

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 052/FB4/2025



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	16.06.2025	nicht öffentlich
Stadtausschuss	23.06.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.07.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Neuerrichtung Markttoilette auf dem Marktplatz Eilenburg -
Baubeschluss und Auftrag Planungsleistungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung der Maßnahme „Neuerrichtung Markttoilette auf dem Marktplatz Eilenburg“ gemäß der Entwurfsplanung des Büro Giersdorff Architekten vom 20.12.2024 (Anlagen 1-4).
2. Der Stadtrat beschließt die Vergabe der Planungsleistungen nach HOAI 2021, §35 Gebäude mit den Leistungsphasen 4-8 an das Büro Giersdorff Architekten mit einer Gesamtsumme von 13.334,96 € Brutto.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die öffentliche Toilette auf dem Marktplatz der Stadt Eilenburg im Bereich unter den Linden wurde Anfang der 1990er Jahre errichtet. Mittlerweile ist der bauliche und technische Zustand des Objektes schlecht und nicht mehr wirtschaftlich sanierbar. Daher wird vorgeschlagen, die vorhandene WC-Anlage durch eine neue Anlage nach aktuellem technischen Standard zu ersetzen.

Die Erneuerung der Toilettenanlage begründet sich auf folgenden Gesichtspunkten:

- die Toilettenanlage wurde ca. Anfang der 1990er Jahre gebaut und ist stark verschlissen
- der technische Gesamtzustand wird durch die Wartungsfirma mit der Note 4 protokolliert
- es ist keine Ersatzteilbeschaffung für die eingebauten technischen Bauteile mehr möglich (z. B. Elektronische Sensoren der Spülung), diese laufen derzeit noch bzw. können durch die Wartungen und Reparaturen notdürftig instandgehalten werden, aber bei Defekten wäre keine Nachbeschaffung mehr möglich und die Toilette müsste geschlossen werden
- Geruchsbelästigungen durch undichte Abflussleitungen
- die Fußbodenheizung ist seit mindestens 2020 defekt, dadurch gibt es Stromkosten für bis zu ca. 1000 kWh in 2 Monaten Winter (Januar/Februar) für Heizung zur Frostfreihaltung
- Frostbildungen im inneren Bodenbereich in den Wintermonaten aufgrund undichter unterer Türbereiche, dies führt zu Vereisungen und somit erhöhter Unfallgefahr aufgrund der Glätte
- das automatische Schließsystem der Tür ist defekt, diese wurde sonst ab 18 Uhr automatisch zum Schutz gegen nächtlichen Vandalismus verschlossen, dadurch steht diese auch nachts jetzt immer offen

Folgende Anforderungen werden an die neue Toilettenanlage gestellt:

- eine barrierefreie Unisex-WC-Kabine mit integriertem Handwaschbecken und Pissoir
- integrierte Selbstreinigungsanlage für die Kabine
- kostenpflichtige Nutzung (50 ct) soll über Münzeinwurf sowie verschiedene bargeldlose Bezahloptionen möglich sein
- möglichst robuste, vandalismussichere Ausführung innen und außen

Die Erneuerung der Markttoilette beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Baustelleneinrichtung und Absicherungsmaßnahmen
- Rückbau und Entsorgung der bestehenden Markttoilette
- Herstellen der Baugruben und Anpassung Leitungsführung
- Lieferung und Aufstellung der neuen Toilettenanlage
- Anpassung des Wegebau um die neue Toilettenanlage

Nachdem das Büro Giersdorff Architekten aus Eilenburg bereits die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zur Einreichung und Beantragung der Fördermittel 2024 erstellt hat, sollen die weiteren Leistungsphasen 4 bis 8 ebenfalls an das Büro Giersdorff Architekten beauftragt werden. Die Honorarsumme für diese umzusetzenden Leistungsphasen 4 bis 8 beträgt nach HOAI 2021 § 34 „Gebäude und Innenräume“ 13.334,96 EUR Brutto.

Nach Stand der Entwurfsplanung des Büros Giersdorff Architekten vom 20.12.2024 ist mit Baukosten von rund 123.164,79 EUR Brutto zuzüglich der Planungskosten zu rechnen. Die tatsächlichen Kosten können davon abweichen.

