

Drucksache

Grundsatzbeschluss zur Verortung einer Betriebsküche am Alten Postplatz 10			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien		Drucksache 2021/065	
		27.02.2021	
Beschlussfassung:	Ö	15.03.2021	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungen für eine Sanierung/Umbau der bestehenden Kantine zu einer Kantine mit Betriebsküche im Bestandsgebäude, sowie die Einrichtung einer Cafeteria im Erweiterungsbau auf dem Parkdeck am Alten Postplatz weiter auszuarbeiten.
2. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, entsprechende (Betreiber-)Konzepte für eine Betriebskantine zu untersuchen und im Ausschuss zu präsentieren.

1. Zusammenfassung

Die Verwaltung wurde im Zuge der Haushaltsberatungen auf Grund eines Antrags der Fraktion Bündnis 90/ (Haushaltsantrag 2020/2-03) beauftragt, die Voraussetzung für die Errichtung einer Betriebskantine im geplanten Erweiterungsbau am Alten Postplatz 10 zu prüfen und zu schaffen.

Die räumlichen Möglichkeiten zur Realisierung einer Betriebskantine wurden im Zuge der Planungen für einen möglichen Erweiterungsbau umfassend geprüft. Im Sinne einer optimierten und effizienten Raumplanung ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass nicht für jedes Verwaltungsgebäude separat, sondern an zentraler Stelle eine Betriebskantine für die Mitarbeitenden der Bestandsgebäude sowie eines möglichen Erweiterungsbaus hergestellt werden sollte. Es hat sich zudem gezeigt, dass sich die bestehenden Räumlichkeiten der Kantine im Bestandsgebäude sehr gut sanieren und erweitern lassen.

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros a+r zu einer möglichen Verortung einer Betriebsküche im Erweiterungsbau sowie im Bestandsgebäude am Alten Postplatz 10 sind der Drucksache als **Anlage 01 sowie Anlage 02** beigelegt.

Auf Grund der bereits bestehenden Räumlichkeiten und Infrastruktur für eine Kantine im Bestandsgebäude sowie dem Flächenverlust im Erweiterungsbau empfiehlt die Verwaltung die Verortung einer Kantine weiterhin im Bestandsgebäude und somit die Umsetzung der Variante 1.

In einem nächsten Schritt soll gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Ernährung des Landwirtschaftsamts sowie einem Küchenplaner ein Konzept für eine Betriebskantine erarbeitet und den Gremien vorgestellt werden. Insoweit sollen auch die Erfahrungswerte der bisherigen Kantinennutzung und bereits bestehende Kooperationen bei der Speiserversorgung beispielsweise mit der benachbarten Polizei und auch der Kreissparkasse betrachtet werden.

2. Sachverhalt

2.1 Vorstellung der Planungen aus der Machbarkeitsstudie

Prämissen für beide Planungsvarianten:

Prämisse für die Machbarkeitsstudie war ein sparsamer Flächenverbrauch und das Ziel, Räumlichkeiten möglichst multifunktional nutzen zu können.

Hinsichtlich der Zeitplanung wurden mögliche Synergien im Bauablauf mit einem möglichen Erweiterungsbau auf dem Parkdeck sowie interne Umzugsbewegungen im Rahmen der Fertigstellung des Verwaltungsneubaus in der Rötestraße berücksichtigt. Daher ist eine Fertigstellung frühestens für Mitte 2023 geplant. Diese Zeit wird auch benötigt, um mit den Gremien, dem Personalrat und den Mitarbeitenden entsprechende Betriebskonzepte abzustimmen.

Im Zuge der Planungen wurden zudem die Nähe zur Innenstadt sowie die hohe Teilzeitquote der Kreisverwaltung berücksichtigt.

Variante 1: Kantine im Bestandsgebäude und Cafeteria im EG eines möglichen Erweiterungsbaus auf dem Parkdeck

Die Variante 1 sieht weiterhin eine **Kantine im Bestandsgebäude** sowie eine neue **Cafeteria** als Aufenthaltsraum **in einem möglichen Erweiterungsbau** vor.

Durch einen Umbau der bestehenden Kantine im Pagodenbau könnten 132 Sitzplätze im Gastraum sowie 52 Sitzplätze auf einer neuen Außenterrasse und somit insgesamt 184 Sitzplätze hergestellt werden. Durch die Herstellung einer vollwertigen Betriebsküche könnten künftig frisch zubereitete Speisen für die Mitarbeitenden angeboten werden.

Hierfür ist eine Teilsanierung der Außenfassaden, die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Installation einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage notwendig. Eine **wichtige Erkenntnis** bei den Untersuchungen war, dass die **Raumanordnung des Pagodenbaus offensichtlich schon immer auf eine Kantine mit Anlieferung** angelegt war, die aktuell aber so nicht genutzt wird.

Es könnten daher im Pagodenbau bereits vorhandene Flächen genutzt werden. Die im Erdgeschoss angeschlossenen Räumlichkeiten sowie die derzeitigen Duschen- und Umkleiden im UG können künftig als notwendige Lager-, Umkleide-, Küchen- und Kühlräume genutzt werden. Die Anlieferung der Kantine wäre im hinteren Bereich des Altbaus (Zugang von der Mayenner Str.) vorgesehen. Der derzeitige Lastenaufzug könnte weiterhin genutzt werden.

