Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: A 6/018/2026

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau- und Umweltausschuss	01.12.2026	öffentlich

Toilettenanlage und Spielplatz Biergartenbetrieb Kunigundenberg

Gesetzliche Grundlagen: keine

Finanzielle Auswirkungen lt. Beiblatt: offen

Personelle Auswirkungen (Stellenmehr-/minderbedarf): keine

Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2026 wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, die Errichtung einer Toilettenanlage für den Biergarten auf dem Kunigundenberg zu prüfen und bis zum Beginn der Biergartensaison im Mai 2027 umzusetzen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, den bestehenden Spielplatz im Jahr 2027 zu modernisieren bzw. zu erweitern.

Im Anschluss an den Beschluss führte die Verwaltung mehrere Gespräche mit dem Pächter, um diesen frühzeitig in die Planungen einzubeziehen und verschiedene Varianten zur Ausgestaltung zu erarbeiten.

1. Standortprüfung und mögliche Ausgestaltung der Toilettenanlage

Der im Antrag vorgesehene Standort für die Toilettenanlage (FlNr. 1812/5, Gemarkung Lauf; Fläche vor dem Wasserspeicher der Stadtwerke) wurde im Rahmen der Prüfung als nicht geeignet bewertet. Insbesondere würden die erforderlichen Tiefbauarbeiten erheblich in das Wurzelwerk des vorhandenen, alten Baumbestandes eingreifen und diesen nachhaltig schädigen.

Nach Bekanntwerden dieses Ergebnisses suchte die Verwaltung gemeinsam mit dem Pächter nach alternativen geeigneten Standorten innerhalb des Biergartengeländes. Dabei wurde festgestellt, dass aus Sicht des Pächters und der Verwaltung der derzeitige Standort der Mietcontainer die sinnvollste Lösung darstellt. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die bereits vorhandene Infrastruktur mit Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüssen sowie die baulichen Gegebenheiten im Biergartenbereich.
Das bestehende Schank- und Ausgabegebäude des Pächters kann nicht versetzt werden und beansprucht den aus Sicht der Beteiligten einzig sinnvoll geeigneten alternativen Standort für eine Toilettenanlage. Nach Rücksprache mit dem Pächter erscheint eine abschließende Standortfestlegung daher erst im Rahmen einer umfassenden Neukonzeption des Biergartens sinnvoll.

In der zuständigen Referentenrunde am 27.10.2026 wurden die Ergebnisse der Standortprüfung sowie der eingeholten Angebote vorgestellt und den Referenten zur Verfügung gestellt. Dabei wurden verschiedene Ausführungsvarianten – Toilettenanlagen in

Holzmodulbauweise, Containerstahlbauweise sowie als Containeranlage – zur Beurteilung vorgelegt.

Die angebotenen Anlagen würden vollständig verkleidet und ausgestattet geliefert. Die Lieferzeiten betragen jeweils etwa drei bis vier Monate.

Darüber hinaus wären für die Errichtung einer solchen Toilettenanlage weitere Maßnahmen und Leistungen erforderlich:

- Vorbereitung des Untergrundes und Herstellung der Fundamente
- Herstellung bzw. Anpassung der Sanitär- und Elektroanschlüsse
- Anpassung des Geländes an die Containeranlage
- Errichtung einer Blitzschutzanlage
- Ergänzung der Innenausstattung, insbesondere einer Wickelmöglichkeit
- Planungsleistungen für die Genehmigungsplanung
- Bereitstellung einer geeigneten Ablademöglichkeit (Autokran)

Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Aufwendungen veranschlagt die Verwaltung für eine solche Maßnahme einen Gesamtkostenrahmen von rund 350.000 Euro.

2. Alternative Übergangslösung mittels Containeranlage

Den Referenten wurde als Alternative vorgeschlagen, die bestehenden Mietcontainer (derzeitige Mietkosten rund 10.000 Euro jährlich) weiter zu nutzen oder eigene Container zu beschaffen und diese durch eine entsprechende Holzverkleidung optisch ansprechend und dem Umfeld des Biergartens angemessen zu gestalten.

