Der Magistrat

rüsselsheim am main

V O R L A G E

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	**794/16-21**
AuslB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Bericht zum Zustand und zu den Kosten der öffentlichen Toiletten im Stadtgebiet des Jahres 2020**

M-Nr.: **340/20**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

I. Beschlusstext

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht zum Zustand und zu den Kosten der öffentlichen Toiletten im Stadtgebiet zur Kenntnis.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. A) ab 31.12.2020 die öffentliche Toilette im Untergeschoss des Bahnhofs ersatzlos entfällt
   oder
   B) eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung einer neuen Toilettenanlage im Untergeschoss des Bahnhofs erstellt wird und mit der Bahn über eine Sanierung oder Neubau verhandelt wird

2. im Rahmen der Errichtung der Mobilitätsstation auf dem Parkplatz Elisabethenstraße eine öffentliche Toilettenanlage neu geschaffen wird und die öffentliche Toilette an der Sophienpassage dafür geschlossen wird

3. Die öffentliche Toilette im Parkhaus, Löwenplatz 15 unverändert bleibt

4. alle anderen öffentlichen Toiletten sukzessive erneuert werden.

II. Begründung

A. Ziel

Die öffentlichen Toiletten werden an den Bedarf angepasst und zukunftsfähig ausgerichtet.

B. Ausgangslage

Die Stadt Rüsselsheim am Main betreibt derzeit acht öffentliche Toilettenanlagen mit den Standorten:

1. Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a
2. Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37
3. Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring
4. Stadtpark, Frankfurter Straße 50
5. Parkhaus, Löwenplatz 15
6. Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage
7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße
8. Bahnhof UG, Gleiszugang

Die Bereitstellung von öffentlichen Toiletten ist keine kommunale Pflichtaufgabe.

Zustand der einzelnen Anlagen:

1. Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a

Die Anlage ist in einer konventionellen Bauweise errichtet und in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden Zustand. Die aktuellen Richtlinien für Hygiene und Barrierefreiheit können kaum noch erfüllt werden. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich.

2. Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37

Die Anlage ist in einer konventionellen Bauweise errichtet und in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden Zustand. Die aktuellen Richtlinien für Hygiene und Barrierefreiheit können kaum noch erfüllt werden. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich.

3. Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring

Die Anlage ist in einer konventionellen Bauweise errichtet und in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden sehr schlechten Zustand. Die aktuellen Richtlinien für Hygiene und Barrierefreiheit können nicht erfüllt werden. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich.

4. Stadtpark, Frankfurter Straße 50

Die Anlage ist in einer konventionellen Bauweise errichtet und in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden schlechten Zustand.

Zusätzlich sind hier die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen des gesamten Verna-Parks zu berücksichtigen. Die zentrale Lage und die Bedarfe der Nutzungen des Verna-Parks als Veranstaltungsfläche sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die aktuellen Richtlinien für Hygiene und Barrierefreiheit können kaum noch erfüllt werden. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich.

5. Parkhaus, Löwenplatz 15

Die Anlage ist als Fertigmodul ausgeführt und wird über einen Betreibervertrag betrieben. Hier besteht kein akuter Handlungsbedarf, da die Anlage in einem ordentlichen Zustand ist.

6. Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage

Die Anlage ist in einer konventionellen Bauweise errichtet und in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden schlechten Zustand. Die Lage der Anlage befindet sich im direkten Umfeld des sich davor befindlichen Kiosk und der benachbarten Eisdiele. Insbesondere in den Sommermonaten kommt es hier zu Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich

7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße

Die Anlage ist ein Herstellerpatent und kann ohne einen Betreibervertrag nicht betrieben werden. Der seit mehreren Jahren bestehende Betreibervertrag wurde vom Hersteller gekündigt. Die Anlage ist in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden Zustand.

8. Bahnhof UG, Gleiszugang

Die im Jahr 2006 errichtete Toilette befindet sich auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG. Der seit Errichtung bestehende Betreibervertrag wurde vom Hersteller gekündigt und läuft zum 31.12.2020 aus. Die Laufzeit des Gestattungsvertrages die Toiletten auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG zu errichten endet am 25.09.2022. Bauherr war damals die Stadtwerke Rüsselsheim, als Projektträger des Gesamtprojektes „Erneuerung Bahnhof“. Die Gesamtmaßnahme wurde teilweise mit Fördermitteln finanziert. Die Fördermittel sind mit einer Bindefrist von 15 Jahren versehen die 2021 ausläuft.

