



Notat vedr. den fremadrettede anvendelse af Knabergaarden, Aalestrup

1. Baggrund

Den 7. juni 2018 drøftede Kultur og fritidsudvalget anlægsønsker for budget 2019, herunder et forslag fra Biblioteket om renovering af Knabergaarden i Aalestrup med et anlægsforslag på 1.905 mio. kr. til indretning af kursus- og mødefaciliteter (se anlægsønske i bilag 1).

Kultur- og Fritidsudvalget gav ved sagens drøftelse og beslutning udtryk for, at den fremtidige anvendelse af Knabergaarden skal afklares nærmere.

Kultur og fritidsudvalget godkendte efterfølgende på møde d. 23.10 2018 nedsættelse af en arbejdsgruppe og kommissorium for arbejdet (se kommissorium i bilag 2).

På baggrund af arbejdsgruppens afrapportering er der i nærværende notat opstillet mulige scenarier vedr. Knabergaarden og forvaltningens anbefalinger i relation til den fremtidige anvendelse af Knabergaarden præsenteres.

2. Knabergaarden

Knabergaarden er en kommunalt drevet ejendom, som bl.a. rummer bibliotek, administration for Byen i Byen (Aalestrup tilbuddene), SSP, sygeplejen, Lokalhistorisk arkiv, IT undervisningslokaler, mødelokaler, kantine, foreningslokaler, træ-værksted.

Knabergaarden 1 - 9620 Aalestrup er oprindeligt fra år 1900.

Knabergaarden har en bygningsmasse på 3.124 m² og rummer et opvarmet areal på 2.823 kvm.

Hertil kommer *Knaberscenen*, som er opført i år 2001. Denne benyttes til biograf med fast plads til 100 gæster, teater og foredrag med mulighed for yderligere 80 gæster. Denne del af bygningen andrager ca. 500 m²

Af bilag 3 og 4 fremgår oversigtstegninger over Knabergaarden.

2.1 Hvem anvender ejendommen i dag?

Møde og kursusfaciliteterne på Knabergaarden benyttes både til interne kommunale møder/ kurser og af områdets foreninger.

Vesthimmerlands Kommune anvender Knabergaarden til kursus- og mødevirksomhed ift. fortrinsvis IT undervisning og arbejdsmiljøuddannelser (forplejning købes og dækker udgifter til servicepersonale). IT afdelingen vurderer, at lokalerne er i en rimelig tilstand ift. denne anvendelse, dog opleves der lejlighedsvis udfordringer i forhold til netværksadgang.

Herudover er der kommunale afdelinger med arbejdsplads på Knabergaarden:

- Vesthimmerlands Bibliotek
- Byen i Byen (Aalestrup Tilbuddene)

Der er desuden en række faste lejemaal på Knabergaarden, blandt andet Aalestrup Bio, politiet og 3 private lejemaal.

Der er 12 private foreninger, som benytter faciliteter i bygningen, fortrinsvis seniorer (heraf 5 med kommunalt tilskud via Folkeoplysningsloven og pensionisttilskud).

Lokale foreninger der benytter Knabergaardens tilbud:

- Aalestrup Seniorer, Aalestrup Videoklub, Jydeværkstedet, Nørkleklubben, Natteravnene, Ældresagen, Sundhedscenter Vesthimmerland, Læsekredse, Pensionistforeningen, Slægtsforskerne, Frivilliggruppen (flygtninge), Musikforeningen Membranen, Greyhound Stage Company, Foreningen Norden, Onsdagsklubben mfl.

Der opleves på Knabergaarden varierende lejeindtægter, som bør følge nye retningslinjer, f.eks. bør leje opkræves på baggrund af størrelsen på lejemålet og markedsvilkår.

Der er udarbejdet et overslag over, hvor mange personer der samlet anvender faciliteterne på Knabergaarden.

Kortlægningen har vist, at Knabergaarden gennemsnitligt anvendes af ca. 20 brugere dagligt (fraregnet daglige brugere af biblioteket, biografen og sygeplejeklinikken). Dette antal brugere er fremkommet ved at fordele det årlige antal brugere på ca. 200 hverdage årligt. Antallet af brugere fordeler sig over lokaler på samlet ca. 2800 kvm.

Der er *ikke* tale om unikke brugere, da samme person "tæller med" flere gange, f.eks. hvis en forening mødes hver uge (se mere i bilag 11 og 12).

