

Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäreanlagen der Hansestadt Rostock

Gliederung

1. Einleitung
2. Zielsetzung
3. Rechtsquellen
4. Ist - Analyse
 - 4.1. Datenübersicht (Auszug)
 - 4.2. Finanzielle Ausstattung
 - 4.3. Datenbewertung
5. Bedarfs - Sollkonzept
 - 5.1. Flächenpriorisierung
 - 5.2. Maximalabstände entsprechend des saisonalen Bedarfs
 - 5.3. Beschaffenheit
 - 5.4. Zusammenfassung Bedarf (Soll)
6. Ergebnis Soll - Ist Vergleich
7. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Bewirtschaftung
 - 7.1. Reduzierung der Entgeltspflicht
 - 7.2. Weitere Optimierungsmaßnahmen
8. Umsetzungskonzept
 - 8.1. Sofortmaßnahmen 2014
 - 8.2. Mittelfristige Planungen 2015 bis 2021

Anlagen

- Anlage 1 - Tabellarische Übersicht aktueller Anlagebestand (Ist)
- Anlage 2 - Übersicht aktueller Bestand kommunaler Anlagen (Ist)
- Anlage 3 - Übersichtskarte Versorgungszonen (Soll)
- Anlage 4 - Übersicht künftiger Bestand (Soll)

1. Einleitung

Die Hansestadt Rostock ist die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und stellt eines der touristischen Hauptreiseziele dar.

Die Problematik der Quantität und Qualität öffentlicher Toiletten, als ein Qualitätsmerkmal der Destination Hansestadt Rostock, ist seit Jahren Diskussionsthema bei Besucherinnen und Besuchern, Rostockerinnen und Rostockern sowie in den unterschiedlichsten politischen Gremien. Immer wieder nutzen auch die lokalen Medien die Gelegenheit, um ausführlich auf Missstände in diesem Bereich hinzuweisen.

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, das Amt für Umweltschutz sowie das Hauptamt erachteten es deshalb als zwingend notwendig, eine Bedarfsanalyse zu erstellen und nach Abstimmung mit den betroffenen Ortsbeiräten Warnemünde, Markgrafenheide sowie der Innenstadt der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Ist-Zustand der Sanitäreinrichtungen in der Hansestadt Rostock wurde auf der Basis einer detaillierten Datenbasis aufgenommen und umfangreich analysiert. Der spezifischen Struktur der Hansestadt Rostock mit Blick auf die kilometerlangen Strände, den saisonal unterschiedlichen Bedarfen und den touristischen Schwerpunkten wurde dabei Rechnung getragen.

Unabhängig davon ist hier angestrebt worden, den Bedarfs- und Entwicklungsplan der öffentlichen Toiletten der Hansestadt Rostock in der Breite zu beraten und eine Vielzahl von Hinweisen aufzunehmen. Der vorliegende Bedarfsbericht stellt die wesentlichen Erkenntnisse und Empfehlungen zusammenfassend dar.

2. Zielsetzung

Die Zielsetzung besteht darin, angelehnt an die Leitlinien zur Stadtentwicklung Rostock 2025, auch für den kleinen Teilbereich des Tourismuskonzeptes „Öffentliche Toiletten“ eine transparente und nachhaltige Planungs- und Finanzierungsbasis zu erstellen, um den gestiegenen Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gäste der Hansestadt Rostock gerecht zu werden.

3. Rechtsquellen

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz und § 2 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden berechtigt, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dazu gehören sowohl die Belange von Wirtschaft und Gewerbe, als auch die Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Dies schließt in einer zivilisierten Gemeinschaft die Bereitstellung von öffentlichen Sanitäreinrichtungen ein.

Gleichermaßen ist die Gemeinde nach § 43 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der Haushaltsplanungen an die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gebunden. Dies führt unmittelbar dazu, diese Bedarfsplanungen zu differenzieren und wenn möglich durch stufenweise Vorhaltemaße je nach Bedarf effizient zu gestalten.

4. Ist-Analyse

Als Kerndatenbasis kommen die seit Jahren im Amt für Umweltschutz sehr detailliert erfassten Daten über die durch das Amt für Umweltschutz betreuten etwa 30 Toilettenanlagen zur Anwendung.

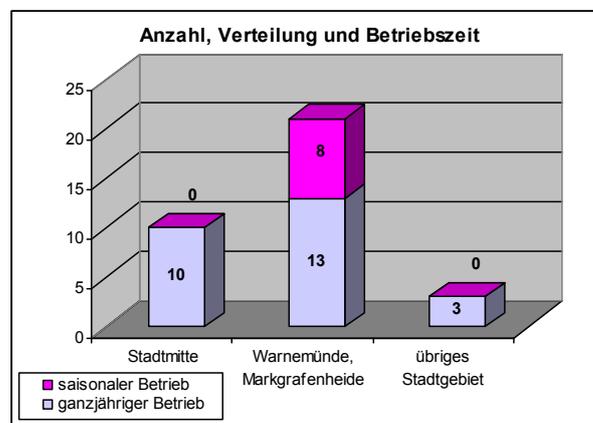
4.1. Datenübersicht (Auszug)

Die nachfolgend aufgelistete Datenübersicht stellt einen Auszug der vorhandenen Datenbasis dar und soll einen groben Überblick in dieser Angelegenheit verschaffen.

