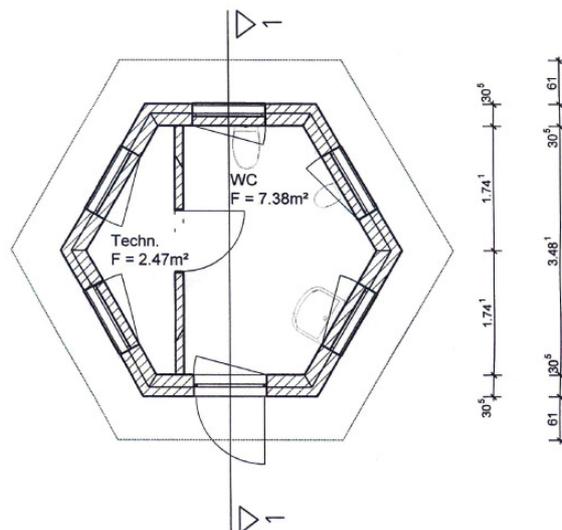


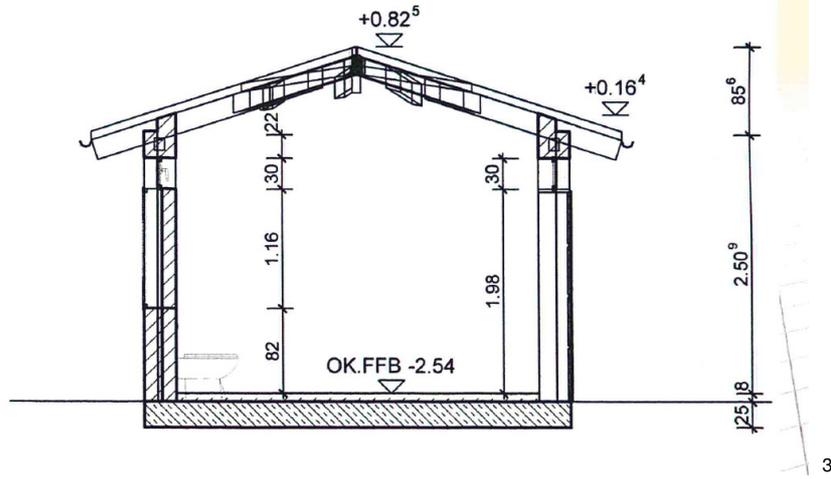
öffentliche Toilette in der Innenstadt

Ausschuss für Bauen und Verkehr
14.02.2013

Planskizze Handwerkerschaft Grundriss



Planskizze Handwerkerschaft Schnitt



3

Planskizze Handwerkerschaft Ansicht



4

Verworfenne Standorte



Bahnhofplatz

- 😊 zentral gelegen
- ⊗ mittelfristig Umbau beabsichtigt
- ⊗ Aufenthaltsqualität soll verbessert werden
- ⊗ Außengastronomie soll sich ausweiten

Etapler Platz

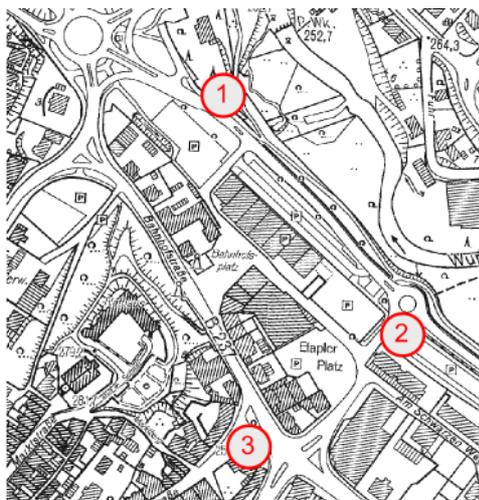
- 😊 zentral gelegen
- ⊗ Umbau durch Investor geplant
- ⊗ Bau einer Tiefgarage unter dem Etapler Platz in Diskussion

Wupperauen

- 😊 unmittelbar am Radweg gelegen
- 😊 Zentralität mäßig
- ⊗ Überschwemmungsgebiet, daher Bauverbot

