

7. Cafeterier i haller (D)

Sagsnr.: 22-014294

Åbent

Kompetence

Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget.

Beslutningstema

Kultur-, Fritids og Turismeudvalget skal drøfte fremtidige anvendelsesmuligheder for køkkener og cafeområder i fritidsfaciliteter.

Indstilling

Chefen for Kultur, Fritid og Borgerservice indstiller,

1. at Kultur-, Fritids og Turismeudvalget drøfter fremtidige anvendelsesmuligheder for køkkener og cafeområder i fritidsfaciliteter.

Sagens indhold

Kommunens fritidsfaciliteter danner ramme for både fysisk aktivitet og social aktivitet. I takt med at der kommer flere foreninger til, og de eksisterende i nogle tilfælde vokser sig større er, efterspørgslen på plads til aktiviteter social såvel som fysiske steget.

Tidligere har køkken- og cafeteriafaciliteterne været område for den sociale aktivitet også kendt som 3. halvleg. Behov og adfærd har ændret sig, hvorfor der er behov for at se på og nytænke køkkener og cafeområder, idet deres oprindelige formål synes udtjent, blandt andet med afsæt i, at cafe- og kiosksalg er ophørt. Der er dermed anledning til at drøfte, hvad disse områder skal kunne i fremtiden, for at sikre fortsat gode rammer for den fysiske og sociale aktivitet.

I det følgende skal det tages med i betragtning, at faciliteterne er geografiske spredte og forskellige i nuværende indretning, og dermed også med en opmærksomhed på forskelle i evt. kommende udvikling.

Dette leder op til følgende tre muligheder:

1. Nedlægning af køkkenerne permanent og omdannelse til fællesområder.
2. Nedskalering af køkkener og cafeområder, og fortsat drift af disse.
3. Renovering og samlet forpagtning af køkkener i fritidsfaciliteter.

Oversigt over og Data om berørte køkkener kan ses i Bilag 1

1. Nedlægning af køkkenerne permanent og omdannelse til fællesområder:

Denne mulighed bygger på at køkkenerne i fritidsfaciliteter nedlægges permanent, således at alt inventar bortskaffes og alle installationer lukkes således at lokalerne ikke umiddelbart vil kunne tilbageføres til køkken.

Nedenstående tabel viser de relevante data for dette scenarie i antal kvadratmeter, samlet omkostning og efterfølgende årlig drift. Uddybende detaljer kan ses i Bilag 1.

Samlet m ²	1.047,1 m ²
Samlet Pris	9.738.000 kr.
Samlet årlig drift	122.950 kr.

Fysiske forhold:

Ved en nedlægning af køkkenerne, vil der blive frigivet et ikke uvæsentligt antal kvadratmeter til

andre formål i den enkelte hal. Der skal dog tages højde for, at der skal foretages investeringer for at omdanne de frigivne kvadratmeter til noget, der kan anvendes til eksempelvis fritidsbrug. Der vil eksempelvis være tale om, at installationer til vand osv. lukkes og eksempelvis gulvene erstattes af ny støbning, og som minimum nyt linoleum eller anden belægning.

I forhold til brug af disse kvadratmeter tænkes der fx på idrætsformer der ikke har behov for plads på et halgulv, men er for pladskrævende til et mødelokale. Dette kunne eksempelvis være yoga, dart eller en cykelklub, der mangler plads til indendørs træning.

En omdannelse til fællesområder indebærer at kvadratmeter, der nu ligger ubenyttede hen, vil kunne anvendes til områder, hvor foreningerne kan opholde sig og holde "3. halvleg". Der kan eventuelt være mulighed for, at et mindre område kan omdannes til en "kiosk", som foreningerne kan anvende ved arrangementer.

Brugerperspektiv:

Kultur og Fritidsafdelingen modtager, sammen med Kommunale ejendomme, ofte en række henvendelser fra både nye og veletablerede foreninger hvor der er ønske om lokaler, hvor de enten kan udøve deres aktiviteter, eller som minimum lokaler hvor de kan samles. Mange lokaleudfordringer kan løses på baggrund af den ejendomsmasse der allerede er gjort brugbar for foreningslivet.

Historisk har mange foreninger haft deres egne klublokaler, i de haller/faciliteter som de er tilknyttede. Udfordringen omkring denne historik er netop også ejerskabet, da det kan være svært at acceptere, at et lokale skal deles med andre når der er historik på at man har haft det for sig selv.

