

Anvendelse af Kvægtorvet

23/12475

Beslutningstema

I forbindelse med ibrugtagningen af Svendborg Maritime Erhvervscenter (SME) fraflyttes Kvægtorvet.

Der er flere scenarier for en fremtidig anvendelse af Kvægtorvet, hvorfor der skal træffes beslutning om, hvilket scenarie der skal arbejdes videre med.

Indstilling

Direktionen indstiller til Senior-, - Social- og Sundhedsudvalget, at det overfor Teknik- og Miljøudvalget anbefales,

- A) At placere Frivillighuset på Kvægtorvet, og
 - 1) At Svendborg Kommune fortsat varetager driften af bygningen, eller
 - 2) At Frivillighuset selv varetager driften af bygningen

Eller

- B) At placere Frivillighuset i Skovparken

Direktionen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales, at godkende et af følgende scenarier

- A) Opsigelse af Kvægtorvet

Eller

- B) Fastholde lejemålet til Frivillighus, og
 - 1) At godkende at Svendborg Kommune fortsat varetager driften af bygningen, eller
 - 2) At godkende at Frivillighuset selv varetager driften af bygningen

Eller

- C) Fastholde lejemålet til flytning af Miljø- og Teknik, Svendborgvej 135
 - At godkende, at Frivillighuset samtidig tilbydes lejemålet i Skovparken

Sagsfremstilling

Svendborg Kommune har lejet Kvægtorvet af ES Ejendomme, og kontrakten er uopsigelig fra lejers side indtil udgangen af februar 2026 og uopsigelig fra udlejers side indtil udgangen af februar 2036. Lejemålet udgør ca. 1.000 m².

Idet ejendommen fraflyttes i forbindelse med ibrugtagningen af SME, er der udarbejdet forskellige scenarier for den fremtidige anvendelse af lejemålet, se bilag 1 (Bilag 1. Notat om fremtidig anvendelse af Kvægtorvet).

Sagen er opbygget således, at den belyses ud fra følgende parametre:

- De konkrete behov,
- Fordele og ulemper,
- Økonomi (beskrives under økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser)

Ad A – Opsigelse af Kvægtorvet

Svendborg Kommune er som lejere af ejendommen bundet til lejemålet indtil udgangen februar 2026. Rent juridisk betyder det, at udlejer kan nægte lejer at opsiges lejemålet. Dog kan der være en mulighed for at indgå i en dialog med udlejer om opsigelse af lejemålet før tid. Med det scenarie vil der følge en dialog og forhandling med udlejer, som kan kræve en række vilkår af lejer som

kompensation for at bryde kontrakten. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre de vilkår, som udlejer vil kræve som kompensation, men det forventes at udgøre en vis økonomisk konsekvens.

Fordelen ved dette scenarie er, at kommunen reducerer i antal kvadratmeter, energiforbrug og CO₂.

Ulemperne ved dette scenarie er eksempelvis, at der kan være bygninger af ringere kvalitet, som kan erstattes med Kvægtorvet, samt at det vil have økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

Hvis lejemålet opsiges, vil Svendborg Kommune fremadrettet ikke have forpligtelser overfor udlejer, når lejemålet overdrages til udlejer.

Ad B – Fastholde lejemålet til Frivillighus

Det lejemål, som Frivillighuset på nuværende tidspunkt er placeret i, er blevet opsagt. Frivillighuset skal således flyttes til en ny placering i kommunen. Det er et muligt scenarie, at Svendborg Kommune fastholder lejemålet og fremlejer det til Frivillighus. Lejemålet udgør ca. 1.000 m². Frivillighuset råder i dag over 600 m². De resterende ca. 400 m² forudsættes i dette scenarie udlejet til andre frivillige organisationer.

Hvis Svendborg Kommune fastholder lejemålet og fremlejer det til Frivillighus, er det normalvis kommunen som forestår driften af lejemålet, herunder rengøring. Frivillighuset har et ønske om, selv at forestå rengøringen af lejemålet. I tilfælde af, at Frivillighuset selv varetager denne opgave, vil det have personalemæssige konsekvenser for teknisk service området. Herudover skal det bemærkes, at selvom Frivillighuset selv varetager rengøringen, vil kommunen overfor udlejer være ansvarlig for niveauet af rengøring.

