

## **Errichtung und Betrieb von zwei Toilettenanlagen an der Isar**

### **Gegenwärtiger Sachstand**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04852**

Anlagen:

Darstellung der beiden Toilettenanlagen

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Bauausschusses vom 12.01.2016**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass**

In dieser Bekanntgabe wird der gegenwärtige Sachstand zu Planung, Errichtung, Betrieb und Unterhalt der beiden vollautomatischen Toilettenanlagen an der Isar dargestellt. Die Vergabe der Leistungen, die Anmeldung der erforderlichen Haushaltsmittel und zukünftiger Sachmittelbedarfe sowie die Erhöhung des Produktkostenbudgets sind nichtöffentlich zu behandeln, weil Details eines Vergabeverfahrens dargestellt werden (§ 46 Abs. 2 GeschO). Sie werden in einer Sitzungsvorlage im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung behandelt.

Die Standorte für die beiden Toilettenanlagen wurden mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 22.07.2014 „Toiletten an der Isar – Folgebeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00531) festgelegt.

Um festzustellen, ob auf dem Markt Unternehmen vorhanden sind, in deren Geschäftsmodell Generalübernehmerleistungen für Bau und Betrieb von öffentlichen Toilettenanlagen fallen, hat das Baureferat für die beiden geplanten, festen Toilettenanlagen zum Zwecke der Markterkundung 2014 ein nicht förmliches, europaweit veröffentlichtes Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens haben im September 2014 zwei Fachfirmen ihr Interesse bekundet.

Auf Grundlage der Gespräche mit den beiden interessierten Firmen konnten Mindestanforderungen an die Ausstattung und den Betrieb der Toilettenanlagen entwickelt werden, die derzeit marktgängig sind und daher bei einer Ausschreibung verbindliche Angebote von mehreren Anbietern erwarten lassen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 „Toiletten an der Isar“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03047) wurde das Baureferat beauftragt, die Ausschreibung der Leistungen für die Errichtung und den Betrieb der beiden Toilettenanlagen am Flaucher / Tierparkparkplatz (Standort 1 - siehe Anlage 1) und an der Floßlände / Marienklausenbrücke (Standort 2 - siehe Anlage 2), wie in der Beschlussvorlage dargestellt, durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Außerdem wurde dem Baureferat die Projektgenehmigung für die Erschließungsmaßnahmen erteilt.

## **2. Aktueller Sachstand**

### **2.1 Erschließungsmaßnahmen**

Nach Erteilung der Projektgenehmigung durch den Bauausschuss am 14.07.2015 hat das Baureferat die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen vorbereitet. Die Bauleistungen für die Erschließung wurden unverzüglich im Herbst 2015 entsprechend den Bestimmungen der VOB/A ausgeschrieben. Die Submission erfolgte im Dezember 2015. Nach Prüfung und Wertung der vorliegenden Angebote wird die Ausführungsgenehmigung für die Erschließungsanlagen dann verwaltungsintern herbeigeführt, sofern die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Der Beginn der Arbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist für Ende Februar 2016 geplant. Vorab werden die erforderlichen Rodungsarbeiten nach Vorlage der Zustimmungen der Unteren Naturschutz- sowie der Unteren Wasserrechtsbehörde durchgeführt.

### **2.2 Errichtung und Betrieb der beiden Toilettenanlagen**

Die Leistungen für Planung, Errichtung, Betrieb und Unterhalt der beiden vollautomatischen, selbstreinigenden Toilettenanlagen mit je einer barrierefreien, gemäß DIN 18040 behindertengerechten Kabine, entsprechend dem Konzept „Toilette für alle“ wurden vom Baureferat europaweit in einem Offenen Verfahren ausgeschrieben. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04508).

Aufgrund ihrer Lage in den Isarauen müssen die Anlagen qualitativ entsprechend gestaltet werden. Der Betreiber muss sich hierzu im Vorfeld mit dem Baureferat abstimmen. Die Toilettenanlage am Standort 1 soll mit vier Unisex-Kabinen und einem Urinalraum (4 Einzelurinale), die Toilettenanlage am Standort 2 mit drei Unisex-Kabinen und einem Urinalraum (4 Einzelurinale) ausgestattet werden. Dies entspricht dem auch seitens der beiden im Rahmen des 2014 durchgeführten europaweiten Interessenbekundungsverfahrens interessierten Fachfirmen erwarteten Bedarf an den beiden Standorten. Außerdem wird in jeder Toilettenanlage in je einem Raum ein klappbarer Babywickeltisch angeordnet.

