

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:

Denkinger, Philip

Tel. Nr.:

82-2294

Datum:

28.02.2020

1. **Betreff:** Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit Einrichtung einer Toilettenanlage

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Eilentscheidung nach vorherigem Gremienvotum	08.05.2020	nicht öffentlich
2. Gemeinderat	25.05.2020	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**  
(Kurzübersicht)

Nein  Ja

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:**

Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise

1.200.000 €

(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

- Kosten für Teilprojekt Halbinsel in DHH 20/21 eingestellt

2020: 200.000 €

2021: 1.000.000 €

zusätzlich benötigt für zur Umsetzung der Toilettenanlage: 120.000 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

## 1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1.320.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

keine €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.320.000 €

## 2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der Durchführung der Maßnahme 8.500 €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

offen €

In Abhängigkeit zum Betriebsmodell Toilette

Jährliche Belastungen 8.500 €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:  
82-2294

Datum:  
28.02.2020

---

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit  
Einrichtung einer Toilettenanlage

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand zum Entwicklungskonzept Gifizareal zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Planungsprozess für das Teilprojekt 1 „Halbinsel“ und das Teilprojekt 2 „Nordufer“ zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung einer selbstreinigenden Automatiktoilette im Bereich der Halbinsel. Hierfür sollen die erforderlichen zusätzlichen Mittel in Höhe von rund 120.000 € von der Verwaltung zum DHH 2020/21 und jährlich etwa 8.500 € für den Unterhalt freigegeben werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Denkinger, Philip	Tel. Nr.: 82-2294	Datum: 28.02.2020
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit Einrichtung einer Toilettenanlage

## Sachverhalt/Begründung:

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele:

Ziel A2:

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

## 1. Einführung

Am 09.07.2014 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses das Entwicklungskonzept Gifizareal präsentiert (siehe auch Drucksache Nr. 230/13), das vom Planungsbüro BHMP als integratives und landschaftsökologisches Entwicklungskonzept erarbeitet wurde. Nach Durchführung erster Maßnahmen, wie zum Beispiel die Verbesserung der Wasserqualität, wurde im Planungsausschuss am 07.03.2018 das weitere Vorgehen vorgestellt und im Gemeinderat am 03.06.2019 der Baubeschluss für die Umsetzung des Teilprojekts 1 „Halbinsel“ gefasst.

## 2. Entwicklungsziele und Maßnahmen

Die im Planungsausschuss im Mai 2019 vorgestellten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Ziele wurden aus der Prioritätenliste einer breiten Bürgerbeteiligung abgeleitet. Aus dem Gemeinderat am 03.06.2019 erfolgte der Prüfauftrag sowie aus der anschließenden Bürgerinformation am 26.06.2019 der Wunsch für die Gegenüberstellung von verschiedenen Bewirtschaftungsmodellen einer Toilettenanlage im Bereich der Halbinsel.

### 2.1. Teilprojekt 1: Halbinsel mit Aufenthaltsbereich und Wasserspielplatz

Die Ausführungsplanung des Teilprojekts Halbinsel ist in Bearbeitung. Der Baubeginn soll noch im Herbst 2020 erfolgen. Bisher kann dieser Zeitplan, trotz der aktuellen sanitären Umstände, in Bezug auf die Corona-Virus Pandemie, noch Geltung behalten. Die Verortung einer Toilettenanlage wäre, aufgrund der räumlichen Einbindung in das Gesamtprojekt und der möglichen Anbindung an das vorhandene Kanalsystem, nördlich der großen Achse in der Nähe der Inselfspitze (siehe Anlage 1). Das Ergebnis des Prüfauftrags wird im Folgenden unter Punkt 3 vorgestellt.

