



Politikområde: Kommunale Ejendomme

Filippahuset sanering samt delvis genetablering og nedrivning

Projektbeskrivelse	
Fysisk location (adresse)	Filippavej 64, 5762 Vester Skerninge
Overordnet beskrivelse	<p>På baggrund af Lokaludvalgets indstilling besluttede Teknik- og Erhvervsudvalget den 5. marts 2020, at der blev udarbejdet et anlægsudvidelsestema til budgetforhandlingerne for 2021 for sanering og genetablering af en del af bygningen og nedrivning af resten af Filippahuset såfremt at Hundstrup Borgerforening ønsker at overtage en del af huset.</p> <p>Udvalget besluttede herudover, at der til prisfastsættelsen skal indhentes tilbud på udgifter for sanering og genetablering af en del af bygningen, og en nedrivning af den resterende del af Filippahuset.</p> <p>Bygningen er beliggende på en 15.787 m² grund, bestående af fire matrikler (19 c, 19d og 22b samt 18m, hvoraf de første tre matrikler er sam-matrikuleret). Selve bygningen er placeret på matrikel 19d, hvor det store grønne areal ligeledes er placeret.</p> <p>Det anbefales, at ejendommen sælges samlet således, at kommunen ikke står til bage med en rest-ejendom. Det vil dog være muligt at udstykke ejendommen og sælge den som to særskilte ejendomme, hvilet er forbundet med omkostninger, der ikke er medtaget her.</p> <p>Ved budgetforliget for 2019 er der indarbejdet, at indtægten ved et salg af Filippahuset skal medfinansiere projektet på Vestermarkskolen. Indtægten er estimeret til kr. 381.750. Det anbefales derfor at sælge ejendommen med en minimumspris som sikrer realiseringen af det indarbejdede indtægtsbudget.</p> <p>I budgetforliget for 2020 blev Hundstrup Borgerforening tilbudt at overtage Filippahuset for 1 kr. Hundstrup Borgerforening ønsker ikke at overtage Filippahuset, førend det er miljøsaneret. Dele af aktiviteter i ejendommen er indtil videre rykket til andre lokationer, herunder Hundstrup Kro.</p> <p>Hundstrup Borgerforening har på deres hjemmeside haft en brugerundersøgelse i gang for at afdække behovet for lokaler og ønsker til anvendelse af område og bygninger. Det fremgik af hjemmesiden, at 34 medlemmer deltog i undersøgelsen. Efterfølgende er der afholdt møde mellem Hundstrup Borgerforenings bestyrelse og administrationen. På mødet orienterede kommunen om de muligheder der er for at Hundstrup Borgerforening kan anvende huset. Hundstrup Borgerforening ønskede på mødet med administrationen at der indhentes tilbud på følgende scenarier:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Scenarie 1, hvor område 1 saneres og nedbrydes, mens område 2 og 3 saneres og retableres. Baderummene genetableres ikke, men efterlades som råhus med installationerne.2) Scenarie 3, hvor hele bygningen saneres og nedbrydes.



- 3) Scenarie 5, hvor bygningsdel 3 saneres og nedbrydes, mens 1 og 2 saneres og retableres. Baderummene i bygning 2 og toiletter i bygning 1 genetableres ikke, men efterlades som et råhus med installationerne. Der etableres kun et køkken.

Hundstrup Borgerforening vil afholde generalforsamling ultimo august 2020, hvor de vil træffe beslutning om, hvilket scenarie de vil anmode Byrådet om at afsætte midler til at gennemføre deres ønske.

Der er tale om en ikke uvæsentlig udgift til miljøsanering. Der er en proces i gang, hvor der indhentes tilbud på nedenstående, og disse vil foreligge til budgetforhandlingerne sammen med ønsket fra Hundstrup Borgerforening.

Administrationen vurderer, at Svendborg Kommune har nedenstående muligheder:

- 1) Miljøsanere ejendommen og lave en leje- eller råderetsaftale med Hundstrup Borgerforening, som giver dem mulighed for at drive foreningshus inden for Folkeoplysningslovens rammer, og så vil lejeprisen vil kunne sættes til 0 kr.

Svendborg Kommune har således fortsat ejerskabet, mens der vil skulle indgå en aftale om afholdelse af driftsudgifterne. Der er i Svendborg Kommune mange forskellige aftaler om fordeling af driftsudgifter i lignende aftaler mellem foreninger og kommune.

