



## Notat

### Afdækning af muligheder for at aktivere Kvægtorvet

Miljø og Teknik

Team Bygninger

Svendborgvej 135

5762 Vester Skerninge

sara.klinggaard@svendborg.dk

#### 1. Baggrund

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

Svendborg Kommune har indgået en lejekontrakt, som binder Svendborg Kommune til lejemålet indtil udgangen af februar 2026. Udlejer har ikke mulighed for at opsiges Svendborg Kommune som lejer før udgangen af februar 2036.

Juni 2023

Der er flere muligheder for at aktivere Kvægtorvet, hvilket vil blive belyst i nedenstående gennemgang.

Afdeling: Team Bygninger

Ref.

Acadre nr. 23/4450

Notatet er opbygget således, at der ved hvert scenarie for aktivering af Kvægtorvet er belyst det konkrete behov, fordele og ulemper samt en afdækning af økonomien. Ydermere vil der ved hvert scenarie være et punkt omhandlende øvrige hensyn, der kan variere fra scenarie til scenarie.

#### 2. Forventede pejlemærker for bæredygtig arealanvendelse

Direktionen har fået forelagt pejlemærker for bæredygtig arealanvendelse, hvilket indebærer, at kommunen alene skal anvende den bygningsmasse, som er relevant for kerneopgaven. Herudover skal kommunens ejendomsportefølje indeholde bygninger af strategisk formål, såsom byudvikling, bevarelse, kapacitetsinvesteringer etc. Der skal afsættes midler til drift og vedligeholde ved nyanskaffelser.

Bygninger, der ikke opfylder disse formål, skal sælges. Hvis salg ikke kan opnås, skal bygningen nedrives. Ved salg skal en del af salgsindtægten gå til investering i bæredygtig arealanvendelse.

Pejlemærker for selve bygningsanvendelsen er følgende:

- Vi skal reducere vores energiforbrug i bygningsmassen
- Vi skal reducere CO<sub>2</sub>-udledningen fra bygningsmassen
- Vi skal reducere det samlede antal m<sup>2</sup>, som kommunen anvender, da dette vil medvirke til, at den afsatte drifts- og anlægsøkonomi vil række længere
- Vores bygninger skal anvendes multifunktionelt. Man vil som bruger, i langt højere grad end i dag, komme til at dele faciliteter med andre.
- Belægningen i vores bygninger skal øges. Ejendomme med lav belægning skal enten tilføres aktiviteter eller sælges/nedrives.



Pejlemærkerne behandles politisk i august 2023.

### 3. Økonomiske forudsætninger for nye brugere af Kvægtorvet

Ved dannelsen af Fremtidsfabrikken II, blev der indarbejdet budgetter under;

- Kommunale Ejendomme
- Ejendomsservice
- Erhvervskontoret

Budgetterne er fordelt således at udgifter til huslejen mm. ligger under Kommunale Ejendomme, driften af bygningerne så som el, vand, rengøring mm. ligger under Ejendomsservice og den almene drift i bygningen under Erhvervskontoret.

Budgetterne under Kommunale Ejendomme og Ejendomsservice forventes bibeholdt for at kunne drifte bygningen i de scenarier, hvori Svendborg Kommune fortsat lejer Kvægtorvet.

For at Erhvervskontoret har mulighed for at fortsætte den almene drift i SME, tager Erhvervskontoret de budgetter med der vedr. den almene drift på Fremtidsfabrikken II.

**Dette efterlader et årligt ikke-realiserbart indtægtsbudget på 1,127 mio. kr., som en problemstilling for Svendborg Kommune.**

Samtlige scenariers finansiering holdes op imod dette ikke-realiserbare indtægtsbudget, for at anskueliggøre den potentielle årlige udfordring som Svendborg Kommune efterfølgende står med.

#### 4. Økonomisk opsummering

Nedenstående tabeller er udarbejdet med udgangspunkt i den økonomiske fremstilling i de forskellige scenarier.

##### Driftsudfordring

Nedenstående tabel viser Svendborg Kommunes årlige udfordring ved fuld indflytning.

