

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/452/2017/III-66
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Tiefbauamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	19.12.2017				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	11.01.2018				
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	16.01.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.01.2018				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.01.2018				
Stadtrat	öffentlich	28.02.2018				

Titel:

Herauslösung der öffentlichen Toiletten aus der Ausschreibung der Außenwerberechte in der Stadt Dessau-Roßlau

Beschluss:

1. Die öffentlichen Toilettenanlagen werden aus der Ausschreibung der Außenwerberechte der Stadt Dessau-Roßlau herausgelöst und separat vergeben.
2. Die verschiedenen Standorte, Modelle und Betreibermöglichkeiten für die öffentlichen Toilettenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau sind zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem Stadtrat zur Bestätigung vorzulegen.
3. Die Beschlussvorlage „Konzept für die Werbung auf öffentlichen Flächen der Stadt Dessau-Roßlau“ (BV/325/2016/III-66) wird dahingehend geändert, dass die öffentlichen Toilettenanlagen außerhalb der Ausschreibung der Werberechte vergeben werden sollen.

Gesetzliche Grundlagen:	KVG LSA, Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/325/2016/III-66 vom 01.02.2017
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 11

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Es bedarf keiner finanziellen Mittel.

Zusammenfassung/Fazit:

Nach Überprüfung durch die externe Rechtsberatung bezüglich des Vergaberechts sowie der Marktsituation wird empfohlen, die Errichtung und den Betrieb sowie die Instandhaltung von öffentlichen Toiletten außerhalb des Werberechtsvertrages zu betreuen.

Der Beschluss BV/325/2016/III-66 vom 01.02.2017 zum Konzept für die Werbung auf öffentlichen Flächen der Stadt Dessau-Roßlau wird dahingehend abgeändert, dass die Ausschreibung der öffentlichen Toilettenanlagen getrennt von der Ausschreibung der Außenwerberechte erfolgen wird. Die Vergabe der Sammelgewerbehinweisanlagen wird ebenfalls herausgelöst und wird mit dem Beschluss der Vorlage BV/455/2017/III-66 durch den Stadtrat gefasst.

Bis zum Ende der Laufzeit der derzeitigen Toilettenverträge (31.12.2018) ist durch eine Arbeitsgruppe unter der Federführung des Tiefbauamtes die aktuelle Versorgungssituation mit öffentlichen Toiletten in der Stadt Dessau-Roßlau neu zu bewerten und eine Strategie zu entwickeln, ob und in welcher Form künftig mit den öffentlichen Toiletten in der Stadt Dessau-Roßlau umgegangen werden soll. Hierbei sind verschiedene Standorte und Modellvarianten sowie Betreibermöglichkeiten für die öffentlichen Toilettenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau zu prüfen und im Ergebnis ein Umsetzungsvorschlag zu unterbreiten.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Ausgangssituation

Mit der bevorstehenden Neuvergabe der Werberechte enden die aktuell vertraglich verlängerten Werberechte und auch der Toilettenvertrag aus dem Jahr 1997 für die derzeitigen Vertragspartner zum 31.12.2018.

Von den ursprünglich 3 öffentlichen Toilettenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau ist derzeit nur die Anlage am Rathaus Dessau in Betrieb, wobei diese technisch veraltet ist (ca. 20 Jahre) und die laufenden Unterhaltskosten entsprechend hoch sind. Eine Anlage im Stadtpark Dessau wurde bereits 2016 im Rahmen der Baumaßnahme Bauhausmuseum zurückgebaut und eine weitere wurde im Stadtgebiet Roßlau auf Grund stetig steigender Instandsetzungskosten im Jahr 2013 dauerhaft geschlossen.

Stadtgebiet Dessau

Auf der Grundlage des Toilettenvertrages aus dem Jahr 1997 wurde die Firma Ströer DSM GmbH mit der Errichtung von 2 behindertengerechten vollautomatischen Toilettenanlagen im Stadtgebiet Dessau beauftragt. Die Investitionskosten der Neuerrichtung der vorgenannten Toilettenanlagen sowie die laufenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden wurden vertragsgemäß durch die in den ersten 11 Jahren pachtfreien Übertragung von Werberechten (8 Werbeanlagen Typ „City-Light-Board/Mega-Light“) finanziert.

Die Stadt Dessau-Roßlau wurde erst ab dem 12. Jahr mit einem festgesetzten Pachtsatz am Umsatz der vorgenannten Werbeträger beteiligt. Die Pachteinnahmen für die vorbezeichneten 8 Werbeanlagen beliefen sich durchschnittlich auf ca. 6.400 EUR p. a.

