

Vorlage Nr. 033/2019



LANDRATSAMT
WALDSHUT

27.02.2019

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

Sanierung der Cafeteria des Landratsamtes

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Kreistag	13.03.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag zur Sanierung der Cafeteria im Verwaltungsgebäude Kaiserstraße 110 wird in der Sitzung unterbreitet werden.

Sachverhalt:

Die umfangreiche Innenrenovierung des Verwaltungsgebäudes Kaiserstraße 110 konnte im Jahr 2018 mit der Kernsanierung des Kreistagsbereiches mit Foyer und Besprechungs- / Fraktionsräumen, der Sanierung der Toilettenanlage bei der Cafeteria und der Renovierung des Kreismedienzentrums weitgehend abgeschlossen werden. Es stehen lediglich noch die Sanierung des Haupteingangsbereiches mit Infothek und die Sanierung der Personalcafeteria aus.

Für das Jahr 2019 sind zum Abschluss der Sanierungsarbeiten im Bauteil D die Renovierung der Cafeteria als zentraler Versorgungs- und Verpflegungsbereich für den vielfältig genutzten Kreistags- und Besprechungsbereich im 1.OG sowie als attraktiver Pausenbereich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Renovierung des davorliegenden Flurbereiches geplant.

Aufgabenstellung

Die Cafeteria wurde mit dem Gesamtgebäude Landratsamt Waldshut im Jahr 1984 in Betrieb genommen und ist im Wesentlichen, abgesehen von kleineren Maßnahmen, unverändert geblieben. Der Raum erstreckt sich über 2 Ebenen, Eingang und Ausgabetheke liegen auf dem oberen Niveau, über 4 Stufen erreichbar liegt, 60 cm tiefer, der eigentliche Gastraum. Zwei Stehtische, sowie ein weiterer Tisch befinden sich auch auf der oberen Ebene, so dass die Cafeteria barrierefrei nutzbar ist. Die **vorhandene Technik ist nach 35 Jahren** veraltet, reparaturanfällig und defekt. Der Raum „Cafeteria“ ist vieleckig und wirkt relativ unruhig und in seiner heutigen Gestaltung nicht mehr zeitgemäß, zudem **verlangt das Brandschutzgutachten einen zweiten Flucht- und Rettungsweg** aus dem tieferliegenden Raum.

Ziel ist es die Cafeteria **funktional** und gestalterisch **angemessen** zu **erneuern**.

Im Einzelnen sind folgende **Maßnahmen** vorgesehen:

a) Eingangsbereich und Fluchttüren

Der Eingangsbereich wird abgeändert bzw. verlegt, die neue Türe ist ein einflügeliges Nur-Gläselement mit zwei feststehenden Seitenteilen, rechts nach der Türe die Garderobe, links eine weitere Garderobennische oder Platz für einen Wandschrank. Für den unteren Bereich der Cafeteria ist als Brandschutzforderung ein zweiter Rettungsweg zu schaffen. Vorgesehen ist ein festverglastes Fensterelement durch eine Türe zu ersetzen.

b) Wandbereich nach Eingang rechts

Die Wand zum Treppenabgang Tiefgarage wird aus akustischen Gründen dreiseitig mit Holzwerkstoffplatten, z.B. Lignotrend, verkleidet. Der Bereich für die Geschirr- / Gläser-Rückgabe und Abfallentsorgung wird komprimiert und funktioneller gestaltet. An der Wand Richtung Terrasse soll ein Sideboard eingebaut werden, um ausreichend Stauraum für Geschirr zu haben, außerdem soll ein Platz für die vorhandene Mikrowelle zur Selbstbedienung vorgesehen werden.

c) Obere Ebene

Seit der Einrichtung eines attraktiven Außenbereiches mit einer entsprechenden Möblierung wird dieser von Frühjahr bis Herbst von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr stark für die Arbeitspausen genutzt. Die obere Ebene der Cafeteria soll daher erweitert und dadurch mehr Raum und Verkehrsfläche für den Bereich der Geschirr- / Gläserrückgabe und den Weg zum Außenbereich geschaffen werden. Gleichzeitig kann auf der oberen Ebene ein größerer Tisch vorgesehen werden und es entsteht insgesamt mehr Raum, um beispielsweise bei festlichen Anlässen hier ein Buffet aufzubauen.