I henhold til lejekontrakten kan Svendborg Kommune fremleje Kvægtorvet til anden side. Udlejer har overfor administrationen tilkendegivet, at de gerne indgår i en dialog med kommunen om anden anvendelse af lejemålet end det nuværende, men at det vil være et krav fra udlejers side, at en kommende lejer ikke er til gene for de omkringliggende erhverv og ejerlejligheder, og at de indhegnede parkeringsarealer respekteres. Dette er i forvejen gældende betingelser i lejekontrakten. Herudover har udlejer tilkendegivet, at såfremt en fremlejetager selv ønsker at varetage rengøringen af lejemålet, vil det kræve et stort depositum til sikkerhed.

Fordelen ved dette scenarie er, at Frivillighuset får den centrale og synlige placering i byen, som de har ønsket.

Ulempen er, at Svendborg Kommune skal afholde tomgangsleje og administrere lejekontrakter, herunder fremleje til øvrige frivilligt sociale foreninger.

Det skal bemærkes, at det ligeledes er muligt at placere det kommende Frivillighus i Skovparken, idet det nuværende dagtilbud til ukrainske børn pr. 1. august 2023 ikke anvendes fuldt ud til dagtilbud. Samtidig bliver nabobygningen ledig pr. 1. januar 2024. Det samlede lejemål, der bliver ledigt, udgør ca. 600 m².

Fordelene ved at Frivillighuset placeres i Skovparken, at bygningsmassen opfylder det ønskede antal m², pejlemærker for "Kloge Kvadratmeter" efterleves og områdefornyelsesprojektet i Skovparken har givet udtryk for at funktioner som eksempelvis Frivillighuset vil understøtte projektet.

Ulemperne ved Skovparken, er, at placeringen er mindre synlig sammenlignet med Kvægtorvet.

Ad C – Fastholde lejemålet til flytning af Miljø- og Teknik, Svendborgvej 135

Det er et muligt scenarie at samle administrationen i Miljø- og Teknik på Frederiksø og Kvægtorvet, så ejendommen Svendborgvej 135 kan frasælges med henblik, på boligudvikling.

Ejendommen på Svendborgvej 135 lider under et større vedligeholdelses efterslæb, hvilket bl.a. kommer til udtryk med et utæt tag, som har en omkostning på 3,3 mio. kr. at reparere. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at anvende en større del af 1. salen i bygningen, grundet tagets tilstand.

Fordelene ved dette scenarie er, at direktørområdet bliver samlet i samme område af byen, hvilket vil skabe større sammenhængskraft og bedre synergier i hverdagen, samt styrke det tværfaglige samarbejde. Direktørområdet vil endvidere skulle fungere på færre kvadratmeter end i dag, hvilket bidrager til at efterleve pejlemærker for ”Kloge Kvadratmeter”. Endelig forventes det, at klimabelastningen reduceret grundet mindre medarbejdertransport og reduceret energiforbrug.

Ulemperne er, at der er færre parkeringspladser til brug for medarbejderne i tilknytning til Kvægtorvet, og at der skal sikres anden aktivitet på Svendborgvej 135.

Lokalrådet Forum 5762 har tilkendegivet, at de er positivt indstillet overfor et udviklingsprojekt af ejendommen, så den kan anvendes til boligformål. Se bilag 2 (Bilag 2. Tilkendegivelse fra Forum 5762). Herudover har der været dialoger med almene boligselskaber, som er positivt indstillet overfor boligudvikling af ejendommen.

Lejemålet Kvægtorvet udgør færre m² end ejendommen på Svendborgvej 135, hvilket betyder, at der skal ske en optimering af direktørområdets arealanvendelse. Eksempelvis skal Kvægtorvet indrettes med en lavere skrivebordsratio, og den enkelte medarbejder vil ikke kunne disponere over sit eget personlige kontorbord, men vil skulle deles om pladsen med kollegerne, når der arbejdes fra Kvægtorvet.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

I forbindelse med ibrugtagelsen af Svendborg Maritime Erhvervscenter (SME) fraflyttes Fremtidsfabrikken II på Kvægtorvet.

Dette efterlader et årligt ikke-realiserbart indtægtsbudget på 1,127 mio. kr.