Die Toilettenanlagen auf den städtischen Friedhöfen finden im Zuge der Bedarfsanalyse keine weitere Betrachtung, sind diese doch zweck- und ortsgebunden.

Zuständigkeiten: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen (**siehe Anlagen 1 und 2**)
 davon **26** Amt für Umweltschutz (OE 73)
 2 Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung“ (OE 88)
 9 Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (OE 87)
 3 Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (OE 67) (auf städtischen Friedhöfen)
 1 Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung (RGS) (städtebauliches Sanierungsgebiet)

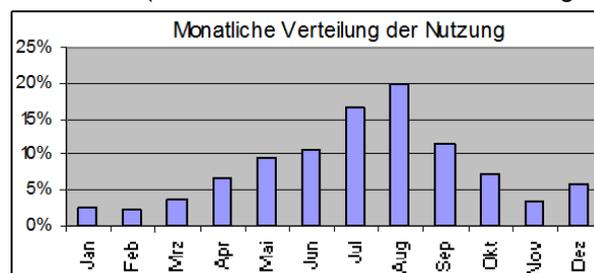
Anzahl:



Qualitätsmerkmale: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen
 davon **29** Anlagen mit Wasseranschluss
 9 Anlagen ohne Wasseranschluss

Alterskegel: **38** kommunale öffentliche Toilettenanlagen
 davon **9** Anlagen zur Nutzung überlassen (Stadtwerbevertrag, Miete)
29 Anlagen im Eigentum der Hansestadt
 davon **6** Anlagen jünger als 10 Jahre
 10 Anlagen älter als 9 und jünger als 20 Jahre
 13 Anlagen mindestens 20 Jahre
 ➤ Durchschnittsalter: **18** Jahre
 davon **18** Anlagen abgeschrieben
 11 mit einem Restwert von > 1 EUR

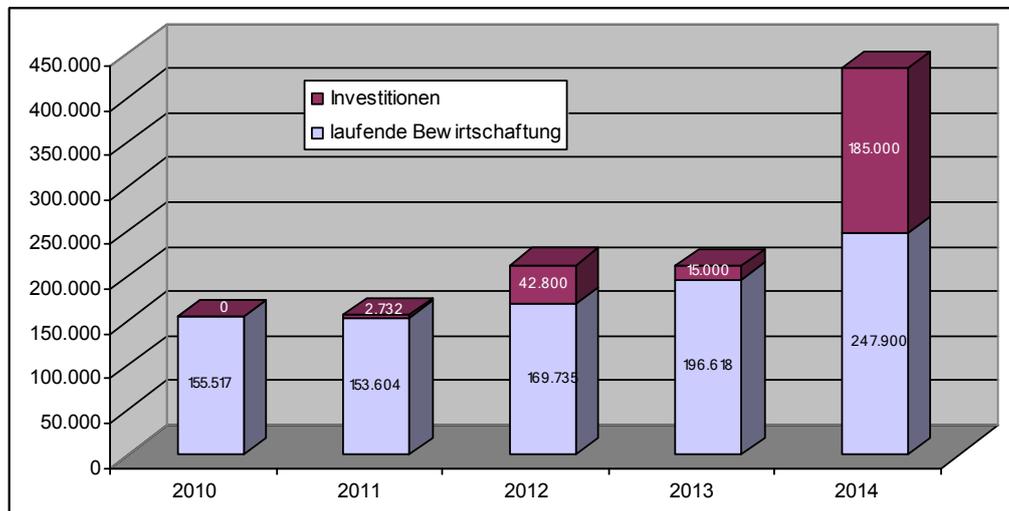
Nutzer/Jahr: ca. 240.000 (in allen kommunalen Toilettenanlagen)



Erträge aus Benutzungsentgelten: 88.000 EUR/Jahr zzgl. der Entgelte für verpachtete Anlagen

