

Zuteilung: KPB/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend öffentliche WC-Anlagen – Konzept zur Verbesserung des Angebots – Bewilligung Rahmenkredit (Antrag Nr. 347)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Konzept zur Verbesserung des Angebots von öffentlichen WC-Anlagen vom 15. September 2009 wird genehmigt.
2. Für die Erstellung der WC-Anlagen wird ein Rahmenkredit von 1 490 000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

Geschäftsfeld / Leistungsgruppe Infrastrukturbau und Unterhalt / Werterhaltung

A Strategie

| | |
|-------------------------------|--|
| Leitbild | Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. |
| Strategischer Schwerpunkt Nr. | 3) Gleichzeitig werten wir die Erholungsräume am Stadtrand auf und schaffen Verbindungen zu innerstädtischen Freiflächen. |
| Strategisches Ziel | Z04) Uster setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von Gebieten mit durchmischter Nutzung und schafft durch raumplanerische Instrumente günstige Rahmenbedingungen für Private und Unternehmen zur Realisierung von hochwertigem Wohnraum und zur Schaffung von Gewerbezonem. Z18) Uster geht sorgfältig mit seinen Grün- und Naturräumen um. |
| Massnahme | M352) Prüfen, ob die Sauberkeit an exponierten Örtlichkeiten (Bahnhof, See, Loren) den Ansprüchen der Passanten genügt, ggf. entsprechende Massnahmen einleiten. |

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

| | |
|-----------|--|
| Bestehend | Die Anlagensubstanz der Brunnen-, Velopark-, Hafen- sowie WC-Anlagen durch Pflege, Reinigung und baulichen Unterhalt nachhaltig sicherstellen, um den Nutzungsansprüchen der Kunden gerecht zu werden. |
|-----------|--|

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Bestehend | Anlagen (Unterhalt der WC-Anlagen) |
|-----------|------------------------------------|

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|-----------------------------|
| Bestehend | Sauberkeitsindex WC-Anlagen |
|-----------|-----------------------------|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|-------------------|
| Bestehend | Anzahl WC-Anlagen |
|-----------|-------------------|

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

| | |
|-------------------------------|--|
| Einmalig Investitionsrechnung | 1,49 Mio. Franken |
| Einmalig Laufende Rechnung | — |
| Folgekosten total | Fr. 90'885.— |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. 0.— (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. 90'885.— im Globalkredit ab 2009 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit) |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|-----------------------------|-------|
| Veränderung | keine |
| Begründung bei Veränderung: | |

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

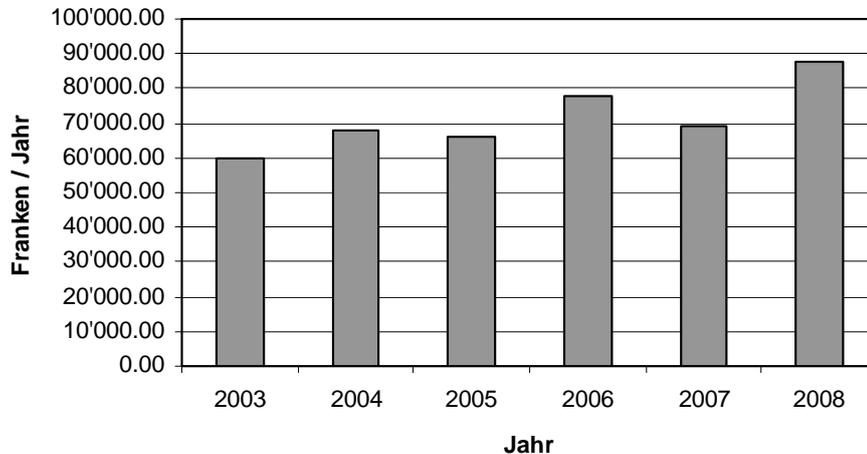
| |
|--|
| |
|--|

1. Ausgangslage

Das Angebot an öffentlichen WC-Anlagen in Uster ist in mengenmässiger und qualitativer Hinsicht unbefriedigend. Die Anlagen sind mehrheitlich veraltet und erfüllen die Bedürfnisse nicht mehr. Oft werden die Hygieneeinrichtungen zweckentfremdet und deshalb von Teilen der Bevölkerung gemieden. Die Anlagen sind insgesamt Schandflecke und beeinträchtigen eine vorteilhafte Ausstrahlung der Stadt und des Naherholungsgebietes. Schliesslich zeigt sich, dass die mangelnde Ausrichtung der Ausrüstung an den Standards öffentlicher WC-Anlagen zu wachsenden Unterhaltskosten führt – nicht zuletzt weil herkömmliche sanitärische Einrichtungen den Vandalenakten nicht standhalten können.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die tendenziell zunehmenden Kosten im Unterhalt der WC-Anlagen (Ausnahme im Jahr 2007: keine grösseren Vandalenakte):