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at der er et begrænset antal unikke brugere af Knabergaarden for nuværende, og ofte står lokaler ledige.

2.2 Økonomi

2.2.1 Indtægtsgrundlag

Knabergaardens indtægtsgrundlag udgør samlet (2018) 274.900 kr. som fordelt:

- Interne kommunale brugere (forplejning) 113.700 kr.
- Huslejeindtægter (3 private firmaer) 28.800 kr.
- Kontantkasse (seniorer, filmklub m.fl.) 15.700 kr.
- Biblioteket (kaffe) 7.200 kr.
- Biografen (stoleleje) 55.000 kr.
- Membranen, teaterforeningen (stoleleje) 8.800 kr.
- Naturefterskolen 4.500 kr.
- Skovvænget, psykiatrien 29.200 kr.
- Ældresagen 9.800 kr.
- Aars Boligforening 2.200 kr.

Indtægterne dækker delvist kantinedrift og aflønning kantine/rengøringspersonale.

2.2.2 Bygningens driftsudgifter

Driftsudgifterne til Knabergaarden afholdes i dag af to forskellige "kasser", idet *Kultur og Fritid* afholder udgifter til daglig drift af bygningerne (kantine, rengøring etc.), mens *Økonomi og Teknik* afholder udgifterne til ind- og udvendig vedligeholdelse og ejendomsdrift i øvrigt.

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Daglig drift | kr. 774.000 |
| Ejendomsdrift | kr. 570.000 |
| <u>I alt årlig drift</u> | <u>kr. 1.344.000</u> |

Den årlige drift forventes ved uændret anvendelse at være på niveau med 2018, idet aktivitetsniveauet i husets strøm-/ vandforbrug forventes uændret.

Herudover vil vedligeholdelsen også fremadrettet ved uændret anvendelse ligge på mellem 150tkr. og 200tkr. årligt, men Ejendomscenteret kan med den nuværende finansiering kun vedligeholde i begrænset omfang, og større projekter såsom ny ventilation, nye toiletter, facaderenovering osv. vil ikke blive igangsat.

3. Bygningsgennemgang - Status for Knabergaarden

Der er udført bygningsgennemgang af Knabergaarden primo 2019. Knaberscenen, er ikke medtaget i bygningsgennemgangen, idet standen anses for god (se bilag 5).

Den bygningsmæssige gennemgang viser en bygning, som er slidt / defekt.

Knabergaarden er en ældre ejendom, og behovet for renovering kan vise sig at være betydeligt. Samtidig er det den overordnede vurdering, at selv en omfattende renovering ikke vil kunne skjule det faktum, at bygningens afsæt er fra år 1900. Dette betyder blandt andet, at den ikke er godt isoleret fra undergrunden, og at den heller ikke har fundamenter til en frostfri dybde. Dette betyder, at ydervæggene altid vil revne og kræve en del vedligeholdelse.

Opmærksomheden skal herudover specielt henledes på det faktum, at bygningen ikke er godt ventileret i forhold til det arbejdsmæssige indeklima, og at bygningen fremover stadig vil kræve en højere vedligeholdelse pr. kvm. I forhold til nyere bygninger.

I forbindelse med bygningsgennemgangen er der udarbejdet foreløbige skøn over udgifterne til henholdsvis de mest presserende renoveringsbehov (forhold som skal udbedres indenfor en overskuelig tidshorisont) og overslag på udgifter til en mere omfattende renovering.

Beregningerne vil blive præsenteret i de nedenstående scenarier.

Det understreges, at prissætningerne er behæftet med en vis usikkerhed, idet der ikke er foretaget destruktive undersøgelser. Priserne er ligeledes overslag, og ved en reel projekteksekvering skal mængderne måles nøjagtigt op sammen med akkurate beskrivelser af opgaverne. Herefter kan der indhentes reelle priser fra områdets entreprenører.

Prissætningen indeholder ikke de kommende års udgifter til kloaksepareringen uden for ejendommen.

4. Mulige scenarier for fremtidig drift af Knabergaarden

På baggrund af de indhentede fakta omkring Knabergaarden og indledende undersøgelser ses følgende muligheder for den fremtidige anvendelse af Knabergaarden:

Scenarie 1: Løbende renovering af de mest nødvendige forhold

Et scenarie for Knabergaarden er at fortsætte med en løbende renovering af de mest nødvendige forhold, som vil opstå. Der er allerede nu flere kritiske forhold, som kræver en snarlig afklaring/udbedring, da der kan være arbejdsmiljøproblemer forbundet med forholdene.