Die Maßnahme soll (sofern dies ausschreibungs- und liefertechnisch noch umsetzbar ist) bis Ende 2025 realisiert werden.

Folgende Unterlagen sind als Anlagen beigefügt:

Anlage 1 - Erläuterungsbericht

Anlage 2 - Kostenberechnung

Anlage 3 - Lageplan

Anlage 4 - WC-Entwurf

Anlage 5 - Honorarberechnung §35 Gebäude, LPH 4-8

finanzielle Auswirkungen

ja ☒

nein ☐

Im Haushalt 2025/2026 sind im Produkt „Stadtumbau Aufwertung“ (Produkt: 51.1.1.11.00, Sachkonto: 096030, Untersachkonto: 61520.94010) für das Vorhaben Ausgaben i. H. v. 150.000 Euro eingestellt. Damit sind die geplanten Ausgaben i. H. v. 144.584,79 Euro Brutto inkl. Planung in Summe gedeckt. Die Ausgaben sind zu 100 Prozent förderfähig. Von den 150.000 Euro (drei Drittel) sind Finanzhilfen aus der Städtebauförderung i. H. v. 100.000 Euro (ein Drittel Bund, ein Drittel Land) bewilligt. Diese werden entsprechend der Ausgaben in 2025 bzw. 2026 abgerufen. 50.000 Euro (ein Drittel) sind als Eigenmittel von der Stadt zu tragen.

Um den Vorgriff auf den Planansatz 2026 zu gewährleisten, wurden entsprechende Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt aufgenommen.

Das Büro Giersdorff Architekten wird mit der Planung für die Leistungsphasen 4-8 in Höhe von 13.334,96 EUR beauftragt.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtausschuss	Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Erläuterung zur Entwurfsplanung

ERSATZNEUBAU ÖFFENTLICHES WC AM MARKTPLATZ

Bauvorhaben:	Ersatzneubau öffentliches WC am Marktplatz Marktplatz 04838 Eilenburg
Bauherr:	Stadt Eilenburg Markt 1 04838 Eilenburg
Phase:	Entwurfsplanung
Arbeitsstand:	20.12.24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
	1.1 Vorbemerkungen	3
2	Vorhaben	3
	2.1 Aufgabenstellung	3
	2.2 Entwurf.....	3
3	Baumaßnahmen	4
	3.1 Toilettenanlage	4
	3.2 Anschlüsse.....	4
	3.3 Freiflächen.....	4
4	Leistungsphasen der Planung	5
	4.1 Leistungsphasen	5
5	Gewerkeaufteilung zur Umsetzung	5
	5.1 Gewerkeaufteilung.....	5
6	Terminkette zur Planung und Umsetzung	5
	6.1 Terminkette Planung 2024/2025	5
	6.2 Terminkette Umsetzung 2025.....	5

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Auf dem Eilenburger Marktplatz befindet sich ein öffentliches WC welches durch einen Neubau ersetzt werden muss. Der achteckige Typen-Betonbau aus den 1990 Jahren ist in einem baulich und technisch schlechten Zustand. Die Anlage besteht aus einem barrierefreien Unisex-WC sowie einem separaten Raum mit Pissoir. Darüber hinaus gibt es einen dritten Zugang zu den technischen Anlagen.

Die Nutzung der Toiletten ist derzeit kostenfrei und für die Öffentlichkeit zugänglich. Besonders bei größeren Veranstaltungen auf dem Eilenburger Marktplatz, wie dem wöchentlichen Markt oder dem jährlich stattfindenden Weihnachtsmarkt, wird die WC-Anlage sowohl von den Händlern als auch von den Besuchern des Marktes genutzt. Zusätzlich wird das WC von Besuchern der nahegelegenen Nikolaikirche genutzt, da es im Gegensatz zu den eigentlichen Sanitäranlagen barrierefrei erreichbar ist.

2 Vorhaben

2.1 Aufgabenstellung

Die derzeitige WC-Anlage entspricht auf Grund ihres Alters, der Abnutzung und des gelegentlichen Vandalismus nicht mehr den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Hygiene, Größe und Ästhetik. Daher soll das WC abgebrochen werden, um einen Neubau an gleicher Stelle zu errichten, welcher aktuellen Anforderungen gerecht wird.

2.2 Entwurf

Der Ersatzneubau soll wieder als Fertigteil-Typenprodukt errichtet werden. Im Gegensatz zur bisherigen WC-Anlage wird das neue Toilettenmodul nur noch über zwei Räume verfügen: eine barrierefreie WC-Kabine mit integriertem Handwaschbecken und Pissoir sowie einem Technikraum mit separatem Zugang. Dank der integrierten Selbstreinigungsanlage für die Kabine und der vandalismussicheren Ausführung der Bauteile gestaltet sich der zukünftige Betrieb des WCs unkompliziert. Wartung und Instandhaltung werden erheblich erleichtert, der Aufwand reduziert. Da das neue WC an die Stelle gebaut wird, an der sich auch im Bestand das WC befindet, können bestehende Anschlüsse für Trinkwasser, Abwasser und Strom weiterverwendet werden.

3 Baumaßnahmen

3.1 Toilettenanlage

Nach dem Abbruch der bestehenden Toilettenanlage wird die neue Anlage am gleichen Platz errichtet. Die vorhandenen Anschlüsse und Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser bleiben bestehen und werden nach einer Überprüfung ihrer Funktionsfähigkeit wieder mit den Installationen der neuen Toilettenanlage (WC, Waschbecken und Pissoir) angebunden. Für die frostfreie Gründung wird eine 90 cm starke Frostschutzschicht unter der Bodenplatte der neuen Toilettenanlage eingebracht.

Der Typenbau besteht aus Betonfertigteilen und wird als fertiges Bauteil geliefert.

In Anlehnung an den bereits vorhandenen Infopavillon wird für die Fassadenverkleidung mattes Glas verwendet, das durch Begrenzungen aus Blech an Attika und Sockel ergänzt wird. Als gestalterischer Blickfang und Erinnerung an die Sage der Eilenburger Heinzelmännchen sollen schemenhafte Darstellungen der Heinzelmännchen auf der Glasfassade angebracht werden. Die Beleuchtung des Innenraums der Toilette erfolgt über ein Oberlicht. Der Eingang mit elektrischer Schiebetür wird durch ein kleines Glasdach geschützt.

3.2 Anschlüsse

Bei voller Funktionsfähigkeit der Anschlüsse der WC-Anlage an das Trinkwasser-, Abwasser- und Stromnetz werden die bestehenden Leitungen übernommen. Das Schmutzwasser der WC-Anlage wird weiterhin südlich des WCs in die Kanalisation abgeleitet. Ebenso erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Bodeneinläufe in unmittelbarer Nähe der WC-Anlage. Sollte bisher kein Stromanschluss vorhanden sein, kann dieser nachgerüstet werden. Die Stromversorgung würde dann von der Straßenbeleuchtung der Rinckartstraße aus erfolgen. Das Trinkwasser liegt bereits an der entsprechenden Stelle an.

3.3 Freiflächen

Die bestehende Pflasterfläche um das aktuelle WC soll abgebrochen werden. Als Ersatz wird eine neue Pflasterfläche ca. 1,5m umlaufend um das neue WC errichtet.

Sitzmöglichkeiten sind in direkter Umgebung in ausreichender Anzahl in Form von Bänken vorhanden, sodass keine neuen geschaffen werden müssen.

4 Leistungsphasen der Planung

4.1 Leistungsphasen

Folgende Leistungsphasen werden Bestandteil der Planung und des Honorarvertrages:

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung (bereits erfolgt)
- Leistungsphase 2: Vorentwurfsplanung (bereits erfolgt)
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (bereits erfolgt)
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- Leistungsphase 8: Objektbetreuung

5 Gewerkeaufteilung zur Umsetzung

5.1 Gewerkeaufteilung

Folgende Gewerkeaufteilung für die Baumaßnahme ist geplant:

Los 01 – Abbrucharbeiten, Tiefbau und Pflaster

Los 02 – WC Typenbau

Los 03 – Elektro / Hausanschluss

6 Terminkette zur Planung und Umsetzung

6.1 Terminkette Planung

2024/2025

- Entwurfsplanung LP 3: Dezember (bereits erfolgt)
- Genehmigungsplanung LP 4: Januar
- Ausführungsplanung LP 5: Februar
- Ausschreibung LP 6: März

6.2 Terminkette Umsetzung

2025

- Abbrucharbeiten April (1 Wo)
- Erdarbeiten April (1 Wo)
- Aufstellen Typenbau April (1 Wo)
- Pflasterarbeiten Mai (2 Wo)

AN (GA)





ENTWURF
LAGEPLAN

Pläne sind nicht zur
Ausführung auf der Baustelle bestimmt.

LEGENDE

Umgebung - Gebäude

Umgebung - Grünfläche

Flurstücksgrenzen

Flurstück Bearbeitungsgebiet

WC am Markt

Abbruch Gebäude

Abbruch Pflasterfläche

Gebäude Neu

Pflasterfläche Neu - umlfd. 1,5m

Versorger

Trinkwasser

Abwasser

Gas

Telekom

Strom

Gebäudeversorgung

Beleuchtung

Bauvorhaben

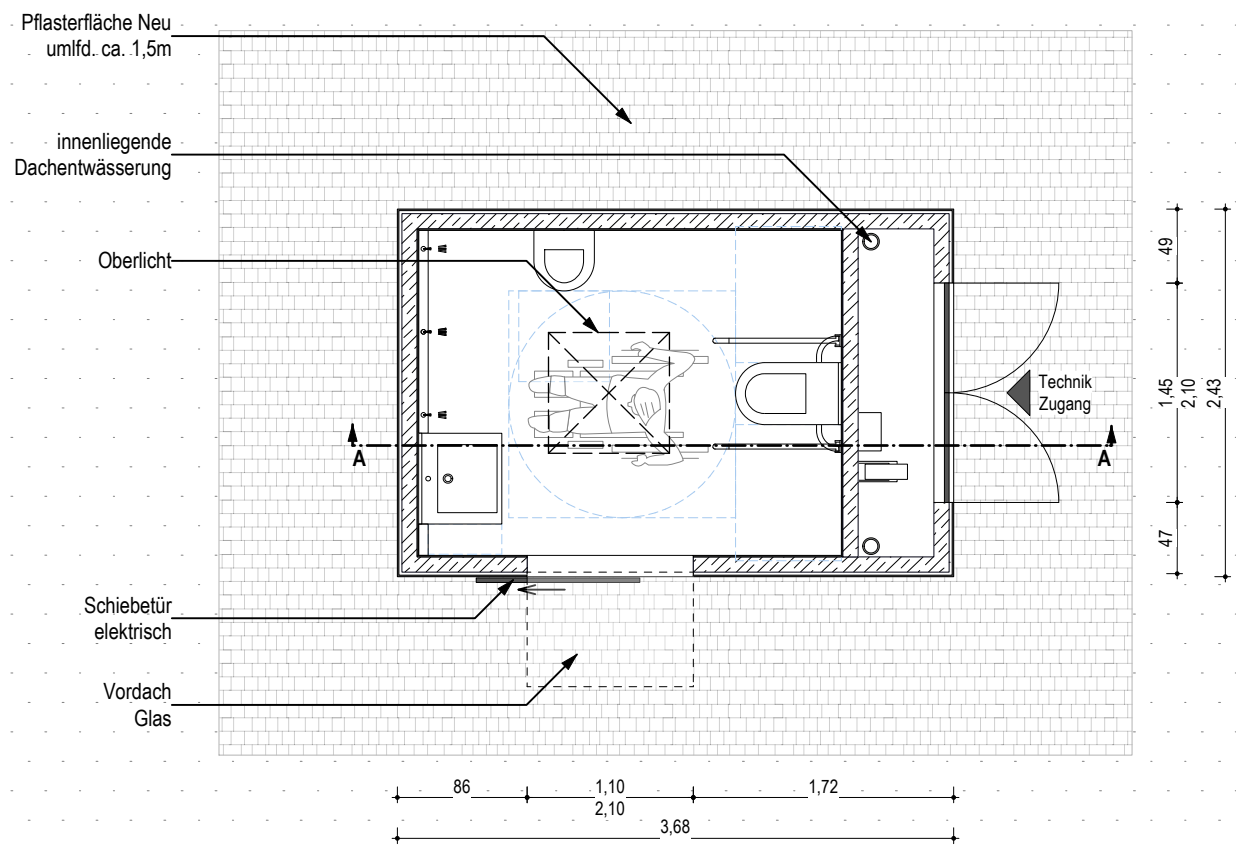
ERSATZNEUBAU
Öffentliches WC am Marktplatz

Marktplatz | 04838 Eilenburg
Gemarkung Eilenburg | Flur 28 | Flurstück 42

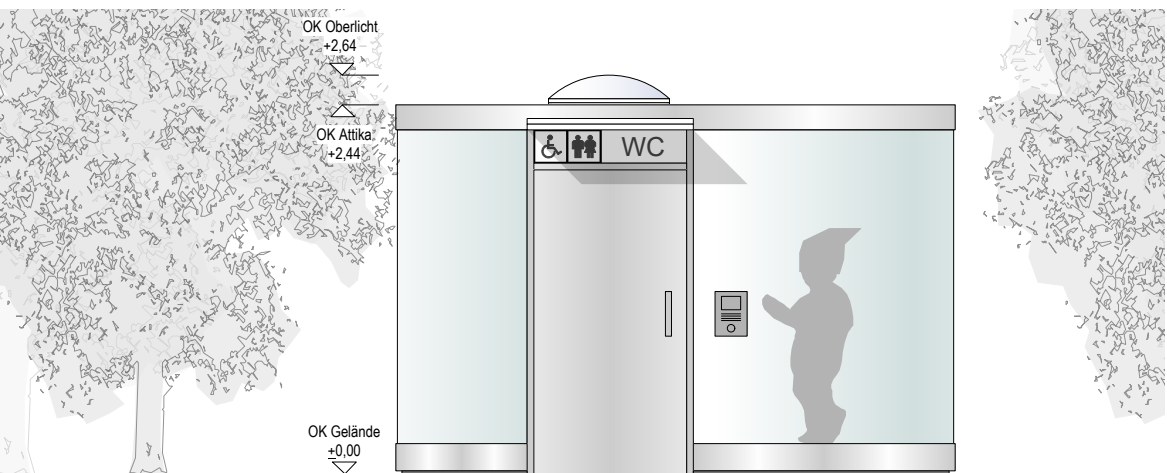
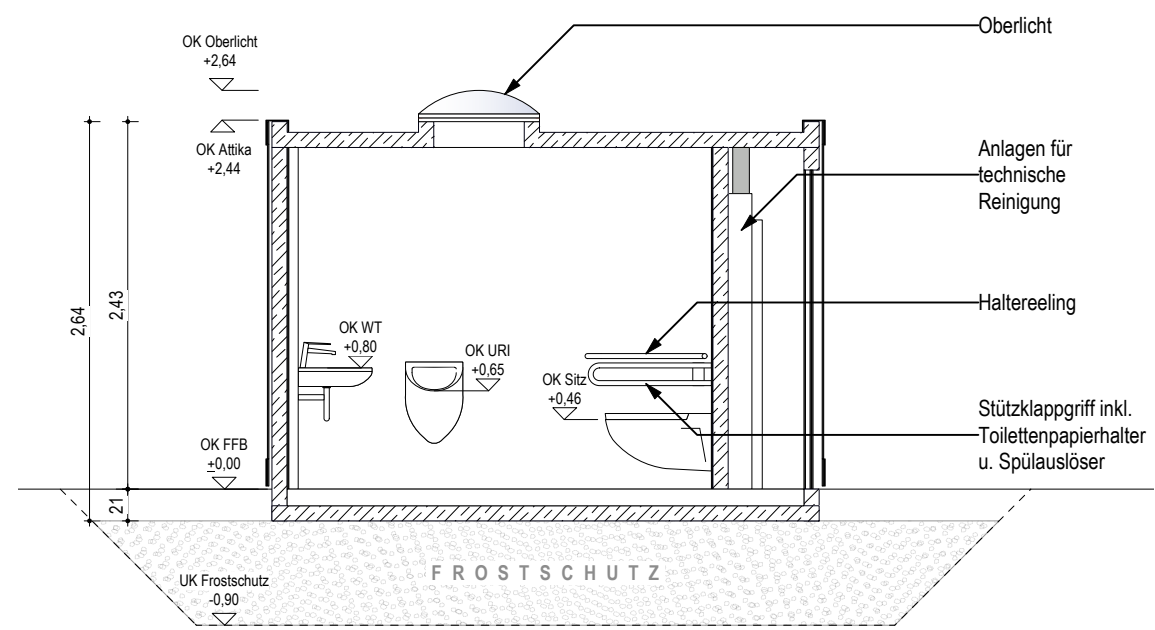
Plan-Nr.	EP_LP	GA. 23.10b
Planinhalt	Entwurf_Lageplan	
Maßstab	1:100	
Datum	20.12.2024	bea./gez. AN
Bauherr	Stadt Eilenburg Markt 1 04838 Eilenburg	
Architekt	GIERSDORFF ARCHITEKTEN Bergstraße 6 04838 Eilenburg T 03423/600616 F 03423/600615	
Signet		

A3

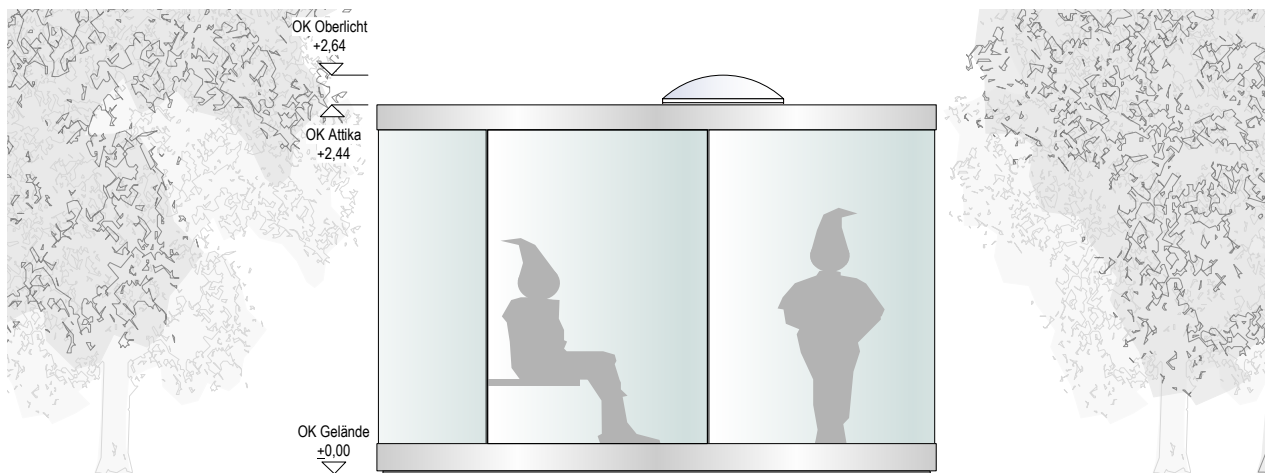
GRUNDRISS



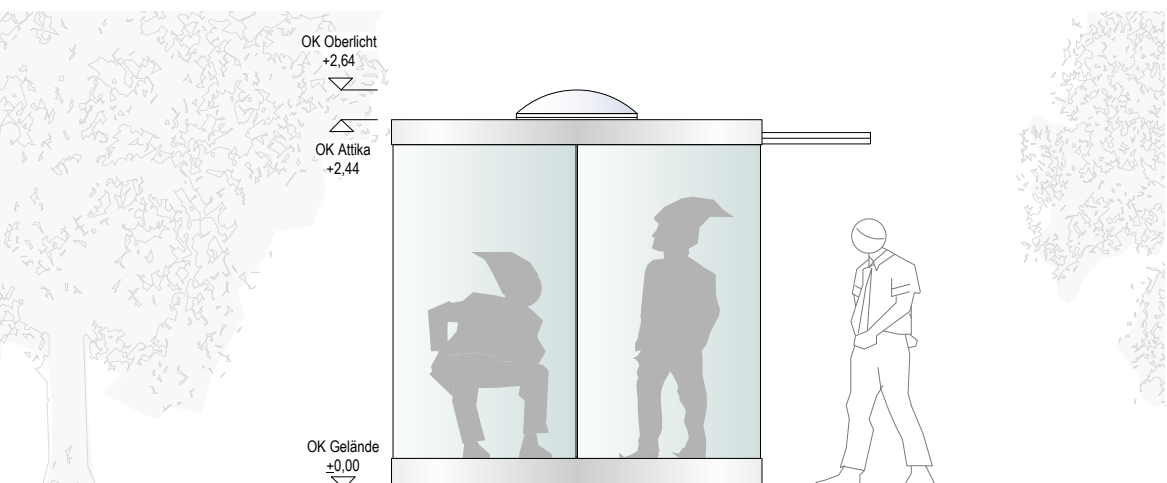
SCHNITT A-A



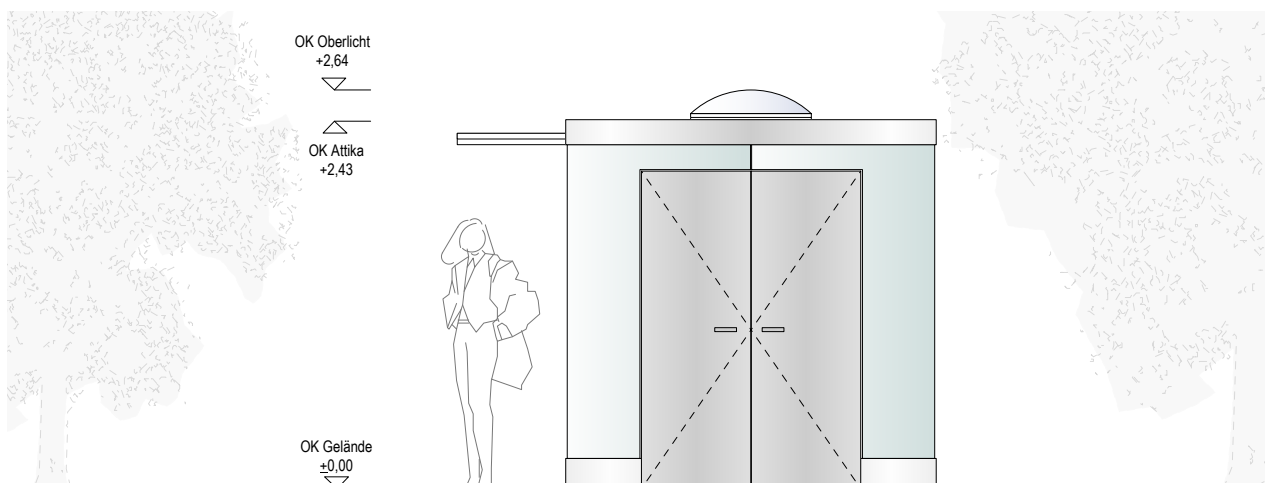
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



ENTWURF
WC

Pläne sind nicht zur
Ausführung auf der Baustelle bestimmt.

Bauvorhaben		
ERSATZNEUBAU Öffentliches WC am Marktplatz		
Marktplatz 04838 Eilenburg Gemarkung Eilenburg Flur 28 Flurstück 42		
Plan-Nr.	EP_WC	GA. 23.10b
Planinhalt	Entwurf_WC	
Maßstab	1:50	
Datum	20.12.2024	bea./gez. AN
Bauherr	Stadt Eilenburg Markt 1 04838 Eilenburg	
Architekt	GIERSDORFF ARCHITEKTEN Bergstraße 6 04838 Eilenburg T 03423/600616 F 03423/600615	
Signet		