Die Verwaltung hat hierzu ebenfalls Angebote eingeholt und ausgewertet.
Für die Beschaffung eines entsprechend ausgestatteten 20-Fuß-Containers mit einer ausreichenden Anzahl an Damen- und Herrentoiletten sowie eines normgerechten barrierefreien 10-Fuß-Containers ist mit Kosten von insgesamt rund 50.000 Euro zu rechnen. Hinzu kommen Kosten für eine Holzverkleidung in Höhe von etwa 15.000 bis 20.000 Euro. Darüber hinaus sind Aufwendungen für das Abladen, die Ergänzung einer Wickelmöglichkeit, die erforderlichen Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie gegebenenfalls notwendige Begradigungsarbeiten am Untergrund zu berücksichtigen. Die grundlegenden infrastrukturellen Voraussetzungen sind durch die bereits vorhandenen Anschlüsse der Mietcontainer weitgehend geschaffen.

Die zusätzlichen Kosten lassen sich erst im Zuge der abschließenden Festlegung und Bestellung der jeweiligen Container verbindlich beziffern.

Insgesamt veranschlagt die Verwaltung für diese Variante einen Kostenrahmen von rund 70.000 bis 80.000 Euro.

Bei einer weiteren Nutzung der bestehenden Mietcontainer würden die Anschaffungskosten entfallen. In diesem Fall wären lediglich die laufenden Mietkosten zu berücksichtigen.
Die Lieferzeit für neu zu beschaffende Container beträgt nach Auftragserteilung etwa acht bis zwölf Wochen.

3. Rückmeldungen aus der Referentenrunde

Seitens der Referenten konnte abschließend keine einheitliche Empfehlung ausgesprochen werden. Mehrheitlich wurde jedoch die Auffassung vertreten, dass bis zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes die Kosten möglichst geringgehalten werden sollten. Eine Containerlösung (Miete oder Kauf) am bisherigen Standort wurde dabei als geeignete Übergangslösung angesehen.

Darüber hinaus sprach sich die Mehrheit der Referenten dafür aus, die Toilettenanlage aufgrund der deutlich höheren Investitions- und Unterhaltskosten nicht als allgemein öffentliche Toilettenanlage zu betreiben. Vielmehr soll die Nutzung auf die Biergartensaison beschränkt und die Reinigung durch den Pächter übernommen werden, wie dies derzeit bereits gemäß Mietvertrag geregelt ist.

Die Einrichtung öffentlich zugänglicher Toiletten soll im Rahmen der späteren Gesamtkonzeption erneut geprüft werden.

4. Modernisierung des Spielplatzes

Hinsichtlich des bestehenden Spielplatzes wurde aus der Referentenrunde mehrheitlich zurückgemeldet, dass dieser zunächst nicht flächenmäßig erweitert werden soll. Stattdessen soll eine bedarfsgerechte Aufwertung durch einzelne zusätzliche Spielgeräte sowie kleinere Verbesserungsmaßnahmen bis zur Saison 2027 erfolgen.

Im Rahmen einer zukünftigen Gesamtkonzeption soll der Spielplatz erneut betrachtet und eine mögliche Erweiterung geprüft werden. Diese Vorgehensweise entspricht ebenfalls der Einschätzung des Pächters.

5. Zeitliche und haushalterische Rahmenbedingungen

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Umsetzung einer umfassenden Lösung in Form einer Toilettenanlage in Holzmodulbauweise, Containerstahlbauweise oder als entsprechend ausgestattete Containeranlage aufgrund der Lieferzeiten, der erforderlichen vorbereitenden Arbeiten sowie der nicht abschließend abschätzbaren Dauer des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens (v.a. hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Aspekte) nicht mehr rechtzeitig zum Beginn der Biergartensaison im Mai 2027 möglich ist.

Auch bei der kleineren Lösung durch die Beschaffung eigener Container sieht die Verwaltung die Gefahr, dass diese Maßnahme nicht rechtzeitig zum Beginn der Biergartensaison umsetzbar sein könnte. Zwar sind hier die Lieferfristen kürzer und der Aufwand geringer, dennoch ist ein Bauantrag erforderlich, in welchem v.a. die denkmalschutzrechtlichen Aspekte eine Rolle spielen werden. Die Dauer für die Erteilung der erforderlichen Genehmigung kann dabei ebenfalls nicht belastbar abgeschätzt werden.
Bei beiden Lösungen ist es – wie bei anderen vergleichbaren Baumaßnahmen – nicht empfehlenswert, vor der Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung in die Bestellung zu gehen, um der Stadt einen Vermögensschaden bei eventueller Nicht-Erteilung zu ersparen.
Bei der aktuellen Lösung mittels der bereitgestellten Mietcontainer kann verlässlich eine Bereitstellung zur Biergartensaison 2027 erfolgen, da diese kurzfristig geliefert und bei entsprechender Witterung verkleidet werden könnten. Zudem besteht für diese Containeranlage eine vorübergehende Baugenehmigung bis Ende Juli 2027, welche eine realistische Aussicht auf Verlängerung hätte.