Unterhaltskosten WC-Anlagen - Fremdleistungen



Bisher wurde wegen der zunehmenden Kosten vorrangig mit Schliessungen reagiert. Als Folge davon stehen heute nur noch fünf dauernd und zwei zeitweise geöffnete Anlagen zur Verfügung. Von diesen dauernd geöffneten Einrichtungen sind zwei im Besitz der SBB (Bahnhof Uster und Nänikon).

Die Diskussionen rund um die WC-Anlage im Stadtpark hat schliesslich dazu geführt, die unbefriedigende Situation in einem Gesamtzusammenhang zu analysieren und im Rahmen eines Konzeptes neue Wege aufzuzeigen. Die Verantwortlichen der Stadt Uster wurden dabei von der dafür spezialisierten Firma Herrenschildt & Partner AG (Basel) unterstützt und begleitet.

2. Ganzheitliches Konzept

2.1. Zielsetzung

Mit dem Konzept soll eine zukunftsgerichtete, auf die spezifischen Bedürfnisse fokussierte und langfristige Lösung zur Verbesserung des Angebots an öffentlichen WC-Anlagen aufgezeigt werden. Dabei sind das Stadt- und Naherholungsgebiet in Uster und der Ortsteil Nänikon einbezogen.

In der Erarbeitung dieser Zielvorstellung wurde ein mehrstufiges Vorgehen gewählt. In einem ersten Schritt erfolgten Besichtigungen der Anlagen und die Überprüfung der verfügbaren Grundlagen der einzelnen Infrastrukturen. Der zweite Schritt bestand aus einer Beobachtung der Publikumsströme und Nutzungsfrequenzen vor Ort. Zusätzlich wurde die Gelegenheit benutzt, um mit Direktbetroffenen ins Gespräch zu kommen und deren Erfahrungen zu erörtern. Schliesslich folgten Gespräche mit polizeilichen Organen der Stadt sowie mit Vertretern der SBB über den Istzustand und den Vorstellungen über einen möglichen Zielzustand.

2.2. Anforderungsprofil

Die Analysephase bringt ein Ergebnis, das im folgenden Anforderungsprofil zusammengefasst ist:

- WC-Anlagen müssen zentral gelegen, an stark frequentierten Lagen stehen, beschriftet und ausgeschildert sein.
- Die Einrichtungen sollen grundsätzlich rund um die Uhr zur Verfügung stehen. Zur Verhinderung von Vandalismus bzw. Fremdnutzung sollten die Öffnungszeiten mit einfachen Mitteln eingeschränkt werden können.
- Die Anlagen müssen funktional und ästhetisch den Qualitätsanforderungen genügen, die an öffentliche Infrastrukturen gestellt werden.
- Es ist nicht zwingend, dass die Anlagen geschlechtergetrennt angeboten werden. Als Alternative können auch so genannte Unisex-Anlagen in Betracht gezogen werden.
- Die WC-Anlagen sollen behindertengerecht gebaut sein. Die Ein- und Ausgänge müssen den Publikumsströmen zugewandt sein, um eine bessere Sozialkontrolle zu gewährleisten.
- Die Benützung soll mit einem moderaten Eintrittspreis abgegolten werden. Bewährt hat sich die Gebühr von einem Franken.
- Um eine einfache Reinigung und einen problemlosen Unterhalt zu gewährleisten, sind die Anlagen mit automatischen Reinigungseinrichtungen (z. B. automatische WC-Schüssel-Reinigungsmodule, Bodenspülung usw.) auszurüsten.