Nedenstående tabel viser det samlede økonomiske oversigt over de forskellige scenarier

Drift	A – Opsigelse af Kvægtorvet	B1 – Fastholde lejemålet til Frivillighus - Svendborg Kommune fortsat varetager driften af bygningen	B2 – Fastholde lejemålet til Frivillighus - Frivillighuset varetager selv driften af bygningen	C – Fastholde lejemålet til flytning af Miljø- og Teknik, Svendborgvej 135
Ikke-realiserbart indtægtsbudget	-1.127.000	-1.127.000	-1.127.000	-1.127.000
Driftsbesparelser	1.213.763	0	0	854.000

Kommunalbestyrelsen 29-08-2023

Lejeindtægt	0.	952.158	802.258	0
Mellemregning	86.763	-174.842	-324.742	-273.000
Finansiering af husleje		-952.158	-802.258	
Tilskud fra Svendborg Kommune		528.000	528.000	
- Heraf disponeret til almindrift		-17.000	-85.000	
Fremleje estimeret		200.000	200.000	
Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg medfinansiering i 4 år		125.000	125.000	
Manglende husleje finansiering		-116.158	-34.258	
Årlig deludfordring	86.763	-291.000	-359.000	-273.000
Efter salg af Svendborgvej 135				250.000
Udfordring efter 4 år ved bortfald af støtte fra Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg		-125.000	-125.000	
Årlig udfordring ved fuld implementering	86.763	-416.000	-484.000	-23.000
Sparet rengøring og vedligehold på Teknik og Miljøudvalget område			149.900 kr.	

Ad A - Opsigelse af Kvægtorvet

Ved en opsigelse af lejemålet Frederiksgade 6 og 12, vil der blive frigivet et samlet driftsbudget på 1,214 mio. kr. årligt.

Dette betyder en kassetilførsel på 0,087 mio. kr. årligt (1,214 mio. kr. – 1,127 mio. kr.)

Der skal efterfølgende rejses en særskilt sag til finansiering af compensation mm. ved opsigelse af lejemålet før tid.

Ad B1 – Fastholde lejemålet til Frivillighus - Svendborg Kommune fortsat varetager driften af bygningen

Ved at fastholde lejemålet og fremleje det til Frivillighus, forventes det at kunne realisere en lejeindtægt på 0,952 mio. kr.

Dette betyder en årlig udfordring på 0,175 mio. kr. årligt (0,952 mio. kr. – 1,127 mio. kr.).

Hertil kommer at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt for Frivillighuset at realisere den fulde husleje på 0,952 mio. kr., hvoraf der mangler 0,116 mio. kr. de første fire år og efterfølgende 0,241 mio. kr.

Dette samlede årlige årlig udfordring er derfor på 0,291 mio. kr. de første fire år og efterfølgende 0,416 mio. kr. Udfordringen skal finansieres indenfor de eksisterende driftsrammer for Senior-, Social- og Sundhedsudvalget.

Der skal efterfølgende rejses en særskilt sag til finansiering af evt. depositum mm. når omfanget kendes. Der er tidligere afsat en anlægsbevilling på 0,870 mio. kr. til evt. mindre tilpasninger.

Ad B2 – Fastholde lejemålet til Frivillighus - Frivillighuset varetager selv driften af bygningen

Ved at fastholde lejemålet og fremleje det til Frivillighus, forventes det at kunne realisere en lejeindtægt på 0,802 mio. kr.

Dette betyder en årlig udfordring på 0,325 mio. kr. årligt. (0,802 mio. kr. – 1,127 mio. kr.).

Hertil kommer at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt for Frivillighuset at realisere den fulde husleje på 0,802 mio. kr., hvoraf der mangler 0,034 mio. kr. de første fire år og efterfølgende 0,159 mio. kr.

Dette samlede årlige årlig udfordring er derfor på 0,359 mio. kr. de første fire år og efterfølgende 0,416 mio. kr. Udfordringen skal finansieres indenfor de eksisterende driftsrammer for Senior-, Social- og Sundhedsudvalget.

Der skal efterfølgende rejses en særskilt sag til finansiering af evt. depositum mm. når omfanget kendes. Der er tidligere afsat en anlægsbevilling på 0,870 mio. kr. til evt. mindre tilpasninger.

Ad C – Fastholde lejemålet til flytning af Miljø- og Teknik, Svendborgvej 135

Ved at fastholde lejemålet og anvende dette til samling af direktørområdet for Miljø- og Teknik, forventes det at kunne realisere en driftsbesparelse samt en reduktion i kantinedriften, da denne ikke forventes videreført, på samlet 0,854 mio. kr.

Dette betyder en årlig udfordring på 0,273 mio. kr. årligt. (0,854 mio. kr. – 1,127 mio. kr.) som reduceres til 0,023 mio. kr. årligt når Svendborgvej 135 sælges, idet der frigives et tomgangsbudget på 0,250 mio. kr. Udfordringen skal finansieres indenfor de eksisterende driftsrammer for Teknik- og Miljøudvalget.