In jeder Toilettenanlage wird zudem eine barrierefreie, gemäß DIN 18040 behindertengerechte Kabine vorgesehen, die aufgrund der zentralen Lagen zwischen Flaucher und Tierpark sowie an der Floßlände / Marienklausenbrücke, der guten barrierefreien Erreichbarkeit sowie der unmittelbar angrenzenden Parkmöglichkeiten für PKWs entsprechend dem Konzept „Toilette für alle“ der „Stiftung Leben Pur“ für Menschen mit schweren und mehrfachen Behinderungen und deren Begleitpersonen ausgestattet werden (Umsteigeilfe, höhenverstellbare Liege mit abklappbaren Seitengitter ... etc.). Damit ein effizienter und hygienisch einwandfreier Betrieb gewährleistet ist, sind die Toilettenanlagen vollautomatisch, selbstreinigend und werden fernüberwacht. Außerdem wird Reinigungspersonal des Betreibers vor Ort die Toilettenanlagen je nach Nutzungsintensität zusätzlich zur vollautomatischen Selbstreinigung reinigen und die Nutzbarkeit prüfen. Im Rahmen des vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahrens haben die interessierten Fachfirmen aufgrund ihrer Erfahrungen davon abgeraten, Bezahlseinheiten an den Toilettenanlagen vorzuhalten und zu betreiben, da diese sehr störanfällig und an den nachts kaum frequentierten Standorten besonders vandalismusgefährdet sind. Zudem müsste die regelmäßige Entleerung, Erfassung und Einzahlung der Einnahmen durch einen Sicherheitsdienst organisiert werden. Das Baureferat folgt dieser Einschätzung und hat deshalb keine Bezahlseinheiten an den beiden Toilettenanlagen vorgesehen, sondern wird die Benutzung der Toilettenanlagen – ebenso wie an den vom Baureferat unterhaltenen Badeseen und Grünanlagen – unentgeltlich ermöglichen. Im Übrigen wird auf Ziffer 2.4 der öffentlichen Sitzungsvorlage des Bauausschusses vom 14.07.2015 „Toiletten an der Isar“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03047) verwiesen.

Das Angebot des Bieters, auf das in einer Sitzungsvorlage im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung der Zuschlag erteilt werden soll, enthält zusätzlich zu den Mindestanforderungen, die mit einer Funktionalen Leistungsbeschreibung bei der Ausschreibung vom Baureferat vorgegeben wurden, folgende Leistungen:

- Es werden vom Bieter wahlweise wasserbetriebene oder wasserlose Urinale angeboten. Beide Varianten führen zu keinen zusätzlichen Kosten. Das Baureferat bevorzugt die wasserlose Ausführung, da diese nach Angabe des Bieters sehr betriebssicher ist und auch bei der neuen Toilettenanlage im Sperrengeschoss des Marienplatzes verwendet wird.
- Das Baureferat lässt an beiden Standorten je eine „Toilette für alle“ nach Vorbild und Vorgabe der „Stiftung Leben pur“ installieren. Der Bieter teilt mit, dass die in den beiden mit dem Angebot übergebenen Plänen eingetragenen barrierefreien „Toiletten für alle“ bereits mit der „Stiftung Leben pur“ abgestimmt wurden. Der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München – Facharbeitskreis Mobilität - begrüßt mit Hinweis auf den Beschluss des Bauausschusses vom 14.07.2015 „Toiletten an der Isar“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03047) in seinem Schreiben vom 13.07.2015 die Entscheidung des Baureferates, „Toiletten für alle“ an den beiden gewählten Standorten vorzuhalten.
- Die beiden Toilettenanlagen erhalten automatische Fußbodenreinigungen und automatische Nutzungsdauerbeschränkungen.