I faciliteter hvor der er mange klublokaler, er der en begrænset anvendelse af deciderede fællesarealer. I forhold til ovenstående kan dette fremstå ganske symptomatisk, idet brugerne lukker sig inde i egne lokaler fremfor at være en del af det fælles liv der efterspørges.

Ved en overgang til fælles klublokaler, vil der være behov for en proces hvor alle brugere af en facilitet skal inddrages således, at de kan være med til at definere hvordan eventuelle fællesarealer skal indrettes.

Konsekvenser:

Ved omdannelse af køkken og cafeområder til fællesfaciliteter vil der være mulighed for at nedlægge tidligere klublokaler med eksklusivret hvorfor disse klublokaler vil kunne bruges til andre aktiviteter, det vil have den indvirkning, at flere brugere vil kunne have adgang til de kommunale haller. For nye brugere vil det give en mulighed for at kunne etablere og udvikle deres aktivitet inden for faste rammer. For de eksisterende brugere vil denne løsning have potentiale til at give plads til, at udvikle og udvide deres aktivitetsniveau.

Udfordringen primært være funderet i, at foreningslivet i de berørte faciliteter, vil skulle omstille sig. Denne omstilling betyder, at foreningerne vil skulle dele klubfaciliteter, som de i nogle haller har været vant til at have eksklusiv råderet over.

Det skal pointeres at en etablering af fællesområder vil kræve en større administrativ indsats at igangsætte.

2. Nedskalering af køkkener og cafeområder og fortsat drift af disse:

Denne mulighed bygger på at køkkenfunktioner i fritidsfaciliteter bibeholdes, dog nedgraderes disse således at alt industriudstyr bortskaffes og erstattes med husholdningsudstyr.

Nedenstående tabel viser de relevante data for dette scenarie i antal kvadratmeter, samlet omkostning og efterfølgende årlig drift. Uddybende detaljer kan ses i Bilag 1.

Samlet m ²	1.047,1 m ²
Samlet Pris	1.460.000 kr.
Samlet årlig drift	236.900 kr.

Fysiske Forhold:

Denne mulighed åbner op for, at foreningslivet vil kunne benytte køkkenerne mere aktivt i det daglige. Det kunne eksempelvis være, hvor foreningerne enten kan booke disse eller indgå i deciderede lokalefællesskaber, hvor foreningerne i den pågældende facilitet er fælles om at drive køkken og cafeområde til gavn for det generelle aktivitetsniveau i fritidsfaciliteterne.

Sådanne lokalefællesskaber er en mulighed så længe der er tale om, at et eventuelt salg fra køkkenerne ikke er overskudsgivende i en grad, hvor aktiviteterne er konkurrenceforvridende overfor eksempelvis restauranter, pølsevogne m.m. her vil Slagelse Kommune skulle stille vilkår op, således at foreningernes brug af lokaler til sådanne formål er forenelige med Folkeoplysningslovens og Kommunalfuldmagtens bestemmelser.

En nedskalering af køkkenerne vil således sikre, at der fremadrettet er mindre driftsomkostninger. Dette begrundes i, at der er mindre omkostningsfuldt materiel, der skal udskiftes og vedligeholdes. Nedskaleringen vil således også gøre køkkenerne mere brugervenlige, da det nuværende industriudstyr vil blive udskiftet med husholdningsudstyr som vil kunne anvendes af de fleste, der har erfaring fra et almindeligt husholdningskøkken.

Brugerperspektiv:

Der er i vinteren 2023-2024 igangsat en dialog med Slagelse Håndboldklub vedrørende mulighederne i Spar Nord Arena, hvor håndboldklubben forsøger at drive en mindre kiosk til egne kampe og er indgået i et lokalefællesskab med de andre foreninger.

Dialogen med Slagelse Håndboldklub har indtil videre vist sig at give et incitament til, at brugerne engagerer sig i hallens brug. Der er dog risiko for at lokalet med tiden vil blive omdannet til et egentligt klublokale, hvor der primært er én bruger der har anvendelsen af dette.

I forhold til det overordnede brugerperspektiv er situationen, at brugerne stadig vil have adgang til funktionelle køkkener af en karakter hvor der kan laves basal madlavning, det er dog ikke administrationens opfattelse at henvendelserne vedr. køkkener til produktion af fødevarer er af meget sporadisk karakter.

