

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

1. Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	25.11.2013	öffentlich
1. Gemeinderat	09.12.2013	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 136.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
0,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 136.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten 25.000,00 €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme 8.000,00 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
Jährliche Belastungen 38.000,00 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Errichtung einer neuen WC-Anlage auf dem Marktplatz als Anbau an das bestehende Kassenhäuschen der Tiefgarage wie in der Vorlage dargestellt, zu beschließen.

Die Kosten sind derzeit mit 136.000,- € berechnet und sind von den TBO als Teil der Tiefgarage Marktplatz zu finanzieren und dort im Wirtschaftsplan 2014 einzuplanen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

Sachverhalt/Begründung:

Strategisches Ziel:

Strategisches Ziel Nr. 17:

Nutzerorientierte Bewirtschaftung und Unterhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange.

1. Sachverhalt

Die CDU-Fraktion hat, insbesondere im Rahmen der Haushaltsberatungen, beantragt, die Einrichtung einer WC-Anlage am Marktplatz zu prüfen. Grundlage des Planungsauftrags ist der Wunsch nach einem öffentlichen WC in oder an der Tiefgarage am Marktplatz.

Dazu wurden in einem ersten Schritt drei Lösungsalternativen erarbeitet und auf ihre Funktionalität überprüft, die im Folgenden dargestellt werden.

1.1 Einbau einer Toilette in der Tiefgarage

Durch den Bau der WC-Anlage in der Tiefgarage würde ein Eingriff in das vorhandene Stadtbild am Marktplatz vermieden. Darüber hinaus müsste keine neue Kubatur gebaut werden, was wiederum die Erstellungskosten niedrig hält. Allerdings ist für die aufwendige Haustechnik, insbesondere in den Bereichen Lüftung und Abwasserentsorgung mit hohen Installations- und Wartungskosten zu rechnen.

Nachteilig ist, dass eine derartige Anlage jeglicher sozialen Kontrolle entzogen ist. Weder Mitbürger noch das Personal der TBO haben Einfluss auf Vandalismus und mutwillige Verschmutzung der WC-Anlage, weshalb mit erhöhten Reinigungs- und Instandhaltungskosten zu rechnen ist.

Ebenfalls gegen diese Variante spricht der Umstand, dass dunkle, unterirdische, wenig frequentierte Räumlichkeiten ungern besucht werden und von Touristen und anderen ortsfremden Personen nicht ohne Weiteres wahrgenommen werden. Und nicht zuletzt müssen für eine Umsetzung dieser Art sechs bis acht Stellplätze aufgegeben werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

1.2 Aufstellung einer vorgefertigten WC-Anlage

Alternativ wurde ein Angebot für eine schlüsselfertige Toilettenanlage, die frei auf dem Marktplatz steht, eingeholt. Diese Variante beinhaltet alle Vorteile einer oberirdischen Lösung. Sie ist leicht erkennbar, gut zugänglich und unterliegt einer gewissen sozialen Kontrolle. Jedoch ist hier das Stadtbild gravierend gestört. Eine derartige WC-Anlage hat keinerlei Bezug zur Platzgestaltung und zu den umliegenden Gebäuden, wie auch zum bestehenden Kassenhäuschen. Weder in der Proportion, noch in der Gestaltung der Oberfläche ist es dem Standort angemessen, selbst wenn eine vergleichsweise hochwertige Oberfläche ausgewählt würde.

Der solitäre Baukörper würde eher als Fremdkörper auf dem Platz wirken.

1.3 Anbau der WC-Anlage an das bestehende Kassengebäude

Als dritte Variante wird das WC als Anbau an den bestehenden Tiefgaragen-Zugang sowie an das Kassenhäuschen geplant, da mit dieser Variante die höchste Akzeptanz bei Bürgerinnen und Bürgern zu erwarten ist. Mit dem Erhalt der Breite, der Höhe und der klaren Kanten behält das Gebäude seinen monolithisch modernen Charakter als Orientierungspunkt auf dem Marktplatz.

Vandalismus und Verschmutzung werden durch die soziale Kontrolle seitens des Aufsichtspersonals der Tiefgarage weitestgehend unterbunden, so dass bei dieser Variante nicht nur die Sicherheit der baulichen Anlage, sondern auch die der Nutzer am Besten zu gewährleisten ist. Der Standard der Haustechnik kann bei dieser Lösung deutlich reduziert werden, so dass die Installations- und Wartungskosten eher niedrig anzusetzen sind.