- Die Toilettenanlagen sollen zunächst ganzjährig täglich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und im Sommer (01.04. bis 30.09. jeden Jahres) an Feiertagen sowie an Wochenenden (Freitag bis Sonntag) von 6.00 Uhr bis 2.00 Uhr morgens des folgenden Tages geöffnet werden. Eine nachträgliche Änderung oder Verlängerung der täglichen Betriebszeiten gegenüber den in der Funktionalen Leistungsbeschreibung des Baureferates angeführten Betriebszeiten ist machbar.
- Die außenliegenden Fassadenflächen der beiden Toilettenanlagen werden mit vollflächig verklebten Glasscheiben ausgeführt. Der Bieter bestätigt, dass sich diese Fassadenausführung bei öffentlichen Toilettenanlagen bewährt hat, da sie sehr sicher gegen Einwirkungen aus Vandalismus ist und Graffiti gegebenenfalls gut entfernt werden kann.

Dem Betreiber der beiden Toilettenanlagen wird mit einer Festlaufzeit des Vertrages von 15 Jahren ab Inbetriebnahme ein monatlicher Festbetrag vergütet, der den Bau der Anlagen, den Unterhalt und den Betrieb abdeckt. Nach Ablauf der Festlaufzeit von 15 Jahren kann der Vertrag um fünf weitere Jahre verlängert werden.

Der Pauschalpreis bleibt bei einem voraussichtlichen Betriebsbeginn am 01.01.2017 bis zum 30.06.2018 ein Festpreis. Danach erhöht oder senkt sich die Vergütung für die Leistungen um den Vomhundertsatz, um den der Lohn eines Mitarbeiters des Gebäudereinigungshandwerks, Mindestlohn 1/LG 1 Innenreinigung, West steigt oder sinkt.

Die Anschlusskosten sowie die laufenden Kosten für Strom, Wasser und Abwasser sind nicht Teil der Vergabesumme sondern werden direkt vom Baureferat getragen. Eine Berechnung dieser Kosten ist nur schwer möglich, da dem Baureferat keine Angaben über die voraussichtlichen Benutzungszahlen vorliegen. Überschlägig werden die Kosten für Wasser, Abwasser und Strom auf ca. 13.000 Euro jährlich geschätzt. Das Baureferat trägt zudem alle einmalig anfallenden Kosten für die Erschließung der Grundstücke (Baugenehmigungsgebühren; einmalige Erschließungskostenbeiträge; Erstanschlussgebühren für Abwasserkanalanschluss, Frischwasseranschluss, Stromanschluss; ...).

### **3. Ausblick**

Die Vergabe der Leistungen für Planung, Errichtung, Betrieb und Unterhalt der beiden Toilettenanlagen, die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel zum Haushalt 2017 und die Erhöhung des Produktkostenbudgets (52-05-03) „Bereitstellen von Gewässern und wasserbaulichen Anlagen“ werden in einer Sitzungsvorlage im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Betreiber der beiden Toilettenanlagen muss die Baugenehmigung beantragen. In Abhängigkeit von der Dauer der Erteilung der Baugenehmigung ist geplant, die beiden Toilettenanlagen Anfang 2017 in Betrieb zu nehmen.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt, des Stadtbezirkes 5 Au - Haidhausen, des Stadtbezirkes 6 Sendling, des Stadtbezirkes 18 Untergiesing - Harlaching und des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln erhalten Abdrucke von dieser Vorlage zu ihrer Information.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, und dem Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Ingenieurbau, Herrn Stadtrat Reissl, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekannt gegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**III. Abdruck von I. – II.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung**

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An die Bezirksausschüsse 2, 5, 6, 18 und 19

An das Kommunalreferat - KR-IM-FS

An den Behindertenbeauftragten der LHM, Herrn Utz, Sozialreferat

An den Behindertenbeirat der LHM, Sozialreferat

An den Städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen, Sozialreferat

An das Baureferat - G, H, T, V, MSE

An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4, J3, VV, H15, H2, H25, G2, VZ, JZ, JZ1  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – J  
zur weiteren Veranlassung

Am .....

Baureferat – RG 4

i.A,