Beschlussvorlage
SÖR/040/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Werkausschuss Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR)	01.06.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

WC Hohe Marter
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 24.01.2022

Anlagen:
Antrag_WC Hohe Marter_CSU

Sachverhalt (kurz):

Unter der Nummer „D-5-64-000-2839“ wurde 2018 das angefragte Gebäude Zweibrückener Straße 68 in der Grünanlage Hohe Marter in die Denkmalliste aufgenommen und wie folgt beschrieben: „Öffentliche Bedürfnisanstalt, eingeschossiger Rundbau mit verputztem Ziegelmauerwerk, umlaufendes Fensterband unterhalb der Traufe und vorkragender, runder Stahlbetonplatte als Bedachung, nach Plänen des Städtischen Hochbauamts Nürnberg, 1954/55.“

Die ehemalige Bedürfnisanstalt Hohe Marter wurde im Rahmen der Einsparungen 2004 geschlossen. Die Anlage stammt aus den 50igerJahren und wurde seit dieser Zeit nicht saniert. Der bauliche Zustand war zum Zeitpunkt der Schließung nicht mehr Stand der Technik. Eine Investition in neue Sanitärausstattung, Malerarbeiten innen und außen, Erneuerung aller Rohre wäre schon damals fällig gewesen. Die sich danach bis heute ergebenen 18 Jahre im geschlossenen Zustand haben die Bausubstanz weiter verschlechtert. Es gibt Wasserschäden an der Außenfassade und an der Decke, das Dach ist nicht mehr dicht.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Objekt um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt und der Grundriss für ein wartungsfreundliches, modernes Toilettengebäude ungeeignet erscheint, sollte nach Einschätzung des Hochbauamts das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden (z.B. analog „Schnepperschütz“ Umnutzung zu einem Gastronomiebetrieb).

Die genauen Kostenermittlungen und Zuschussabstimmungen können erst nach Klärung der konkreten Nutzung erfolgen. Eine Sanierung nach den heutigen Anforderungen an eine öffentliche Toilette unter Denkmalschutzbedingungen ist ein sehr kostspieliges Unterfangen und wird auf einen Aufwand von mindestens 750 T€ geschätzt.1/3 davon sind der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes und 2/3 der Erneuerung der Toilettenanlage zuzurechnen.

Grundsätzlich können für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern Zuschüsse des Freistaates Bayern nach Antrag und Prüfung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Finanzkraft der Kommune, nach der Zahl der vorliegenden Anträge und letztlich nach den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.
Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Nicht zuschussfähig sind Aufwendungen, die rein nutzungsbedingt sind und auch bei einem Gebäude anfallen würden, das nicht

denkmalgeschützt ist. Das sind hier im konkreten Fall des Gebäudes Hohe Marter die gesamte Innenausstattung, also die Aufwendungen für die Toilettensanierung.
Damit könnte allenfalls der Kostenanteil von 1/3 (rd. 250 T€) der abgeschätzten Kosten von 750 T€ bezuschusst werden. Hierfür kann derzeit ein Förderanteil von 50%, also rd. 125 T€ angenommen werden. Somit müsste die Stadt noch mindestens 625 T€ selbst als investiven Eigenfinanzierungsanteil aufbringen.
Hinzu kämen laufende Kosten für Betrieb und Unterhalt – Reinigung, Wartung, Störungsbeseitigung, Wasserverbrauch, Abfallgebühren, Stromkosten – der öffentlichen WC-Anlage von monatlich rd. 8.500 € und damit jährlich rd. 100 T€.

Der Wunsch nach Toiletten in Grünanlagen nimmt stetig zu. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar, doch bei der Gesamtabwägung müssen Bedarf, Kosten und tatsächlicher Nutzen auch in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Je weiter weg sich eine öffentliche WC-Anlage von der Innenstadt befindet, desto ungünstiger wird dieses Verhältnis.

Aktuell läuft die Ausschreibung für vier anschlussfreie Toiletten, die in den Grünanlagen Marienbergpark, Wöhrder See, Rechenberg und Quellepark aufgestellt werden sollen. Ausgeschrieben wird die Installation von vier Toilettenmodulen ohne Elektro-, Wasser- und Abwasseranschluss. Die Module müssen über eine Kabine mit Schüssel sowie ein separat nutzbares Urinal außerhalb der Kabine verfügen. Die Konstruktion kann für eine Nutzung mit Zugabe von aufsaugenden, bindenden und geruchshemmenden Mitteln („Einstreu“) ausgerichtet sein; Chemietoiletten kommen nicht in Frage.
Da SÖR bisher noch keine Erfahrungswerte mit diesen Anlagen hat, kann noch nicht eingeschätzt werden, ob diese Art von Toiletten von der Bevölkerung angenommen wird, wie Reinigung und Entsorgung verhältnismäßig funktionieren und wie hoch die Unterhaltskosten sind. Frühestens nach einer Testphase von mindestens einem halben Jahr nach Inbetriebnahme der Anlagen kann auf valide Daten zurückgegriffen werden, ob diese Art von Toilette auch in anderen Grünanlagen zum Einsatz kommen könnte.

Bei Grünanlagen in den Stadtteilen wie bei der Hohen Marter wird davon ausgegangen, dass kein größerer Einzugsbereich als die nähere Wohnumgebung besteht. Es kann hier grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in kurzer Zeit zu Hause eine Toilette aufgesucht werden kann. Die Besucherzahlen der öffentlichen Toilette Hohe Marter in den 90-iger Jahren waren jedenfalls sehr gering, was 2004 auch für die Schließung der WC-Anlage sprach.

Entscheidend bei öffentlichen Toiletten ist die Gesamtabwägung aus Bedarf, Kosten und tatsächlichem Nutzen. Die Kosten – sowohl für die Herstellung als auch für den Unterhalt – sind so hoch, dass es sich nur halbwegs rechnen würde, wenn hier ein wirklich enormer Bedarf, wie etwa an der Norikusbucht, bestünde. Zudem ist der Umgang mit den bestehenden Anlagen – die Zerstörungswut, die Vermüllung und Verschmutzung – leider nicht sehr erfreulich.

In der Gesamtbetrachtung kann aus den dargestellten Gründen derzeit weder eine Sanierung des Gebäudes mit öffentlicher WC-Anlage noch das Aufstellen einer anschlussfreien Toilettenanlage in der Grünanlage Hohe Marter seitens SÖR empfohlen werden

Nach Auswertung der Erfahrungswerte aus dem Betrieb der vier geplanten anschlussfreien Toiletten, wird SÖR das Aufstellen einer solchen Toilette in der Grünanlage Hohe Marter nochmals analysieren und bewerten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Betrifft alle Bevölkerungsgruppen

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