Schriftliche Beschwerden: im Durchschnitt 19/Jahr

4.2. Finanzielle Ausstattung:



4.3. Datenbewertung

- Die überwiegende Anzahl aller Toilettenanlagen befindet sich in den besucherstarken Ortsteilen Warnemünde, Markgrafenheide und in der Stadtmitte.
- In einem im Jahr 2012 durchgeführten Städteranking liegt Rostock mit 41 (einschließlich privat bewirtschafteter) öffentlichen Toiletten auf Platz drei, hinter Hannover (51) und Heidelberg (45). 11 weitere Teilnehmer der Umfrage liegen mit weitem Abstand zurück. Auf die Einwohnerzahl berechnet, schiebt sich die Hansestadt Rostock gar auf den zweiten Platz.
- Die überwiegende Anzahl der Toilettenanlagen ist älter als 10 Jahre, nahezu die Hälfte älter als 20 Jahre. Bei diesen Anlagen ist von einem erhöhten Reparaturbedarf, erschwerten Ersatzteilbeschaffung sowie höheren Ressourcenverbräuchen auszugehen.
- Zwei Drittel aller Anlagen sind barrierefrei.
- Die Zahl der schriftlich eingehenden Beschwerden ist sehr gering, zeichnet wohl jedoch kein exaktes Bild des tatsächlichen Zufriedenheitsgrades der Nutzerinnen und Nutzer. Schwerpunkte der Kritik sind vorwiegend die Anzahl bzw. Auffindbarkeit der Anlagen, deren baulich-technischer Zustand und die Entgeltspflicht.
- Die Zuständigkeiten sind im Wesentlichen auf die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde und das Amt für Umweltschutz konzentriert.

5. Bedarfs-Sollkonzept

Drei wesentliche Aspekte tragen grundsätzlich zur besseren Akzeptanz von öffentlichen Toiletten bei:

- a) schnelle Erreichbarkeit, gepaart mit einem guten Wegweisersystem,
- b) moderne und saubere Anlagen sowie
- c) Entgeltfreiheit.

5.1. Flächenpriorisierung

Zur Erarbeitung eines Standortkonzeptes benötigter öffentlicher Toiletten ist eine Differenzierung des Territoriums der Hansestadt Rostock vorgenommen worden. Aufgrund der besonderen Stadtstruktur, der Verteilung der Sehenswürdigkeiten sowie der Ostsee als maritimes Reiseziel wurden abgestufte Bedarfe ermittelt und den Ortsteilen zugeordnet.

Im Ergebnis wurde erarbeitet, **dass nur** die Ortsteile **Warnemünde und Stadtmitte** sowie der Ortsteil **Markgrafenheide** in die Gesamtplanungen künftiger öffentlicher Toiletten aufzunehmen sind (**Anlage 3**). Alle anderen Ortsteile finden in diesem Bedarfskonzept keine Berücksichtigung mehr.

5.2. Maximalabstände entsprechend des saisonalen Bedarfs

Zur Planung eines flächendeckenden Versorgungsangebotes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Konzentration der Gäste in den Ortsteilen wurden die Ortsteile Warnemünde und Markgrafenheide jeweils in Kernbereich und Wandergebiet unterteilt.

Entsprechend der „Hinweise zur Durchführung des Kurortgesetzes“ (Erlass des Sozialministeriums Mecklenburg-Vorpommern) vom 25.09.2000, sollen „die Entfernungen zur nächsten öffentlichen Toilette nicht mehr als **500 m** betragen“ (bedeutet maximal zulässiger Abstand zwischen zwei Anlagen von 1.000 m).

Für die Versorgungszonen Wandergebiet Warnemünde und Kernbereich Markgrafenheide wird eine Maximalentfernung zur nächsten Toilette von 500 m festgesetzt.

Für die besonders hoch frequentierten Zonen Kernbereich Warnemünde und Innenstadt werden die Maximalentfernungen zur nächsten Toilette auf **250 m**, im Wandergebiet Markgrafenheide auf **1.000 m** festgesetzt wird.

Der Bedarf öffentlicher Toiletten ist in einer durch die Ostsee geprägten touristischen Region erheblich durch Schwankungen zwischen der Haupt- und Nebensaison gekennzeichnet.

Vor diesem Hintergrund werden außerhalb der Saison die Versorgungsradien, außer im Bereich der Innenstadt, verdoppelt.

Die Hauptsaison beginnt am Wochenende vor dem Beginn der frühesten Osterferien im Bundesgebiet und endet mit dem Wochenende nach den spätesten Herbstferien im Bundesgebiet.

Bereich	Maximalentfernung Hauptsaison	Maximalentfernung Nebensaison
Warnemünde Kernbereich	250 m	500 m
Warnemünde Wandergebiet	500 m	1.000 m
Markgrafenheide Kernbereich	500 m	1.000 m
Markgrafenheide Wandergebiet	1.000 m	2.000 m
Innenstadt	250 m	250 m

Durch die Festlegung von Maximalabständen sowie ein verbessertes Wegweisersystem, welches in der Folge zu erarbeiten ist, wird die Hansestadt Rostock zukünftig dem Aspekt der schnellen Erreichbarkeit besser gerecht.