Erfahrungen von grösseren Städten im In- und Ausland zeigen, dass die Erfüllung obiger Anforderungen folgenden Nutzen bringt:

- Vandalenschäden konnten deutlich vermindert werden.
- Die Unterhalts- und Betriebskosten konnten auf einem tieferen Niveau stabil gehalten werden.
- Mit der oberirdischen und zentralen Lage konnten die Frequenzen gesteigert und die Zufriedenheit der Benutzerinnen und Benutzer erhöht werden.
- Das Image konnte bei der Bevölkerung und bei Gästen spürbar gesteigert werden.
- Negative Schlagzeilen aufgrund Fremdnutzung blieben aus.

2.3. Standorte

Die Standortanalyse zeigte, dass sich der Bedarf nach öffentlichen WC-Anlagen auf zwei Gebiete konzentriert: einerseits auf den innerstädtischen Bereich (Bahnhöfe Uster und Nänikon/Greifensee, Stadthaus, Stadtpark/Zellwegerpark) und andererseits auf das Seeufer (Seedelta, Schiffsteg Niederuster und Seefeld). Der Plan in der Beilage zeigt ungefähre mögliche Standorte.

Die einzelnen Standorte werden im Vergleich Ist/Soll im Konzeptbericht detailliert beschrieben. Zusammenfassend zeigt die nachfolgende Auflistung, welche Infrastrukturanlagen zukünftig bereitgestellt werden sollen:

- Drei neu zu erstellende WC-Einheiten in der Innenstadt (Bahnhof, Stadthaus und Stadtpark/Zellwegerpark);
- eine neu zu erstellende WC-Einheit am Bahnhof Nänikon/Greifensee. Diese Anlage ist entgegen dem Konzept neu als Einbaumodul im Gebäude der SBB vorgesehen;
- eine Anlage am Schiffsteg Niederuster (als WC-Einbaumodul in einem Gebäude);

- zwei WC-Anlagen am Seeufer, eine freistehende WC-Anlage beim Seedelta bzw. eine beim Seefeld als Einbaumodul. Für die Standorte am See wurden bereits im Vorfeld die Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und die Leitstelle der Abteilung Bauverfahren und Koordination Umweltschutz (BAKU) - welche die Baugesuche prüft und die Baubewilligung ausserhalb der Bauzone erteilt – miteinbezogen. Aus Sicht beider Fachstellen sind die Standorte bewilligungsfähig.

3. Kosten

Eine erste Kostenschätzung aufgrund der Konzeptstudie rechnet mit Gesamtaufwendungen von rund 1,49 Millionen Franken inkl. MWST. Darin eingeschlossen sind auch die Kosten für die jeweiligen Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sowie die Erschliessung mit Strom und Wasser. In den einzelnen WC-Standorten sind die baulichen Anpassungs- und Umgebungsarbeiten für die Gewährleistung der Rollstuhlgängigkeit sowie die Projektierungs- und Oberbauleitungskosten mit eingerechnet. Die einzelnen WC-Anlagen sollen als Bestandteile des Rahmenkredites als Einzelprojekte bewilligt werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die geschätzten Kosten für die einzelnen Objekte an den jeweiligen Standorten:

| | Fr. inkl. MWST |
|------------------------------|---------------------|
| ▪ WC Stadthaus | 230'000.00 |
| ▪ WC Seedelta | 270'000.00 |
| ▪ WC Seefeld | 270'000.00 |
| ▪ WC Schiffsteg Niederuster | 230'000.00 |
| ▪ WC Bahnhof Uster | 160'000.00 |
| ▪ WC Bahnhof Nänikon | 100'000.00 |
| ▪ WC Stadtpark/Zellwegerpark | 230'000.00 |
| Total | 1'490'000.00 |

Die Investitionen verteilen sich auf die Jahre 2010 bis 2013 mit jeweils 300 000 bis knapp 400 000 Franken pro Jahr. In der ersten Etappe sollen die WC-Anlagen beim Stadthaus und Seedelta erneuert werden.

Zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und der Stadt Uster besteht derzeit ein Vertrag, indem der bauliche Unterhalt und die Reinigung der WC-Anlage vollumfänglich durch die Stadt Uster getragen werden. Nach Verhandlungen zwischen den Schweizerischen Bundesbahnen und der Stadt Uster haben die SBB für den Standort Bahnhof Uster zugesichert, dass sie sich am Umbau mit 50 %, das entspricht einem Betrag von 160 000 Franken, beteiligen werden. Zudem untersteht die Reinigung der neu erstellten WC-Anlage zukünftig der SBB, wobei die Kosten für die Reinigung je zur Hälfte von den SBB und der Stadt Uster getragen werden.

