Toilette“ beteiligen. Als Beispiel wären hier die Stadtbibliotheken, die Sozialbürgerhäuser und die Bürgerbüros zu nennen.

5.3 Automatikoiletten durch Werbefinanzierung als punktuelle Ergänzung

Bereits mit Senatsbeschluss des Kommunalausschusses vom 20.10.2005 in öffentlicher Sitzung hat das Kommunalreferat, auf den Antrag von Frau Stadträtin Mechthild von Walter hin, die Möglichkeit, Automatikoiletten durch Werbefinanzierung zu betreiben gemeinsam mit dem Planungsreferat geprüft.

Der Antrag lautete wie folgt:

„Die Landeshauptstadt München beauftragt die Deutsche Städte-Medien gmbH (DSM) damit, öffentliche Sanitäranlagen zu sanieren und wieder in Betrieb zu nehmen, neu zu bauen und zu betreiben.“

Der Antrag wurde begründet mit dem Hinweis auf die Stadt Hannover, die im Zusammenhang mit der Expo 2000 insgesamt 51 öffentliche WC-Anlagen saniert bzw. errichtet hat und seitdem die laufende Bewirtschaftung gewährleistet. Gerechnet auf eine Vertragslaufzeit von 15 Jahren würden von der DSM ca. 25 Millionen € für Sanierung, Neubau, Betrieb und Instandsetzung investiert und damit der Etat der Stadt Hannover um rund eine Million € jährlich entlastet. Basis der Finanzierung ist ein Werbekonzept, das auf hochwertige Standorte für Werbeträger setzt, welche die Stadt Hannover der DSM kostenfrei zur Verfügung stellt.

Die damalige Stellungnahme des Kommunalreferats finden Sie in der Anlage 4.

Ergebnis

Im Hinblick auf den nicht realisierbaren, enormen Bedarf an Werbeanlagen als punktuelle Ergänzung im geringen Maße und der ablehnenden Haltung des Planungsreferats waren weitere Verhandlungen des Kommunalreferats mit der DSM auf Übernahme der öffentlichen städtischen WC-Anlagen nicht zielführend und wurden deshalb abgebrochen. Dem Antrag wurde damals nicht entsprochen.

Auf Grund der heutigen Haushaltssituation regt das Kommunalreferat jedoch an, dass das Planungsreferat nochmals prüft, in welchem Umfang Werbeträger zur Finanzierung von Automatikoiletten als punktuelle Ergänzung für die Münchner Bürgerinnen und Bürgern zu Verfügung gestellt werden können.

5.4 WC-Kiosk-Kombinationen

Der Begriff WC-Kiosk-Kombination steht für eine Privatisierung von WC-Anlagen in Kombination mit einem Kiosk. Ein Kiosk wird in diesem Sinne als Cafe, Bar, Eisdiele, Imbissbude usw. verstanden. Der Kioskbetreiber ist für die sich im bzw. am Kiosk befindliche WC-Anlage zuständig und erhält im Gegenzug einen günstigen Pachtvertrag. Die vermarkteten Objekte verbleiben im Verwaltungsvermögen der Landeshauptstadt München. Der Umbau wird an die Verpflichtung geknüpft, je nach Örtlichkeit und Bedarf mindestens eine öffentliche Toilette und, soweit baulich möglich, eine behindertengerechte Alternative anzubieten.

Für einige WC-Anlagen bestehen bereits diesbezügliche Anfragen. Andere städtische Kioskgebäude sollen auf ihre Eignung zur WC-Kiosk-Kombination geprüft werden. Deshalb wird vorgeschlagen, WC-Kiosk-Kombinationen umgehend soweit wie möglich umzusetzen.

6. Gesamtversorgungssituation nach Schließungen

Zu den 36 verbleibenden öffentlichen WC-Anlagen kommen weiter acht Toiletten des Baureferats (Gartenbau) und 29 WC-Anlagen des Referats für Gesundheit und Umwelt (Friedhofsverwaltung). Die WC-Anlagen der städtischen Friedhofsverwaltung sind innerhalb der städtischen Friedhöfe öffentlich zugänglich, stehen aber vorrangig dem Friedhofspublikum zur Verfügung. Darüber hinaus stehen drei Anlagen in städtischen Parkhäusern grundsätzlich zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es gegenwärtig fünf vollautomatische Litfaßsäulen-WC mit Münzeinwurf der Fa. DSM/Decaux in München an den Standorten Moosacher Bhf-S-Bahn, Gollierplatz, Luitpoldpark, Hanns-Seidel-Platz (Neuperlach) und Orleansplatz (Ostbahnhof).

Auf der S-Bahn-Stammstrecke werden nach unserem Kenntnisstand fünf kostenpflichtige Anlagen am Bahnhof Pasing, an der S-Bahnstation Laim, Zwischengeschoss Stachusbauwerk, Ostbahnhof und im Hauptbahnhof betrieben.

Auch nach einer Schließung der Anlagen des Cluster 4 stehen den Bürgern und Bürgerinnen somit noch 86 öffentlich zugängliche WC-Anlagen zur Verfügung:

Dazu kommen noch weitere WC-Anlagen in Einkaufszentren, Alten- und Servicezentren, in öffentlichen Verwaltungsgebäuden etc., deren Zurverfügungstellung für die Allgemeinheit noch geprüft werden muss.

7. Betriebliche Maßnahmen

Um bereits frühzeitig, d.h. noch vor Erstellung der Feinkonzepte Verbesserungen erzielen zu können wird vorgeschlagen, folgende Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen und so weit wie möglich durchzuführen.

Beschluss

nach Antrag

und

gemäß beiliegendem Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/

Die Grünen/Rosa Liste vom 27.07.2011,

und

dem mündlich eingebrachten Änderungsantrag der FDP-Fraktion zu Punkt 3:

„Die Verhandlungsergebnisse sind dem Stadtrat bis zum 31.12.2011 vorzulegen.“

und

dem mündlich eingebrachten und von der Referentin übernommenen

Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion:

„Bei allen Anlagen sollte darauf geachtet werden, dass sie auch von Behinderten genutzt werden können.“

In der Gesamtabstimmung wird der so geänderte und ergänzte Antrag der Referentin gegen die Stimmen von CSU, DIE LINKE., Freie Wähler und Bayernpartei beschlossen.

