

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Neubau einer öffentlichen Toilettenanlage in der Clinicumsgasse und Umbau der bestehenden Anlage zu einer "Toilette für alle"; Planungs- und Baubeschluss
Bezug:	Vorlage 531/2017
Anlagen: 6	Anlage 1: Übersichtslageplan Anlage 2: Bild WC-Anlage Clinicumsgasse Anlage 3: Minimalprogramm Erdgeschoss Variante 1 Anlage 4: Variante 1.1. "Toilette für alle" Anlage 5: Maximalprogramm Variante 5.1. Anlage 6: Treppenanlage als Stahlkonstruktion Variante 5.2.

Beschlussantrag:

1. In der Clinicumsgasse wird über der bestehenden geschlossenen öffentlichen Toilettenanlage eine neue öffentliche Toilettenanlage gebaut (s. Anlage 5).
2. Die bisherige öffentliche Toilettenanlage (Anlage 2) wird zu einer "barrierefreien Toilette für alle" umgebaut (Anlage 4).

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2018
Sonderhaushalt - Sanierungsgebiet Östlicher Altstadtrand		
Erschließung (Toiletten Clinicumsgasse)	7.6157.9500.000-0140	150.000 €

Ziel:

Schaffung eines verbesserten Angebotes an öffentlichen Toilettenanlagen im öffentlichen Raum und Information des Gemeinderates und der Öffentlichkeit über die derzeitige Situation bei den öffentlichen Toilettenanlagen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die öffentliche Toilettenanlage in der Clinicumsgasse, die etwas abseits der Besucherströme liegt, ist wegen ihres sehr schlechten baulichen Zustandes und der relativ geringen Nutzerfrequenz bereits seit längerem geschlossen.

Mit dem Sanierungsgebiet Östlicher Altstadtrand gibt es nun die Möglichkeit, eine Wiederinbetriebnahme der Anlage über den Sanierungshaushalt zu finanzieren. Gleichzeitig gibt es aktuell den interfraktionellen Antrag Nr. 531/2017, mit dem die Verwaltung aufgefordert wird, Möglichkeiten zu prüfen, eine sogenannte „Toilette für alle“ in Tübingen einzurichten.

2. Sachstand

2.1. Aktuelle Situation der Öffentlichen Toilettenanlagen in Tübingen

Im Innenstadtbereich werden insgesamt vier Öffentliche Toilettenanlagen betrieben, deren Zustand, Betrieb und Nutzungsintensität sich wie nachstehend beschrieben darstellt (vgl. Übersichtsplan Anlage1):

1. Marktplatz/Rathaus

- Frequenz: hoch
- jährliche Unterhaltungskosten: Handwerkerkosten, Wasser, Abwasser Strom, 3x täglich Reinigung - ca. 20.800 €
- bauliche Situation: dringender Sanierungsbedarf im Zusammenhang mit Erneuerung der Balustrade - geplant Herbst 2018/ Anfang 2019

2. Haagtor

- Frequenz: normal
- jährliche Unterhaltungskosten: Handwerkerkosten, Wasser, Abwasser, Strom, 3x täglich Reinigung - ca. 7.600 €
- bauliche Situation: kein Sanierungsbedarf, kleinere Reparaturen laufend

3. Verkehrsverein Wöhrdstraße

- Frequenz: hoch
- jährliche Unterhaltungskosten: Handwerkerkosten, Wasser, Abwasser Strom, 3x täglich Reinigung - ca. 13.400 €
- bauliche Situation: die Ausstattung, Sanitär und Elektrik in sehr schlechtem Zustand, veraltet, entspricht nicht den Hygiene- und Vandalismusanforderungen, Sanierungsbedarf 2019

4. Provisorium Europastraße

- Frequenz: hoch
- jährliche Unterhaltungskosten: Handwerkerkosten, Wasser, Abwasser, Strom 3x täglich Reinigung - ca. 19.400 €
- bauliche Situation: Sanitärcontainer wurde 2011 provisorisch zunächst für fünf Jahre aufgestellt, mittlerweile durch Vandalismus heruntergewirtschaftet, wird mit Umbau Europaplatz durch dauerhafte Lösung ersetzt.

Dazu kommen noch einige Angebote an sogenannten „Netten Toiletten“, die zumindest während der Hauptbesuchszeiten in der Innenstadt einen Bedarf abdecken.

Regelmäßige Nachfragen und objektiv erkennbare weitere Bedarfe gibt es in folgenden Bereichen:

- ◆ Umfeld der Stocherkahnanlegestelle am Hölderlinturm
Hier steigen in der Stocherkahnsaison täglich viele Menschen in die Stocherkähne aus und ein, die keine Möglichkeit haben eine WC-Anlage zu nutzen.
- ◆ Alter Botanischer Garten
Im Alten Botanischen Garten halten sich während dem zeitigen Frühjahr bis in den Spätherbst sehr viele Menschen auf, für die es im näheren Umfeld keine Toiletten gibt.