Zur weiteren Refinanzierung der vorgenannten laufenden Kosten erhält die Firma Ströer DSM GmbH das eingekommene Benutzungsentgelt in Höhe von durchschnittlich 250 EUR.

Stadtgebiet Roßlau

Die Toilettenanlage in Roßlau (Uhlandstraße) wurde von der Handwerkerschaft errichtet und der Stadt Dessau-Roßlau im Jahre 2007 zur eigenverantwortlichen Bewirtschaftung übergeben.

Alleine für die laufende Bewirtschaftung dieser Anlage sind der Stadt Dessau-Roßlau Kosten in Höhe von ca. 6.500,00 EUR p. a. entstanden. Demgegenüber standen jährliche Einnahmen aus der Benutzung von nur durchschnittlich ca. 450,00 EUR.

Die Toilettenanlage ist seit August 2013 dauerhaft geschlossen. Hauptursache der

Schließung waren die mehrfach mutwilligen groben Zerstörungen (wie z. B. teilweises Ausbrechen von fest in der Wand montierten Sanitärgegenständen, Aufbrechen der Münzanlage, usw.), so dass die Toilettenanlage nicht genutzt werden konnte und im Ergebnis zu regelmäßigen Instandsetzungen mit durchschnittlichen Kosten in Höhe von 1.200,00 € p. a. führten.

Aktueller Stand/Strategie

Gemäß dem beschlossenen Werbekonzept zur Vergabe der Außenwerberechte der Stadt Dessau-Roßlau sind insgesamt 3 öffentliche Toilettenanlagen zu finanzieren.

Bisher sind zwei feste Standorte im Stadtgebiet vorhanden, für die entfallene Toilettenanlage im Stadtpark muss ein Ersatzstandort ermittelt werden.

Öffentliche Toilettenanlagen sind erheblich investitions- und betriebskostenintensiv (zwischen ca. 116.000,00 EUR und ca. 185.000,00 EUR für ein Standardmodell als einmalige Investition zzgl. standortabhängiger Erschließungskosten).

Viele Außenwerkeunternehmen in Deutschland, für die die Stadt Dessau-Roßlau sicherlich interessant sind, scheuen diese Investitionen (die mit Außenwerbung ursächlich nichts zu tun haben und die als Vorleistung durch ein Wirtschaftsunternehmen erbracht werden müssen) und würden in Folge dessen bei einer Kopplung der Vergabe mit dem Aufbau und Betrieb von Toilettenanlagen ggf. auf eine Teilnahme an dem Vergabeverfahren verzichten bzw. für die Stadt unwirtschaftliche Konditionen anbieten.

Wesentliche Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg der Vergabe der Außenwerberechte ist jedoch die Schaffung von Wettbewerb.

Mit Blick auf den Markt ist es besser, die Außenwerbekonzession mit dem Ziel auf höchstmögliche Einnahmen für die Stadt auszuschreiben und sich bezüglich der Toiletten an den gesonderten Markt der Anbieter zu wenden. Entsprechend unserer Recherche gibt es in Deutschland insgesamt 7 Anbieter, die für die Errichtung und Betreuung öffentlicher Toilettenanlagen in Frage kommen würden. Erst wenn die tatsächlichen Einnahmen für die Stadt durch das abgeschlossene Vergabeverfahren bekannt sind, ist eine Gegenüberstellung dieser Werbeeinnahmen für die Stadt zu den Ausgaben für die Bewirtschaftung der öffentlichen Toilettenanlagen möglich. Anhand der ermittelten Einnahmen/Ausgaben der vergangenen zwei Jahre für die öffentlichen Toilettenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau ist jedoch eindeutig erkennbar, dass die Betreuung der öffentlichen Toilettenanlagen die erzielbaren Einnahmen aus dem Werberechtsvertrag schmälern.

Langfristig hat die Entkopplung der Beschaffung und des Betriebs von Toilettenanlagen auch für die Stadt betriebswirtschaftliche Vorteile.

Ordentlich gepflegte und genutzte Toilettenanlagen haben eine regelmäßige Lebensdauer von bis zu 30 Jahren. Hingegen kann der Konzessionsvertrag zu den Außenwerberechten aus vergaberechtlichen Gründen nur für maximal 15 Jahre geschlossen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, dass die Stadt Dessau-Roßlau Eigentümer der öffentlichen Toiletten bleibt (Stadtgebiet Roßlau) bzw. wird (Stadtgebiet Dessau) und sich ebenso für die Unterhaltung verantwortlich zeichnet. Mögliche Standorte, Modelle und Betreibermöglichkeiten sind in einer neu zu bildenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Tiefbauamtes entsprechend zu erarbeiten.