Lokaler, der ikke har nævneværdig belægning, kan i dette scenarie udeholdes og lukkes ned. (Denne løsning vil dog give en tom sidefløj, med risiko for hurtigt forfald.)

På nuværende tidspunkt vurderes der akut at være behov for renovering af:

- Fundamenter / sokler (285.000kr. ex. moms)
- Vinduer / døre (930.000 kr. ex. moms)
- Nye udvendige trapper (500.000 kr. ex. moms)
- Toiletter (1.000.000 kr. ex. moms)
- Ventilation (2.000.000 kr. ex. moms)

Samlet set vil der således allerede på nuværende tidspunkt med en udbedring af de mest nødvendige forhold kunne imødeses en udgift på ca. 4.715.000 kr. Dette vil kræve særskilt ny bevilling.

Fordele ved denne løsning:

- Denne løsning vil være den mindst omkostningstunge (i hvert fald på kort sigt)

Ulemper ved denne løsning:

- En delvis renovering er vanskelig at prissætte, idet det kun vil være et spørgsmål om at udskyde nødvendige renoveringer, som nævnt i bygningsgennemgangen. For eksempel er toiletterne stadig brugbare, men ikke indbydende og af ældre dato. De opfylder ikke kravet om adskillelsen mellem offentlige og medarbejder toiletter.
- En vigende benyttelse "udefra" kan skyldes bygningens tilstand, som med et minimum af vedligeholdelse og begrænset renovering vil gå yderligere i forfald. En bygning, der i forfald og med dårlig belægning, kan på sigt medføre nedrivning.

Scenarie 2: En samlet renovering af hele det nuværende Knabergaarden (foruden Knaberscenen)

En samlet renovering af hele den nuværende Knabergaarden (Knaberscenen undtaget), med de nuværende kendte behov og forhold, vil beløbe sig til ca. 13,5 mio. kr., jævnfør beregninger fra bygningsgennemgangen (se bilag 5).

Ved en sådan renovering vil der blandt andet blive rettet op på de nuværende udfordringer ift. ventilation (indeklima), gulvene tilstand bliver udbedret og toiletforholdene bliver opgraderet (se mere i nedenstående tabel og i bilag 5). Dog vil der, efter endt renovering, fortsat være tale om en gammel ejendom med forholdsvis store driftsudgifter sammenlignet med et nutidssvarende byggeri.

Overslag for en renovering af Knabergaarden:

| 1028 | Knabergaarden | | |
|------|-----------------------------------|----------------|---------------------|
| Nr. | Bygningsdel | Tilstand [1-5] | Genopretning år 0-2 |
| 1 | Fundament og sokkel | 3,8 | 270.000 |
| 2 | Kælder, krybekælder, terrændæk | | |
| 3 | Yder- og indervægge | 3,9 | 2.075.000 |
| 4 | Døre og vinduer | 4,1 | 885.000 |
| 5 | Lofter og etageadskillelser | | 100.000 |
| 6 | Gulvkonstruktioner og belægninger | 3,4 | 1.725.000 |
| 7 | Indvendige trapper | 4,0 | 500.000 |
| 8 | Tagkonstruktion - udvendig | 4,5 | 425.000 |
| 9 | Tagkonstruktion - indvendig | 3,0 | 500.000 |
| 10 | Toilet, bad og bryggers | 3,5 | 1.800.000 |
| 11 | VVS-installationer | 3,5 | 100.000 |
| 12 | Elinstallationer | 3,5 | 270.000 |
| 13 | Ventilation | 5,0 | 4.860.000 |
| | SUM | 3,8 | 13.510.000 |

Tilstandsvurdering: 1: Nybygget – 2:Lettere slidt – 3:Slidt – 4:defekt – 5:Sikkerheds-el. Sundhedsrisiko

Fordele ved denne løsning:

- Ved renovering til 13.5 mio. kr. får nuværende lejere og brugere mere tidssvarende lokaliteter
- Arbejdsmiljø forbedres med ny ventilation og adskilte toiletter til brug for medarbejdere og offentlig brug