5.3. Beschaffenheit

Innerhalb der **Kernbereiche** werden folgende **Mindeststandards** für öffentliche Toilettenanlagen empfohlen:

- Neubau bzw. Komplettsanierung von Toilettenanlagen, welche 15 Jahre und älter sind
- Ausstattung mit Wasseranschluss (WC)
- Barrierefreiheit

5.4. Zusammenfassung Bedarf (Soll)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Abstände entsteht in den Ortsteilen folgender **theoretischer Bedarf** an öffentlichen Toiletten, **Anlage 4** zu entnehmen:

Anz. Anlagen	Warnemünde Kernbereich	Warnemünde Wandergebiet	Markgrafenh. Kernbereich	Markgrafenh. Wandergebiet	Innenstadt	Summe
Hauptsaison	7	4	2	5	6	24
Nebensaison	3	2	1	2	6	14

6. Ergebnis Ist-Soll-Vergleich

Der Bestand kommunaler Toilettenanlagen ist weitgehend veraltet und buchhalterisch abgeschrieben. Mit dem Ziel einer erheblichen technischen und ästhetischen Qualitätserhöhung sind sämtliche Anlagen grundsätzlich

- als Neubau oder Komplettsanierung (massive Anlagen)
- barrierefrei,
- mit Wasseranschluss (in den Kernbereichen) sowie
- unter Berücksichtigung „Neuartiger Sanitärsysteme“

zu planen.

Durch die Hansestadt Rostock werden künftig **24** öffentliche Toilettenanlagen, davon 14 ganzjährig, betrieben. Dies ermöglicht eine erhebliche Anhebung der Qualität und betrifft sowohl die baulich-technische Ausstattung und die Verlängerung der Betriebszeiten (Ganzjährigkeit), als auch den hygienischen Standard (Häufigkeit Reinigungen).

Die geschätzten Investitionskosten für den Neubau bzw. die Komplettsanierung dieser 24 Anlagen in den nächsten 7 Jahren betragen **3.850.000 EUR (Anlage 4)**.

7. Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Bewirtschaftung

7.1. Reduzierung der Entgeltspflicht

Trotz der Erhebung von Benutzungsentgelten werden für die Betreuung der öffentlichen Toilettenanlagen jährliche Zuschüsse benötigt.

Die generelle Entgeltfreiheit der kommunalen Toilettenanlagen (ausgenommen 6 verpachtete Anlagen) würde im städtischen Haushalt einen Mehraufwand von jährlich 70.000 EUR verursachen.

Bereits entgeltfrei nutzbar sind seit dem Jahr 2008 die TC-Anlagen des Amtes für Umweltschutz. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen sollten die manuell betriebenen sowie die vollautomatischen Anlagen auch in der Zukunft entgeltpflichtig bleiben.

Hinsichtlich des Anlagentyps „nicht-manuell bewirtschaftete, sonstige Anlagen“ (Münzautomaten, hohe Störanfälligkeit), der aktuell 17 Anlagen umfasst, wird geprüft, ob im Sinne der Kundenfreundlichkeit zukünftig eine Entgeltfreiheit zu erreichen ist. Dies würde lediglich einen **Mehraufwand von jährlich 13.000 EUR** verursachen.

7.2. Weitere Optimierungsmaßnahmen

Neben der Planung der Erweiterung des Versorgungsnetzes sind folgende Maßnahmen zur Optimierung des Anlagebestandes und der laufenden Bewirtschaftung umzusetzen

- Optimierung der Auffindbarkeit (Internet, Stadtplan, Wegweisersystem, Kennzeichnung der Anlagen)
- Erhöhung der Sauberkeit durch Verkürzung der Reinigungszyklen in hochfrequenten Phasen, vermehrte Kontrollen und ansprechende Fassadengestaltung
- Ökologische Bewirtschaftung durch entsprechende Vergabe von Dienstleistungsaufträgen und Entwicklung von Maßnahmen zur Ressourcenoptimierung
- Die Konzentration der Zuständigkeit auf eine Verwaltungseinheit - vorzugweise auf die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde - wird angestrebt. Lassen die noch ausstehenden haushalts- und steuerrechtlichen Prüfungen sowie das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung dies nicht zu, wird eine Übertragung auf das Amt für Umweltschutz oder eine andere Lösung geprüft.

Das Ergebnis der finalen alleinigen Zuständigkeiten schließt die jeweilige Verlagerung der notwendigen Ressourcen, sowohl im Investitionsbereich (Investitionsvolumen gesamt 3,85 Mio. EUR/7 Jahre), als auch beim laufenden Aufwand (z. B. personelle Ausstattung: 1,5 VZÄ), mit ein.

