Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61.11.22

Bad Münstereifel, den 17.09.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **291-XII**

---

| Beratungsfolge | Termin |
|---|---|
| Stadtentwicklungsausschuss | 23.09.2026 |

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
**Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) – Fortschreibungsmaßnahme B02 - Toilettenanlage im Wallgraben**
**hier: Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen**

---

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

---

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.

( ) Kostenstelle _____ Konto _____

( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein
_____ € jährlich

( ) Beschlussausführung bis _____

---

| Ausgearbeitet: | | Beteiligt: | | Mitgezeichnet: | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **GBA** | | **20.1** | | |
| | **PR** | | **SGL** | | |
| | | | **AL** | | |
| | | | **Dez** | | |

_____
Bürgermeister

---

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

---

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| StadtE | ( ) einstimmig | ( ) Ja-Stimmen | ( ) Nein-Stimmen | ( ) Enthaltungen |
| @GRK2@ | ( ) einstimmig | ( ) Ja-Stimmen | ( ) Nein-Stimmen | ( ) Enthaltungen |
| @GRK3@ | ( ) einstimmig | ( ) Ja-Stimmen | ( ) Nein-Stimmen | ( ) Enthaltungen |
| @GRK4@ | ( ) einstimmig | ( ) Ja-Stimmen | ( ) Nein-Stimmen | ( ) Enthaltungen |

**1. Sachverhalt:**

Mit RD 251-XII wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.07.2026 über die ISEK-Maßnahme B02 – Toilettenanlage im Wallgraben beraten.
Auf Grundlage der Beschlussfassung hat das beauftragte Ingenieurbüro vorab Angebote für Toilettenanlagen in verschiedenen Ausführungsvarianten mit folgendem Anforderungsprofil eingeholt, um zum einen die möglichen Anschaffungskosten als auch den späteren Unterhaltungs-, Wartungs- und Reparaturaufwand überschlägig ermitteln zu können:

a) Baukörper
- Baukörper als Fertigteil
- Fassade gestrichen, Graffitischutzbeschichtung
- Fassade begrünt als Option
- Dach als Gründach
- Unisex-Toilette
- Ein-Raum-Kabine mit Toilettenschüssel, Urinal und Handwaschbecken mit unzerstörbarem Spiegel sowie elektrischer Fußbodenheizung, Durchlauferhitzer, Müllbehälter, Beleuchtung und Belüftung
- Selbstreinigung als Option
- Getrennter Technikraum mit Zwangsbelüftung, Frostwächter sowie Stauraum für Toilettenpapier, Putzmittel
- Betrieb durch Münzeinwurf (selbstprogrammierbar) mit Zählwerk
- Kartenlesegerät für bargeldloses Zahlen als Option
- Tür mit variabler Einstellbarkeit der Öffnungszeiten

b) Unterhaltung
- Reinigungs- und Wartungsvertrag

Für folgende Varianten wurden Angebote eingereicht:
- Vollautomatisch selbstreinigende Toilettenanlage
- Herkömmliche Toilettenanlage
- Eco-Toilettenanlage

Grundsätzlich können alle Varianten das Anforderungsprofil zwar nicht standardmäßig, aber über individuell auswählbare Zusatzoptionen abdecken. Jede der Varianten bietet dabei individuelle Vor- und Nachteile.

1. Vollautomatisch selbstreinigende Toilettenanlage
Für den konkreten Standort im Wallgraben scheint eine vollautomatisch selbstreinigende Toilettenanlage, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Nutzungsfrequenz und dem damit verbundenen technischen und wirtschaftlichen Aufwand vergleichsweise überdimensioniert. Diese Anlagen werden vornehmlich in hochfrequentierten Lagen eingesetzt, welche im Wallgraben so nicht zu erwarten sind.
Trotz der Selbstreinigungsfunktion ist erfahrungsgemäß dennoch mindestens eine tägliche Sichtkontrolle der Anlage notwendig, sodass auch für eine solche Anlage zusätzliche Personalkosten entstehen. Die Selbstreinigungsfunktion bedingt darüber hinaus einen relativ großen Wasserverbrauch (je nach Anlagentyp ca. 13 Liter Wasser pro Zyklus, ein Zyklus entspricht einem Toilettengang). Zu beachten sind also ebenfalls Wasser-, Abwasser- und Stromgebühren. Die Anschlüsse selbst sind vorhanden bzw. können im Rahmen der Maßnahmenumsetzung mit geringem Aufwand hergestellt werden.

Ergänzend ist ein entsprechender Wartungsvertrag abzuschließen. Darüber hinaus ist aufgrund der höheren technischen Komplexität ebenfalls mit einer höheren technischen Abhängigkeit und dem möglichen Ausfall auch einzelner Komponenten wie Sensorik, Steuerung, Reinigungstechnik zu rechnen. Erfahrungswerte anderer Betreiber zeigen eine gewisse Stör- und Reparaturanfälligkeit, die zu Ausfallzeiten führen kann und mit in der Regel mit nicht unerheblichen Kosten einhergeht.