Ulemper ved denne løsning:

- Fortsat høje driftsudgifter
- Efter renovering er bygningen i sin helhed fortsat af ældre dato
- Uklart hvor længe løsningen holder – nye udgifter kan opstå med kort tidshorisont
- Ugunstig belægningsgrad i nye og renoverede lokaler
- Usikkerhed omkring mulighed for at tiltrække nye brugergrupper (afhænger af bygningens stand og muligheder)

Scenarie 3: Delvis nedrivning af bygningsmassen og delvis renovering af resterende bygninger

Et alternativt scenarie (en udbygning af scenarie 2) vil være at nedrive en del af Knabergaarden. Scenarie 3 tager udgangspunkt i en vigende anvendelse af Knabergaarden og ligger således op til en nedgradering af bygningen og dens anvendelse.

I så tilfælde anbefales en nedrivning af den fløj som på nuværende tidspunkt huser Jydeværkstedet (se bilag 8 og 9). Denne del af bygningen udgør ca. 400 kvm på 2 etager.

Nedrivningsprisen for denne del af bygningen vurderes at være ca. 1 mio. kr.

Herudover vil der skulle påregnes udgift til renovering af den resterende del af bygningen.

Udgifterne til en renovering af denne resterende del af bygningen vil beløbe sig til ca. 11.345.000 kr. (se bilag 6 og 7 for flere informationer).

Fordele ved denne løsning:

- Udgifter til renovering reduceres en smule (også de forventede udgifter til renovering fremadrettet forventes mindre)
- Bygningsmassen tilpasses bedre den nuværende anvendelsesgrad

Ulemper ved denne løsning:

- Nedrivning af dele af bygning med historisk betydning for Aalestrup by
- De nuværende aktiviteter i Jydeværkstedet skal flyttes til andre egnede lokaler med ledig kapacitet.
- Fortsat høje driftsudgifter

Det vil i forbindelse med den foreslåede nedrivning af Jydeværkstedet primært være kommunale arbejdsmiljøuddannelser, som påvirkes. Det vurderes uproblematisk at finde alternative lokaler til afholdelse af disse.

Scenarie 4: En nybygning til afløsning af den nuværende Knabergaarden

Afslutningsvist er det et muligt scenarie, at hele den nuværende Knabergaarden nedrives og afløses af en ny bygning.

Ejendomscentrets overordnede anbefaling er i så tilfælde, at et nybyggeri af driftsmæssige årsager bygges sammen med den eksisterende Knaberscene. Udgiften til et nyt kulturhus vil afhænge helt af ønskerne til det fremtidige virke, og af hvor mange kvadratmeter man ønsker at (gen)opføre.

I dag ligger kvadratmetertallet på ca. 2.800, men der er mange uudnyttede kvadratmeter i dette, og hvis man eksempelvis kun genopfører 1.500m² til en overslagspris på 17.000 kr./m², vil dette beløbe sig til ca. 25½ mio. kr. excl. moms.

Hertil skal lægges 2-3 mio. kr. til en nedrivning af Knabergaarden (ikke Knaberscenen), og derfor vil en nybygning potentielt løbe op i ca. 30 mio. kr. excl. moms.

Fordele ved denne løsning:

- Driftsøkonomisk vurderes dette at være den bedste model
- Ved nybygning falder de årlige driftsudgifter på matriklen
- Ved nybygning bliver det i højere grad attraktivt at udleje kursuslokaler

Ulemper ved denne løsning:

- Ved nybygning vil der være en stor kommunal udgift, der skal finansieres ved øget lejeindtægter
- Der vurderes umiddelbart at være for få brugere til denne model.

Hvis der politisk er ønske om denne model, så anbefales der en proces for dialog vedr. tiltrækning af nye brugere til Knabergaarden.

5. Forvaltningens samlede anbefaling vedr. Knabergaarden

På baggrund af de indledende undersøgelser vedr. den fremtidige anvendelse af Knabergaarden kan det overordnet konstateres, at:

- Anvendelsen af Knabergaarden er/ forventes at være status quo de kommende år. Det har ikke været muligt at påvise en øget brug af faciliteterne, og den nuværende anvendelsesgrad vurderes at være begrænset.
- Bygningsgennemgangen har vist, at der er et aktuelt behov for stillingtagen til en renovering af bygningerne eller anden løsning.
- Der er i forbindelse med nærværende afdækning vedr. Knabergaarden konstateret uens lejevilkår. Denne praksis bør uagtet hvilken fremtidig model for Knabergaarden, som der vælges og der bør arbejdes hen mod ensartet lejevilkår for alle lejere på markedsvilkår.