8. Umsetzungskonzept

8.1. Maßnahmen 2014/2015

- Erarbeitung einer Strategie zur Umsetzung dieses Konzeptes durch eine erweiterte Arbeitsgruppe (Stadtverwaltung, Ortsbeiräte, Büro für Behindertenfragen): Prioritätenliste, Mindeststandards Neubauten, Investitionsplanung etc.
- Weitere Verbesserung der Lokalbeschilderung in Abstimmung mit den Ortsbeiräten
- Verbesserung der Beschriftung an den vorhandenen Anlagen
- Sanierung der Anlage Strandzugang 6 (erledigt)
- Umsetzung der sonstigen Optimierungsmaßnahmen (Ziffer 7.2)

8.2. Mittelfristige Planungen 2015 bis 2021

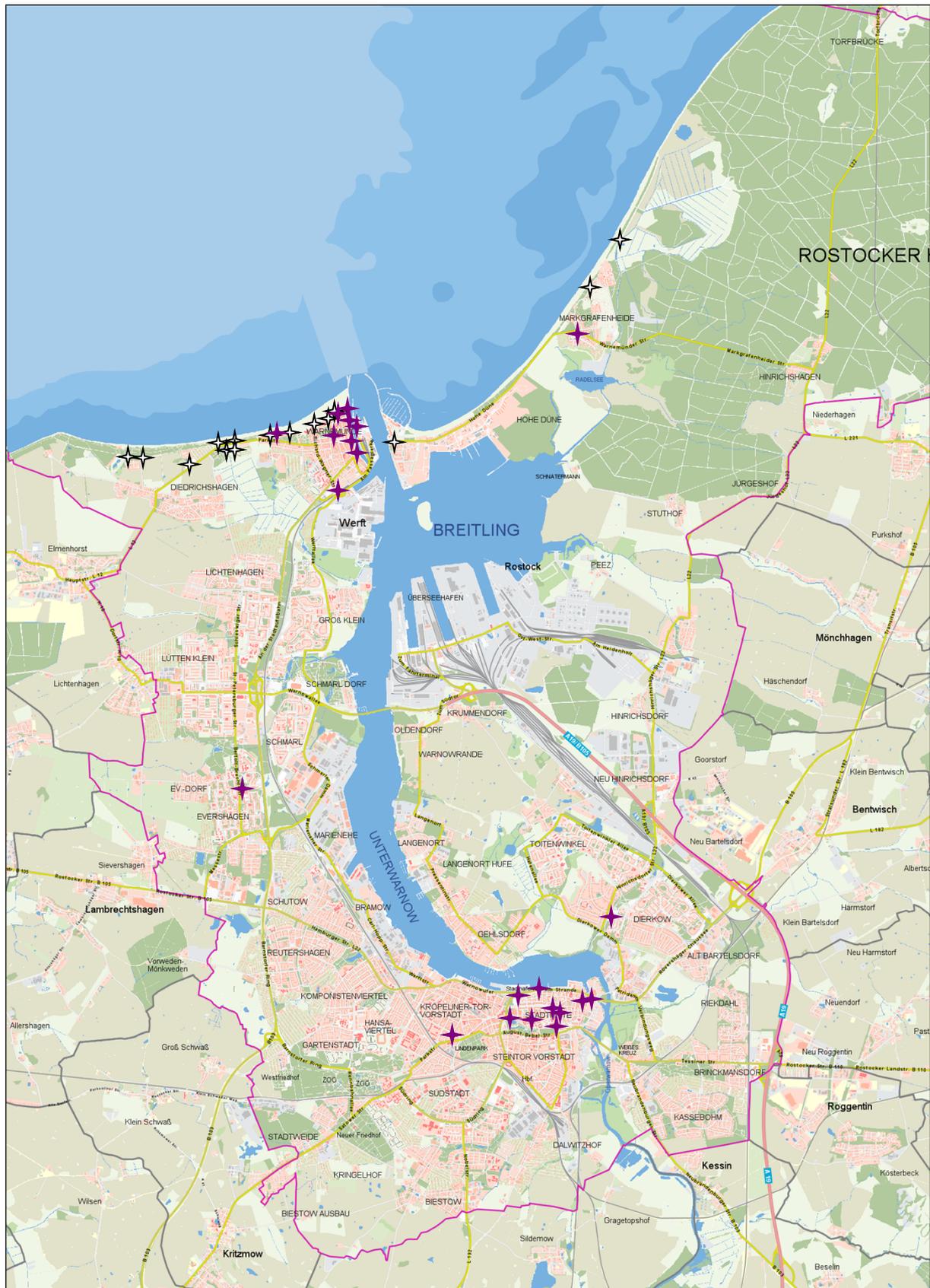
- Neubau/Komplettsanierung 2 - 4 Anlagen pro Jahr bis 2021

Anlage 1 - Tabellarische Übersicht aktueller Anlagebestand (Ist)