Das Abwasserniveau liegt unter der Kanalsohle, dadurch ist zusätzlich eine Hebeanlage erforderlich. Die gesamte Toilettenanlage ist ein Herstellerpatent und kann ohne einen Betreibervertrag nicht betrieben werden. Sie ist als fertiges Modul bei den damaligen Rohbauarbeiten mit integriert worden und kann nur zerlegt, mit sehr großem Aufwand, entfernt werden.
Die Hebeanlage ist sehr reparaturanfällig, insbesondere durch Verstopfungen durch unsachgemäße Benutzung. Die Ersatzteilbeschaffung ist nicht mehr möglich und es müssen je nach Bedarf sehr teure Alternativbauteile hergestellt werden. Aus diesen Gegebenheiten heraus ist eine Generalsanierung bzw. eine Kompletterneuerung erforderlich

Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG gestalten sich schwierig. Bereits am 15.09.2020 in einem Gespräch vor Ort mit dem Leiter Bahnhofsmanagement der DB Station & Service AG im Beisein des Oberbürgermeisters und des Stadtrates, wurde von Seiten der Bahn ein Bau und ein Betrieb einer öffentlichen Toilette erneut abgelehnt.

Öffnungszeiten:

Die kostenpflichtigen Toilettenanlagen Nr. 5, 7 und 8 sind rund um die Uhr geöffnet und können mit einer Gebühr von 50 Cent (Münzeinwurf) genutzt werden.

Die restlichen Toilettenanlagen sind in der Zeit von ca. 7:00 bis ca. 21:00 Uhr geöffnet und können kostenlos benutzt werden. Die Reinigung findet gegen 21.00 Uhr statt, danach werden die Toiletten verschlossen. In den Morgenstunden, gegen 07.00 Uhr werden die Toilettenanlagen durch einen Schließdienst geöffnet.

Besucherfrequenz

Exakte Zahlen lassen sich nur an den Anlagen mit Münzeinwurf feststellen, wie bei den Anlagen Bahnhof UG und Ecke Ludwigsplatz/Mainzer Straße und Tiefgarage Löwenplatz.

7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße
2018 2.596 Besucher (ca. 7 - 8 pro Tag)
2019 2.330 Besucher (ca. 6 – 7 pro Tag)
2020 bis 09/2020 1.909 Besucher (ca. 7 – 8 pro Tag)

8. Bahnhof UG, Gleiszugang
2018 6.515 Besucher (ca. 17 - 18 pro Tag).
2019 4.868 Besucher (ca. 13 – 14 pro Tag)
2020 bis 09/2020 2.932 Besucher (ca. 10 - 11 pro Tag)

5. Parkhaus, Löwenplatz 15
2018 4.142 Besucher (ca. 11 - 12 pro Tag).
2019 4.205 Besucher (ca. 11 - 12 pro Tag)
2020 bis 09/2020 3.719 Besucher (ca. 10 - 11 pro Tag)

Im Vergleich dazu sind in Spitzenzeiten in der Toilette Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage, im Jahr 2018 bis zu 250 Besucher am Tag visuell gezählt worden.
Für die anderen Anlagen gibt es keine Zählungen.

C. Lösung

Folgende Konzeption ist unter den gegebenen Bedingungen realistisch umzusetzen:

1. Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a
2. Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37
3. Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring
4. Stadtpark, Frankfurter Straße 50

Alle vier Standorte werden sukzessive erneuert.

5. Parkhaus, Löwenplatz 15

Hier besteht kein Handlungsbedarf. Der Betreibervertrag wird fortgeführt.

6. Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage

Der Standort wird geschlossen und im Rahmen der zu errichtenden Mobilitätsstation am Standort Elisabethenstraße neu errichtet. So lange wird der jetzige Zustand aufrechterhalten. Durch die Verlagerung auf den Standort Elisabethenstraße muss ein geringfügig weiterer Weg vom Bahnhof in Kauf genommen werden.

7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße

Der Standort wird beibehalten. Wegen des auslaufenden Betreibervertrags wird für die Toilette am Ludwigsplatz für Ersatz einer ähnlichen Form gesorgt. Aufgrund der Ausführungsfristen kann es zu einer temporären Vakanz des Toilettenstandortes am Ludwigsplatz kommen.