Bei der WC-Anlage beim Bahnhof Nänikon/Greifensee wird der bauliche Unterhalt sowie die Reinigung der Anlage durch die Stadt Uster zur Hälfte finanziert. Die andere Hälfte der betrieblichen Aufwendungen wird an die Gemeinde Greifensee verrechnet. Auch hier konnte mit den Schweizerischen Bundesbahnen einen neuen Verteilschlüssel betreffend Investitionskosten ausgehandelt werden. Die SBB beteiligen sich mit rund einem Drittel an den Investitionskosten, das entspricht einem Betrag von 50 000 Franken.

Der Vertrag wird mit den Schweizerischen Bundesbahnen nach Zustimmung des Antrags durch den Gemeinderat gemäss beiliegendem Schreiben von den SBB angepasst.

3.1. Betriebs- und Folgekostenberechnung

Folgekostenberechnung

| | | |
|--|------------|------------------|
| Bruttoinvestitionen | CHF | 1'700'000 |
| Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen | | |
| Zugesicherte Beiträge durch SBB (Bhf Uster+Nänikon) | CHF | 210'000 |
| Nettoinvestitionen ¹⁾ | CHF | 1'490'000 |
| Kapitalfolgekosten ²⁾ : | | |
| Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt | | |
| 10 % der Nettoinvestitionen | CHF | 149'000 |
| Berechnung mit marktüblicher Verzinsung ¹⁾ | CHF | 90'885 |
| Betriebliche Folgekosten | | |
| Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt | | |
| XX % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb) | CHF | - |
| Personelle Folgekosten | CHF | - |
| Indirekte Folgekosten | CHF | - |
| Zwischentotal | CHF | 90'885 |
| Abzüglich Investitionsfolgeerträge | CHF | - |
| Total Folgekosten | CHF | 90'885 |

¹⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Die Berechnung mit marktüblicher Verzinsung beruht auf den aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und berücksichtigt eine Zeitdauer von 20 Jahren. Die detaillierte Berechnung befindet sich bei den Akten.

²⁾ Abschreibung und Verzinsung

4. Gebühren

Derzeit wird beim Bahnhof Uster ein Eintrittspreis von 1 Franken und beim Bahnhof Nänikon ein Eintrittspreis von 50 Rappen erhoben. Die Pissoirs von diesen beiden Anlagen können unentgeltlich benutzt werden. Die restlichen WC-Anlagen werden dem Publikum gebührenfrei angeboten.

Das neue Betriebskonzept sieht einen Eintrittspreis von 1 Franken für behindertengerechte Anlagen vor. Alle geplanten WC-Anlagen verfügen über eine Eurokey-Öffnung, die es behinderten Menschen erlaubt, die Anlage gratis zu benutzen. Der Eurokeyschlüssel kann bei der Pro Infirmis bezogen werden und ist in ganz Europa für behinderte Menschen einsetzbar.

5. Finanzplanung

Für die Jahre 2009 und 2010 sind in der Investitionsplanung unter dem Konto Nr. 5010.99 «Übrige Tiefbauten», Kst. 30011, Projekt-Nr. 039 «WC-Anlagen», insgesamt 400 000 Franken budgetiert, um erste Projekte weiter vorantreiben zu können.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Antrag zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Bestandteil der Weisung:

- Plan 1:15000, Konzept WC-Anlagen Uster

Beilagen: (Aktenaufgabe Gemeinderat)

- Bericht «Öffentliche WC-Anlagen in Uster» vom September 2009
- Schreiben von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) vom 14. 9. 2009
- Kapitalfolgekostenberechnung