Nr.	Standort		Zone	Typ	barriere-freie Ausst.	Dusche	Wickel-tisch	Betriebszeit	Benutzungs-entgelt Toil.
1	Dierkow	Dierkower Kreuz	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage				ganzjährig	0,30
2	Stadtmitte	Petrischanze	Innenstadt	sonstige Anlage	X			ganzjährig	0,50
3	Stadtmitte	Alter Markt	Innenstadt	vollautomat. Anlage	X			ganzjährig	0,60
4	Stadtmitte	An der Hege	Innenstadt	Großanlage	X		X	ganzjährig	0,50
5	Stadtmitte	Marienkirche	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganzjährig	0,60
6	Stadtmitte	Ständehaus Steinstraße	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganzjährig	0,60
7	Stadtmitte	Universitätsplatz	Innenstadt	vollautomat. Anlage	X			ganzjährig	0,60
8	Stadtmitte	Kröpeliner Straße 49a	Innenstadt	vollautomat. Anlage				ganzjährig	0,60
9	Stadtmitte	Stadthafen	Innenstadt	sonstige Anlage	X	X	X	ganzi., D: April-Okt	0,50
10	Stadtmitte	Badstüberstraße	Innenstadt	sonstige Anlage				ganzjährig	0,30
11	Stadtmitte	Fischerbastion	Innenstadt	Großanlage	X		X	ganzjährig	0,50
12	Stadtmitte	Ulmenmarkt	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage	X			ganzjährig	0,30
13	Evershagen	B.-Brecht-Straße	übriges Stadtgebiet	sonstige Anlage	X		X	ganzjährig	0,30
14	Diedrichshagen	Wilhelmshöhe, "Fuchsbar"	Warnemünde Wandergebiet	Großanlage				Mai - Sep	0,50
15	Diedrichshagen	Parkplatz Wilhelmshöhe	Warnemünde Wandergebiet	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
16	Warnemünde	Parkplatz Rohrmannsche Koppel	Warnemünde Wandergebiet	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
17	Warnemünde	Strandzugang 26, "Waldessaum"	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	Mai - Sep	0,50
18	Warnemünde	Parkplatz Neuer Friedhof West	Warnemünde Kernbereich	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
19	Warnemünde	Parkplatz Buswendeschleife	Warnemünde Kernbereich	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
20	Warnemünde	Strandzugang 23	Warnemünde Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
21	Warnemünde	Strandzugang 20	Warnemünde Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
22	Warnemünde	Strandzugang 18, Strandweg 12a	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganzjährig	0,50
23	Warnemünde	Strandzugang 16, Strandweg 6/8	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				Apr - Sep	0,50
24	Warnemünde	Strandzugang 10	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				Mai - Sep	0,00/0,50
25	Warnemünde	Strandzugang 6	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X			Mai - Sep	0,50
26	Warnemünde	Wachtler Straße	Warnemünde Kernbereich	vollautomat. Anlage				ganzjährig	0,60
27	Warnemünde	Wachtler Straße	Warnemünde Kernbereich	vollautomat. Anlage	X			ganzjährig	0,60
28	Warnemünde	Strandzugang 3, Luisenstraße	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				ganzjährig	0,50
29	Warnemünde	Strandzugang 1, Am Leuchtturm 1a	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganzjährig	0,50
30	Warnemünde	Am Strom 106-108, "Schanze"	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X	X	X	ganzi., D: Apr-Okt	0,50
31	Warnemünde	Am Strom 59	Warnemünde Kernbereich	Großanlage	X			ganzjährig	0,50
32	Warnemünde	Am Strom 39	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage				ganzjährig	0,30
33	Warnemünde	Fischerhaus Mittelmole	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X			ganzi., D: Jun-Aug	0,50
34	Warnemünde	Nordkreuz	Warnemünde Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganzjährig	0,50
35	Hohe Düne	Parkplatz Hohe Düne	Markgrafenheide Wandergebiet *	Blockhaustoilette	X			Apr - Sep	0,00
36	Markgrafenheide	Warnemünder Straße 1d	Markgrafenheide Kernbereich	sonstige Anlage	X		X	ganzjährig	0,30
37	Markgrafenheide	Strandzugang 25	Markgrafenheide Kernbereich	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30
38	Markgrafenheide	Strandzugang 35	Markgrafenheide Wandergebiet	TC-Anlage				Mai - Sep	0,30

* redaktionell geändert am 12.02.2015 Wo. 03.1

Anlage 2 - Übersicht aktueller Bestand kommunaler Anlagen (Ist)