Drift	Opsigelse af Kvægtorvet <sup>1</sup>	Svendborgvej 135 Miljø og Teknik	Fremleje af Kvægtorvet til Frivillighuset. Svendborg kommune står for rengøring og vedligehold	Fremleje af Kvægtorvet til Frivillighuset. Frivillighuset står for rengøring og vedligehold
Ikke-realiserbart indtægtsbudget	-1.127.000 kr.	-1.127.000 kr.	-1.127.000 kr.	-1.127.000 kr.
Driftsbesparelser	1.213.763 kr.	854.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Lejeindtægt	0 kr.	0 kr.	952.158 kr.	802.258 kr.
<b>Mellemregning</b>	<b>86.763 kr.</b>	<b>-273.000 kr.</b>	<b>-174.842 kr.</b>	<b>-324.742 kr.</b>
Finansiering af husleje			-952.158 kr.	-802.258 kr.
Tilskud fra Svendborg Kommune			528.000 kr.	528.000 kr.
- Heraf disponeret til almindrift			-17.000 kr.	-85.000 kr.
Fremleje estimeret			200.000 kr.	200.000 kr.
Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg medfinansiering i 4 år			125.000 kr.	125.000 kr.
<b>Manglende husleje finansiering</b>			<b>-116.158 kr.</b>	<b>-34.258 kr.</b>
<b>Årlig deludfordring</b>	<b>86.763 kr.</b>	<b>-273.000 kr.</b>	<b>-291.000 kr.</b>	<b>-359.000 kr.</b>
Efter salg af Svendborgvej 135		250.000 kr.		
Udfordring efter 4 år ved bortfald af støtte fra Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg			-125.000 kr.	-125.000 kr.
<b>Årlig udfordring ved fuld implementering</b>	<b>86.763 kr.</b>	<b>-23.000 kr.</b>	<b>-416.000 kr.</b>	<b>-484.000 kr.</b>
Sparet rengøring og vedligehold på Teknik og Miljøudvalget område				149.900 kr.

- = manglende finansiering / + = kan tilføres kassen

<sup>1</sup> Opsigelsen af lejemålet vil ikke medføre frigivelse af deponi

### Etableringsudgifter

For at flytte ind på Kvægtorvet, vil der være enkeltstående udgifter, som evt. vil fordre en anlægsbevilling. Nedenstående tal tager udgangspunkt i seneste sammenlignelige sager. Priserne kan dog svinge, hvorfor de skal tages med en vis form for usikkerhed. Alle forhold vides ikke på forhånd hvorfor listen ikke er udtømmende samt at enkelte kategorier indeholder et ?, da udgiften ikke vides.

Anlæg	Opsigelse af Kvægtorvet	Svendborgvej 135 Miljø og Teknik	Fremleje af Kvægtorvet til Frivillighuset
Fast udgift ved kommunal indflytning	0 kr.	738.700 kr	0 kr.
Ved ombygning – Kun Brandforhold	0 kr.	? kr.	? kr.
Ombygning	0 kr.	? kr.	? kr.
Istandsættelse af lejemål	?	0 kr.	? kr.
Flytteudgift	95.000 kr.	95.000 kr.	0 kr.
<b>I alt</b>	<b>? kr.</b>	<b>? kr.</b>	<b>? kr.</b>

Der tidligere afsat 870.000 kr. på anlæg til indretning af frivillighuset.

### Eksisterende udfordringer

Der er på nuværende tidspunkt problemstillinger på enkelte af de eksisterende lokationer, som på sigt vil betyde en anlægsbevilling.

Nødvendige investeringer i nuværende lokationer	Opsigelse af Kvægtorvet	Svendborgvej 135 Miljø og Teknik	Fremleje af Kvægtorvet til Frivillighuset
Ikke budgetlagt anlægsudgift	? kr.	3.300.000 kr.	0 kr.

For Svendborgvej 135 vedr. de 3,3 mio. kr. et nyt tag.

## 5. Opsigelse af Kvægtorvet

### 5.1 Afdækning af økonomi

En opsigelse af lejemålet for Frederiksgade 6 og 12 vil fra 2024 og frem betyde en samlet årlig driftsbesparelse på i alt 1,21 mio. kr. Den årlige besparelse tager udgangspunkt i budgetterne placeret hos Kommunale Ejendomme og Ejendomsservice.

Man må forvente at skulle betale en engangsudgift til erstatning for at komme ud af lejekontrakten forud for bindingsperioden. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at fastsætte denne engangsudgift, idet det vil kræve en dialog og forhandling med udlejer.

Der vil derfor skulle rejes en politisk, sag på det tidspunkt engangsudgiftens størrelse kendes.

## 6. Svendborgvej 135 – Miljø & Teknik

### 6.1 Baggrund for behov

Administrationen i Miljø og Teknik er opdelt mellem Frederiksø og Svendborgvej 135. Herudover er distriktslederne placeret i de respektive distrikter. Hvis administrationen samles i umiddelbar nærhed, vil det skabe større sammenhængskraft og effektivitet inden for direktørområdet.

