Svendborg Kommune

Sag nr. 19/5557
12. december 2019

Notat til Byrådet den 17. december 2019

Bemærkninger til frasalg af hovedbygningen (Badstuen) ved svømmehallen på Centrumpladsen 3.

Med baggrund i tanker om, at hovedbygningen ved Svømmehallen på Centrumpladsen frasælges til andet formål, bør der medtages nedenstående bemærkninger om bygningens benyttelse, bygning og forsyninger, samt matrikulære forhold.

På Økonomiudvalgets mødet 10. december 2019 blev administrationen anmodet om, til Byrådets møde i december, at udarbejde et økonomisk overslag for, hvad det ville få af økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune, hvis Badstuen frasælges.

1. Bygningens benyttelse

Brugere:

Foreninger med fast base i bygningen:
Dykkerklubben Dråben
Svendborg Svømmeklub
Natteravnene
Venligboerne

Personale i Svømmehallen

Foreninger uden fast lokale:
Svømmeklubben Søløven
Troense Kajakklub
Ollerup Havkajak forening
Svendborg Kajak Klub
Svendborg Triatlon Klub
Svendborg Amatør Sej Klub
Skaarup IF – afd. Svøm.
Svendborg Roklub

Publikum generelt

Det vurderes, at hallen samlet modtager 50.000-60.000 brugere og gæster årligt.

Lokalefunktion:

Kælderen	Dykkerklubben Dråben. Klublokaler, køkken, depot og teknikafdeling. Dykkerklubben Dråben – i alt 87 medlemmer heraf 59 over 25 år.
Stuen	Foyer med fordeling til omklædningsrum på henholdsvis stue og 1. sals niveau. Endvidere anvendes rummet som ventesal. Badstuen – bruges pt af gruppen *Venligboerne* som depot for brugt tøj og uddelingssted. Depot for rengøringsudstyr. Depoter i forbindelsesgang fra foyer til Badstuen. Pt anvendes et af depoterne af Natteravnene. Ud over ovenstående fungerer vindfanget på gadeniveau som fordelingsområde til foyer og nedgang til Dykkerklubben Dråben og opgang til Svømmeklubben.
1 sal	Anvendes som plateau for fordeling til personalerum, omklædningsrum til kvinder, depot med vaskemaskine m.v. samt adgang til 2. sal – Lokale til rengøringskonsulent.

2. sal	Svendborg Svømmeklub -klublokaler, køkken, kontor/depot
	Svendborg Svømmeklub – i alt 653 medlemmer heraf 40 over 25 år.

Det skal bemærkes, at Svendborg Svømmeklub i skrivelse af 5. marts 2019 anmodede om råderet over 'den gamle badstue' . Det er klubbens ide, at ombygge lokalerne til blandt andet tørtræning og mødelokaler.

I den forbindelse rettede administrationen henvendelse til Planafdelingen om, hvor vidt der fortsat var planer om et muligt salg. Man tilkendegav efterfølgende, at der fortsat pågik drøftelser med en køber, og at der kunne forventes en tilbagemelding ultimo 2019.

Dette blev meddelt Svendborg Svømmeklub i mail af 22. maj 2019. Klubben afventer således et endeligt svar på deres henvendelse.

Som det fremgår af ovenstående, vil et frasalg af bygningen have en række praktiske og indholdsmæssige konsekvenser i forhold til foreninger og daglig drift.

Da projektet tidligere har været fremme, har der, dog i mindre omfang, været arbejdet med mulig genplacering af foreningerne, dog uden man kunne pege på en løsning. I forlængelse heraf blev også drøftet muligheden for, at køber integrerede dykkerklubben og Svømmeklubben i et kommende projekt.

2. Lokaler til foreninger – Estimeret udgifter

Såfremt foreningernes lokaleforhold ikke medtages som en del af det ny byggeri, vil de folkeoplysende foreninger Svendborg Svømmeklub og dykkerklubben Dråben stå uden klublokaler og der vil blive indledt dialog med foreningerne om ønsker og muligheder. Der vil således skulle findes alternative løsninger under hensyntagen til Folkeoplysningslovens bestemmelser om kommunale lokaler og vilkår for lejede lokaler.

<u>Svendborg Svømmeklub</u>

Det bør tilstræbes, at der i forhold til Svendborg Svømmeklub findes lokaler i så nær tilknytning til svømmehallen som muligt.

Såfremt der kan peges på en lokaleløsning i lighed med den nuværende, men i andre kommunale lokaler, skal der påregnes udgifter til:

Flytning	kr. 25.000
Etablering	kr. 0,2 - 1,1 mio. afhængig af lokalernes stand og indretning

Hvis Svendborg Svømmeklub selv finder lokaler i privat lejemål, vil det være Folkeoplysningsudvalget som, i samarbejde med klubben, finder en finansieringsmodel inden for de givne rammer, hvad angår husleje og drift.

Udgifterne til flytning og etablering må antages at være de samme som ovenfor.