Hundstrup Borgerforening har med en aftale fortsat mulighed for at fremme fællesskabet i Hundstrup, hvilket jf. deres vedtægter er deres formål. Der er inden for denne ramme ikke en mulighed for at drive erhvervsmæssig virksomhed såsom café og udlejning, koncerter mv. som et forsamlingshus er. Samtidig skal Hundstrup Borgerforening være opmærksom på, at Svendborg Kommune som ejer af ejendommen, vil have mulighed for at lade andre foreninger bruge ejendommen. Det er således ikke en eksklusiv ret til brug af ejendommen, som vil kunne tilbydes Hundstrup Borgerforening.
Pris for miljøsaneringen: X kr.

- 2) Miljøsanere og sælge ejendommen til markedsværdi ved et offentligt udbud.
Det betyder, at Svendborg Kommune miljøsanerer ejendommen, for så efterfølgende at udbyde ejendommen til salg. Her har Hundstrup Borgerforening mulighed for at byde på ejendommen på lige fod med øvrige interesserede, hvorefter ejendommen i det tilfælde at Hundstrup Borgerforening erhverver den, kan anvendes til forsamlingshus.

I henhold til indhentet mæglervurdering vil salgsprisen i så fald udgøre 500.000 kr.
Pris for miljøsanering: X kr.

- 3) Nedrive ejendommen, hvor den tomme grund udlejes til opførelse af bygning(er) på lejet grund. Lejeindtægten forudsættes at være til markedsværdi, hvilket ikke vurderes til ikke at udgøre en særlig høj lejeindtægt.
Pris: X kr.

- 4) Nedrive ejendommen og afhænde den til markedspris.
Pris for nedrivning: X kr.

- 5) Afhænde ejendommen som den er.
Ejendommen vurderes til en værdi på 0 kr. af ejendomsmægleren.

Budget 2021

Anlæg 2021 - 2024: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

	<p>Det vurderes derimod uforeneligt med Styrelsesloven og Kommunalfuldmagten at overdrage en saneret ejendom eller ryddet grund for et symbolsk beløb, idet kommunen i så fald vil yde støtte til en forening, hvis formål med ejendommen er at drive forsamlingshus. Det vil samtidig være i strid med Konkurrencelovens regler om konkurrenceforvridende støtte til private, idet et forsamlingshus udlejes til diverse private arrangementer.</p> <p>Mulighederne kan prøves ved Ankestyrelsen, men det forventes ikke, at vi vil få medhold, og med den nuværende sagsbehandlingstid i Ankestyrelsen vil et svar formentlig først foreligge i starten af 2021.</p> <p>Regler for salg</p> <p>I henhold til lov om kommunernes styrelse (Styrelsesloven) § 68, må en kommunal ejendom <u>ikke</u> sælges uden offentligt udbud. Endvidere følger det af bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme, at salg af kommunens faste ejendomme skal medmindre andet er særligt hjemlet i lovgivningen, ske ved offentligt udbud. De undtagelser der er hjemlet, vedrører offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger mv. og lov om støttede private boliger, og der er således ikke mulighed for at sælge ejendommen direkte til Hundstrup Borgerforening og undgå et offentligt udbud.</p>
Behov/ønsker	Ønskes bygningen anvendt er det nødvendigt at miljøsanere den, således at PCB-niveauet nedbringes til under 300 ng/m ³ , som er Sundhedsstyrelsens anbefaling. Bygningen genetableres med henblik på anvendelse, hvorefter bygningen og eventuelt areal sælges.
Økonomi	I henhold til beslutning i TEU er økonomien under udredning. Indhentning af tilbud og priser er forsinket på grund af corona-pandemien.
Specifikke kvalitetskrav	
Øvrige bemærkninger	
Bilagsmateriale, evt. link	
Projektets samlede udgift og periode	

Budget 2021

Anlæg 2021 - 2024: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

Økonomi						
1.000 kr.	Tidl.	2021	2022	2023	2024	Samlet
Politisk beslutning - projektering						
Projektering						0
Politisk beslutning - udførelse						
Udførelse						0
Færdiggørelse						0
Samlet anlægsprojekt	0	0	0	0	0	0
Lånefinansiering						0
Øvrig finansiering						0
Afledt drift - afdrag						
Afledt drift						0
Samlede likviditet, netto	0	0	0	0	0	0