Insofern ist man hier gut beraten, neben den laufenden Verbrauchs-, Wartungs- und Servicekosten gegebenenfalls auch Kosten für unvorhersehbare Reparaturen zu berücksichtigen. Zudem besteht

erfahrungsgemäß durch die vorhandene technische Ausstattung eine stärkere Abhängigkeit zu spezialisierten Servicetechnikern oder dem Hersteller selbst.

Die voraussichtlichen Anschaffungskosten liegen, trotz des hohen technischen Ausstattungsgrades, erstaunlicherweise noch unter den derzeit für eine herkömmliche Toilettenanlage kalkulierten Anschaffungskosten.

2. Herkommliche Toilettenanlage
Für eine herkömmliche Toilettenanlage können Vergleichswerte aus der Toilettenanlage in der Marquardtstraße herangezogen werden. Auch hier fallen tägliche Reinigungsarbeiten an. Ebenso sind Wasser-, Abwasser- und Stromgebühren zu berücksichtigen. Auch für diese Toilettenvariante sind die benötigten Anschlüsse vorhanden bzw. können im Rahmen der Maßnahmenumsetzung mit geringem Aufwand hergestellt werden.
Ein Wartungsvertrag wird standardmäßig ebenfalls angeboten, „normale“ Reparaturen (Toilettendeckel, Drücker- und Mischgarnituren) können ggf. auch von hiesigen Fachfirmen vorgenommen werden. Aufgrund der wenig technischen Ausstattung sind die Kosten hierfür durchaus überschaubar, müssen jedoch, wie auch die Ausfallzeiten zusätzlich eingepreist werden.

Im Gegensatz zur vollautomatischen Anlage, für die vor Ort keine Erfahrungswerte vorliegen, handelt es sich um eine bereits etablierte Anlage, deren Unterhaltungs- und Wartungskosten (Verbrauchsmaterialen, Reinigung, Wartung, Reparaturen, Gebäudeunterhaltung, etc.) bereits anhand der vorhandenen Anlagen abgeleitet werden können.

Unabhängig davon weist diese Variante im Vergleich zu den übrigen Ausführungsvarianten die höchsten einmaligen Anschaffungskosten auf.

3. Eco-Toilettenanlage
Eine Eco-Toilettenanlage benötigt dem Grunde nach keinen Wasser- und Stromanschluss (welcher jedoch am Standort bereits vorhanden ist), hier wird mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach (zur Stromversorgung) der Toilettenanlage gearbeitet. Alternativ kann der vorhandene Stromanschluss genutzt und das Dach stattdessen begrünt und zur Nutzung von Regenwasser hergerichtet werden.

Technisch arbeitet die Toilettenanlage mit Tanks, welche nach etwa 2.000 - 4.000 Nutzungen geleert und gewechselt werden müssen, weshalb ein Service- und Wartungsvertrag zwingend abzuschließen ist. Außerdem sind auch hier analog zu den beiden anderen Anlagen Personalkosten für die Reinigung zu berücksichtigen sowie Reparaturkosten und Ausfallzeiten zusätzlich einzupreisen.

Je nach Anbieter wird zudem standardmäßig kein Bezahlsystem verbaut, sodass hier nach Möglichkeit nachgerüstet werden müsste, was den im Vergleich zu den beiden anderen Anlagen wirtschaftlichsten Anschaffungspreis noch einmal erhöhen wird.

Die Eco-Toilettenanlage wird in der Regel an weniger frequentierten Standorten bzw. Standorten im Außenbereich, z. B. an Wanderstrecken, eingesetzt, da ein sonst notwendiger Anschluss ans Strom-, Wasser- und Kanalnetz entfällt. Die laufenden Kosten hierfür sind somit weniger hoch. Gleichzeitig fallen hier erhöhte Kosten für den durch die Firmen in Anspruch zu nehmenden Service für Entleerung und Reinigung an, die, je nach Nutzerverhalten, in gleicher Höhe liegen können, wie die Kosten für die Kanal- und Wassergebühren sowie Stromgebühren bei einer herkömmlichen Toilettenanlage. Nach Recherche der Verwaltung werden Eco-/Trockentoiletten insbesondere im Freiraum, etwa in Park- und Naherholungsbereichen, in der Regel gut angenommen. Sie kommen dort häufig an Standorten ohne vorhandene Wasser- und Stromversorgung zum Einsatz und werden von Wandernden und Erholungssuchenden, ggf. auch aufgrund fehlender Alternativen, erfahrungsgemäß gut akzeptiert. Im innerstädtischen Umfeld kann die Akzeptanz hingegen geringer sein, da hier regelmäßig ein höherer Komfortstandard erwartet wird.