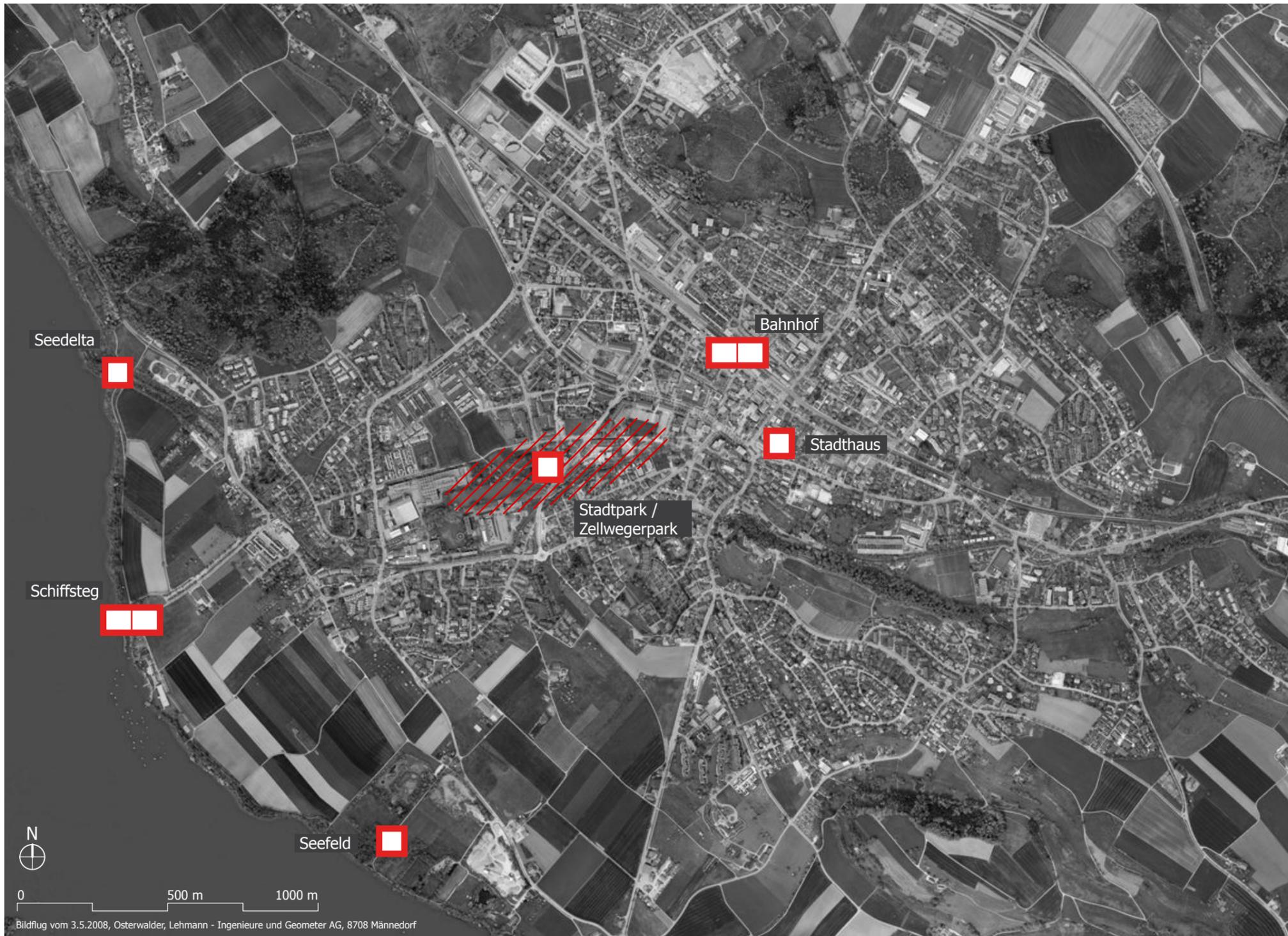
Konzept WC-Anlagen Uster

Standorte der öffentlichen WC-Anlagen

Mst: 1:15 000, März 2009

Legende

-  Einzelanlage
-  Doppelanlage
-  Gebiet für Einzelanlage
Stadtpark / Zellwegerpark



Beispiel Doppelanlage



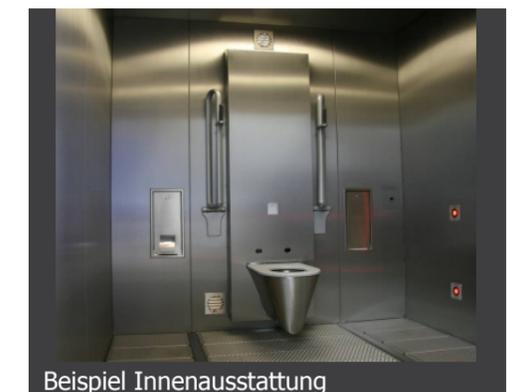
Beispiel Einzelanlage



Beispiel Einzelanlage



Beispiel Innenausstattung



Beispiel Innenausstattung