Bygningen på Svendborgvej 135 i Vester Skerninge fremstår med massive vedligeholdelsesudfordringer, herunder skader på taget som har bevirket, at en større del af 1. salen ikke kan anvendes grundet vandindtrængen.

Kvægtorvet har færre kvadratmeter end Svendborgvej 135, hvilket vil have indflydelse på CO<sub>2</sub>-udledningen. Det vil samtidig betyde, at bygningen skal indrettes med en lavere skrivebordsratio. Der vil således ikke være et fast skrivebord pr. medarbejder, men derimod vil bygningen skulle indrettes som aktivitetsbaseret arbejdsplads.

### 6.2 Fordele

- Samling af chefer og stabe på tværs af direktørområdet
- Øget kvalitet i opgaveløsningen som følge af et styrket tværfagligt samarbejde
- Minimale behov for bygningsmæssige ændringer på Kvægtorvet
- Reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning
- Afprøve aktivitetsbaseret arbejdspladser på en stor administrativ enhed
- Øget mulighed for at rekruttere specialistfunktioner grundet attraktiv infrastruktur
- Reduktion af driftsomkostninger

### 6.3. Ulemper

Kvægtorvet rummer færre m<sup>2</sup> end Svendborgvej 135, hvilket betyder at skrivebordsratioen skal sænkes. Det vil således ikke være muligt at have sit eget faste skrivebord, hvilket for en periode potentielt kan få indflydelse på trivslen. Det giver dog også mulighed for at skabe en mere intelligent udnyttelse af indretningen med forskellige zoner for aktiviteter, alt afhængigt af behov. Det forudsættes, at lokalerne på Frederiksø indrettes tilsvarende således, at hele direktørområdet er omfattet.

Herudover kræver det et salg af Svendborgvej 135 for at reducere antallet af m<sup>2</sup>. Der vil formentlig være en periode med tomgang. De økonomiske konsekvenser er der redegjort for nedenfor.

### 6.4 Afdækning af økonomi

Dette scenarie vil betyde en besparelse af driftsudgifterne vedr. Svendborgvej 135 samt en reduktion i kantinedriften, da denne ikke forventes videreført.

Nedenstående oversigt viser den årlige besparelse før og efter et salg af Svendborgvej 135.

	Årligt
Drift Svendborgvej 135	758.953 kr.
Tomgang Svendborgvej 135	-250.000 kr.
Kantinedrift Svendborgvej 135	345.047 kr.
<b>I alt pr. år</b>	<b>854.000 kr.</b>
<b>I alt pr. år efter salg af Svendborgvej 135</b>	<b>1.104.000 kr.</b>

Der er på nuværende tidspunkt store problemer med dele af taget på Svendborgvej 135. Udskiftning heraf er estimeret til 3,3 mio. kr. En flytning og efterfølgende salg vil betyde at det ikke vil være nødvendigt at rejse en sag til finansiering af tagudskiftningen.

### 6.5 Øvrige hensyn

Der er et stort ønske om at samle administrationen i Miljø- og Teknik for at skabe en stærkere og tværfaglig sammenhængskraft.

Herudover forventes der at skulle udstedes parkeringstilladelser til de medarbejdere, der har udekørende funktioner. Øvrigt personale behandles på lige vilkår som øvrigt personale, eksempelvis som ansatte på Rådhuset.

Bygningen på Svendborgvej 135 skal anvendes til byudvikling, f.eks. almennyttigt byggeri, salg til privat udvikler eller lign., som kan sikre flyttekæderne i lokalområdet. Dette skal koordineres med lokalrådet i 5762.

## 7. Frivillighuset

### 7.1 Baggrund for behov

Siden 2012 har der været Frivillighus i Havnegade 3 i Svendborg. Frivillighuset fungerer som ramme for frivillige sociale aktiviteter og er hjemsted for Frivilligcenter & Selvhjælp Svendborg (tidl. Kontakt mellem Mennesker), som varetager opgaven med den daglige drift af huset og booking af lokaler. Frivilligcenter & Selvhjælp Svendborg er sammen med Svendborg Frivilligråd lejer af det private lejemål. Lejemålet er opsagt med fraflytning senest 29/2-2024.