Die oberirdische Lösung wird leicht zu finden sein und fügt sich gut in das Stadtbild ein. Im Zuge der Umsetzung können noch einige dringend notwendige Verbesserungen im Inneren des Bestandsgebäudes durchgeführt werden, wie sie unter Punkt 2.2 dieser Vorlage aufgeführt werden.

Allerdings muss der nächstgelegene Baum der Baumreihe nördlich des Gebäudes dem Anbau weichen, was erst einmal negativ zu bewerten ist. Einen Ausgleich für diesen Baum kann am nördlichen Rand des Marktplatzes geschaffen werden, wenn diese Maßnahme auch mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Grundsätzlich sollte die Frage der Begrünung in das Entwicklungskonzept Innenstadt eingespeist werden, da die Begrünung des Marktplatzes und seiner Platzränder ein wesentliches Thema ist und in diesem Rahmen grundsätzlich betrachtet wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

1.4 Zwischenfazit

Auf Basis dieser Voruntersuchungen wird empfohlen, den **Anbau der WC-Anlage an das bestehende Kassengebäude** weiterzuverfolgen. Die weitere Planung wird im Folgenden detailliert dargestellt.

2. Anbau einer WC-Anlage an das bestehende Kassengebäude

2.1 Architektur und Funktion:

Bei näherer Betrachtung der städtebaulichen Situation und der Architektur des bestehenden Eingangs- und Kassengebäudes wird deutlich, dass sich der Anbau in seiner Gestaltung dem Bestand dahingehend unterordnen muss, so dass sowohl der geschlossene Baukörper als auch das verglaste Foyer in der bestehenden Form erweitert wird.

Im Inneren gibt es zwei nach Geschlechtern getrennte WC-Kabinen, jedoch einen gemeinsamen Vorraum mit Waschbecken und Wickeltisch. Durch die Verlängerung der Eingangshalle kann der Personenverkehr am Treppenpodest entzerrt werden.

Gleichzeitig findet eine gute soziale Kontrolle der WCs statt, da deren Benutzer von der Besetzung des Kassenhäuschens gesehen werden.

Auf den Einbau eines barrierefreien WCs wurde hier bewusst verzichtet, da wir in nächster Nähe im Spitalspeicher eine neues behindertengerechtes WC haben und hiermit ein erweitertes Angebot zum bestehenden geschaffen werden soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

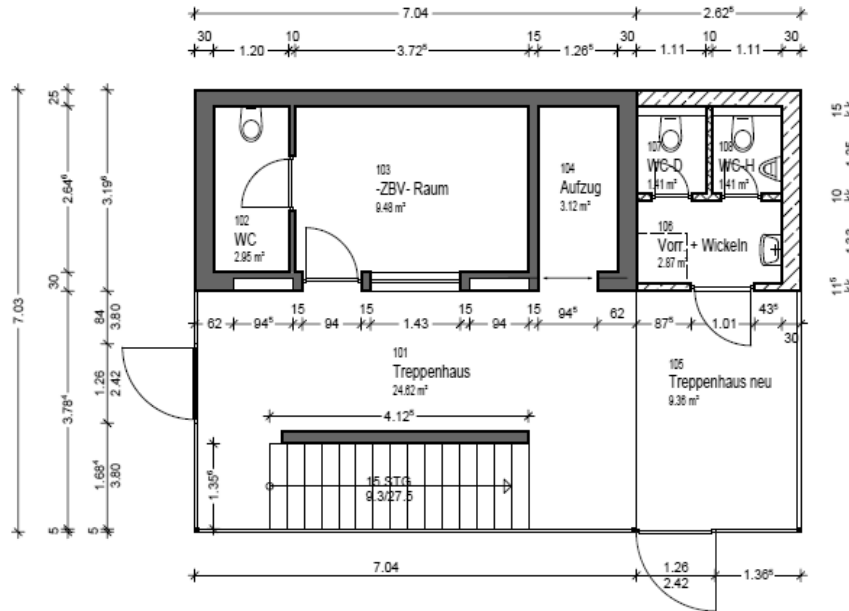
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

