

Begründung

A Sachverhalt

Die Firma Wall GmbH kündigte der Stadt Hennigsdorf zum 19.12.2018 den Vertrag über die Wartung, Reinigung und Unterhaltung der City Toilette am Bahnhof. Die Übergabe dieser Leistungen erfolgte an den Stadtservice. Die Firma Wall GmbH trennte sich in diesem Zeitraum massiv von WC-Anlagen im Berliner Umland. Begründet wurde dies u.a. wie folgt:

City-Toiletten des Typs wie sie in Hennigsdorf vor ca. 20 Jahren aufgebaut wurden, werden von Wall nicht mehr produziert. Entsprechend werden auch keine Ersatzteile mehr für diesen Modelltyp hergestellt. Dieser Umstand war auch ein wesentlicher Grund dafür, warum Wall sich zur Kündigung der Service-Verträge für die Anlagen im Berliner Umland und weiteren Teilen Brandenburgs entschlossen hat.

Aufgrund der nicht mehr verfügbaren Ersatzteile ist es auch einem Dritten nicht möglich, die bestehende Anlage wieder in Betrieb zu nehmen.

Somit besteht gegenwärtig am Bahnhof Hennigsdorf keine rund um die Uhr zugängliche und barrierefreie öffentliche Toilettenanlage. Dieser Umstand wurde zwischenzeitlich mehrfach u.a. im Rahmen der Einwohnerfragestunde bemängelt.

Entsprechend den Ausführungen in der nicht öffentlichen Hausmitteilung vom 13.11.2020 geht die Verwaltung davon aus, dass die Errichtung und der Betrieb einer neuen öffentlichen Toilettenanlage durch einen privaten Dritten aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit (Refinanzierung z.B. über Werbeeinnahmen) unrealistisch ist.

Betreffs Einführung eines Systems analog „Nette Toilette“ wird hier auf die Hausmitteilung vom 13.11.2020 hingewiesen. Die aktuell bestehenden pandemiebedingten Einschränkungen verdeutlichen weiter, dass ein solches System allenfalls eine ergänzende Funktion übernehmen kann. Neben der dabei nur noch begrenzten Öffnung der Gastronomieeinrichtungen sind deren Toiletten darüber hinaus nur selten barrierefrei. Gerade im Umfeld des Bahnhofs bestand aufgrund der vorhandenen öffentlichen barrierefreien Toilette dafür auch kein Bedarf.

Die Verwaltung schlägt daher die Beseitigung der nicht mehr funktionsfähigen Toilettenanlage sowie die Errichtung einer neuen Toilettenanlage durch die Stadt Hennigsdorf vor.

B Neubau einer öffentlichen Toilettenanlage

Für die neue Toilettenanlage geht die Verwaltung davon aus, dass diese in ähnlicher Ausstattung wie die nicht mehr betriebsfähige Bestandsanlage zu errichten ist. Somit wird von folgenden Parametern ausgegangen

- Errichtung einer barrierefreien und vandalismusresistente Toilettenanlage, die sowohl durch Damen und Herren zu nutzen ist;
- keine Berücksichtigung eines gesonderten Herrenpissoirs;
- automatische Reinigung der Toilettenanlage nach jeder Nutzung;
- Nutzung der Toilettenanlage gegen Entgelt;
- Zahlungsmöglichkeit mit Münzen und bargeldlos mit Handy oder Karte;
- Aufgrund der zentralen Lage sollte sich die Gestaltung der öffentlichen Toilettenanlage in das Umfeld (Bahnhofsgebäude und Einkaufszentrum) unauffällig einfügen. Die zur Verfügung stehende Fläche beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die bereits jetzt genutzte Fläche.

C Kosten und Einnahmen

C.1 Kosten Neubau Errichtung Toilettenanlage

Entsprechend der Ende 2020 erfolgten Marktabfrage (siehe nicht öffentliche Hausmitteilung vom 13.11.2020) geht die Verwaltung derzeit von Kosten für die Neuerrichtung einer öffentlichen Toilettenanlage mit den unter Punkt B beschriebenen Parametern von rund 155.000 € aus. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Abriss Bestandsanlage	20.000 €
Kosten WC Anlage	100.000 €
<u>Anschlussleitungen, Baugenehmigung, Fundament etc.</u>	<u>35.000 €</u>
Gesamtkosten	155.000 €

C.2 Kosten Wartung und Reinigung / Einnahmen

Grundsätzlich ist es Ziel der Verwaltung, zusammen mit dem Bau auch einen langfristigen Vertrag über die Wartung und Instandhaltung der Anlage zu vergeben. Optional kann dieser auch die regelmäßige Reinigung der Anlage und Bestückung mit Verbrauchsmaterialien beinhalten, wobei diese Leistung ggf. auch selbstständig vergeben werden kann.

Basierend auf den bisherigen Kosten für die Wartung und Reinigung der alten WC-Anlage ist von Kosten in Höhe von mindestens 1.600 €/Monat (brutto) bzw. 19.200 €/Jahr auszugehen. Hinzu kommen bei Bedarf die Kosten für Ersatzteile. Betrachtet man in diesem Zusammenhang die in den vergangenen Jahren erzielten maximalen Einnahmen pro Jahr für die WC-Benutzung von rund 3.000 € (bei 0,30 €/Nutzung) würde selbst bei einer Erhöhung der Nutzungsgebühr auf 1 Euro/Nutzung maximale Einnahmen von 10.000 € einem Wartungsaufwand von 19.200 € gegenüberstehen. Aktuelle Angaben zu Kosten für Wartung und Instandhaltung wurden durch die im Rahmen der Marktabfrage angefragten Firmen jedoch nicht benannt.

D Vergabeverfahren

Die Errichtung der öffentlichen Toilettenanlage in Verbindung mit dem späteren Betrieb/Unterhaltung soll in einem offenen Bieterwettbewerb vergeben werden.

Die Planung von Bauwerk, Mechanik, Technik und später die Ausführung sowie die Koordination der diversen Schnittstellen soll zur Vermeidung von Problemen in der Hand eines Unternehmens liegen.

Gemäß geschätzten Auftragsvolumens ist ein beschränktes Vergabeverfahren möglich. Aufgrund der Komplexität (Errichtung und zukünftige Wartung) empfiehlt die Verwaltung, der beschränkten Ausschreibung einen Teilnahmewettbewerb auf Grundlage einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm vorzuschalten. Dieser Teilnahmewettbewerb ist öffentlich. So kann auf der einen Seite der maximale Bereich an potenziellen Bewerbern erreicht werden und andererseits die Vergabe an eine Firma eröffnet werden, welche bereits Erfahrungen mit der Errichtung und dem Betrieb solcher WC-Anlagen hat. Aufgrund der formalen Vorgaben der Ausschreibung sollte Ende Juni eine ex ante Bekanntmachung erfolgen. Daraus ergibt sich folgende Terminkette:

- bis Ende Juni 2021: ex-ante Bekanntmachung
- August 2021: Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes
- Oktober 2021: Angebotsanforderung nach Auswahl der Bewerber
- November 2021: Abschluss des Verfahrens und Auftragserteilung
- Dezember 2021: Beantragung Baugenehmigung
- 1. Halbjahr 2022: Errichtung und Inbetriebnahme

Die Erstellung der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm erfolgt auf Basis der Vorgaben, welche unter Punkt B benannt sind. Neben der reinen Errichtung der Toilettenanlage wird ein Wartungsvertrag über 10 Jahre mit der Option der Verlängerung um weitere 10 Jahre für den späteren Betrieb ausgeschrieben.