### 2.2. Teilprojekt 2: Nordufer am Gifizsee mit Strandbad oder Badestelle in Varianten

Eine verwaltungsinterne Probearbeitung von Referenzprojekten im Raum München hat im Herbst stattgefunden. Der Geschäftsführer des Münchener Erholungsflächenvereins und der stellvertretende Abteilungsleiter des Baureferats (Gartenbau) der Landeshauptstadt München führten durch die jeweiligen Erholungsgebiete.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Denkinger, Philip	Tel. Nr.: 82-2294	Datum: 28.02.2020
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit Einrichtung einer Toilettenanlage

Der Erholungsflächenverein ist ein zweckverbandsähnlicher Zusammenschluss kommunaler Gebietskörperschaften aus dem Großraum München zur Entwicklung und Betreuung von Freizeitgebieten. Er betreut rund 34 Erholungsgebiete, darunter 21 an Baggerseen und acht an natürlichen Gewässern.

Auf der Vorbereitung wurden insgesamt 6 Badestellen beziehungsweise Badeseen besichtigt. Diese sind drei Badeseen in der Münchner Schotterebene, die aus ehemaliger Kiesnutzung entstanden sind, wie die Langwieder Seen, der Karlsfelder- und der Fasaneriesee. Zudem die eiszeitlich geformten natürlichen Seen im Münchner Süden, wie der Starnberger See mit dem Kempfenhausener und Ambacher Erholungsgebiet sowie der Wörthsee mit dem Oberndorfer Erholungsgebiet.

Vier dieser Badestellen sind als Referenzprojekt für den Gifizsee von besonderem Interesse und sollen im Rahmen einer Exkursion mit dem Gemeinderat besichtigt werden (Langwieder Seen, der Karlsfelder- und der Fasaneriesee und das Erholungsgebiet in Ambach am Starnberger See - siehe Anlage 2)

### 2.3. Teilprojekt 3: Rundweg

Der Rundweg soll so ertüchtigt werden, dass auch Personen mit Kinderwagen und Rollatoren diesen Weg ohne Einschränkung nutzen können. Großer Wunsch der Bürgerschaft ist eine möglichst naturnahe Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen.

### 3. Gegenüberstellung verschiedener Modelle einer Toilettenanlage auf der Halbinsel

In Zusammenhang mit der Neugestaltung der Halbinsel ist auch die Errichtung einer behindertengerechten WC-Anlage als Unisex-Toilette für Damen und Herren (alle Funktionen in einem Raum) im Bereich der zentralen Wegeachse vorgesehen.

Vorschlag der Verwaltung ist die Ausführung der Toilette in Fertigteil- bzw. Modulbauweise. Eine für die Anlage einheitliche Fassadengestaltung, z.B. als waagerechte Holzschalung, wie von der Verwaltung favorisiert, Stahlblech lackiert oder Corten-Stahlplatten ist dabei Grundlage für die weitere Planung.

Die Verwaltung schlägt vor bei der Anlage am Gifizsee neue Wege zu gehen und eine selbstreinigende Automatiktoilette zu errichten. Diese befinden sich heute bereits auf dem Stand der Technik. Viele Faktoren sprechen für eine Verwendung im kommunalen Bereich. Es wird immer schwieriger, die Hygieneerfordernisse von den Nutzern im öffentlichen Toilettenbereich zu erfüllen. Zum einen werden öffentliche Anlagen nicht immer pfleglich behandelt und der Respekt vor fremdem Eigentum nimmt erfahrungsgemäß ab. Zum anderen wird es zunehmend schwieriger geeignetes Reinigungspersonal zu finden, das mutwillige und zum Teil ekelhafte Verschmutzungen beseitigt. Daher wird eine herkömmliche Toilette, falls sie nicht nach jeder

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Bearbeitet von: Denkinger, Philip	Tel. Nr.: 82-2294	Datum: 28.02.2020
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit Einrichtung einer Toilettenanlage

Benutzung kontrolliert bzw. gereinigt wird, immer Anlass von Beschwerden und Reklamationen sein.