Der skal efterfølgende rejses en særskilt sag til finansiering af evt. anlægsinvesteringer så som indflytningsudgifter. Indflytningsudgifterne er på minimum 0,834 mio. kr., men afhænger af det endelige omfang. En flytning vil betyde at man ville kunne spare en potentiel udgift på 3,3 mio. kr. mio. kr. til tagrenovering

CO2-Konsekvensvurdering

Ad A: Opsigelse af Kvægtorvet

Ved en opsigelse af lejemålet, vil det have en positiv indflydelse på CO₂-udledningen for kommunen som virksomhed, idet Kvægtorvets årlige CO₂-udledning udgør ca. 22 ton.

Ad B – Fastholde lejemålet til Frivillighus

Et Frivillighus under Svendborg Kommune vil betyde, at der udledes ca. 22 ton CO₂. Det vurderes dog ikke som en ændring i CO₂-udledningen, idet Kvægtorvet allerede indgår i kommunens samlede bygningsportefølje.

Ad C – Fastholde lejemålet til flytning af Miljø- og Teknik, Svendborgvej 135

Kvægtorvets årlige CO₂-udledning udgør ca. 22 ton, og Svendborgvej 135's årlige CO₂-udledning udgør ca. 69 ton.

Ved at fastholde lejemålet på Kvægtorvet og anvende dette til samling af direktørområdet for Miljø- og Teknik, vil det have en positiv indflydelse på CO₂-udledningen for kommunen som virksomhed.

Svendborgvej 135 er væsentlig større end Kvægtorvet, og der vil derfor ske en reduktion af CO₂-udledningen med ca. 47 ton.

Svendborgvej 135 er opvarmet med gas, hvor Kvægtorvet er opvarmet med fjernvarme.

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Senior- Social- og Sundhedsudvalget den 15-08-2023

Et flertal i udvalget bestående af Socialdemokraterne (A), Enhedslisten (Ø), Konservative (C) og Dansk Folkeparti (O) anbefaler en placering af Frivillighus på Kvægtorvet og at Svendborg Kommune fortsat varetager driften af bygningen. Administrationen anmodes om at komme med forslag til finansiering af manko på driften.

Venstre (V) var imod, da de massive besparelser på Senior-, Social- og Sundhedsområdet peger på en placering i Skovparken og en opsigelse af lejemålet Kvægtorvet.

Der var afbud fra Stina Sølvberg Thomsen (Ø). Som suppleant deltog Jesper Kiel (Ø).

Afbud:

Stina Sølvberg Thomsen

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 17-08-2023

Anbefalingen fra Senior-, Social-, og Sundhedsudvalget følges, og Model B1 anbefales over Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Teknik- og Miljøudvalget bemærker, at mankoen skal findes indenfor Senior-, Social-, og Sundhedsudvalgets ramme.

Liste V og liste B kan ikke godkende anbefalingen og afgiver følgende mindretalsudtalelse:

"Venstre kan ikke stemme for og foreslår i stedet, at lejemålet på Kvægtorvet opsiges og at Frivillighuset placeres i Skovparken, som rummer de tilstrækkelige m² og hvor de logistiske forhold er bedre. Derved opnås en besparelse, som f.eks. kunne være med til at sikre forsat drift af de to dagcentre".

Beslutning i Økonomiudvalget den 22-08-2023

Indstilles med fagudvalgenes bemærkninger. Liste V og B var imod med henvisning til mindretalsudtalelsen fra Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 29-08-2023

Godkendt. Liste V var imod med henvisning til mindretalsudtalelsen fra Teknik- og Miljøudvalget.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Allan Østergaard (B).

Afbud:

Jørgen Lundsgaard

BILAG:

1 - Åben Bilag 1. Notat om fremtidig anvendelse af Kvægtorvet (115356/23) (H)
5971398

Kommunalbestyrelsen 29-08-2023

2 - 5982761	Åben	Bilag 2. Tilkendegivelse fra Forum 5762	(123500/23)	(H)
3 - 6017875	Åben	Høringssvar fra Folkekirkens Tværkulturelle Samarbejde, Svendborg vedr. placering af Frivillighuset	(146890/23)	(H)
4 - 6018541	Åben	Høringssvar vedr. anvendelse af Kvægtorvet fra Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg	(147420/23)	(H)
5 - 6019182	Åben	Frivilligrådets høringssvar ang. nyt frivillighus	(147936/23)	(H)
6 - 6020570	Åben	Høringssvar fra Ældresagen, Koordinationsudvalget i Svendborg-Gudme-Egebjerg	(148857/23)	(H)
7 - 6019923	Åben	Seniorrådets høringssvar vedr. anvendelse af Kvægtorvet	(148398/23)	(H)