Durch die Umnutzung der angeschlossenen Büros im Erdgeschoss des Pagodenbaus würden für den Umbau der bestehenden Kantine nur 11 Arbeitsplätze entfallen. Da jedoch ein möglicher Umbau erst nach Bezug der Rötestraße erfolgen soll, müssten für diese Arbeitsplätze keine Ersatzflächen geschaffen werden.

Im Erweiterungsbau auf dem Parkdeck würde im Erdgeschoss ein multifunktionaler Raum, der als Cafeteria, Besprechungsraum sowie Pausenraum mit 95 bis 120 Sitzplätzen dient, entstehen. Dieser Raum würde durch die Installation einer Speiseausgabe und Spülküche (analog der derzeitigen Cafeteria im Bestandsgebäude) auch die Möglichkeit für Catering bei Veranstaltungen eröffnen. In den oberen Geschossen würden jedoch in diesem Zuge entsprechende Sozialraumflächen entfallen, die als Arbeitsplätze genutzt werden können.

Die **Grobkostenschätzung für diese Variante** beläuft sich auf ca. **2,1 Millionen Euro zzgl. 40% Zuschlag** für Honorare, Gutachten, Unvorhergesehenes sowie evtl. Baupreissteigerungen.

Variante 2: Kantine im EG des Erweiterungsbaus und Cafeteria im Bestandsgebäude

Die Variante 2 sieht eine neue **Kantine im Erweiterungsbau** sowie weiterhin eine **Cafeteria im Bestandsgebäude** vor.

Im Erdgeschoss des **Erweiterungsbaus** könnte eine neue **Kantine** inkl. vollwertiger Küche mit insgesamt **ca. 130 Sitzplätzen** hergestellt werden, sodass künftig frisch zubereitete Speisen für die Mitarbeitenden am Standort Alter Postplatz 10 angeboten werden können. Die notwendigen Lagerräume müssten in der ersten Tiefgaragenebene verortet werden. Die Anlieferung wäre über die Mobilitätszentrale an der AOK-Kreuzung sowie einen zusätzlichen Lastenaufzug in der ersten Tiefgaragenebene vorgesehen.

Die bestehende Kantine im **Pagodenbau** würde zu einem großzügigen Raum mit **ca. 130 Sitzplätzen** umgestaltet und würde weiterhin als **Cafeteria** fungieren. Auch hierfür wäre eine Teilsanierung der Außenfassaden, die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Installation einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage notwendig.

Durch die Schaffung einer Kantine im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus **entfallen ca. 50 Arbeitsplätze sowie 8 Beratungsräume**. Hierfür würden entsprechende Ersatzflächen benötigt. Somit wäre eine Anmietung eines weiteren Standortes bei Umsetzung zwingend erforderlich. Zudem würden auf Grund eines zusätzlichen Lastenaufzugs, Lagerflächen sowie eine Lüftungsanlage für die Küche, **Flächen in der Tiefgarage und der Mobilitätszentrale entfallen**.

Die **Grobkostenschätzung für diese Variante** beläuft sich ebenfalls auf ca. **2,1 Millionen Euro zzgl. 40% Zuschlag** für Honorare, Gutachten, Unvorhergesehenes sowie evtl. Baupreissteigerungen zzgl. der Kosten für neue Mietflächen.

2.3 Empfehlung der Verwaltung / Zeitplanung

Auf Grund der bereits bestehenden Räumlichkeiten und Infrastruktur für eine Kantine im Bestandsgebäude sowie dem hohen Flächenverlust in einem möglichen Erweiterungsbau bei Variante 2 empfiehlt die Verwaltung die Verortung einer möglichen Kantine weiterhin im Bestandsgebäude und somit die **Umsetzung der Variante 1.**

Die Planungen könnten durch das Architekturbüro a+r Architekten im Juli 2022 weiter fortgeführt und gemäß derzeitigem Zeitplan im Dezember 2022 abgeschlossen werden, sodass im November 2022 das Vergabeverfahren eingeleitet werden könnte. Die Fertigstellung könnte bis Mitte 2023 erfolgen. Der Terminplan hierzu ist der Drucksache als **Anlage 03** beigelegt.

In einem nächsten Schritt soll gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Ernährung des Landwirtschaftsamts sowie einem Küchenplaner ein Konzept für eine Betriebsküche erarbeitet und in den Gremien beraten werden.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Die **Grobkostenschätzung für die Variante 1** beläuft sich auf ca. 2,1 Millionen Euro zzgl. 40% Zuschlag für Honorare, Gutachten, Unvorhergesehenes sowie Baupreissteigerungen.

Die Gesamtkosten sind im Sanierungsfahrplan im Rahmen der Gesamtimmobilienkonzeption enthalten. In den 2018 vorgestellten Kosten für die Sanierung des Altbaus und der Pagode in Höhe von ca. 47 Millionen Euro wurden bereits Maßnahmen für die Sanierung der Kantine berücksichtigt.

Die Kosten für die Erstellung einer Cafeteria im Erweiterungsbau sind in der Kostenberechnung für den Erweiterungsbau berücksichtigt.

Anlage01_Planungsstand Variante 1

Anlage02_Planungsstand Variante 2

Anlage03_Rahmenterminplan