5

näher untersuchte Standorte



1. Alte Ladestraße /
Rad-/ Gehweg
Bahntrasse
2. Parkplatz
Wupperaue
3. Wilhelmplatz

6

Standort 1 Alte Ladestraße



7

Standort 1 Alte Ladestraße



8

Bewertung Standort 1



Planungsrecht	😊 Bebauungsplan, Mischgebiet, Vorhaben zulässig
Zentrumsnähe	😞 😞 Fußweg vom Etapler Platz 300 m 😊 Fußweg vom Bahnhofsplatz 190 m
Lage und Nutzungskonflikte	😊 unmittelbar am Radweg 😊 hinreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern 😊 Nutzungskonflikte nicht erkennbar
Anschlusskosten	65.000 €

9

Standort 2 Parkplatz Wupperaue



10

Standort 2 Parkplatz Wupperaue



11

Bewertung Standort 2



Planungsrecht	☹️😊 Bebauungsplan, Verkehrsfläche, Zulässigkeit unklar
Zentrumsnähe	😊 Fußweg vom Etapler Platz 90 m 😊 Fußweg vom Bahnhofsplatz 190 m
Lage und Nutzungskonflikte	😊 nahe am Radweg 😊 hinreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern 😊 Nutzungskonflikte mit Anwohnern können auftreten
Anschlusskosten	55.000 €

12

Standort 3 Wilhelmplatz



13

Standort 3 Wilhelmplatz



14

Bewertung Standort 3



Planungsrecht	😊 kein Bebauungsplan, Vorhaben zulässig
Zentrumsnähe	😊 Fußweg vom Etapler Platz 125 m 😊 Fußweg vom Bahnhofsplatz 160 m
Lage und Nutzungskonflikte	😊 an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Neuem Zentrum ☹️ für ortsunkundige Nutzer des Radwegs weniger gut zu finden ☹️ städtebauliche Wirkung auf Wilhelmplatz negativ, verschlechtert Einsehbarkeit der Islandstraße ☹️ Nutzungskonflikte mit Gastronomie wahrscheinlich
Anschlusskosten	20.000 €

15

weitere Bau- und Unterhaltungskosten



- Freilegung Grundstück, Fundamentierung mit Bodenplatte mit Nebenkosten
15.000 €
- Gebäudeunterhaltung und -bewirtschaftung
8.000 € / Jahr
- Vandalismus
2.000 € / Jahr

16

Gesamtkosten



Folgekostenberechnung Toilettenhaus				
		Standort 1	Standort 2	Standort 3
		Radgehweg	PP Wupperaue	Wilhelmplatz
Fundamente / Bodenplatte		15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Ver- und Entsorgungsleitungen		65.000,00 €	55.000,00 €	20.000,00 €
Toilettenhaus		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Investitionsaufwand für die Stadt		80.000,00 €	70.000,00 €	35.000,00 €
Abschreibung	30 Jahre	2.667,00 €	2.334,00 €	1.167,00 €
Verzinsung (akt. Kommunalkreditzinsen)	2,5%	2.000,00 €	1.750,00 €	875,00 €
Reinigung, Bewirtschaftung, Unterhaltung		8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
lfd. Aufwand ohne Vandalismus		12.667,00 €	12.084,00 €	10.042,00 €
in Grundsteuer B - Punkten		2,62 v.H.	2,50 v.H.	2,08 v.H.
Vandalismus		2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
lfd. Aufwand mit Vandalismus		14.667,00 €	14.084,00 €	12.042,00 €
in Grundsteuer B - Punkten		3,04 v.H.	2,92 v.H.	2,49 v.H.

17

Resümee



- Standort Parkplatz Wupperaue wird als stadträumlich geeignet eingestuft,
- Nutzungskonflikte mit Anwohnern können auftreten,
- planungsrechtliche Zulässigkeit noch ungewiss, möglicherweise Änderung des Bebauungsplans erforderlich,
- zweit höchste Anschlusskosten.
- Standorte Alte Ladestraße und Wilhelmplatz werden nicht empfohlen.

18