Somit ist eine selbstreinigende Automatiktoilette eine zeitgemäße, hygienische und kompromisslose Lösung im öffentlichen Bereich. Eine Investition stellt durchaus eine langfristige Kapitalanlage dar. Neben der Ersparnis der monatlichen Personalkosten für die Reinigung kommen zudem auch noch je nach Nutzerfrequenz die Einnahmen aus der Benutzung. Eine Festlegung zur kostenpflichtigen Benutzung und zur Höhe des Betrags ist noch offen. Die Verwaltung favorisiert hierbei jedoch eine geringe Benutzungsgebühr zu erheben, die Höhe ist noch gesondert festzulegen.

Aufgrund dieser Faktoren macht sich eine Automatiktoilette innerhalb weniger Jahre gegenüber einer konventionellen Anlage bezahlt. Des Weiteren entfallen Beschwerden über Verschmutzung und Vandalismus, denn die Anlage ist Vandalismus sicher und wird nach jeder Benutzung vollkommen gereinigt. Der Boden sowie die Rückwand werden mittels eingebauter Düsen mit 6,5 bar Wasserdruck gereinigt, die Toilettenschüssel wird in den Technikraum eingefahren und ebenfalls mit 6,5 bar Wasserdruck gereinigt, im Anschluss mit Hochdruck getrocknet und im Zuge des Ausfahrens desinfiziert. Nach 42 Sekunden ist dieser Vorgang abgeschlossen, in dieser Zeit erfolgt ein 100%iger Luftaustausch und nach 45 Sekunden ist die Anlage wieder benutzbar. Eine Kurzbeschreibung zur Funktionsweise und Ausstattung eines Herstellers ist als Anlage beigefügt (siehe Anlage 3). Die Rahmenbedingungen für eine Ausschreibung werden jetzt festgelegt.

Zum Vergleich sind in beiliegender Tabelle (siehe Anlage 4) die höheren Investitionskosten für eine Automatiktoilette unter Berücksichtigung der niedrigeren Unterhaltskosten gegenüber einer WC-Anlage in konventioneller Ausführung gegenübergestellt. Daraus wird ersichtlich, dass sich die Anschaffung einer Automatiktoilette bereits nach 5 Jahren amortisiert. Dabei nicht berücksichtigt sind mögliche Benutzungsgebühren, welche zu einer weiteren Verbesserung der Kostendeckung beitragen.

**4. Weiteres Vorgehen – Zeitplanung** (der Zeitplan muss ggf. wegen der aktuellen Situation „Corona“ fortgeschrieben werden):

## Teilprojekt 1: Halbinsel

- 1) Planung: 1. Halbjahr 2020  
Gegebenenfalls Integration einer Toilettenanlage in die Planung  
Ausschreibung ab Juni 2020
- 2) Umsetzung: ab Herbst 2020 in Abschnitten  
Fertigstellung bis voraussichtlich Frühjahr 2022 in Abschnitten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:  
82-2294

Datum:  
28.02.2020

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit  
Einrichtung einer Toilettenanlage