Konsekvenser:

En ombygning af køkkenerne betyder også, at der hos Center for Kommunale Ejendomme og hos Kultur- og Fritidsafdelingen vil være behov for at finde midler til fremtidig drift af disse køkkener, det være sig både økonomi til vedligeholdelse af løsøre samt midler til drift af lokaler, der ikke har været lagt under drift i en årerække. Dette kan betyde en ikke uvæsentlig stigning i driftsudgifterne da en ombygning af køkkenerne vil betyde at der vil være højere aktivitet i disse, hvorfor der også er behov for at holde en hygiejnemæssig standard for disse.

3. Renovering og samlet forpagtning af køkkener i fritidsfaciliteter:

Denne mulighed bygger på at samle køkkenerne under én forpagtningsenhed der sendes i offentligt udbud. Det vil betyde at Slagelse Kommune vil få én forpagter for alle industrikøkkener og cafeområder i kommunens idrætsfaciliteter.

Nedenstående tabel viser de relevante data for dette scenarie i antal kvadratmeter, samlet omkostning og efterfølgende årlig drift. Uddybende detaljer kan ses i Bilag 1.

Samlet m ²	1.047,1 m ²
Samlet Pris	7.000.000 kr.
Samlet årlig drift	608.800 kr.

Fysiske Forhold

Ved en samlet forpagtning, vil eventuelle forpagter have råderetten over alle industrikøkkener og cafeområder som forefindes i kommunens fritidsfaciliteter. Denne løsning kan have den fordel, at en eventuel forpagter vil have et større indtægtsgrundlag gennem forpagtningen der er også mulighed

for, at en eventuel forpagter vil kunne opnå en vis form for stordriftsfordele i henhold til køkkenernes samlede kapacitet.

Udfordringerne for en eventuel forpagter af den samlede køkkenmasse, vil primært være et svagt kundegrundlag og mange timers bemanning, hvor indtægterne er tvivlsomme eller helt fraværende. Her skal det være en mulighed for forpagter at bruge køkkenerne til eksempelvis catering, hvor kiosksalg osv. vil blive en sekundær indtægt. Udfordringerne er også funderet i, at Slagelse Kommune ved forpagtning vil have en række krav til, hvad forpagter skal kunne tilbyde. Det vil være krav, der vil få eventuelle forpagtere til at overveje, hvor vidt det vil være rentabelt at drive køkkenerne som forpagter.

For Slagelse Kommune gælder, at kommunen vil skulle forny og istandsætte samtlige køkkener i fritidsfaciliteterne. En sådan omskiftning og renovering vil have et omkostningsniveau, hvor der ikke umiddelbart er nogen garanti for at kommunens investering vil blive rentabel, hverken økonomisk eller på aktivitetsniveauet i faciliteterne.

Brugerperspektiv:

Ved en genetablering af køkkenerne til industri køkkener der samles under en forpagter, er der en, minimal teoretisk mulighed for at halmiljøerne vil vende tilbage til tiden hvor cafeteriaet var centrum for det sociale miljø i en hal.

Brugerperspektivet vil i højere grad være, at foreningerne enten afskæres eller tilgås køkkenerne under vilkår der fastsættes af en eventuel forpagter, der derved vil have mindre råderum selv.

Denne model bærer an på, at en eventuel forpagter har mulighed for og evne til at holde cafeteriaerne åbne i de ønskede perioder. Forpagters evne, vilje og mulighed er direkte bundet op på om der er et reelt kundegrundlag der kan bærer decideret åbningstid med servering. Her har tidligere forpagtere meldt ind at det tidligere ikke har været tilfældet.

Konsekvenser:

De sociale miljøer kan understøttes af en professionel kantinedrift. Der er dog, i højere grad, risiko for at kantineaktiviteterne i faciliteterne vil blive sekundære i forhold til eksempelvis catering. På den baggrund vurderes det at denne model ikke vil bidrage i nogen betydelig grad til opretholdelse og udvikling af sociale miljøer, med mindre der kan laves aftale med en eventuel forpagter.

Såfremt køkkener og cafeområder vil blive underlagt en samlet forpagter vil det kræve at der igangsættes en proces hvor der udvikles et samlet udbuds materiale til forpagtning hvor i der skal tages hensyn til muligheden for at drive en fornuftig forretning samtidig med, at der skal skabes nogle rammer hvor cafeer og køkkener understøtter foreningsaktiviteterne.

Opmærksomhed:

Alle ovenstående scenarier vil kræve at der investeres i køkkener og cafeområder for at disse kan omdannes til nogen af de ovenstående scenarier. Ovenstående scenarier er sat med overslag på priser, det faktiske investeringsforhold kræver derfor en nærmere beregning for at give et billede af de præcise omkostninger, og den efterfølgende afledte drift.