På den baggrund bemærker forvaltningen, at der ift. beslutningen om den fremtidige anvendelse af Knabergaarden og valg af løsning vedr. bygningen, er to forhold, som er væsentlige at fremhæve:

1) En delvis renovering af Knabergaarden vil beløbe sig til ca. 13,5 mio. kr. Der er med denne model ikke tale om en gennemgribende renovering.

Enhver renovering af den eksisterende Knabergaarden vurderes ikke at være en optimal løsning, da der er tale om en bygning af ældre dato, som løbende vil have et stort renoveringsbehov

2) Der er pt. gennemsnitligt 20 daglige brugere af Knabergaarden (fraregnet bibliotekets, biografens og sygeplejeklinikkens brugere). Anvendelsen af Knabergaarden og antallet af brugere er væsentlig at tage i betragtning ved valg af fremtidig model, så antallet af brugere står mål med det, man vælger at investere i projektet (skal der igangsættes en proces ift. en afklaring af, hvorvidt tiltrækning af nye brugere er mulig?)

For at tiltrække flere aktive brugere af Knabergaarden kan det endvidere overvejes at give dele af Knabergaarden status af Frivilligcenter og overdrage ejendommen til dette formål; til en frivilligbestyrelse eller selvejende institution. Frivilligcentre arbejder andre steder i landet dagligt for at sikre de bedste betingelser og de største udfoldelsesmuligheder for den lokale frivillighed.

På den baggrund skal der således tages stilling til, hvilke af de opstillede scenarier, som Byrådet ønsker at arbejde videre med:

- 1) Scenarie 1: Er Byrådet indstillet på en løbende renovering af de mest nødvendige forhold?
- 2) Scenarie 2: Er Byrådet indstillet på en delvis renovering og opgradering af Knabergaarden?
- 3) Scenarie 3: Er Byrådet indstillet på en delvis nedrivning og bevarelse af en del af byggeriet samt flytning af en del af de nuværende aktiviteter?
- 4) Scenarie 4: Er Byrådet indstillet på at bygge nyt kulturhus til ca. 30 mio.?
- 5) Scenarie 5: Er Byrådet indstillet på at drøfte mulighederne for overdragelse af ejendommen til anden aktør: En Frivilligbestyrelse eller selvejende institution med henblik på at fremme frivillige lokale kræfters anvendelse af Knabergaarden?

Det skal afklares, hvilken model forvaltningen skal arbejde videre med.

Uanset hvilken model, som der vælges for Knabergaarden, er der behov for en kvalificeret gennemgang af det valgte projekt og økonomien forbundet hermed.

Når der politisk er taget stilling til, hvilken retning man ønsker fremadrettet ift. Knabergaarden, er der behov for at Ejendomscentret gives mulighed for at efterprøve de foreløbige beregninger med henblik på et mere kvalificeret overslag på de endelige udgifter til renovering af Knabergaarden.

Det er vurderingen fra Ejendomscentret, at der hertil vil være behov for hjælp fra ekstern rådgiver. Udgiften hertil forventes at være omkring 100.000-200.000 kr., alt efter opgavens omfang.

Forslag til procesplan vedr. stillingtagen til den fremtidige anvendelse af Knabergaarden

Forud for endelig stillingtagen foreslås nedenstående proces:

- Notat drøftes på formandsmøde d. 28. januar 2020 (mødet afvikles på Knabergaarden).
- Notat forelægges Kultur- og fritidsudvalget d. 5. februar 2020.
- Notat drøftes på Formandsmøde med de politiske partier d. 6. feb. 2020.
- Notat forelægges Byrådet til drøftelse på temamøde d. 27. februar 2020 (herefter afholdes eventuelt borgermøde, afhængigt af Byrådets drøftelse).
- Efter disse drøftelser genoptages sagen i Kultur- og fritidsudvalget d. 4. marts 2020, hvor afholdelse af borgermøde på Knabergaarden bl.a. drøftes.
- KFU træffer beslutning om valg af model til indstilling til Byrådets Budgetseminar 2021.