

**Kollektive Beschwerde: Errichtung einer festen Toilettenanlage
am Kustermannpark**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02709
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-
Perlach am 05.05.2025

Verlegung der Toilettenanlage Kustermannpark

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02710
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-
Perlach am 05.05.2025

Ablehnung der öffentlichen Toilettenanlage am Kustermannpark

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02711
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-
Perlach am 05.05.2025

**Errichtung einer Toilettenanlage am Kustermannpark:
Infragestellung der Bedarfsanalyse und Berücksichtigung der
Anwohnerinteressen**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02712
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-
Perlach am 05.05.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17245

Anlagen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02709 (Anlage 1)
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02710 (Anlage 2)
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02711 (Anlage 3)
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02712 (Anlage 4)

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16
Ramersdorf-Perlach vom 31.07.2025**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 Ramersdorf-Perlach hat am 05.05.2025 die vier anliegenden Empfehlungen beschlossen, die vorsehen, dass die am Standort Kustermannpark bereits errichtete Toilettenanlage nicht in Betrieb genommen und rückgebaut werden soll.

Das Baureferat nimmt wie folgt Stellung:

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16785 „Toiletten im öffentlichen Raum“, hat der Stadtrat auf Initiative des Oberbürgermeisters eine Aktualisierung des bestehenden Kriteriensystems zur objektiven Bedarfsermittlung öffentlicher Toiletten beschlossen, mit dem Ziel, die Anzahl öffentlicher Toiletten in Grünanlagen signifikant zu erhöhen. Die Intention des Beschlusses ist es, die vermehrten Bedarfe an öffentlichen Toiletten insbesondere dort zu decken, wo der öffentliche Raum für die nichtkommerzielle Nutzung zur Verfügung gestellt wird, also vor allem in Grünanlagen sowie an Spiel- und Sportplätzen. Durch die Realisierung von öffentlichen Toilettenanlagen finden hier Eltern, Großeltern und andere Begleitpersonen von Kindern sowie natürlich die Kinder und Jugendlichen selbst Berücksichtigung, unabhängig von einem Angebot kommerzieller Betreiber. Besuche in den Grünanlagen müssen dann zukünftig nicht mehr wegen eines Gangs auf die Toilette abgebrochen werden. Das Angebot der Toilettenanlagen ist ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Inklusion und Gendergerechtigkeit und dient somit der Steigerung der Nutzungsqualität der wertvollen, aber knappen öffentlichen Grünanlagen als Orte der Erholung in der Stadt.

Das Baureferat wurde mit dem oben genannten Beschluss beauftragt, an zusätzlichen 29 Standorten neue, barrierefreie Toilettenanlagen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, zu realisieren. Zu den 29 vom Stadtrat beschlossenen Standorten gehört auch der Kustermannpark.

Bei den Anlagen handelt es sich um vollautomatische Unisex-Toiletten, behindertengerecht mit aufklappbarem Babywickeltisch. Die Toiletten sind zudem ausgestattet mit einem unterfahrbaren Waschbecken, Seifenspender, Handtrockner und Ablage, einem Urinal sowie einer Notrufeinrichtung. Des Weiteren befindet sich ein Trinkwasserspender an der Außenfassade der Anlage, an dem saisonal, von Ostern bis Ende Oktober, kostenfrei

Trinkwasser entnommen werden kann. Die Reinigung der Toilettenkabine erfolgt nach jedem Toilettengang vollautomatisch. Zudem erfolgt eine tägliche Kontrolle und Reinigung durch Personal vor Ort. Dadurch ist dauerhaft ein hygienischer Betrieb für alle Nutzer*innen, auch bei hoher Frequentierung, gewährleistet. Der unmittelbare Außenbereich ist nachts beleuchtet. Die Toilettenanlagen sind ganzjährig und täglich, abhängig vom Standort, zwischen 6 und 22 Uhr geöffnet. Die Benutzung ist unentgeltlich.

Mittlerweile wurden bereits 17 Anlagen an den Standorten Hirschgarten, Frühlingsanlagen an der Isar, Sendlinger Wald/Südpark, Goldschmiedplatz, Valpichler Straße / Vonder-Pfordten-Straße, Michaelianger, Im Gefilde, Georg-Freundorfer-Platz, Walchenseeplatz, Taxispark, Am Graben, Nußbaumpark, Brudermühlstraße / Plinganserstraße, Aubing Wiesentfeller Straße, Hypopark / Elsässer Straße, Berg am Laim am Grünen Markt und am Bavariaring in Betrieb genommen.

Die Nutzung an allen Standorten erfolgt intensiv. Dennoch wurde durch keine der neuen Anlagen Probleme ausgelöst.

Zur Bedarfsermittlung von öffentlichen Toilettenanlagen hat der Stadtrat ein Kriteriensystem zur objektiven Bedarfsermittlung beschlossen und drei Kategorien festgelegt. Mit einer Fläche von 2,7 ha handelt es sich beim Kustermannpark um eine Grünanlage der Kategorie II (Größe zwischen 1 - 10 Hektar). Städtische Grünanlagen der Kategorie II, die mit einer Toilettenanlage ausgestattet werden sollen, entsprechen folgenden Kriterien:

- Einwohnerdichte im 500 m Einzugsbereich: mindestens 10.000
- Anzahl an Kindern und Jugendlichen im 500 m Einzugsbereich: mindestens 750
- Spielflächengröße (inklusive angrenzende Spielwiesen): mindestens 3.300 m²
- Als objektives Indiz für eine hohe Nutzungsintensität gilt ein erforderlicher Reinigungsturnus von mindestens 3 x pro Woche

Der Kustermannpark übererfüllt die Kriterien: Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betrug die Einwohnerdichte im 500 m Einzugsbereich 11.088 Personen und die Anzahl an Kindern und Jugendlichen im 500 m Einzugsbereich 1.745 Personen. Die Spielflächengröße (inklusive angrenzende Sport- und Spielwiesen) beträgt 7.293 m². Der Park wird zudem dreimal wöchentlich gereinigt. Entsprechend der geltenden Beschlusslage ist im Kustermannpark eindeutig der Bedarf für die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage gegeben, und der Standort wurde vom Stadtrat daher auch beschlossen.

Der Kustermannpark befindet sich als in der Grünanlagensatzung gelistete öffentliche Grünfläche im Besitz der Landeshauptstadt München. Pflege und Betrieb erfolgen durch das Baureferat-Gartenbau. Eigentümerin der Grünfläche ist die WEG St.-Cajetan-Straße 7-13, vertreten durch die Bayerische Immobilien Management GmbH.

Die Abstimmungen zur Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünfläche sind durch die Dienstbarkeitsbestellung vom 14.01.1975 sowie im Nachtrag zur Dienstbarkeitsbestellung vom 03.12.1979 geregelt. In der Dienstbarkeitsbestellung vom 14.01.1975 ist unter II. (2) festgeschrieben: *„Die Eigentümer verpflichten sich, die im vorgenannten Plan des Baureferats-Stadtgardendirektion vom 10.12.1974 rot kariert schraffierte Fläche als öffentlichen Spielbereich zur Verfügung zu stellen und die Errichtung aller für einen öffentlichen Spielbereich in Betracht kommenden Einrichtungen zu dulden.“*

Im Rahmen der konkreten Standortsuche konnte innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein geeigneter Standort identifiziert werden. Dieser Standort wurde dem Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach in einem gemeinsamen Termin vor Ort am 4. April 2022 vorgestellt. Die Umsetzung des Standorts hat der Bezirksausschuss in seiner Sitzung am 7. April 2022 einstimmig beschlossen.

In einem Schreiben vom 1. August 2022 hat sich die Bayerische Immobilien Management GmbH als Vertreterin der Eigentümerin der WEG St.-Cajetan-Straße 7–13 gegen die Errichtung der Toilettenanlage auf den im Eigentum der WEG stehenden Flächen ausgesprochen. Das Baureferat hat daraufhin in Abstimmung mit dem örtlichen Bezirksausschuss alternative Standorte auf öffentlichem, stadteigenem Grund am Rande des Kustermannparks untersucht. Dabei konnte ein Standort im Zugangsbereich des Parks an der St.-Cajetan-Straße identifiziert werden, der sowohl öffentlich-rechtlichen Belangen gerecht wird als auch funktionell geeignet ist. Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat den Standort am 28. März 2023 einstimmig beschlossen.

Nach Fertigstellung der Projektplanung und im Zuge der im Dezember 2024 vorbereiteten Bautätigkeiten bat der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach um Verlegung des geplanten Baustarts. Grund hierfür war, dass die Errichtung der Toilettenanlage am beschlossenen Standort aufgrund eingegangener Anwohnerschreiben nochmals in einer Sitzung am 9. Januar 2025 erörtert werden sollte. In einem Schreiben vom 9. Januar 2025 bestätigte der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach nochmals die bereits am 28. März 2024 getroffene Entscheidung, den Toilettenstandort im Zugangsbereich zur Parkfläche an der St.-Cajetan-Straße umzusetzen. Daraufhin begann das Baureferat mit der Baumaßnahme.

Mit seinem Schreiben vom 18. März 2025 beantragte der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach einen unverzüglichen Baustopp, einen kurzfristigen Ortstermin und einen Runden Tisch. Begründet wurde dieser Antrag mit wiederholten Vorbehalten seitens der Bürgerschaft sowie dem Eingang einer Unterschriftenliste mit Eintragungen von über 140 Personen, die sich gegen die Errichtung der Toilettenanlage aussprachen.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Leitungen für die Erschließung der Toilettenanlage und die Fundamentplatte bereits fertiggestellt. Mit dem Vorsitzenden des Bezirksausschus-

ses 16 Ramersdorf-Perlach wurde vereinbart, dass das als Fertigteil konzipierte Toilettenhaus geliefert und abgesetzt wird, um verlorene Kosten für die bereits beauftragte Schwertransportlieferung zu vermeiden. Jedoch sollte die Toilettenanlage nicht in Betrieb genommen werden. Seit der Anlieferung der Anlage am 25. März 2025 steht die mit Bauzäunen gesicherte Anlage am geplanten Standort. Die Inbetriebnahme erfolgte, wie mit dem Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach vereinbart, bisher nicht, wäre aber kurzfristig möglich.

Der vom Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach geforderte o.g. Ortstermin fand am 16. April 2025 statt. Im Beisein von Vertretern*innen der anliegenden WEGs, weiteren Nachbarn*innen, dem Vorsitzenden sowie weiteren Mitgliedern des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach und Vertretern*innen des Baureferats wurde der Standort der Toilettenanlage nochmals erörtert. U. a. wurde erläutert, dass ein im Umgriff der Toilettenanlage zuvor gefälltter Baum, unabhängig von der Baumaßnahme, mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden musste, da dieser nicht mehr stand sicher und verkehrsgefährdend war.

Hinsichtlich der Befürchtungen, die sich aus einer möglichen Etablierung der Toilettenanlage als Drogenkonsumsort oder anderweitigem Missbrauch ergeben könnten, wurde darauf hingewiesen, dass die zuständige Polizeidienststelle nicht von einer Zunahme des Drogenkonsums aufgrund der Toilettenanlage ausgeht. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass die mittlerweile 21 von der Landeshauptstadt München betriebenen Toilettenanlagen an diversen Standorten im Stadtgebiet zu keiner Erhöhung von Missbrauch oder Drogenkonsum oder sonstigen Problemlagen geführt hätten. Vielmehr erreicht das Baureferat als zuständiges Fachreferat zahlreiche positive Zuschriften und zahlreiche Forderungen aus der Bürgerschaft nach weiteren Toilettenanlagen im öffentlichen Raum.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach hat den Anwohner*innen angeboten, die WC-Anlage im Parkbereich nicht auszuschildern, sie intensiv zu begrünen und Öffnungszeiten von 6 Uhr bis 20 Uhr festzulegen. Das Baureferat unterstützt dieses Angebot. Zudem wünscht der Bezirksausschuss nach einem festzulegenden Zeitraum (z. B. ein Jahr) die Durchführung einer Evaluation, die zeigen soll, wie die WC-Anlage angenommen wird bzw. ob sie negative Auswirkungen hat.

Im Rahmen des Ortstermins konnte kein Konsens erzielt werden. Zum Abschluss der Veranstaltung kündigten die Vertreter*innen der anliegenden WEGs an, in der Bürgerversammlung am 5. Mai 2025 Anträge zum Rückbau der Toilettenanlage einzureichen.

Das Baureferat unterstützt den weiteren Ausbau der städtischen Grünflächen mit Toilettenanlagen entsprechend dem vom Bauausschuss vom 03. Dezember 2019 beschlossenen Kriteriensystem. Die Toilettenanlagen und die in die Außenfassade integrierten Trinkwasserspender sind ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Infrastruktur im

öffentlichen Raum. Die Anlagen werden von der Bürgerschaft allgemein sehr gut angenommen und tragen dazu bei, dass sich die Nutzungsqualität des öffentlichen Raums stark verbessert. Die Errichtung der Toilettenanlage im Kustermannpark soll dazu führen, die Attraktivität der Grünanlage weiter zu erhöhen, insbesondere die gendergerechte und inklusive Nutzung der öffentlichen Grünanlage zu fördern

Sollte die Toilettenanlage am Kustermannpark nicht in Betrieb genommen werden, ist von verlorenen Kosten in Höhe von ca. 200.000 Euro auszugehen.

Das Baureferat empfiehlt daher die zeitnahe Inbetriebnahme der Toilettenanlage am Standort Kustermannpark unter Berücksichtigung der oben genannten, vom Bezirksausschussvorsitzenden angebotenen Rahmenbedingungen sowie einer Evaluation nach einem Jahr.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, und die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen.
Die Inbetriebnahme der bereits realisierten, mit dem Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach abgestimmten Toilettenanlage am Kustermannpark erfolgt zeitnah. Die Toilette wird intensiv begrünt, nicht ausgeschildert, von 6 Uhr bis 20 Uhr geöffnet und der Betrieb nach einem Jahr evaluiert.
2. Die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 02709, Nr. 20-26 / E 02710, Nr. 20-26 / E 02711, Nr. 20-26 / E 02712 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach am 05.05.2025 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Thomas Kauer

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin/Stadtrat

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 16

An das Direktorium - HA II - BA-Geschäftsstelle Ost

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Baureferat - G, T, J, V

An das Baureferat - RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat - Gartenbau
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Baureferat - RG 4
I.A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

☐ kann vollzogen werden.

☐ kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium - D-II-BA

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann vollzogen werden.

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 16 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).

☐ Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.