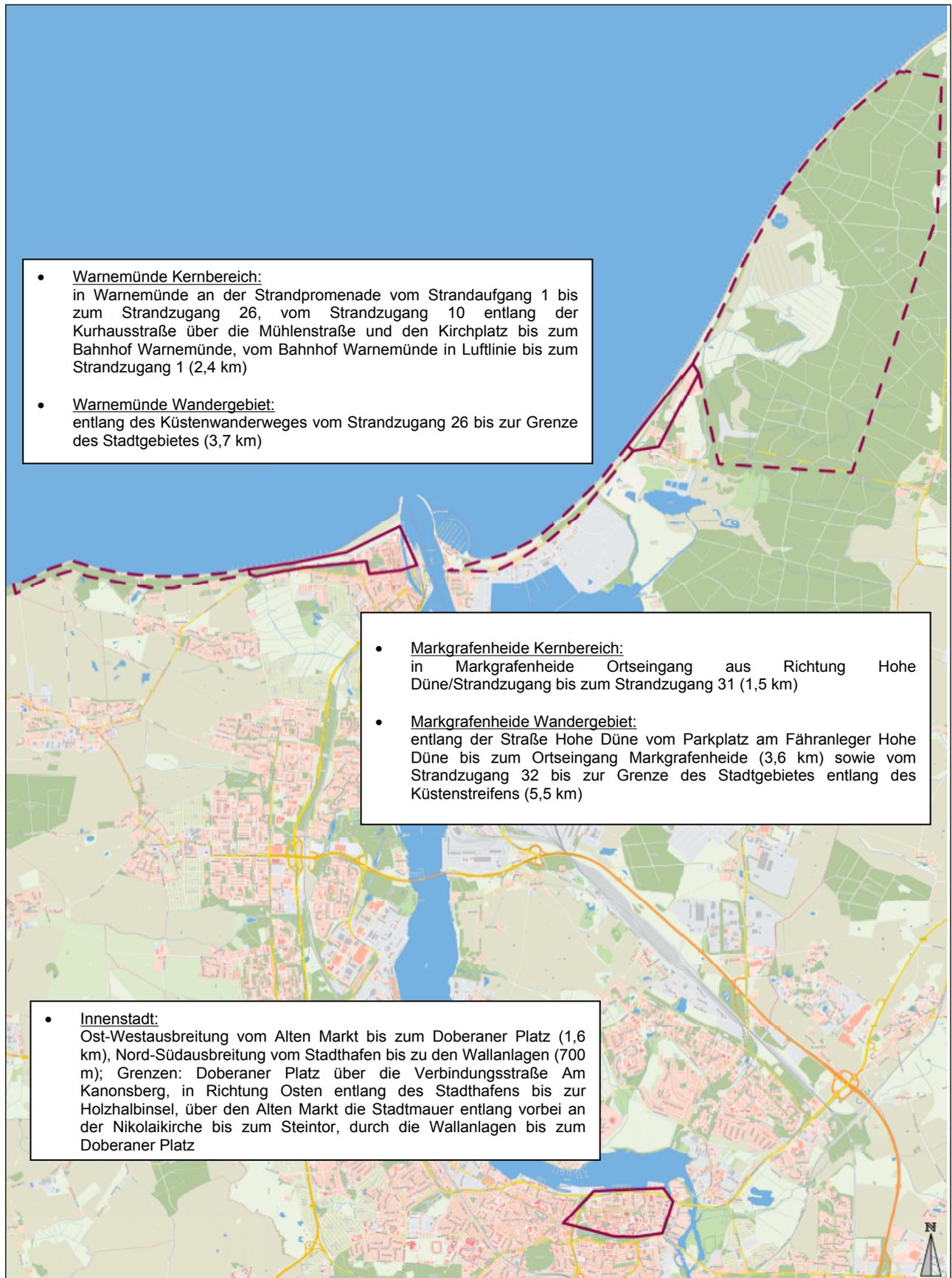


1:100.000

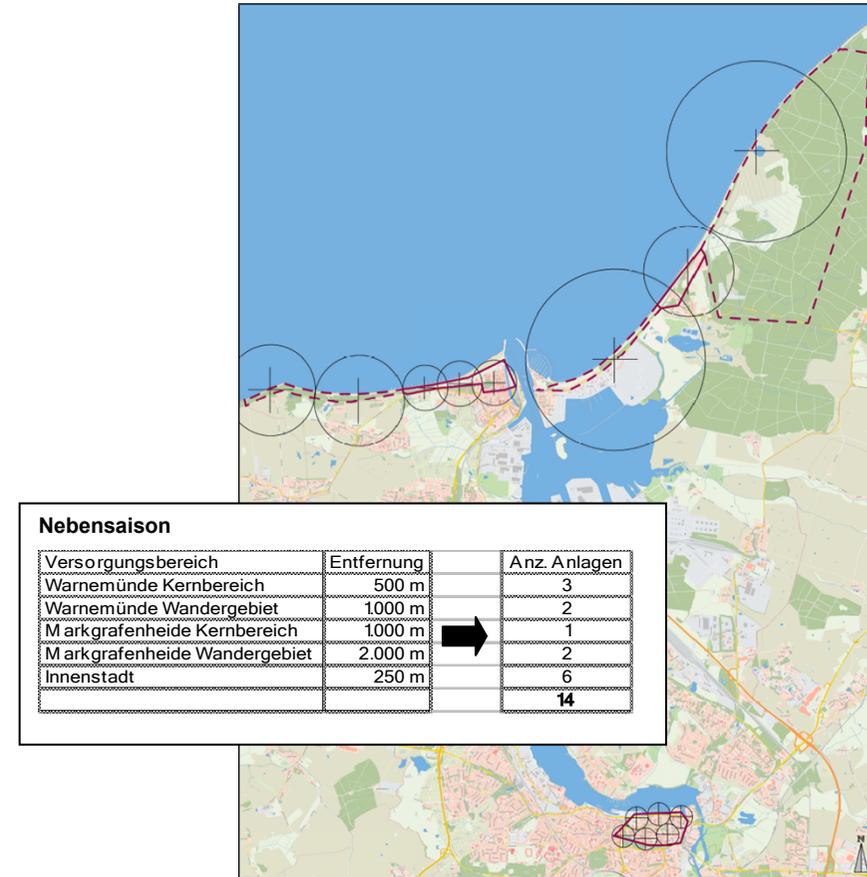
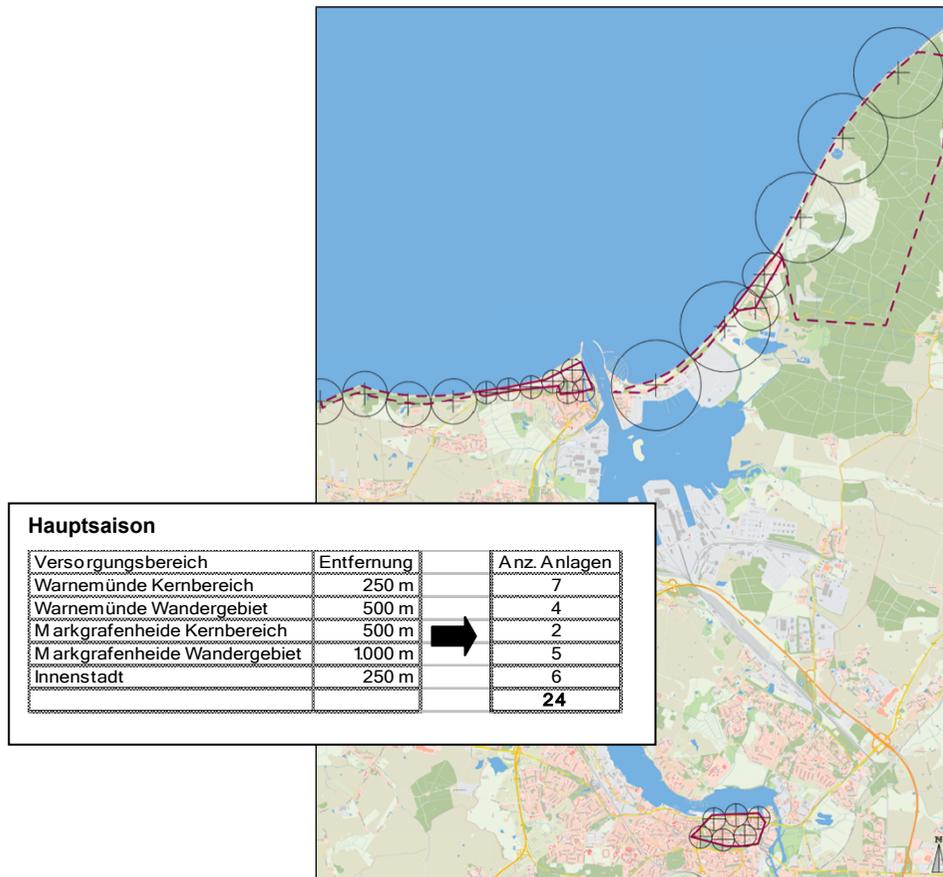


★ ganzjährig betriebene, kommunale Toilettenanlage
★ saisonal betriebene, kommunale Toilettenanlage

Anlage 3 - Übersichtskarte Versorgungszonen (Soll)



Anlage 4 - Übersicht künftiger Bestand (Soll)



Investitionsplanung priorisierte Bereiche

Kosten Neubau TC: 10 TEUR 15 Jahre Nutzung

Kosten Neubau WC: 200 TEUR 15 Jahre Nutzung

Versorgungsbereich	Anlagen Neubau	Typ	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
W' mde Kernbereich	7	3 ganzjährig, 4 saisonal	200	200	200	200	200	200	200	1.400
W' mde Wandergebiet	4	2 ganzjährig, 2 saisonal TC	210	10		200				420
M' heide Kernbereich	2	1 ganzjährig, 1 saisonal WC		200	200					400
M' heide Wandergebiet	5	2 ganzjährig, 3 saisonal TC	10	210	10		200			430
Innenstadt	6	6 ganzjährig	200		200	200	200	200	200	1.200
	24	19 WC, 5 TC	620	620	610	600	600	400	400	3.850