d) Bereich zwischen der Ausgabentheke und Gästebereich

Bisher sind in diesem Bereich ein Handlauf mit gläserner Brüstung vorhanden, die Gläser sind satiniert und auf Abstand versetzt, so dass ein partieller Durchblick vom Gastraum hinter die Ausgabetheke möglich ist, was von den Küchenmitarbeiterinnen als unangenehm empfunden wird. Geplant ist anstelle des Geländers einen geschlossenen Unterschrank auf Brüstungshöhe einzubauen, der zusätzliche Staumöglichkeiten (Kleinmaterial) für das Küchenpersonal bietet. Der Unterschrank wird zur Treppe hin durch eine Wandscheibe begrenzt. Auf der Gastraumseite ist entlang der Wand eine Sitzbank geplant, der vier kleine

Einzeltische zugeordnet sind. Die Brüstung hinter der Sitzbank und die daran anschließende Wand bis zum Fenster erhalten eine Wandverkleidung mit Holzwerkstoff-Akustikelementen, z.B. Lignotrend, waagrecht montiert. Auch im westlichen Bereich von der Treppe sind im Gastraum weitere Einzeltische geplant.

e) Wandflächen Bereich Ausgabe Küche

Diese Wandflächen werden wie bisher gefliest, Farbton muss noch ausgewählt werden.

f) Fußbodenbelag

Großformatige Bodenfliesen Format 30/60 cm im Verband verlegt, Farbton anthrazit.

g) Fensterfront

Wie bereits beschrieben wird ein feststehend verglastes Fensterelement durch eine Fluchttüre ersetzt. Die Fenster selbst sollen aufgearbeitet und beidseitig deckend gestrichen werden.

h) Brüstungen

Die Brüstungen zwischen den beiden Ebenen sollen möglichst transparent sein um dem Raum eine Großzügigkeit zu geben. Vorgesehen sind eingespannte, satinierte Glasbrüstungen wie im Bereich der Rampe im Kreistagssaal.

i) Decke

Abgehängte Gipskartondecke mit gelochten Akustikelementen und glatten Randfriesen. Einbauten wie Leuchten, Lautsprecher, Lüftungsauslässe usw. werden in die Decke integriert. Die Decke soll möglichst ruhig gehalten werden.

j) Gestaltung

Es ist eine farbliche eher zurückhaltende Gestaltung gewählt. Der Boden wird anthrazitgrau gefliest, die Akustikdecke wird weiß, die Fenster werden grau gestrichen. Die Wandfläche im Bereich der Küche wird gefliest, die übrigen Wandflächen aus schalltechnischen Gründen mit Holzwerkstoff-Elementen.

Der Betrieb der Cafeteria ist grundsätzlich durch das beengte Raumangebot und die Ausformung des Gastraumes beeinflusst. Die Nebenräume sind zu klein, es fehlen z. B. Lager- und Abstellflächen. Der Gastraum in seinem Zuschnitt lässt nur wenig Variabilität in seiner Ausstattung, Nutzung und Gestaltung zu, deshalb die eher zurückhaltende farbliche Gestaltung.

k) Installationen

- **Elektroinstallation**
Die gesamte Elektroinstallation und Beleuchtung wird erneuert.
- **Heizung**
Im unteren Teil der Cafeteria wird der Fußbodenaufbau komplett erneuert, d.h. neben einer verbesserten Wärmedämmung wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Im Bereich der oberen Ebene kann dies wegen des zu geringen Fußbodenaufbaus vermutlich nicht möglich.
- **Lüftungsinstallation**
Die Lüftungsinstallation wird in der Cafeteria und den Nebenräumen (Küche, Lager, Personal-WC, usw.) erneuert bzw. die im Zuge der Sanierung des Kreistagssaals bereits montierten Geräte werden angeschlossen.
- **Sanitärinstallation**
Geringfügige Installationen im Bereich der Ausgabetheke.
- **Brandmeldeanlage**
Durch Installation von Brand- bzw. Rauchmeldern im gesamten Bereich der Cafeteria wird die Brandmeldeanlage des Verwaltungsgebäudes ergänzt bzw. vervollständigt.

