

Beschlussvorlage

Abt. 6/0297/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.03.2023	öffentlich

Fraktionsübergreifender Antrag des Gemeinderats auf Errichtung eines Kinderspielplatzes vom 21.06.2022 und Planung einer öffentlichen Toilettenanlage auf der Maibaumwiese**Anlagen:**

1. Antrag Kinderspielplatz GR Mail vom 21.06.22
2. Lageplan Spielplatz -WC Vorschlag A
3. Lageplan Spielplatz - WC Vorschlag B
4. Ausstattungsbeispiel Angebot Spielgeräte
5. Konzeption Spielplatz Planungsbeispiel
6. Öffentliche Toilettenanlage Kostenschätzung Beschreibung Typ R210a NICHTÖFFENTLICH
7. Mail Hr. Vital

Beschlussvorschlag:**1. Kinderspielplatz:**

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ auf der Fläche der sogenannten Maibaumwiese (ausgewiesen als Fläche für den Gemeinbedarf) soll ein Kleinkinderspielplatz auf Grundlage der vorgeschlagenen Konzeption errichtet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bauantrag für die Errichtung des Spielplatzes auszuarbeiten. Für die Umsetzung der Maßnahme sind verschiedene Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes betragen rund 71.000 € (brutto, inkl. Nebenkosten und. Preissteigerung 15 % = ca. 82.000 €)

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2023 mit 100.000 € vorgesehen.

2. Toilettenanlage:

In der östlichen Grundstücksecke der Fläche der Maibaumwiese soll eine öffentliche, barrierefreie Toilettenanlage in einer Zweiraumvariante (ANLAGE 3) errichtet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Kostenangebote einzuholen und diese Planungen samt Kosten dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Für die Planungskosten der Toilettenanlage sind im Haushalt 2023 20.000 € vorgesehen. Die Mittel für die Errichtung der Anlage in Höhe von 450.000 € sind im Haushalt 2024 vorzusehen.

Begründung:

1. Kinderspielplatz:

Auf Grundlage der Diskussion in der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2022 wurde ein fraktionsübergreifender Antrag für die Errichtung eines Spielplatzes auf der Maibaumwiese gestellt (ANLAGE 1).

Auf dem Kirchplatz und auf der Maibaumwiese finden saisonale Veranstaltungen und Feste statt (Franzosenfest, Maibaumfest, Christbaumverkauf etc.). Hier befinden sich neben einem Bouleplatz und einer Tischtennisplatte derzeit lediglich div. Sitzgelegenheiten, zwei Federwipptiere und ein Sandkasten.

Mit Unterstützung eines Spielgeräteherstellers wurde von der Verwaltung ein Konzept für die Errichtung eines in erster Linie für Kleinkinder geeigneten Spielplatzes erstellt.

Das vorhandene Spielangebot soll dabei um einige Geräte wie Doppelschaukel, Sand-Spielhaus mit Spieltresen und Kran, Kindertisch mit 4 Sitzpollern, Schwingspiel Blume, Doppel-Spieltafel mit kognitiven Spielelementen und Spieltafel Memory erweitert werden. So kann ein Kleinkinderspielplatz entstehen, der in unmittelbarer Lage zum Ortskern und bei Veranstaltungen und Festen gut angenommen und sich belebend auf die Ortsmitte auswirken würde.

Kosten für die Errichtung des Spielplatzes:

Ausstattungsbeispiel Angebot Spielgeräte mit Montage ca.	41.000 €
<u>Bauseitige Erdarbeiten, NK ungefähr 45 % vom Angebotspreis ca.</u>	<u>18.450 €</u>
Gesamtpreis Spielplatz (netto)	59.450 €
Gesamtpreis Spielplatz (brutto)	70.745 €

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist ein Spielplatz auf dem Grundstück der Maibaumwiese grundsätzlich genehmigungsfähig. Es muss jedoch ein förmlicher Bauantrag eingereicht und für verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans eine Befreiung ausgesprochen werden, da das Grundstück zwar als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, aber kein Spielplatz vorgesehen ist.