## **TP 2 Nordufer: Badestelle oder Strandbad in Varianten**

Ablauf zur Beratung und Entscheidung „Nordufer und Rundweg“

- 1) Vorgespräch mit Anliegern, **Ende April / Anfang Mai 2020**
- 2) Planungsausschuss am **04.05.2020**
  - Vorgehen zum Nordufer mit Rundweg
- 3) Bürgerwerkstatt am **15.06.2020**
  - Eindrücke der Vorbereisung
  - 4 Thementische
  - - Strandbadbetrieb
  - - Rundweg
  - - Infrastruktur und Angebote
  - - Wasserqualität und Ökologie
- 4) Bereisung mit GR im Juni 2020
  - 4 Seen (Langwieder Seen, Fasanerie- und Karlsfelder See, Starnberger See, Ambach)
- 5) Entwicklung von Entwurfsalternativen  
Arbeitsphase ab Juli 2020
- 6) Entwurfsalternativen (Beteiligungsphase) nach der Sommerpause 2020
  - Runder Tisch mit den Anliegern (DLRG, Segelclub, Essgut, etc.)
  - Vorstellung im Planungsausschuss am 30.09.2020
  - Im Anschluss zweite Bürgerwerkstatt
- 7) Überarbeitung der Entwurfsalternativen (Arbeitsphase bis Ende 2020)
  - Abschluß der Wasserzonierung inkl. Beteiligung der Anlieger
- 8) Abschluss und Entscheidung im 1. Quartal 2021
  - Informationsveranstaltung
  - Beschluss durch den Gemeinderat im 1. Quartal 2021
  - Umsetzung
  - Vorgehen bezüglich weiterer Abschnitte
- 9) Umsetzung
  - Eröffnung zur Badesaison 2023 (Mai/Juni)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

049/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:  
Denkinger, Philip

Tel. Nr.:  
82-2294

Datum:  
28.02.2020

Betreff: Entwicklungskonzept Gifizareal - Sachstandbericht zur Halbinsel mit  
Einrichtung einer Toilettenanlage

## 5. Zusammenfassung der Kosten für die Halbinsel

Die damalige Kostenschätzung ist auf der Grundlage des abgestimmten Entwicklungskonzeptes erhoben worden. Die geschätzte Bausumme für alle Baumaßnahmen beläuft sich dabei auf rund 3.785 TEUR (brutto), plus Baunebenkosten in Höhe von rund 550 TEUR (brutto).

Umgesetzt wurden davon bereits zwischen 2014 und 2018 insgesamt 598 TEUR.

Die Kosten der drei vorrangigen Teilprojekte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bausteine (Kostenberechnung Stand März 2019):

Planungskosten Teilprojekte 1-3: 335.000€ brutto  
 Teilprojekt 1 „Halbinsel“: 1.260 TEUR exkl. NK  
 Teilprojekt 2 Rundweg: 425 TEUR exkl. NK  
 Teilprojekt 3 „Nordufer Gifiz“: 355. TEUR brutto, exkl. NK  
 Weitere Bausteine (nachrangige Teilprojekte): ca. 1.000 TEUR exkl. NK

Zusätzliche Kosten für die Toilettenanlage inkl. Nebenkosten und Fassade  
 Herstellung: 120 TEUR  
 Jährlicher Unterhalt: ca. 8.500 EUR

## 6. Fazit

Die Umsetzung des Teilprojekts 1 „Halbinsel“ erfolgt fortlaufend. Es gibt einen großen Wunsch aus der Bürgerschaft als auch aus dem Gemeinderat zur Errichtung einer Toilettenanlage. Nach Gegenüberstellung der Investitions- und Folgekosten zwischen einem herkömmlichen Toilettenhäuschen und einer vollautomatischen Toilettenanlage wird ersichtlich, dass sich die Mehrkosten für die Anschaffung einer Automatikoilette gegenüber einer konventionellen WC Anlage bereits nach 5 Jahren amortisieren. Dabei nicht berücksichtigt sind mögliche Benutzungsgebühren, welche zu einer weiteren Steigerung der Rentabilität beitragen. Ein Beschluss über die Art und Höhe der Benutzungsgebühren soll im Frühjahr 2021 vor der Inbetriebnahme festgelegt werden.

Die weiteren vorrangigen Teilmaßnahmen im Gifizareal werden nachfolgend realisiert. Für das Teilprojekt 2 „Nordufer“ sind die Referenzprojekte im Raum München gute Beispiele für Erholungsflächen mit Badenutzung im urbanen Kontext. Die Exkursion stellt eine wichtige Diskussionsgrundlage für die weitere Bearbeitung dar.

Eine ausreichende Einbindung der Bürgerinnen und Bürger wird im weiteren Planungsprozess, wie bisher auch praktiziert, sichergestellt.