l) Möblierung

Küche und Ausgabetheke werden durch Edelstahl-Oberflächen dominiert. Da die Cafeteria mit ca. 100 Sitzplätzen relativ dicht möbliert wird, ist eine optisch leichte, zeitlose Möblierung

geplant. Im Bereich des Ausgangs zum Außenbereich / Terrasse sind zwei Stehtische vorgesehen. Die Tischoberflächen sind möglichst hell zu halten, Material HPL-Beschichtung oder gleichwertig, aber kein Holzdekor.

m) Thekenanlage / Ausgabe Küche

Die Ausgabetheke wird mit einem Gastro-Küchenplaner neu konzipiert und die veraltete, defekte Technik ersetzt. Aufgrund vorgegebener räumlicher Zwangspunkte sind grundlegende Veränderungen nicht möglich.

n) Kühl-Lager

Bislang stehen für die Lagerung von Kühl- und Gefriergut lediglich veraltete Einzelgeräte zur Verfügung. Diese sollen durch eine Kühl-/Tiefkühlzellenkombination zweckmäßiger, effizienter und mit einer besseren Raumnutzung ersetzt werden.

Entsprechend angeschlossener Kostenberechnung werden folgende Kosten erwartet:

• Herrichten, Baukonstruktion, Technische Anlagen	
Baunebenkosten (BKGr. 200-500, 700)	382.462,79 €
• Ausstattung (<i>Kostenrahmen</i>)	<u>155.295,00 €</u>
Gesamtsumme	<u>537.757,79 €</u>

Die **Umsetzung** der Maßnahmen bedarf aufgrund ihres Umfangs der vollständigen Schließung der Cafeteria. Für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen soll für die Kaffeepause am Vormittag ein Ersatzangebot in der kommunalen KatS-Führungsstelle im Untergeschoß angeboten werden. Ein Mittagsangebot besteht während der Umbauarbeiten nicht. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden für diesen Zeitraum auf das vielfältige Angebot in der Innenstadt verwiesen. Ziel ist es, durch eine gute Vorbereitung die Maßnahmen stringent umzusetzen, um so den Zeitraum der Schließung auf 12 Wochen beschränken zu können.

Der **Verwaltungs- und Finanzausschuss** hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 über die Sanierung beraten und eine Besichtigung und Besprechung der vorgeschlagenen Maßnahmen durch die „Arbeitsgruppe Kreistag“ sowie die Vorlage eines Zwischenstandes zu den bislang insgesamt für die Innensanierung entstandenen Aufwendungen beschlossen. Über das Ergebnis der Besichtigung durch die Arbeitsgruppe und die Gesamtkostenübersicht wird in der Sitzung berichtet werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Sanierungskosten in Höhe von rd. 382.000 € können mit den im Haushalt 2019 hierfür veranschlagten Haushaltsmitteln von 298.000 € sowie noch zu übertragenden Gebäudeunterhaltungsmitteln aus dem Haushalt 2018 finanziert werden.

Für die Ausstattungskosten in Höhe von rd. 155.000 € stehen im Haushalt 2019 Mittel für die Thekenanlage und die Kühl-/Gefrierkombination in Höhe von 106.000 € zur Verfügung. Die Möblierung des Gästebereiches (rd. 49.000 €) soll mit nicht verbrauchten Mitteln für die Möblierung des Kreistagsbereiches erfolgen.

Dr. Martin Kistler
Landrat

Anlage:

Kostenberechnung Sanierung Cafeteria Landratsamt – Stand 13.02.2019