Erfaringer fra andre kommuner:

Administrationen har forespurgt andre kommuner om hvordan køkkener anvendes hos dem. Der er her kommet svar fra henholdsvis Lolland og Kalundborg.

Erfaringsgrundlaget fra Kalundborg lægger sig primært op ad forslag 2 her, med det forsøg der udføres i Spar Nord Arena som primære forbindelse. Her vil det være administrationens opgave at sørge for at alle brugere i hallerne får lige muligheder for at kunne anvende køkkenerne og sikre at de ikke bliver omdannet til lokaler med eksklusivret til en enkelt bruger. I denne kobling kan der ses mulighed for at flere foreninger slår sig sammen i en form for paraplyforening der tjener, som den forening der sælger ved arrangementer og events, hvorefter indtægterne fordeles lige mellem de ansvarshavende foreninger. Dette scenarie vil umiddelbart ikke ændre noget ved det daglige sociale

miljø med mindre der kan orkestreres en form for dagligt salg. Der skal også være en opmærksomhed på, at der i denne form vil opstå et økonomisk mellemværende mellem foreningerne hvilket kan være grundlag for konflikter såfremt der ikke er enighed blandt parterne om hvordan et eventuelt over og underskud skal fordeles. Aftalen fra Kalundborg er vedlagt som Bilag 2

Erfaringerne fra Lolland lægger sig op ad forslag 2 og 3 hvor den primære orientering, er mod at køkkener, kiosker og cafeområder underlægges en forpagter, der er bestående af foreningslivet i fællesskab. Denne løsning vil ligeledes kræve at der laves en konkret aftale på hvad forventningerne til samarbejdet mellem administrationen og et eventuelt køkkenudvalg består af. Her er der deslige en opmærksomhed på om administrationen kan stille forpagtningen til rådighed vederlagsfrit eller eller til et minimalt beløb da en eventuel daglig drift af cafeteriaer og kiosker kan tænkes at række ud over hvad både kommunalfuldmagten og Folkeoplysningsloven hjemler. Aftalen fra Lolland er vedlagt som Bilag 3

Administrationens vurdering:

Administrationen vurderer, at model 1 vil være det mest realistiske scenarie for at kunne skabe en ligelig fordeling af køkkener og cafeområder, samt at få dem konverteret således at der vil være en egentlig anvendelse af kvadratmeter der i dag ikke anvendes .

Udvalget bedes tage med i drøftelsen, at der ejendomsstrategisk opereres med at inddrage nogle af disse områder til andre aktiviteter så som klubtilbud for skolerne. Her er formålet, at man i første omgang vil inddrage cafeområdet i Nordhallen til et klubområde, hvor skolebørn kan opholde sig efter skole et par gange om ugen. I det ejendomsstrategiske perspektiv ser man muligheden, for at der kan opstå en vis dynamik, gennem børn og unge fra skolerne, møder foreningslivet. For børn og unge vil der være en mulighed for en aktivitet og præsentation af nye fællesskaber, og for foreningslivet vil et sådanne klubtilbud betyde, at der potentielt er et bedre rekrutteringsgrundlag for nye medlemmer, hvilket potentielt kan understøtte breddeidrætten og folkesundheden i kommunen.

Administrationen vurderer, at udvalget med fordel kan være opmærksomme på, at det skal være muligt at administrere, således at der ikke kommer til at gælde forskellige vilkår for forskellige haller. Her henvises der til retningslinjerne for eksterne brugere i kommunale lokaler og faciliteter.

Retligt grundlag

Slagelse Kommunes gældende retningslinjer for lån af lokaler, haller og udendørs anlæg på Kultur- og Fritidsområdet.

Slagelse Kommunes principper for eksterne aktørers brug af kommunale lokaler, bygninger, faciliteter og arealer.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Beslutning i Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget den 4. april 2024

Fraværende: Ingen

At 1: Drøftet.

Bilag

22-014294-7

Bilag 1: Økonomi til scenarier

22-014294-5	Bilag 2: Brugsaftale mellem Kalundborg Kommune og Fuglede Idrætsforening_
22-014294-8	Bilag 3: Forpagtningsaftale Lolland Falster
22-014294-3	Bilag 4: Oversigt og driftsudgifter af kommunale Cafeterier-køkkener - 2018-2021