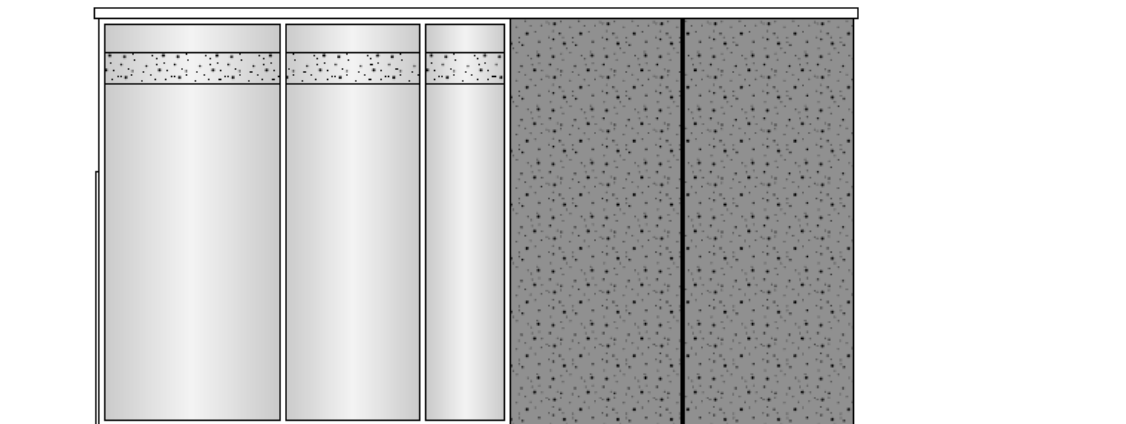
Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz



Grundriss EG



Ansicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

2.2 Materialität der Fassade

Nachdem an der Optik der bestehenden Fassade aus durchgefärbtem Sichtbeton mit glatter Oberfläche immer wieder Kritik geübt wird, soll der Anbau dafür genutzt werden, um auch diesen Umstand zu verbessern.

Das bestehende Gebäude und auch der Anbau sollen nach der Baumaßnahme einheitlich aussehen.

Folgende Oberflächenvarianten wurden dazu untersucht:

Sandgestrahlter Sichtbeton

Die Betonoberfläche wird mit Sand bearbeitet und somit aufgeraut. Der Effekt einer speckigen Oberfläche, wie er aktuell zu beobachten ist, wird so vermieden. Andererseits ist der Eingriff in das ursprüngliche Erscheinungsbild gering. Die Schlichtheit bleibt gewahrt und auch die Neutralität in der Farbigkeit bleibt bestehen.

Cortenstahl

Das Kassenhäuschen setzt sich bewusst von den umgebenden Fassaden ab. Es wird somit als Solitär wahrgenommen, muss sich aber andererseits auch nicht mit der Umgebung vergleichen lassen. Das braun-rote Farbspektrum des Cortenstahls passt sich an die Farbigkeit der Bebauung am Marktplatz an, die Materialität des Stahls behält aber die nötige Distanz zur Umgebung bei.

Glasfassade

Eine komplette Spiegelverglasung wird auf Grund der fehlenden Gebäudehöhe, neben den Passanten lediglich den Boden und kleinere Teile der Stadtmöblierung widerspiegeln, was den gewünschten Effekt negativ beeinträchtigt. Bei einer emaillierten oder mit Folie hinterlegten Glasfassade ist dieser Effekt deutlich gemindert.

2.2 Aufwertung des bestehenden Kassengebäudes

Im Zuge dieses Anbaus können nun auch die längst überfälligen Verschönerungsarbeiten am und im Bestandsgebäude erledigt werden, die immer wieder sowohl von der Bevölkerung als auch aus den politischen Gremien heraus moniert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

Folgende Maßnahmen sind geplant:

Transparenz und Einsicht in die Schalterhalle:

- Aufhellen der zur Schalterhalle gerichteten Fassade des „Funktionskerns“ durch eine hellere Farbgebung
- Gezielte Beleuchtung z. B. durch Wandfluter
- Abbau der Einsicht versperrenden Werbetafeln hinter der Glasfassade. Entfernung der Aufkleber an der Verglasung
- Aufhellen der Decke in der Schalterhalle durch einen helleren Anstrich
- Farblich dunklere Gestaltung des Deckenrandes, damit dieser hinter der Glasfassade weniger stark in Erscheinung tritt
- Flächige Beleuchtung der Decke z. B. durch Deckenfluter
- Entfernen der Betonbrüstung und Ersatz durch eine transparente Glasbrüstung
- Dunkler Anstrich auf den Aluminium-Deckprofilen der Glasfassade

Veränderung der Oberfläche der Beton-Fertigteile:

- Bearbeiten der vorhandenen Beton-Oberfläche durch Sandstrahlen
- Integration des Anbaus durch gleiche Oberflächengestaltung

Verbesserung des Umfelds:

- Entfernen und teilweise Ersetzen der Pflanzenkübel, Mülleimer, Bänke, etc. in der direkten Umgebung
- Reduzierung der Tiefe der Möblierung an der südlichen Platzkante, um die Engstelle zwischen Eingangsbauwerk und südlicher Platzkante zu entschärfen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