### 7.2 Fordele

- Central placering i forhold til synlighed af det frivillige sociale område.
- Central placering i forhold til offentlig transport.
- Primært et-plan muliggør synergi og samvær foreningerne imellem.
- Lokalerne rummer mulighed for reception/modtagelse af husets brugere, køkken/Cafeområde, stort lokale til foredrag/generalforsamlinger, lokaler til ansatte og foreningsaktiviteter.
- Handicaptilgængelighed.
- Mulighed for bofællesskab med frivillige sociale foreninger, der prioriterer at drifte egne lokaler.
- Et frivillighus vil bevare bygningen som åben for borgere.
- Attraktiv bygning af høj kvalitet og god stand.

### 7.3. Ulemper

- Forøgede leje- og driftsudgifter.
- På kort sigt flere m<sup>2</sup> til rådighed, end der er behov for.

### 7.4 Afdækning af økonomi

Erhvervslejekontrakten vedr. Kvægtorvet åbner mulighed for fremleje og fremforpagtning, jf. § 27 (side 15). Anvendelsen af lejemålet er beskrevet bredt jf. § 3, stk. 1 (side 5).

Det betyder, at Svendborg Kommune kan fremleje til Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg, på samme vilkår som Kommunen lejer. Udlejer skal ved fremleje kun oplyses om at der kommer en ny lejer på Kvægtorvet. Dvs. der er ingen større usikkerhed forbundet med fremleje.

Frederiksgade 12 forbliver lejet af Svendborg Kommune.

### **Svendborg Kommune står for drift, vedligehold og rengøring**

I dette scenarie betales husleje, drifte og vedligehold af Svendborg Kommune, herunder også rengøring af lejemålet.

Det forudsættes at huslejen stadig på falder Svendborg kommune. For Frederiksgade 6, estimeret huslejen at udgøre 587.158 kr. i 2024. Der er i budgetterne afsat 365.000 kr. til driften af bygningen. Den samlede husleje forventes derfor at udgøre 952.158 kr.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg at finansiere denne husleje. Den årlige difference er opgjort til **116.158 kr.** (952.158 kr. – 836.000 kr.) de første 4 år og efterfølgende **241.158 kr.** (952.158 kr. – 711.000 kr.).

Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg finansieringsmulighed de første 4 år:

Tilskud fra Svendborg Kommune	528.000 kr.
- Heraf disponeret til almindrift	-17.000 kr.
Fremleje estimeret	200.000 kr.
<u>Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg medfinansiering i 4 år</u>	<u>125.000 kr.</u>
I alt	836.000 kr.

Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg finansieringsmulighed efter de første 4 år:

Tilskud fra Svendborg Kommune	528.000 kr.
- Heraf disponeret til almindrift	-17.000 kr.
<u>Fremleje estimeret</u>	<u>200.000 kr.</u>
I alt	711.000 kr.

Fremleje estimat

I de hensigtsklæringer, foreningerne har modtaget, er der defineret en huslejfastsættelse på 1.250 kr. pr. kvadratmeter eget kontorareal. De foreninger, som har tilkendegivet hensigt om at flytte ind i egne lokaler, har angivet et behov for kontorareal estimeret til en årlig lejeindtægt på i alt 200.000 kr. Såfremt man politisk vælger at fremleje Kvægtorvet til Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg som Frivillighuset, vil Erhvervskontoret udforme fremlejekontrakt mellem Svendborg Kommune og Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg samt lejekontrakter mellem Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg og foreningerne. Modellen er lignende den nuværende vedr. Fremtidsfabrikken.

**Frivillighuset står for drift rengøring og Svendborg Kommune**

I dette scenarie afholder Frivillighuset udgifterne til rengøring og indvendigt vedligehold af lejemålet og Svendborg kommune står for den øvrige drift og vedligehold.

Det forudsættes at huslejen stadig på falder Svendborg kommune. For Frederiksgade 6, estimeret huslejen at udgøre 587.158 kr. i 2024. Der er i budgetterne afsat 215.100 kr. til el, vand og varme. Den samlede husleje forventes derfor at udgøre 802.258 kr.



Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg at finansiere denne husleje. Den årlige difference er opgjort til **34.258 kr.** (802.258 kr. – 768.000 kr.) de første 4 år og efterfølgende **159.258 kr.** (802.258 kr – 643.000 kr.).

Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg finansieringsmulighed de første 4 år:

Tilskud fra Svendborg Kommune	528.000 kr.
- Heraf disponeret til almindrift	-85.000 kr.
Fremleje estimeret	200.000 kr.
<u>Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg medfinansiering i 4 år</u>	<u>125.000 kr.</u>
I alt	768.000 kr.

Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg finansieringsmulighed efter de første 4 år:

Tilskud fra Svendborg Kommune	528.000 kr.
- Heraf disponeret til almindrift	-85.000 kr.
<u>Fremleje estimeret</u>	<u>200.000 kr.</u>
I alt	643.000 kr.

### Fremleje estimat

I de hensigtserklæringer, foreningerne har modtaget, er der defineret en huslejeafmåling på 1.250 kr. pr. kvadratmeter eget kontorareal. De foreninger, som har tilkendegivet hensigt om at flytte ind i egne lokaler, har angivet et behov for kontorareal estimeret til en årlig lejeindtægt på i alt 200.000 kr. Såfremt man politisk vælger at fremleje Kvægtorvet til Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg som Frivillighus, vil Erhvervskontoret udforme fremlejekontrakt mellem Svendborg Kommune og Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg samt lejekontrakter mellem Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg og foreningerne. Modellen er lignende den nuværende vedr. Fremtidsfabrikken.

Det vil være muligt at sikre økonomien på flere måder. Ved at udleje flere kontorer og/eller forøge kvadratmeterprisen. Det forventes, at flere foreninger på sigt vil være interesserede i at indgå i et bofællesskab på Kvægtorvet, når bygningen er blevet indrettet og taget i brug som Frivillighus. Det vil også være muligt at sikre økonomien ved, at der politisk bliver stillet krav om, at kommunal huslejestøtte er betinget af placering på Kvægtorvet. Der er enkelte foreninger, der modtager kommunal støtte til bl.a. husleje (Servicelovens § 18), som ikke ønsker at flytte til Kvægtorvet eks. Alkorådet og Mødrerådgivningen. Det er vigtigt, at der i den sammenhæng tages højde for en god balance mellem antallet af de fremlejede kontor-/møderum og lokaler, der er til rådighed for bookinger til aktiviteter. Desuden kan økonomien sikres ved at omprioritere midler fra § 18-puljen til drift af Frivillighus på Kvægtorvet. § 18-puljen er kommunale midler, som foreningerne kan søge en gang årligt til deres frivillige sociale arbejde.

### 7.5 Øvrige hensyn

Frivillighuset har mulighed for en anden og hensigtsmæssig placering ved Skovparken. Det ene lejemål udgør 446 m<sup>2</sup>. Herudover vil der være halvdelen af børnehuset, som anvendes til ukrainske børn. SAB er udlejer. Dagtilbud har oplyst, at de fra 1/8-23 forventer at anvende den del af børnehuset, der anvendes til vuggestue, hvor den del af børnehuset, der anvendes til ukrainske børn, bliver ledig. Det betyder, at det samlede antal m<sup>2</sup>, som kan anvendes til Frivillighus, opfyldes. Lejekontrakt er indgået i perioden 1/6-22 til 30/5-25.

Skovparkens størrelse og indretning betyder, at det er muligt at etablere et Frivillighus, der drives af Frivilligcenter og Selvhjælp Svendborg og som fungerer på vilkår lignende dem, der er i dag.

Fordele:

- Et-plan muliggør synergi og samvær foreningerne imellem.
- Lokalerne rummer mulighed for reception/modtagelse af husets brugere, køkken/caféområde, større lokale til foredrag/generalforsamlinger, lokaler til ansatte og foreningsaktiviteter.
- Udeareal til samvær og aktivitet.
- Placering tæt på målgruppen.

- Placering tæt på ABIS (den boligsociale helhedsplan) og mulighed for styrket samarbejde.
- Mulighed for at nabobygning/vuggestue bliver ledig fra årsskiftet og dermed mulighed for at leje en del til frivillighus samt tilbyde en del til bofællesskab med frivillige sociale foreninger, der prioriterer at drifte egne lokaler.

Ulemper:

- Placeringen er ikke central.
- Placeringen er ikke synlig.
- Der er ikke handicaptolet.

*Økonomi, Skovparken*

Huslejen er 290.000 kr. årligt og vand/varme udgør 102.000 kr. Hertil kommer udgifter til el og rengøring. Det forventes, at den samlede udgift kan holdes indenfor rammerne af det budget (528.000 kr.) som kommunen har afsat til husleje og drift af Frivillighuset. Der er desuden udgifter til etablering samt ombygning i forhold til handicaptolet, køkken, adgangsforhold mm.

*Anlægsøkonomi*

Huset forventes at skulle ombygges i mindre grad for at kunne rumme de nye aktiviteter. Anlægsudgiften påhviler SAB som udlejer, og anlægsudgiften vil have indflydelse på huslejen, men det forventes at være beskedent.