2.2. Antrag „Toiletten für alle“; Vorlage 531/2017

In dem Antrag sind folgende Standorte mit dem Prüfauftrag für eine Realisierung eines Angebotes „Toilette für alle“ genannt. Solche Angebote werden derzeit über ein Förderprogramm des Landes gefördert, für das sich die Verwaltung mit einem Standort bewerben soll.

- Katholisches Gemeindezentrum Bachgasse
- Stadtbücherei
- Gemeindehaus Lamm Marktplatz
- Rathaus
- Bootshaus
- Neckarmüller

„Toilette für alle“ bedeutet, dass alle Menschen, egal mit welcher Behinderung, eine Toilette benutzen können. Hierfür ist der Flächenanspruch deutlich größer als bei einer herkömmlichen Behindertentoilette.

Die Verwaltung hat die Bereitschaft der Privateigentümer sowie der Katholischen und Evangelischen Kirchengemeinden geprüft, ob ein Angebot „Toilette für alle“ an den genannten Standorten realisiert werden kann. Die Angefragten sahen allesamt aus unterschiedlichen Gründen keine Möglichkeit für ein solches Angebot.

Für die städtischen Standorte „Stadtbücherei“ und „Rathaus“ gilt:

Stadtbücherei: Im Zuge der Sanierung ab 2021ff könnte grundsätzlich eine Toilette für alle eingebaut werden. Aufgrund der baulich-räumlichen Situation ist davon auszugehen, dass diese auch mit Zugang von außen, also unabhängig vom Betrieb der Stadtbücherei denkbar wäre.

Rathaus Am Markt: Die Toiletten im EG sind für die Öffentlichkeit bestimmt und barrierefrei. Ein Umbau ist aufgrund der Platzverhältnisse ebenso wenig möglich wie die Nachrüstung mit einer Liege.

Aus Sicht der Verwaltung kommt nur der in dem Antrag nicht genannte Standort „Clinicumsgasse“ für ein solches Angebot kurzfristig infrage. Mittelfristig kann im Zuge der Neugestaltung des Europaplatzes ebenfalls so ein Angebot realisiert werden.

2.3. Untersuchung Standort „Clinicumsgasse“

Die Verwaltung hat das Architekturbüro Baisch + Fritz mit einer Machbarkeitsstudie untersuchen lassen, mit welchem Aufwand und in welchem Umfang die WC-Anlage in der Clinicumsgasse (wieder) in Betrieb genommen werden kann.

Die bestehende Anlage wurde im Zuge einer groß angelegten Erneuerung der historischen Stützmauer zur Clinicumsgasse unter den südlich der Stiftskirche gelegenen Platz eingebaut. In den 50er-Jahren des vorigen Jahrhunderts war die Stützmauer baufällig und die Mauer wurde komplett neu errichtet, was dazu genutzt wurde, neben der WC-Anlage weitere Lagerräume oberhalb der Toilettenanlage einzubauen. Teilweise werden diese Räumlichkeiten auch von der Stiftskirchengemeinde genutzt bzw. gehören dieser auch teilweise. (vgl. Anlage 2).

Bei dieser Untersuchung wurden mehrere Varianten vertieft ausgearbeitet, von denen aus Sicht der Verwaltung die nachstehenden Varianten grundsätzlich infrage kommen:

2.3.1. Minimalprogramm im Erdgeschoss

- ◆ „Herren-Toilette“ und eine Behindertentoilette unter Mitnutzung für Damen (Variante 1; Anlage 3)

Die Baukosten hierfür würden sich auf rund 80.000€ belaufen.

Die jährlichen Betriebskosten würden rund 6.000 € betragen.

- ◆ Beschränktes Angebot nur für Behinderte in einer Ausführung als „Toilette für alle“ (Variante 1.1; Anlage 4)

Die Baukosten hierfür würden sich auf rund 70.000 € belaufen.

Die jährlichen Betriebskosten würden rund 3.000 € betragen.

2.3.2. Maximalprogramm unter Einbeziehung der vorhandenen Räume im 1. Stock

Für die Erschließung der Etage oberhalb des EG-Niveaus in der Clinicumsgasse muss dieses Höhenniveau über einen Treppenlauf erreicht werden. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind bisher nur über eine innenliegende Treppenanlage bzw. über die Stiftskirche erreichbar.

Von den vorhandenen Räumlichkeiten her ist es problemlos möglich Räume jeweils für Damen und Herren vorzusehen. Im EG-Bereich auf Höhe der Clinicumsgasse wäre eine Behindertentoilette in der Ausführung als „Toilette für alle“ möglich. Es wurden zwei Erschließungsvarianten für das Erreichen des höheren Niveaus untersucht, die jeweils an der vorhandenen Treppenanlage anschließt, die die Clinicumsgasse mit dem Stiftskirchenplatz bzw. der Münzgasse verbindet.