8. Bahnhof UG, Gleiszugang
   A) Der Standort wird zum 31.12.2020 aufgegeben.

   B) Der Magistrat erstellt eine Machbarkeitsstudie und tritt mit dem Ergebnis erneut in Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG. Das Ergebnis der Verhandlungen wird dem Magistrat erneut zur Entscheidung vorgelegt.

D. Kosten

Ausgaben und Einnahmen stellten sich im Jahr 2019 wie folgt dar:

In EUR/brutto	Ausgaben	Einnahmen
Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a	4.371,62	0
Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37	5.262,93	0
Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring	4.530,52	0
Stadtpark, Frankfurter Straße 50	8.914,21	0
Parkhaus, Löwenplatz 15	18.140,91	2.289,11
Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage	8.384,67	0
Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße	58.835,09	261,60
Bahnhof UG, Gleiszugang	23.785,77	946,50
Zwischensumme	132.225,72	3.497,21
Schließdienst	36.020,00	
Gesamtsumme	168.245,72	3.497,21

In diesen Kosten sind alle Betriebskosten abgebildet, wie z.B. Wasser, Strom, Reinigung und Bauunterhaltung.
Die Einnahmen ergeben sich aus den Münzeinwürfen.

Sanierungs-/Neubaukosten:

1. Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a
2. Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37
3. Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring

Für diese drei Standorte sind nach ersten Grobkostenschätzungen rd. 200.000,- bis 250.000,- EUR je Standort erforderlich. Die erforderlichen Mittel sollen dann ab 2023 jährlich 250.000 EUR angemeldet werden. Damit kann jährlich eine Anlage saniert werden (3 x 250.000 = 750.000 EUR)

4. Stadtpark, Frankfurter Straße 50

Da der gesamte Verna-Park unter Denkmalschutz steht, werden an den Neubau einer Toilettenanlage an dem Standort auch Anforderungen an die Gestaltung aus dem Denkmalschutz gestellt. Hierfür sind nach ersten Grobkostenschätzungen rd. 350.000,- EUR erforderlich. Die erforderlichen Haushaltsmittel sollen für 2022 angemeldet werden.

5. Parkhaus, Löwenplatz 15

Keine zusätzlichen Finanzmittel erforderlich.

6. Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage

Hier ist derzeit keine Kostenaussage möglich, dies kann nur im Rahmen des Projektes Fahrradparkhaus erfolgen.

7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße

Die Erneuerung soll zu ähnlichen Konditionen wie der Bestand erfolgen. Für den Neubau dieser Anlage sind bereits im Haushaltplanentwurf 2021 im Finanzhaushalt 250.000,- EUR eingestellt.

8. Bahnhof UG, Gleiszugang

Kostenaussagen können erst nach Vorliegen einer Machbarkeitsstudie und dem Verhandlungsergebnis mit der Deutschen Bahn AG benannt werden.

E. Auswirkungen auf das Klima

Durch die Erneuerung von Gebäudeteilen und technischen Bestandteilen der Toilettenanlagen wird die Energieeffizienz erhöht.
Im Gegensatz dazu fällt durch Demontage und Abbruch Müll und Bauschutt an.

Insgesamt ergeben sich durch die Nachhaltigkeit der einzusetzenden Materialien positive Auswirkungen auf das Klima

F. Finanzierung

Übersicht der beantragten bzw. noch zu beantragenden Sanierungs-/Neubaukosten:

In EUR/brutto	2021	2022	2023	2024	2025
1. Königstädten, Parkplatz EKZ Kohlseestraße 38a			250.000,-		
2. Haßloch, Parkplatz EKZ Lucas-Cranach-Straße 37				250.000,-	
3. Dicker Busch 2, Einkaufszentrum, Evreuxring					250.000,-
4. Stadtpark, Frankfurter Straße 50		350.000,-			
5. Parkhaus, Löwenplatz 15	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-
6. Bahnunterführung Südseite, Sophien-Passage		Ausführungszeitpunkt und –art derzeit nicht festgelegt			
7. Parkplatz Ecke Mainzer Straße/Ludwigstraße	250.000,-				
8. Bahnhof UG, Gleiszugang		Ausführungszeitpunkt und –art derzeit nicht festgelegt			

Rüsselsheim, den

Udo Bausch
Oberbürgermeister