

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1628/2023
Amt/Aktenzeichen 80/23 10 89 1/22	Datum 24.10.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2023			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	23.11.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2023	Ö

Betreff: Gesamtstädtisches Toilettenkonzept
Mainz, 02.11.2023 gez. Manuela Matz Beigeordnete <u>Anlage</u>
Mainz, 07.11.2023 gez. Nino Haase Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschaftsausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt das gesamtstädtische Toilettenkonzept für Mainz und dessen stufenweise Umsetzung.

Sachverhalt

1. Sachverhalt:

Das projektverantwortliche Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat durch das Kompetenzzentrum Intelligente Mobilität (KIM) ein gesamtstädtisches Toilettenkonzept für Mainz erstellen lassen.

Auslöser zur Konzepterstellung war der Antrag von Piraten & Volt zum Thema „Mehr mobile Toiletten im Corona-Sommer (2021)“. Dieser wurde durch den Stadtrat, in seiner Sitzung vom 30.06.2021, in den Wirtschaftsausschuss, Behandlung dort in der Sitzung am 11.11.2021, überwiesen, einhergehend mit dem Beschluss, die Verwaltung mit einer Bedarfsanalyse zu beauftragen.

Hieraus ist zunächst das Vorhaben eines innerstädtischen Toilettenkonzeptes entstanden, welches sodann im Finanzausschuss am 12.07.2022 zu einem gesamtstädtischen Toilettenkonzept geändert wurde.

In Ermangelung von Erfahrungswerten und entsprechender Firmen wurde dem Ausschreibungsverfahren zunächst ein Teilnahmewettbewerb vorangeschaltet. Letztlich konnte die Firma KIM (Kompetenzzentrum Intelligente Mobilität) aus Mainz für den Auftrag gewonnen werden. Das Projekt ist Anfang 2023 gestartet. Die verwaltungsinterne Projektgruppe setzt sich aus Mitarbeiter:innen des Wirtschaftsbetriebes AÖR, Grün- und Umweltamtes, Stadtplanungsamtes und Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften (Projektleitung) zusammen.

Im Zuge der Konzepterstellung wurden folgende Arbeitspakete erarbeitet:

- a) Bestandsaufnahme
- b) Prüfung von Sanierungsmöglichkeiten bzw. Ersatzneubauten
- c) Ermittlung örtlicher Bedarfe
- d) Aufnahme und Priorisierung von Standortvorschlägen
- e) Definition von Standards für Positionierung, Ausstattung und Gestaltung von Modul-Anlagen
- f) Entwicklung von Bewertungsmaßstäben zur Priorisierung neuer Bedarfsmeldungen

a) Bestandsaufnahme

Im ersten Schritt hat KIM Ende Februar 2023 eine Bestandsaufnahme der bereits vorhandenen öffentlichen Toilettenanlagen vorgenommen. Grundsätzlich ist auszuführen, dass Mainz im Verhältnis der Anzahl öffentlicher Toilettenanlagen (derzeit 26 Anlagen) zur Größe des Stadtgebietes sehr gut abschneidet.

Hierfür wurden alle Anlagen vor Ort begutachtet und diese u. a. nach den Kriterien Auffindbarkeit, Barrierefreiheit, Öffnungszeiten, baulichem Zustand und Sauberkeit bewertet. Mehr als $\frac{3}{4}$ der Anlagen befinden sich in einem ausreichenden bis unzumutbaren Zustand. Hinsichtlich der Barrierefreiheit konnte festgestellt werden, dass fünf Anlagen nicht barrierefrei, die übrigen Anlagen mit Einschränkungen barrierefrei zugänglich sind.

Mit diesem Gesamtüberblick hat KIM gemeinsam mit der verwaltungsinternen Projektgruppe bereits mögliche Sanierungsbedarfe ermittelt.

b) Prüfung von Sanierungsmöglichkeiten bzw. Ersatzneubauten

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden Sanierungsbedarfe mit unterschiedlichen Kriterien ermittelt. Unter Berücksichtigung von Zustand, Barrierefreiheit und seitens des Wirtschaftsbetriebes

AÖR bereits festgestellten Sanierungsbedarfes sowie des entsprechend geschätzten Kostenaufwandes erfolgte ein Ranking der sanierungsbedürftigen Anlagen. Dies führte zu dem Ergebnis, dass folgende Anlagen einer weiteren örtlichen Begehung durch das Projektteam unterzogen wurden:

- Feldbergplatz
- Eisgrubweg/Am Gautor
- Bonifaziusstraße 1a
- Bismarckplatz
- Kirchstraße/Breite Straße
- Höfchen/Schuhhaus Buttler
- Volkspark/Minigolfanlage
- Rheinstraße/Höhe Hilton
- Hartenbergpark/Minigolfanlage
- *Volkspark/Rollschuhbahn**
- *Am Fort Elisabeth**
- *Kaisertor**

* Die Anlagen Volkspark/Rollschuhbahn, Am Fort Elisabeth und Kaisertor wurden aus der näheren Betrachtung herausgenommen. Für die Anlage Volkspark/Rollschuhbahn existiert bereits eine vollumfängliche Planung für einen Ersatzstandort, auf die nun zurückgegriffen werden kann. Die Anlage am Fort Elisabeth wird derzeit saniert und ist in der Ausgestaltung aufgrund des Denkmalschutzes eingeschränkt. Die Anlage Kaisertor soll im Zuge der Neugestaltungen des Rheinufers und des damit verbundenen 2. Bauabschnittes weiter betrachtet werden.

Die Ortsbegehung hat ergeben, dass alle Anlagen größer ausfallen sollten, um die Bedarfe besser abdecken zu können. Daher sollte auf Sanierungen verzichtet und Neubauten angestrebt werden. Insbesondere die Anlage am Höfchen kann nicht barrierefrei hergestellt werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Umgebung und dem Flächenbedarf bei Märkten und Veranstaltungen kommt ein Ersatzneubau in unmittelbarer Nähe nicht in Betracht. Für diesen Standort wird vorgeschlagen, ggfs. innerhalb von Leerstandsgebäuden (z. B. Markthäuser) eine Toilettenanlage zu realisieren, was jedoch in Abhängigkeit der jeweiligen Eigentümer:innen steht.

c) Ermittlung örtlicher Bedarfe

Zur Prüfung von Versorgungslücken wurden anonymisierte Mobilfunkbewegungsdaten genutzt und über die Stadtgrundkarte gelegt und mit den vorhandenen Toilettenanlagen verglichen. So wurden erste Versorgungslücken ermittelt.

In einem zweiten Schritt erfolgte die Einbindung der Ortsvorsteher:innen. Diese hatten im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Gelegenheit, Standortvorschläge einzubringen. Weitere Vorschläge aus den Ortsbeiräten und bereits an die Verwaltung herangetragene Standortvorschläge aus vergangenen Gremiensitzungen wurden ebenfalls aufgenommen.

Die Ergebnisse werden den Ortsvorsteher:innen in einem gesonderten Termin am 07.11.2023 vorgestellt.

Darüber hinaus erfolgte eine Bürgerbeteiligung in Form einer Online-Umfrage. Die Befragung fand in der Zeit vom 12.07. – 25.08.2023, über einen Zeitraum von ca. sechs Wochen, statt. Insgesamt 1.954 Antworten wurden abgegeben, woraus 3.614 Standortvorschläge für das Mainzer Stadtgebiet resul-

tieren. Hierbei musste festgestellt werden, dass die Befragten sehr unzufrieden mit der Verfügbarkeit von öffentlichen Toiletten in Mainz sind und die derzeit vorhandene Anzahl als unzureichend angesehen wird. Insbesondere in der Altstadt fehlt es an Toilettenanlagen, gefolgt von der Neustadt und Laubenheim, hier im Speziellen der Laubenheimer Park. Die Toiletten fehlen u. a. in Parks, der Innenstadt und am Rheinufer.

d) Aufnahme und Priorisierung von Standortvorschlägen

Zur Priorisierung von Standortvorschlägen galt bei der Betrachtung der Fußgängerfrequenzen das Interesse für den Personenkreis, der sich zwecks Freizeitaktivitäten und zum Einkaufen in Mainz aufhält. Auf Basis der Fußgängerfrequenz je Hektar wurde eine Analyse des Stadtgebietes durchgeführt und ein Grenzwert errechnet. Alle Flächen, die über dem Grenzwert liegen, bieten Potential für neue Toilettenanlagen, da dort ausreichend hohe Fußgängerströme vorhanden sind.

Als Bedarfsquellen wurden Orte im Stadtgebiet identifiziert, an denen aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften sich ein hoher Anteil an Personen zu Freizeitaktivitäten aufhält oder vorbeikommt. Hierzu zählen u. a. Einkaufsstraßen/Ortskerne, Parkanlagen, Spielplätze etc.