2. Toilettenanlage:

Es besteht ein dringender Bedarf für die Schaffung einer öffentlichen, barrierefreien Toilettenanlage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Parallel zum Vorschlag auf der Maibaumwiese ein WC zu errichten, sollte aus Sicht der Verwaltung die Möglichkeit zur Errichtung einer öffentlichen Toilette im bzw. in unmittelbarer Nähe des zu sanierenden Bahnhofs Pullach untersucht werden. Diese Toilette wäre derzeit unter dem Gesichtspunkt der Förderung des Nahverkehrs förderfähig.

Für die Errichtung einer Toilettenanlage wurden verschiedene Varianten untersucht.

Am zweckmäßigsten erscheint eine Zweiraumlösung mit Technikraum, einer barrierefreien Unisexkabine mit WC, Urinal, Waschbecken, Wickeltisch, sowie einer barrierefreien behindertengerechten Kabine und ebenfalls über einen Wickeltisch verfügt.

Eine Einraumlösung des WCs wird nicht empfohlen.

Die Toilettenanlage soll kostenfrei nutzbar sein.

Als Außengestaltung ist geplant, den Toiletten-Pavillon mit einer Holzfassade zu verkleiden. Ebenso ist ein überstehendes Flachdach mit einer extensiven Begrünung vorgesehen.

Die Ausstattung der barrierefreien Kabine erfolgt gemäß den Anforderungen der DIN 18040-1. Aus hygienischen Gründen wird vorgeschlagen, den Teil der Unisex WC-Anlage mit einer automatischen Reinigung auszustatten. Diese besteht aus einem WC-Topf mit automatischer Sitzbrillenreinigung, sowie einer automatischen High-Pressure Fußbodenreinigung. Diese Bodenreinigung ermöglicht es, Dosen, Zigarettenschachteln, Zeitungen und auch größere Abfälle in den Technikraum zu spülen.

Des Weiteren wurden folgende Punkte im Angebot aufgenommen:

- zusätzlicher Schlauchanschluss für Reinigungszwecke je Kabine
- Desinfektionsmittelspender
- klappbaren Wickeltisch in beiden Räumen
- Notruf mit Gegensprechanlage (nur in der barrierefreien Kabine)
- Zugangspaneel (freizugänglich)
- Umlaufende Fassadenbeleuchtung am Dachrand,
- Außen Wasserzapfstelle – Trinkbrunnen
- Vitrine für Aushänge der Gemeinde über Veranstaltungs- und Festivitäten.

Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sind bereits im Grundstück vorhanden, müssen auf den gewählten Lage-Standort angepasst werden.

Bisher ermittelte Kosten für die Errichtung der Toilettenanlage:

Toilettenanlage Typ R210 – Zweiraumlösung

(6,43 m x 3,04 m, h ohne Dach= ca. 2,62 m OKFF):

1. Serienausstattung mit Holzfassade (Nettobetrag)	128.516 €
Anlagenpreis inkl. Serien- und barrierefreier Ausstattung, Transport und Montage	
2. Sonderausstattungen:	
Umlaufendes Beton-Vordach Mehrpreis	23.690 €
Extensive Dachbegrünung mit Erstpflge	6.850 €
Gründung mit Übergabeschacht	22.310 €
 Sitzbrillenreinigung automatisch	15.500 €
Fußbodenreinigung automatisch	25.250 €
„Unifloor“ Urinal Boden	3.450 €
Klappbarer Wickeltisch 2 Stück a 1.950 € +	3.900 €
Desinfektionsmittelspender 2 Stück a 770 €	1.540 €
Schlauchanschluss für Reinigungszwecke	

für Einbauwaschtisch je Raum 2 Stück a 420 €	840 €
Notruf Gegensprechanlage	2.110 €

Fassadenbeleuchtung pro m = 19 m a 490 €	9.310 €
Trinkwasserzapfstelle (Straßeneinlauf bauseitig) 1 Stück im Außenbelag der Zapfstelle	990 €
Vitrine analog	1.540 €
<u>Bauantragsunterlagen</u>	<u>4.780 €</u>

Anlagepreis WC-Anlage (netto)	250.576 €
Anlagepreis WC-Anlage (brutto) max.	298.185 €

Wartung ohne Reinigung pro Monat 132/ 157 €
 Störungsbeseitigung pro Monat 414/ 493 €
 Wartung und Störungsbeseitigung auch mit Reinigung möglich

Sonstige Arbeiten (brutto)

<i>Erdarbeiten vor Gründung</i>	~ 10.000 €
<i>Errichtung Außenanlage (z.B. Änderung Zaunanlage)</i>	~ 10.000 €
<i>Nebenkosten (~10%)</i>	~ 30.000 €

<u>Gesamtpreis BM WC-Anlage (brutto) ca.</u>	<u>348.185 €</u>
---	-------------------------

Standort der Toilettenanlage:

Es wurden zwei Möglichkeiten für die Lage des WC untersucht. Je nach Wahl des Standortes ergeben sich unterschiedliche Nebenkosten für die Erschließungsarbeiten wie Kanal, Wasser, Strom und Wegebau.