2.3 Kosten und Finanzierung

in den beiden unten stehenden Tabellen sind die Kosten für den Anbau der WC-Anlage und die Sanierung des bestehenden Gebäudes getrennt dargestellt:

Kostenschätzung nach DIN 276		
Anbau WC-Anlage		
KGR	Bezeichnung	Kosten in €brutto
310	Baugrube	3.000,00 €
320	Gründung	6.000,00 €
330	Außenwände	31.000,00 €
340	Innenwände	9.000,00 €
360	Dächer	11.000,00 €
390	Sonstige Maßnahmen	1.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	10.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	5.000,00 €
430	Lüftungstechnische Anlagen	5.000,00 €
440	Starkstromanlagen	8.000,00 €
510	Anarbeiten Außengelände	3.500,00 €
600	Ausstattung	0,00 €
700	Baunebenkosten	17.500,00 €
	Gesamtkosten incl. Mwst	110.000,00 €

Kostenschätzung nach DIN 276		
Sanierung Kassenhäuschen Marktpl.		
KGR	Bezeichnung	Kosten in €brutto
330	Außenwände sandgestraht	5.000,00 €
340	Innenwände	3.000,00 €
360	Dächer	13.000,00 €
700	Baunebenkosten	5.000,00 €
	Gesamtkosten incl. Mwst	26.000,00 €

Die oben aufgeführten Kosten beziehen sich auf die Fassadenausführung in sandgestrahltem Sichtbeton. Bei einer evt. Ausführung aus Cortenstahl oder in Spiegelglas erhöhen sich die Kosten in beiden Varianten um insgesamt rund 25 TEUR.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

199/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
17.10.2013

Betreff: Neubau WC-Anlage Marktplatz

3. Fazit

Eine WC-Anlage in der Tiefgarage ist mit hohen Kosten in den haustechnischen Gewerken verbunden, sowohl bei der Erstellung, als auch bei Wartungsarbeiten in der Nutzungsphase. Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass die Bevölkerung eine unterirdische WC-Anlage nicht so gut annimmt, wie eine oberirdische Lösung. Eine soziale Kontrolle seitens des Tiefgaragenbetreibers ist nicht möglich.

Die oberirdische solitäre WC-Anlage als Fertigbaulösung stört das Stadtbild gravierend, da der Bezug zur Umgebungsbebauung fehlt und sie als Fremdkörper auf dem Marktplatz empfunden wird.

Mit einem Anbau der WC-Anlage an das bestehende Kassenhäuschen, wird das solitäre Erscheinungsbild des Kassenhäuschens in vertretbarem Rahmen verändert. Der moderne Charakter bleibt erhalten und funktioniert weiterhin als Orientierungspunkt auf dem Marktplatz. Ebenso kommen dem Anbau alle Vorteile einer oberirdischen Lösung zugute. Die soziale Kontrolle ist gewährleistet, wodurch eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung zu erwarten ist.

Wird die bestehende Betonoberfläche erhalten bzw. auch für den Anbau eingesetzt, ist der Eingriff in das ursprüngliche Erscheinungsbild sehr gering. Es bleiben nicht nur die Schlichtheit und Neutralität in der Farbigkeit gewahrt, diese Lösung ist auch die wirtschaftlichste. Die Oberfläche wird mit Sand bearbeitet und aufgeraut, so dass der speckige Effekt, wie er aktuell zu beobachten ist, vermieden wird.

Der Betrieb und die Unterhaltung der WC-Anlage sollen durch die TBO erfolgen. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen ist zumindest dreimal täglich eine Reinigung der Toiletten durchzuführen. Um eine gewisse Sozialkontrolle sicherzustellen ist geplant, die WC-Anlage nur in den Zeiten zu öffnen, in denen das Eingangsgebäude des Parkhauses besetzt ist.

Das Parkhaus ist von Montag bis Donnerstag von 6.25 Uhr bis 21.20 Uhr besetzt. Weiterhin von Freitag bis Samstag von 6.25 Uhr bis 4.40 Uhr. Bei Sonderveranstaltungen, verkaufsoffenen Sonntagen oder beim Weinfest ist die Tiefgarage ebenfalls besetzt und die WC-Anlage somit geöffnet.

Unter Berücksichtigung dieser Öffnungszeiten belaufen sich die jährlichen Betriebskosten auf ca. 25 TEUR pro Jahr. Außerhalb dieser Öffnungszeiten könnte eine Nutzung der Toiletten mit der Parkkarte ermöglicht werden.