Ein Standort für eine neue Toilettenanlage wird dort empfohlen, wo sich Potentialflächen und Bedarfsquellen treffen. Die gesammelten Vorschläge aus den Beteiligungsverfahren bzw. aus den Gremien wurden in die räumliche Analyse aufgenommen und mit den ermittelten Potentialflächen und Bedarfsquellen abgeglichen. Hierdurch konnten drei Kategorien ermittelt werden. Diese gliedern sich in deckungsgleiche Vorschläge, welche eine Standortempfehlung nach der Analyse erhalten, abgewiesene Vorschläge, welche außerhalb von Potentialflächen und Bedarfsquellen oder im Einzugsbereich des Bestands liegen sowie bedingt deckungsgleiche Vorschläge, welche diskutabel sind, da sie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Potentialflächen und Bedarfsquellen liegen.

Im Ergebnis gliedern sich die seitens KIM erarbeiteten Standortempfehlungen nach erfolgter Datenanalyse in Gruppe A, Gruppe B und Gruppe C. Die Priorisierung innerhalb der jeweiligen Gruppe resultiert aus den Erkenntnissen der Fußgängerfrequenz, Nennung bei der Online-Umfrage, Nennung durch die Gremien und den begleitenden Bedarfsquellen.

Gruppe A – höchste Priorität

Es handelt sich um Standorte mit der höchsten Priorität, welche alle in Arealen mit hoher bis sehr hoher Fußgängerfrequenz und wichtigen Bedarfsquellen, u. a. Spielplätze, Parkanlagen, Ortszentren, in unmittelbarer Nähe liegen. Zudem wurden die Nennungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und die Vorschläge aus den städtischen Gremien berücksichtigt.

- Altstadt, Kronberger Hof/Schillerplatz
- Gonsenheim, Breite Straße/Josef-Ludwig-Platz
- Altstadt, Holzhofstraße/Hopfengarten
- Hartenberg-Münchfeld, Martin-Luther-King-Park
- Lerchenberg, Einkaufszentrum
- Neustadt, Spielplatz Lessingplatz
- Laubenheim, Park
- Altstadt, Ernst-Ludwig-Platz
- Altstadt, Malakoff-Terrasse/Dagobertstraße

Gruppe B – mittlere Priorität

Es handelt sich um Standorte mit einer mittleren Priorität, welche in Arealen liegen mit mittlerer bis hoher Fußgängerfrequenz und Bedarfsquellen in unmittelbarer Nähe und weiteren Bedarfsquellen in näherer Entfernung. Die Nennungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Vorschläge aus den städtischen Gremien wurden berücksichtigt.

- Neustadt, Zollhafen Nordmole
- Oberstadt, Stadtpark West
- Altstadt/Neustadt, Kaiserstraße Mittelinsel
- Bretzenheim, Ortskern
- Mombach, Hauptstraße östlicher Teil
- Ebersheim, Ortsmitte
- Hartenberg-Münchfeld, Dijonstraße/Park
- Gonsenheim, Elbestraße/Werrastraße
- Gonsenheim, Juxplatz
- Weisenau, Paul-Gerhardt-Weg
- Hartenberg-Münchfeld, Jüdischer Friedhof

Gruppe C – niedrigere Priorität

Es handelt sich um Standorte mit niedrigerer Priorität, welche in Arealen liegen mit geringerer bis mittlerer Fußgängerfrequenz und Bedarfsquellen in unmittelbarer Nähe und weiteren Bedarfsquellen in näherer Entfernung. Die Nennungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Vorschläge aus den städtischen Gremien wurden entsprechend berücksichtigt.

- Hechtsheim, Am Schinnergraben
- Finthen, Ortskern
- Weisenau, Alter Friedhof
- Gonsenheim, Willy-Brandt-Platz
- Mombach, Franz-Vlaseck-Anlage
- Gonsenheim, Kirchstraße/Park
- Gonsenheim, Wildpark
- Oberstadt, Berliner Siedlung
- Weisenau, Tanzplatz/Rheinufer

e) Definition von Standards für Positionierung, Ausstattung und Gestaltung von Modul-Anlagen

Zur Definierung von Ausstattungsstandards, insbesondere für die Ausstattung neuer Modul-Anlagen, wurden Gespräche mit verschiedenen Stakeholdern geführt. Ziel war es, die Bedürfnisse und Anforderungen der unterschiedlichsten Personengruppen in den Planungsprozess zu integrieren und sicherzustellen, dass die Toilettenanlagen den Anforderungen dieser gerecht werden. Aus den Reihen des Seniorenbeirates, des Stadtelternausschusses, des Beirates für die Belange von Menschen mit Behinderungen sowie der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LSBTIQ wurden folgende Vorschläge eingebracht:

- Wickelmöglichkeiten
- Sauberkeit
- Servicetoilette an zentralen Stellen (höhenverstellbarer WC-Sitz/Pflegeliege/Wickeltisch etc.)
- Barrierefreie Gestaltung aller Toilettenanlagen
- Höhenverstellbarer Toilettensitz

- Hinweisschilder/Informationssystem für öffentliche Toilettenanlagen
- Kostenpflichtige Toilette zur Sicherstellung der Sauberkeit
- Unisex/Gender-neutrale Kabinen
- Kontrastreiche Farbgestaltung
- Verbesserung des Notrufsystems
- Mehr Bewegungsräume
- Sicherheit (Beleuchtung/Abschließbarkeit)
- „Nette Toilette“

Aus diesen Vorschlägen wurden Ausstattungsempfehlungen zu Barrierefreiheit, Vandalismus, Wickeltisch, hygienischer Sonderausstattung und Sicherheit abgeleitet. Zudem wird empfohlen, einen öffentlich zugänglichen Wasserspender in die Außenfassade und an Örtlichkeiten, an denen häufig Veranstaltungen abgehalten werden, einen Marktanschluss für Strom und Wasser zu integrieren.

Hinsichtlich des Zugangs bieten marktgängige Anlagen die Option des kostenfreien oder entgeltpflichtigen Zugangs, zahlbar in Münzen bzw. Kartenzahlung. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Zugangsmodul so vorzurüsten, dass ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt auf einen kostenpflichtigen Zugang umgestellt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich Vandalismus und eine unsachgemäße Nutzung nur durch eine Zugangsgebühr eindämmen lassen. Dies wurde im Zuge der Stakeholdergespräche von den Beteiligten auch bestätigt.

Um Menschen mit schweren oder mehrfachen Behinderungen eine bessere Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen, sollte eine spezielle Toilettenanlage („Toilette für Alle“) vorgehalten werden. Diese Anlagen sind kosten- und wartungsintensiver und sollten daher an einem zentralen Punkt in der Innenstadt, der sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem privaten Pkw erreicht werden kann, errichtet werden. Nach Analyse der Nahverkehrsangebote und dem Angebot an Parkhäusern bietet sich das Areal Kronberger Hof an. Das Programm der „Toilette für Alle“ ist ggfs. förderfähig. Die Stiftung Leben Pur steht der Verwaltung als Kontakt zur Verfügung.

Zur Ermittlung einer geeigneten Toilettengröße wurde seitens KIM die Richtlinie VDI 3818, welche für Planung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung von öffentlichen Sanitärräumen, unabhängig von deren Eigentumsverhältnissen gilt, herangezogen. Aufgrund der unter Ziffer 4. ausgeführten Kategorisierung der Standortvorschläge, werden unterschiedliche Toilettengrößen empfohlen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Gruppe A: Mehrraum-Anlage (drei oder zwei Räume)
 - 1 x barrierefreies WC
 - 2 x Unisex WC
- Gruppe B: Zweiraum-Anlage
 - 1 x barrierefreies WC
 - 1 x Unisex WC
- Gruppe C: Einraum-Anlage
 - 1 x barrierefreies WC

Aufgrund hoher Baukosten geht der Trend zu kleineren Anlagen mit hohen hygienischen und technischen Standards wie Sitzbrillenreinigung, automatischer Fußbodenreinigung, automatischer Spülung nach Nutzung sowie umfassender Sensortechnik.

Die Markterkundung bei führenden Herstellern von Toilettenanlagen folgende Netto-Kostenschätzung pro Anlage ergeben:

- Serienausstattung inkl. Transport und Montage
 - Einraum-Anlage: ca. 112.000 €
 - Zweiraum-Anlage: ca. 149.000 €
 - Dreiraum-Anlage: ca. 195.000 €
 - Toilette für Alle: ca. 170.000 €

Die seitens KIM empfohlene Zusatzausstattung beinhaltet u. a. Dachbegrünung, Graffitienschutz, Trinkwasserbrunnen, automatische Sitzbrillenreinigung, klappbarer Babywickeltisch, Vorbereitung Münzautomatik/Kartenzahlung. Sofern die Empfehlungen vollumfänglich pro Anlage umgesetzt werden, belaufen sich die geschätzten Netto-Gesamtkosten pro Anlage auf:

- Einraum-Anlage: ca. 168.000 €
- Zweiraum-Anlage: ca. 219.000 €
- Dreiraum-Anlage: ca. 270.000 €
- Toilette für Alle: ca. 247.000 €

Bei der Außengestaltung neuer Anlagen soll Ziel sein, einen optischen Wiedererkennungswert zu schaffen und so das Auffinden öffentlicher Toilettenanlagen zu vereinfachen. Hierfür ist - in enger Abstimmung mit der Projektgruppe - ein Gestaltungsworkshop bzw. ein Wettbewerb zur Außengestaltung vorgesehen.

f) Entwicklung von Bewertungsmaßstäben zur Priorisierung neuer Bedarfsmeldungen

Zur Bewertung künftiger Bedarfsmeldungen wird auf die unter d) ausgeführte Methode zurückgegriffen. Ein Standort für eine neue Toilettenanlage sollte dort empfohlen werden, wo sich Potentialflächen und Bedarfsquellen treffen. Zudem kann auf die Standortvorschläge aus der Bürgerbeteiligung bzw. aus den Gremien zurückgegriffen werden.

Im Zuge neuer Projekte, insbesondere im Rahmen der Umgestaltung des Stadtgebietes zur Schaffung neuer Aufenthaltsflächen, sind zwingend öffentliche Toilettenanlagen mit zu berücksichtigen. Beispielhaft sind hier die **Rheinufersanierung**, die **Umgestaltung des Regierungsviertels** oder der **Neubau des Gutenberg-Museums** zu nennen. Der hohe Bedarf der Bevölkerung an öffentlichen Toilettenanlagen, insbesondere an Plätzen, die über Aufenthaltsqualität verfügen oder künftig entsprechend gestaltet werden, zeigt sich im Rahmen von Bürgerbeteiligungsverfahren.

2. Lösung:

Die Umsetzung der Ergebnisse erfolgt stufenweise.

- Stufe 1: Sanierung / Ersatzneubau / Ersatzstandorte bereits vorhandener Anlagen
Kostenschätzung 2.688.000 €
- Stufe 2: Prüfung und Umsetzung der unter Gruppe A priorisierten Standorte
Kostenschätzung: 1.905.000 €

- Stufe 3: Prüfung der unter Gruppe B und C priorisierten Standorte
Kostenschätzung: Eine Kostenschätzung kann nicht erfolgen, da diese letztlich in Abhängigkeit der umsetzbaren Standorte steht. Zudem sind Standortvorschläge, die seitens KIM aus der Priorisierung aufgrund fehlender Faktoren oder bereits vorhandener fußläufiger Erreichbarkeit von Bestandsanlagen herausgenommen wurden, ggfs. intensiver zu betrachten.

3. Alternativen:

Das gesamtstädtische Toilettenkonzept und die darin enthaltenen Empfehlungen zu Sanierungsmöglichkeiten und Neubauten sowie die Umsetzung weiterer Standorte an priorisierten Örtlichkeiten werden nicht umgesetzt.

Finanzierung

4. Ausgaben/Finanzierung:

a) Einmalige Ausgaben:

Die geschätzten Investitionskosten liegen bei rund 4,6 Mio. €. Die stufenweise Umsetzung kann frühestens ab dem Jahr 2025 erfolgen. Die Finanzierung der Investitionsmaßnahme erfolgt – abhängig vom jeweiligen Standort – direkt über den städtischen Haushalt oder bei Bedarf durch Investitionskostenzuschüsse der Stadt Mainz. Der Wirtschaftsbetrieb AÖR übernimmt im Auftrag der Stadt den Bau und die Unterhaltung der Anlagen hinsichtlich des zeitlichen Aspektes steht die Umsetzung in Abhängigkeit von der Anzahl der Neubauten, den personellen Kapazitäten des Wirtschaftsbetriebes zur Begleitung der Neubaumaßnahmen, den finanziellen Ressourcen der Stadt sowie den Ressourcen am Markt. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Folgejahren in den Teilhaushalt 80 eingeplant.

b) Laufende Ausgaben einschl. Folgekosten (z.B. Sach- und Personalkosten, Schuldendienst):

Die zu erwartenden Kosten für die Unterhaltung der Anlagen wird sich entsprechend der Anzahl der Neubauten erhöhen, sodass der Planansatz für Folgejahre anzupassen ist.

Einnahmen: Es werden keine Einnahmen generiert.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.