Vorschlag A:

Errichtung in unmittelbarer Nähe des auf dem Grundstück vorhandenen Gartenwasser- und Kanalanschlusses, der derzeit für Feste genutzt wird.

Dieser Standort befindet sich aber in der Grünfläche und kann aufgrund des vorhandenen Baumbestands nicht näher an die Grundstücksgrenze versetzt werden ohne div. Baumfällungen, die unbedingt vermieden werden sollen, notwendig zu machen.

Durch die Lage in der Grünfläche wird die variable Nutzung der Freifläche für Veranstaltungen und Feste eingeschränkt.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Vorschlag A trotz geringerer Anschlusskosten, die nicht zu bevorzugende Variante.

Lageplan Vorschlag A - Nebenkostenschätzung Erschließung:

Kanal	ca. 5.500 €
Wasser	ca. 7.000 €
Trinkbrunnen-Anschluss	ca. 15.000 €
Strom	ca. 5.000 €
Beleuchtung	ca. 8.000 €
<u>Wegebau</u>	<u>ca. 8.000 €</u>

Kosten Anschlüsse A (brutto)	ca. 48.500 €
--	---------------------

Vorschlag B:

Trotz der höheren Kosten ist dies die optimale Variante, da die Gesamtfläche der Maibaumwiese variabler zu nutzen werden kann.

Das öffentliche WC steht nicht in der Grünfläche, sondern ist in der östlichen Ecke des Grundstücks verortet. Somit ist es näher am Ortskern und könnte zudem mit einer geringen Vorfläche direkt vom öffentlichen Gehweg aus betreten werden.

Die bauliche Errichtung an diesem Standort ist besser mit dem vorhandenen Baumbestand in Übereinstimmung zu bringen.

Lageplan Vorschlag B - Nebenkostenschätzung Erschließung:

Kanal	ca. 14.500 €
Wasser	ca. 9.000 €
Trinkbrunnen-Anschlüsse	ca. 15.000 €
Strom	ca. 10.000 €
Beleuchtung	ca. 10.000 €
Wegebau	ca. 4.000 €

Kosten Anschlüsse B (brutto) ca. 62.500 €

Gesamtkosten der Toilettenanlage (mit Erschließung):

Vorschlag A:

Toilettenanlage Typ R210 max. (brutto) 348.185 €

NK Standortvariante A (brutto) 48.500 €

Anlagepreis WC-Anlage Standort A (brutto) 396.685 €

Vorschlag B:

Toilettenanlage Typ R210 max. (brutto) 348.185 €

NK Standortvariante B (brutto) 62.500 €

Anlagepreis WC-Anlage Standort A (brutto) 410.685 €

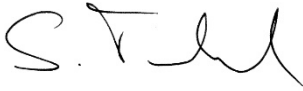
Die der Kostengegenüberstellung zu Grunde liegenden Preise beruhen auf einem Angebot einer marktführenden Liefer- und Ausführungsfirma. Auf Grund der zu erwartenden Auftragshöhe müssen die Leistungen derzeit beschränkt ausgeschrieben werden.

Auf Grund der derzeitigen Preisentwicklung ist davon auszugehen, dass eine Ausschreibung im nächsten Jahr zu einer Kostensteigerung führen wird. Daher wird von der Verwaltung vorgeschlagen für die weitere Finanzplanung eine Kostensteigerung von 15% einzuplanen.

Weitere Schritte:

1. Da die Kosten nach den bisherigen Ermittlungen sehr hoch sind, sind weitere Recherchen zu führen und alternative Konzepte zu erarbeiten.

2. Für die Errichtung der Toilettenanlage ist ein förmlicher Bauantrag zu erstellen und einzureichen. Für verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans, wie die Baugrenze muss eine Befreiung ausgesprochen werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin