



KT-Drucks. Nr. 036/2015

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Dr. Richard Sigel
Telefon 07031-6631462
Telefax 07031-6631618
r.sigel@lrabb.de

15.04.2015

Landratsamt Böblingen - Sanierung und Umbau der Kantine

Anlage 1 Bestand
Anlage 2 Kostenschätzung
Anlage 3 Abschnitt 1 (2015)
Anlage 4 Abschnitt 2 (2016)
Finanzielle Auswirkungen

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

04.05.2015
nicht öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

18.05.2015
öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Die Planungen zur Schadstoffsanierung und zum Umbau der Kantine einschließlich der Küche im Landratsamt werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für den ersten Abschnitt (2015) abzuschließen und die Ausschreibungen und Vergaben vorzubereiten, so wie die Planung für den zweiten Abschnitt (2016) fortzuführen und die not-

wendigen Haushaltsmittel einzuplanen.

III. Begründung

A. **Aktueller Zustand und vorgesehene Maßnahmen**

Die Kantine des Landratsamts (Bestand, **Anlage 1**) ist mittlerweile fast 40 Jahre alt und in die Jahre gekommen. Sie erfuhr im Laufe dieser Zeit kaum Sanierungen und Erneuerungen, so dass vor allem im Bereich der Kücheneinrichtung, Kühlräume und Umkleiden und WCs ein erheblicher Modernisierungsbedarf entstanden ist. Durch die im letzten Jahr hinzugetretene Schadstoffproblematik wird die Situation verschärft und es gibt einen Handlungsdruck zu sanieren.

1. Schadstoff- und energetische Sanierung

Im vergangenen Jahr wurde im Zusammenhang mit der Schadstoffbelastung des Lüftungssystems der Kfz-Zulassungsstelle mit Mineralfasern festgestellt, dass auch die Lüftung der Kantine hiervon betroffen ist. Als Ursache wurden die rund 35 Jahre alten Brandschutzklappenabdichtungen in der zentralen Lüftungsanlage identifiziert. Bei den daraufhin vorgenommenen näheren Untersuchungen wurde festgestellt, dass in den Ansaugbunker der zentralen Lüftungsanlage, die auch die Kantine mit Frischluft versorgt, erhebliche Mengen verschmutztes Wasser, vermutlich Grundwasser, eindringt. In Abstimmung mit den Fachleuten und Sachverständigen wurde entschieden, die Lüftungsanlage aus gesundheitlichen Gründen sofort außer Betrieb zu nehmen. Seither ist in der Küche lediglich noch die Abluft in Funktion.

Dieser Zustand ist auf Dauer nicht tragbar. Aufgrund der abgeschalteten Lüftungsanlage, die auch Teil der Beheizung des Raums ist, kann keine ausreichende Beheizung des Speiseraums gewährleistet werden. Dies hat sich besonders im vergangenen Winterhalbjahr gezeigt, als die Kantine nur notdürftig geheizt werden konnte. Bei dem vergleichsweise moderaten Winter war dies gerade noch hinnehmbar.

In der KT-Drucksache 214/2014 wurde im Zusammenhang mit der Kfz-Zulassungsstelle die Sachlage im Einzelnen beschrieben und dem Verwaltungs- und Finanzausschuss in der Sitzung am 02.12.2014 vorgestellt. Der Ausschuss billigte die von der Verwaltung vorgeschlagene Marschrichtung in Sachen Sanierung. Es herrschte einmütig die Auffassung, dass die beiden publikumsintensiven Bereiche Kfz-Zulassungsstelle und Kantine bevorzugt saniert werden müssen. Nachdem zunächst die Zulassungsstelle angegangen wurde – die Umbauarbeiten sind derzeit im Gange –, soll nun in einem zweiten Schritt die Kantine folgen.

Als vorrangiges Projekt muss auf dringende Empfehlung des Gutachters zunächst die komplette Erneuerung der Lüftungsanlage angegangen werden. Dies beinhaltet auch die Sanierung und Erneuerung der gesamten Decke und der Lüftungsanlage im Küchen- und Speisenausgabebereich. Diese Arbeiten sind besonders vordringlich, da bei eingeschalteter Lüftung ständig die Gefahr besteht, dass Schadstoffpartikel die Nutzer der Kantine gesundheit-

lich beeinträchtigen können.

Des weiteren bedarf die Außenfassade einer dringenden Erneuerung. Sie wurde bei der energetischen Sanierung des Gebäudes bisher außen vor gelassen. Die Außenfassade der Kantine weist aber sehr schlechte und auf Dauer inakzeptable Wärmedurchgangswerte auf. Um sie den heutigen energetischen Vorgaben anzupassen, sollen die Fenster ausgetauscht und neue Heizkonvektoren montiert werden. Die neue Fassade hat den Vorteil, dass durch den Einbau von Lüftungsflügeln auf die Erneuerung der Lüftungsanlage im Speiseraum verzichtet werden kann. Dies wirkt sich kostenmäßig sogar positiv aus.

Mittlerweile liegt für das gesamte Projekt eine Kostenschätzung der Architekten und Fachingenieure vor (**Anlage 2**). Demnach fallen für die reinen Bauarbeiten nach Abzug der Kostengruppe 7 (Baunebenkosten) Gesamtkosten von rund 1,36 Mio. Euro an. Wie sich dieser Betrag auf die einzelnen Teile des Gesamtprojekts aufteilt, ist in den nachstehenden Ausführungen dargestellt. Dabei werden die Baunebenkosten bewusst nicht einbezogen, da es schwierig ist, sie auf die einzelnen Teilmaßnahmen realistisch aufzuteilen.

Die Schadstoffsanierung und die energetische Sanierung der Fassade beanspruchen von den 1,36 Mio. Euro den Löwenanteil, nämlich rund **950.000 Euro**. Diese Zahl ergibt sich aus der Summe der Kostengruppen 3 (Bauwerk) mit ca. 447.000 Euro, Kostengruppe 4 (Heizung, Lüftung, MSR) mit ca. 403.000 Euro und einem Anteil aus Kostengruppe 4 (Elektrotechnik) mit etwa 100.000 Euro.

2. Sanierung der Küchentechnik

Abgesehen von der Schadstoffproblematik entspricht die Kantine aber auch in hygienischer und technischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die baulichen Gegebenheiten und eine Vielzahl von Einrichtungsgegenständen in der Küche weisen gravierende Mängel auf und entsprechen nicht mehr den aktuellen technischen und hygienischen Anforderungen. So müssen z.B. die Tiefkühlräume erneuert und der Lager- und Sozialbereich an die heutigen Vorschriften angepasst werden. Die vorhandenen Gerätschaften sind in der Zwischenzeit veraltet und teilweise auch defekt.

Zwischenzeitlich ist ein weiterer wichtiger Aspekt hinzugekommen. Die Verwaltung beabsichtigt, zum 01.08.2015 den Pächter zu wechseln und den Betrieb der Kantine der Service GmbH des Klinikverbundes Südwest zu übertragen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es auch bei der Kreissparkasse Böblingen einen Pächterwechsel gab. Die Kantine des Landratsamts und der Kreissparkasse wurde bisher von demselben Pächter betrieben. Nachdem die Service GmbH bereits die Mensa des Kaufmännischen Schulzentrums erfolgreich bedient, ist dies ein weiterer Schritt, um die Service GmbH, die sich unter dem Dach des Landkreises befindet, zu stärken und Synergieeffekte zu realisieren. Ein Anliegen, das auch von der Fraktion der Freien Wähler im Zuge der Haushaltsberatungen mit Blick auf ebenfalls von der Service GmbH angebotene Reinigungsleistungen vorgebracht wurde. Die Verwaltung steht mit der Service GmbH derzeit in Verhandlungen und hat diese bei der Konzeption eingebunden.

Als dringlichste Sanierungsmaßnahmen im Küchenbereich sind die Erneuerung der Tief-

kühlräume und die Anpassung des Lager- und Sozialbereichs an die heutigen Vorschriften und Hygienestandards zu nennen. Es müssen aber auch neue Konvektomaten und weitere spezielle Küchengeräte beschafft werden, um auf das Kochsystem „Cook and Chill“ umzustellen.

Die Kosten für diese Arbeiten sind in der Kostengruppe 4 (Küchentechnische Anlagen) enthalten und sind mit rund 276.000 Euro angesetzt (**Anlage 2**). Hinzu kommt ein Anteil von rund 65.000 Euro aus der der Kostengruppe 4 (Elektrotechnik), insgesamt somit **341.000 Euro**.

3. Mobiliar

Im Verlauf der Planungen rückte neben den obigen Missständen auch der nicht mehr zeitgemäße Allgemeinzustand der Kantine in den Blickpunkt. So ist z.B. der Textilbodenbelag schon über 35 Jahre alt und wegen der Holzdecke herrscht eine schlechte Raumakustik. Da wegen der Sanierung der Lüftung ohnehin die Decke abgerissen werden muss, lässt sich dieses Problem hiermit gleich erledigen. Auch der neue Bodenbelag ist in den Bauwerkskosten (KGr. 3) enthalten.

Für die Neueinrichtung der Kantine nach der Sanierung mit Mobiliar (KGr. 6) sind allerdings nur knapp **55.000 Euro** veranschlagt.

Dadurch sollen die dann schadstoffsanierten Räume ein moderneres, zeitgemäßes Ambiente bekommen. Die Kreisverwaltung verspricht sich, dass die Kantine von den rund 800 Beschäftigten wieder stärker genutzt wird. Es wird damit auch einem Anliegen des Personals entsprochen, der schon seit Jahren auf Verbesserungen drängt. Er ist intensiv in den Planungsprozess eingebunden und unterstützt die vorgesehenen Verbesserungen nachdrücklich.

Nicht zuletzt soll die Kantine auch weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich bleiben und es sollen zusätzliche Potentiale im Umkreis (IHK, Amtsgericht, Kunden Zulassungsstelle...) zu Gunsten eines positiven Ergebnisses beim Betrieb durch die Service GmbH beitragen. Und die Kantine der Kaufmännischen Schulzentrums, die von Dritten derzeit gerne als Anlaufstelle genutzt wird soll dadurch entlastet werden, da die Auslastung durch die Schüler sehr gut ist.

B. Zeitplan

Da ab 01.08.2015 die Service GmbH den Kantinenbetrieb übernehmen soll, müssen die vorgesehenen Arbeiten in **zwei Abschnitte** aufgeteilt werden.

Zunächst sollen **bis Herbst 2015** diejenigen Umbauarbeiten durchgeführt werden, die sicherstellen, dass der neue Pächter den Kantinenbetrieb weiterführen kann. Hierzu müssen die Küche und die Essensausgabe für das neue Cook & Chill-System umgerüstet und Konvektomaten, Kühlschränke und eine neue Kühlzelle installiert werden. Die Kosten, die in diesem Jahr anfallen, liegen voraussichtlich bei 173.000 Euro einschl. Baunebenkosten. Die eigentlichen Sanierungsarbeiten im Speiseraum sollen dann **im Laufe des Jahres**

2016 folgen. Dies ist auch aus planerischen Gründen sinnvoll, um die teilweise anspruchsvolle Detailplanung mit der nötigen Zeit angehen zu können.

Ziel all dieser Maßnahmen ist es, die Kantine in hygienischer und energetischer Hinsicht zu sanieren und zugleich die Chance zu nutzen, sie da, wo es sich aufgrund der Sanierung ohnehin anbietet, zu einem attraktiven, zeitgemäßen Raum für Essen und Kommunikation aufzuwerten.

IV. Finanzielle Auswirkung auf den Kreishaushalt

Im Haushalt 2015 sind im Budget Gebäudeunterhaltung insgesamt 525.000 Euro für die Erneuerung der Kantine eingestellt (HHPl. S. 433 KST: 70013116 LRA BB Bauteil A). Für die unter Abschnitt B genannten Sofortmaßnahmen wird dieser Betrag nicht in voller Höhe aufgebraucht. Der Rest von rund 352.000 Euro muss in das Haushaltsjahr 2016 übertragen werden damit das Projekt fortgesetzt werden kann und die weitere Finanzierung gesichert ist.

Zur Fertigstellung des Umbaus wird die Restfinanzierungssumme von rund 1.243.000 Euro (inkl. Baunebenkosten) im Haushaltsplan 2016 eingestellt werden müssen. Nach derzeitiger Finanzierungssituation wirkt sich das Gesamtprojekt nicht erhöhend auf die Kreisumlage aus, da im Gegenzug für das Projekt bestehende Liquidität abgebaut werden soll.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat die Angelegenheit vorberaten und empfiehlt dem Kreistag antragsgemäß zu beschließen.



Roland Bernhard