Dog vil der skulle påregnes en årlig husleje og drift, hvis beløbsstørrelse vil afhænge af Folkeoplysningsudvalgets beslutning.

<u>Dykkerklubben Dråben</u>

I forhold til dykkerklubbens vandaktiviteter, som foruden dykning også omfatter undervands rugby- og jagt vurderer administrationen, at en placering nær svømmehallen er hensigtsmæssig, men at andre lokationer også kan bringes i spil i samarbejde med klubben.

Såfremt der kan peges på en lokaleløsning i lighed med den nuværende, men i andre kommunale lokaler, skal der påregnes udgifter til:

Flytning	kr. 25.000
Etablering	kr. 0,2 – 0,8 mio. afhængig af lokalernes stand og indretning

Hvis Dykkerklubben Dråben selv finder lokaler i privat lejemål, vil det være Folkeoplysningsudvalget, som i samarbejde med klubben, finder en finansieringsmodel inden for de givne rammer, hvad angår husleje og drift.

Udgifterne til flytning og etablering må antages at være de samme som ovenfor.

Dog vil der skulle påregnes en årlig husleje og drift, hvis beløbsstørrelse vil afhænge af Folkeoplysningsudvalgets beslutning.

Natteravnene og Venligboerne
Disse grupper vil kunne genplaceres i andre bynære lokaler uden væsentlige meromkostninger.

3. Bygning og forsyninger, samt matrikulære forhold vedr. Badstuen

Arealoverførsel
Der skal laves en arealoverførsel af jordstykket under "badstuen" som skal tillægges biografens matrikel. Selve udgiften til arealoverførslen vil være ca. 0,025 mio. kr. til landmåler og tinglysning.
Når man laver en arealoverførsel er der krav om, at evt. uoverensstemmelser på de matrikler der overføres til og fra skal lovliggøres. Dette angår også overkørsler, adgangsveje mv. Det er ikke undersøgt dybere, da det kræver en udredning fra en landmåler, men det kan medføre en ikke uvæsentlig udgift.

Brandvæg
Mellem biografen og den eksisterende badstue er der i dag opført og tinglyst en brandvæg. Denne brandvæg skal fremtidigt ændres så den følger det nye matrikelskel. Estimeret udgift til brandvæg, tinglysning og statiske beregninger 0,3 mio. kr. Kr.

Ny indgang til svømmehallen
Den nuværende indgang til svømmehallen forsvinder ved udvidelse af biografen. Det betyder, at der skal laves en ny indgang. Her skal man være opmærksom på fredningsbestemmelser for Krøyers Have.

Prisoverslag for indgang jf. skitseforslag
Af dagsordenspunktet til TEU 5. december 2019 indstilles at Scala anviser, hvordan indgangen til svømmehallen kan etableres uden at bryde med fortidsmindefredningen i Krøyers Have, herunder stien langs bygningen. Under forudsætning af, at det skitserede forslag kan gennemføres vil det andrage en anslået pris for etablering på ca. 0,6 mio. Kr., inklusiv etablering af flugtvej.

Hertil kommer, at der skal etableres en rampe til indgangen, der anslås til ca. 0,4 mio. kr.

Prisoverslag for alternativ indgang
Kan det skitserede forslag til indgang fra Centrumpladsen ikke gennemføres vil der skulle etableres en ny indgang samt etableres nye omklædningsfaciliteter, foyer mm til en estimeret pris på ca. 6,0 mio. kr. og indeholder ikke udgifter til forenings faciliteter.

Derudover vil der stadig skulle etableres en flugtvej mod Centrumpladsen til anslået 0,6 mio.kr.

Til beløbet skal beregnes et lille indtægtstab for udleje af parkeringspladser overvejende til Hotel Svendborg.

Forsyningsledninger
Eksisterende hovedledninger for vand, El, fjernvarme og kloak, er ført via badstuen og videre ind til svømmehallen. Da stikledningerne forsvinder når bygningen fjernes, skal der laves nye føringsveje i terræn, ligesom der skal findes en ny placering til installationerne i svømmehallen.
Udgift til flytning af stikledninger og tilretning af installationer ca. 0,4 mio. Kr.

4. Økonomi

Det estimeres at frasalget af Badstuen vil medføre Svendborg Kommune en minimum af udgift, på mellem 2,2 og 9,2 mio. kr.

Udgifterne foreslås finansieret helt eller delvist via nettosalgsindtægterne ved Badstuen og vejarealet.

Salgsindtægterne for vejarealet afhænger af antallet af kvadratmeter der sælges.

Der er tidligere foretaget en vurdering af Badstuens salgsværdi. I 2015 blev ejendommen vurderet til 2,4 mio. kr. eksklusiv moms. Der vil skulle foretages en ny vurdering af Badstuen og vejarealet inden den endelige økonomi kan fastsættes.

Såfremt at Svendborg Svømmeklub og Dykkerklubben Dråben selv finder lokaler i private lejemål skal der også medregnes en øget årlig driftsudgift, til husleje og drift.

Beløbets størrelse vil afhænge af folkeoplysningsudvalgets beslutning.