Für alle Varianten entstehen neben den einmaligen Anschaffungskosten:
- jährliche Folgekosten für Verbrauchsmaterialien,
- Reinigung, Wartung,

- Pflege und Unterhaltung.

- je nach Ausführungsvariante kommen weitere Kosten für:
- den Betrieb (Wasser, Abwasser, Strom),
- die Serviceleistungen (z. B. Entleerung und Reinigung),
- Reparaturen und
- Gebäudeunterhaltung in unterschiedlicher Höhe hinzu.

Nach aktueller Kostenschätzung und unter Wertung der vorgelegten Musterangebote, dürften diese Kosten bei allen Varianten inm geringen fünfstelligen Bereich liegen. Die tatsächliche Höhe ist jedoch von der Nutzungsfrequenz, dem jeweiligen Wartungs- und Servicekonzept sowie den konkreten Vertragskonditionen abhängig und im weiteren Planungsverlauf anhand der Angebote zu konkretisieren; demgegenüber dürften die Nutzungsentgelte bei allen Anlagen ähnlich hoch sein, eine gleichgelagerte Akzeptanz vorausgesetzt.
Eine tabellarische Variantenübersicht ist außerdem in Anlage 1 beigefügt.

Verwaltungsseitig soll die Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung (Leistungsphase 3) fristgerecht zum 30.10.2026 im Rahmen des Fortsetzungsantrags zum STEP 2027 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die endgültige Festlegung der Fördersumme für diese Maßnahme B02.
Mit einer Bescheidung kann erfahrungsgemäß im Frühjahr/Sommer 2027 gerechnet werden.

Gemäß den Förderrichtlinien 2023 der Städtebauförderung sind bauliche Maßnahme fortlaufend weiter zu qualifizieren; nach aktuellen Vorgaben ist die Maßnahmenerarbeitung bis zur Leistungsphase 6 bei der Bezirksregierung nachzuweisen. Verwaltungsseitig wird die Maßnahme nach erfolgter Entscheidung über die weiter zu verfolgende Variante kontinuierlich weiterqualifiziert, damit bei positiver Bescheidung zeitnah die notwendige Ausschreibung zur Vergabe der Bauleistungen erfolgen kann.

Die entsprechenden Unterlagen zur Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen werden dem zuständigen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2027 vorgelegt.

**2. Rechtliche Würdigung**
Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW, FRL 2023

**3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept**
Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt eingestellt und die Maßnahmen im Haushaltssicherungskonzept berücksichtigt.
Die Förderquote für die Planungsleistungen, die bereits bewilligt und beauftragt sind, liegt bei mind. 60%, die Förderquote für die Bauausführung liegt gem. aktueller Abstimmung mit der Bezirksregierung bei voraussichtlich 70%.

**4. Organisatorische und personelle Auswirkungen**

**5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen**
Ein Verzicht auf die Maßnahme würde perspektivisch zu einer Versorgungslücke im Bereich des Kurparks führen und stünde im Widerspruch zu den durch die Aufwertung des Kurparks sowie der angrenzenden Kultur- und Spielbereiche beabsichtigten Nutzungsintensivierungen. Der entstehende Kulturbereich sowie die Aufenthalts- und Spielflächen erfordern eine angemessene infrastrukturelle Grundversorgung, zu der auch eine nahegelegene Toilettenanlage gehört.
Im Sinne der Daseinsvorsorge ist zu berücksichtigen, dass öffentliche Sanitäranlagen Teil der kommunalen Grundinfrastruktur sind und nicht kostendeckend betrieben werden können. Eine Nutzungsgebühr wird in der Regel lediglich einen anteiligen Beitrag zu den Betriebskosten leisten.

**6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel**

**7. Auswirkungen auf den Klimawandel**

Die Maßnahme leistet im bereits stark durchgrünten Umfeld des Kurparks keinen zusätzlichen positiven Beitrag zur Grünstruktur, trägt jedoch durch die vorgesehene Fassaden- und Dachbegrünung zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungs- und Aufheizungseffekte bei.

**8. Beschlussvorschlag:**

1. Die vorliegende Planung für die Maßnahme B02– Toilettenanlage im Wallgraben wird in folgender Variante beschlossen:

   *bei Beschlussfassung ergänzen*

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Förderantragsunterlagen zur Maßnahme B02– Toilettenanlage im Wallgraben fristgerecht zum 30.10.2026 im Rahmen des Fortsetzungsantrags zum STEP 2027 bei der Bezirksregierung Köln einzureichen.

3. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt die Maßnahme B02– Toilettenanlage im Wallgraben fortlaufend zu qualifizieren und die notwendigen Beratungen und Beschlussfassungen zur Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen vorzubereiten.