6. Empfehlung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage der Stadt Lauf, der vorgesehenen Erarbeitung einer umfassenden Gesamtkonzeption ab dem Jahr 2030 sowie der Einschätzungen des Pächters empfiehlt die Verwaltung daher, zunächst eine wirtschaftliche Übergangslösung umzusetzen.

Hierfür soll entweder eine optische Aufwertung der bestehenden Mietcontainer durch eine entsprechende Holzverkleidung erfolgen oder alternativ die Beschaffung eigener, entsprechend ausgestatteten Containern mit anschließender Holzverkleidung geprüft und umgesetzt werden.

Auch der bestehende Spielplatz soll zunächst durch gezielte Einzelmaßnahmen und zusätzliche Spielgeräte aufgewertet werden. Eine flächenmäßige Erweiterung soll erst im Rahmen der späteren Gesamtkonzeption erneut betrachtet werden.

Die weitergehende Entwicklung und Gestaltung des Biergartens soll im Rahmen einer umfassenden Gesamtkonzeption erfolgen. Dabei sollen insbesondere die langfristige Standortentwicklung, die Aufenthaltsqualität sowie die zukünftigen Anforderungen an die Infrastruktur einschließlich der Toilettenanlage und des Spielplatzes berücksichtigt werden.

Da die Maßnahmen unterjährig und somit ohne entsprechende Berücksichtigung im Haushalt beantragt wurden, sind die erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2027 bereitzustellen. Für eine gegebenenfalls bereits im Haushaltsjahr 2026 erforderliche Beauftragung sind die entsprechenden haushaltsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere die Bereitstellung von Verpflichtungsermächtigungen, zu schaffen. Diese Verpflichtungsermächtigungen könnten über die Maßnahme „Generalsanierung der Sporthalle Bertleinschule“ bereitgestellt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Ausschuss stimmt der Umsetzung einer wirtschaftlichen Übergangslösung für die Toilettenanlage am Biergarten auf dem Kunigundenberg am bisherigen Standort der Mietcontainer zu.

   Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehende Containeranlage entsprechend optisch aufzuwerten oder alternativ eine geeignete Containeranlage zu beschaffen und mit einer entsprechenden Holzverkleidung zu versehen. Die Entscheidung zwischen der weiteren Anmietung und der Beschaffung eigener Container erfolgt durch die Verwaltung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

   Die Toilettenanlage soll zunächst ausschließlich den Besuchern des Biergartens während der Biergartensaison zur Verfügung stehen. Die Reinigung und Unterhaltung erfolgen durch den Pächter entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen.

2. Der bestehende Spielplatz soll bis zum Beginn der Biergartensaison 2027 durch geeignete Einzelmaßnahmen und zusätzliche Spielgeräte aufgewertet werden. Eine flächenmäßige Erweiterung ist zunächst nicht vorgesehen.

3. Die weitergehende Entwicklung und Gestaltung des Biergartens einschließlich der Toilettenanlage und des Spielplatzes soll im Rahmen einer umfassenden Gesamtkonzeption betrachtet werden. Dabei ist insbesondere die langfristige Standortentwicklung, die Aufenthaltsqualität sowie die zukünftigen Anforderungen an die Infrastruktur zu berücksichtigen.

4. Die erforderlichen Haushaltsmittel sollen im Haushalt 2027 bereitgestellt werden. Für eine gegebenenfalls bereits im Haushaltsjahr 2026 erforderliche Beauftragung werden Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten der Maßnahme: „Generalsanierung der Sporthalle Bertleinschule“ überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Lauf a.d. Pegnitz, 24.11.2026
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Abteilung 6
i.A.

Meye