- a. Treppenanlage mit einer Verblendung mit Natursteinen entsprechend der vorhandenen Mauer Variante 5.1. (Anlage 5)

- Die Baukosten würden sich auf knapp 320.000 € belaufen.

- Die jährlichen Betriebskosten würden rund 45.000 € betragen.

- b. Treppenanlage als Stahlkonstruktion Variante 5.2. (Anlage 6)
 - Die Baukosten würden sich auf rund 290.000 € belaufen.
 - Die jährlichen Betriebskosten würden - ohne Berücksichtigung der Unterhaltungskosten für die Stahltreppe - ebenfalls 45.000 € betragen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes sind beide Varianten grundsätzlich akzeptabel, wobei die Massivbau-Variante von der Unterhaltung her und wegen einer geringen Lärmentwicklung vorteilhafter erscheint. Allerdings wäre diese Massivbau-Variante in der Herstellung etwa 10% teurer als die Stahlvariante.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt eine Kombination aus zwei Maßnahmen vor, um an diesem Standort sowohl eine öffentliche und große Toilettenanlage für den Ostteil der Altstadt als auch eine „Toilette für alle“ zu erstellen, die bislang in der Innenstadt noch gar nicht vorhanden ist. Das Angebot einer „Toilette für alle“ soll in den Räumlichkeiten der bisherigen Toilettenanlage auf Ebene Clinicumsgasse untergebracht werden (vgl. Anlage 4).

Die öffentliche und nach Geschlechtern getrennte große Toilettenanlage soll auf der mittleren Ebene (vgl. Anlage 5) erstellt werden. In Summe würden sich für beide Anlagen die Investitionskosten demnach auf ca. 390.000 € belaufen (320.000 € + 70.000 €), die jährlichen Kosten für die Unterhaltung liegen bei ca. 48.000 €.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies vom Standort her im Ostteil der Altstadt der einzige sinnvoll gelegene Standort, der verfügbar und auch städtebaulich vertretbar ist.

Diese Anlage ist sowohl für Touristen als auch für Kunden der Altstadtgeschäfte attraktiv gelegen und kann auch in einer kurzen fußläufigen Entfernung im Zusammenhang mit Stockerkahnfahrten genutzt werden. In unmittelbarer Nähe des Hölderlinturms bestehen für eine größere öffentliche Toilettenanlage keine sinnvollen Möglichkeiten.

Für ein zumindest eingeschränktes Angebot im Bereich „Alter Botanischer Garten“ prüft die Verwaltung derzeit, ob es die Möglichkeit gibt, vorhandene Einrichtungen im Einkaufszentrum Nonnenhaus auch außerhalb der Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Hinsichtlich des Betriebs der Toiletten geht die Verwaltung von öffentlichem Unterhalt und städtischer Kostenübernahmen aus. Sicher wäre ein privates Betreibermodell für den städtischen Haushalt wirtschaftlich reizvoll, wird aber wegen der erwarteten eher niedrigen Frequenz in jedem Fall ausgeschlossen.

Die Verwaltung könnte sich aber vorstellen, dies für diesen oder einen andern Standort in einer Testausschreibung zu überprüfen.

4. **Lösungsvarianten**

- 4.1. Grundsätzlich könnte an dieser Stelle vollständig auf die Reaktivierung der Toilette verzichtet werden.
- 4.2. Die Ausführung der Treppenanlage als Stahlkonstruktion würde die Investitionskosten um ca. 30.000 € reduzieren.
- 4.3. Als Minimalangebot könnte auf die größere öffentliche Toilettenanlage im Zwischengeschoss verzichtet werden und nur die „Toilette für alle“ errichtet werden. Investition und Unterhalt würden sich um ca. 320.000 € bzw. ca. 45.000 € reduzieren.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Baukosten für eine Wiederinbetriebnahme bzw. Neueröffnung einer öffentlichen Toilettenanlage in der Clinicumsgasse sind im Sanierungshaushalt „Östlicher Altstadtrand“ bei der Gruppierung 7.6157. Mittel grundsätzlich finanziert. Allerdings muss das Vorhaben wegen der zeitlichen Befristung der Sanierungsgebiete bis 31.12.2019 realisiert sein.

Die zukünftig höheren Unterhaltungs- und Betriebskosten sind im Verwaltungshaushalt beim Unterabschnitt 7650 (Bedürfnisanstalten) zusätzlich zu veranschlagen. Für die Einrichtung einer „Toilette für alle“ wird die Verwaltung einen entsprechenden Zuschussantrag stellen.