

## Notatark

Sagsnr. 18.16.00-A00-3-20  
Sagsbehandler  
Kia Skov Rosenbrock

25.5.2021

## Baggrund for projekt

### Resumé

I Ølsted ønsker borgerne at skabe bedre rammer for foreningslivet og fællesskabet i byen. På baggrund af borgernes og foreningernes ønsker og behov udarbejdede en lokal styregruppe et projektforslag til Foreningernes hus. Projektet bestod af en tilbygning til Ølsted Skole på 770 m<sup>2</sup>.

På baggrund af kortlægningen af Ølsted by i forbindelse med kommuneplanens fokus på strategisk planlægning for landsbyer og udviklingen i byen vurderes det, at der er basis for at arbejde videre med visionen om et forening-/fælleshus. Erfaringer fra lignende projekter viser dog, at det oprindelige projektforslag er svært at realisere grundet den store anlægssum og de efterfølgende høje driftsudgifter.

Samtidig har Hedensted Kommune fokus på klogt anvendte kommunale m<sup>2</sup> og bygningsanalysen for Ølsted Skole viser, at der er mulighed for at udnytte den eksisterende bygning til endnu flere aktiviteter. I dialog og samarbejde med den lokale styregruppe og Ølsted Skole og Børnehave er der altså grundlag for at fremme et langt mere bæredygtigt projekt.

Nedenfor gennemgås arbejdet fra det oprindelige projektforslag til nuværende skitseforslag, hvor der er arbejdet på at omsætte principperne for klogt anvendte kommunale m<sup>2</sup> til praksis.

## Proces

### Oprindeligt projektforslag

Ølsted Lokalråd ansøger i 2018 Fritidsudvalget om tilskud på 15.000 kr. til udfærdigelse af et skitseprojekt vedrørende Foreningernes Hus i Ølsted. Ideen om opførelse af et fælles foreningshus udspringer af et ønske om et nyt spejderhus. Ølsted Lokalråd nedsætter en arbejdsgruppe, der skal undersøge mulighederne og afdække byens og foreningernes behov. Dialogen med foreningerne og borgerne i byen viser, at foreningerne er udfordret af nedslidte klubfaciliteter og pladsmangel. Der er ligeledes et ønske om fællesfunktioner/lokaler, hvor det er muligt for foreninger og borgere at mødes for at styrke byens sammenhold og lade fællesskabet skabe nye initiativer.

I december 2020 inviterer styregruppen for Foreningernes Hus formandsskabet for Fritid og Fællesskab samt Kultur og Fritid til en præsentation af projektforslaget. I den mellemliggende periode fra udarbejdelse af skitseprojekt til december 2020 er spejdergruppen ophørt og skitseforslaget er derfor rettet til.

Af skitseforslaget fremgår det, at styregruppen foreslår en tilbygning til Ølsted Skole på 770 m<sup>2</sup>. Tilbygningen skal indeholde forhal, fællessal/cafeteria, fire nye omklædningsrum, spinninglokale, depotrum, klublokale til bordtennis, kontor til bordtennis, e-sports lokale, foreningslokale, boldrum og dommeromklædning.

Tilbygningen er af styregruppen estimeret til en anlægssum på 12 mio. kr. ekskl. moms, med forslag om følgende finansieringsplan:

Kommunalt anlægstilskud	2 mio. kr.
Tilskud fra salg af spejdergrund	1,5 mio. kr.
Tilskud fra fonde	2,75 mio. kr.
Lån via KommuneKredit	6 mio. kr.

Administrationens vurdering er dog, at anlægget koster 15,4 mio. kr. ekskl. moms idet en m<sup>2</sup>-pris vurderes at være 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Derudover er det usikkert om bygningen kan etableres uden moms og derved vurderes bygningen samlet set at kunne koste knap 19,3 mio. kr.



Oprindeligt skitseforslag - dec. 2020

## Grundlag for projekt

I forbindelse med kommuneplanen arbejder kommunen med strategisk planlægning af landsbyer med mellem 200-1000 indbyggere. Kortlægningen af Ølsted viser, at der i Ølsted by bor 897 indbyggere og at byen har haft en positiv befolkningstilvækst på 1,6 % inden for de sidste 5 år. Der er positiv vækst blandt aldersgrupperne 0-9 år, 18-24 år og 25-34 år. I 42% af byens husholdninger bor der børnefamilier. Ølsted ligger mindre end 15 minutters kørsel til centrum af storby, togstation samt motorvejs til- og afkørsel. Det er en aktiv by med mange foreninger og gentagende begivenheder, der bidrager til fællesskabet.

Foreningernes Hus skal kunne bruges af alle aldersgrupper og til mange forskellige aktiviteter. Fra andre idrætsanlæg og viden om borgernes idrætsvaner er det kendt, at særligt børn, unge og børnefamilier er hyppige brugere af indendørs idrætsfaciliteter. Den lokale styregruppe vurderer, at huset vil være til glæde for 500 borgere i Ølsted og opland, der jævnligt vil have sin gang i huset. Vurderingen er derfor, at der vil være et godt grundlag for projektet, da både brugerne og de frivillige, der er en forudsætning for aktivitet, er tilstede.

For at skabe grundlaget for at etablere projektet er det den lokale styregruppes tanke, at der dannes en selvejende institution. For at driftsøkonomien skal være tilstede til en selvejende institution skal kommunen overdrage multihallen, omklædningsrum og foreningslokaler på skolen til en selvejende institution. Dernæst kan kommunen give driftstilskud for skoler og daginstitutioners brug, lokaletilskud til omklædningsrum og mødelokaler samt lokaletilskud for foreningernes brug af multihallen. Hvad indbyggertallet angår kan en ny selvejende institution i Ølsted sammenlignes med henholdsvis Stouby Multihus og Langskovhallen. Over de seneste år har de to anlæg i gennemsnit modtaget 1 mio. kr. årligt i de forskellige tilskud fra kommunen, hvorfor det er sandsynligt at antage, at et tilsvarende beløb ville kunne gives i tilskud til en selvejende institution i Ølsted.

Hvad angår anlægsøkonomien har lignede projektforslag været håndteret på to forskellige måder igennem de seneste år i Hedensted Kommune. Til projekter af en tilsvarende størrelse er der givet tilsagn om 2 mio. kr. i anlægstilskud og nogle af projekterne har derudover ønsket en kommunal lånegaranti. Endelig har projekterne forudsat en høj grad af ekstern funding. Til projekter, der er større end projektforslaget i Ølsted, har langt den største del af anlægssummen været finansieret via tilsagn om et stort anlægstilskud og en stor lånegaranti, mens et mindre beløb har skulle findes via ekstern funding.

Hvis de samme modeller anvendes til Foreningernes Hus i Ølsted vil finansieringsplanen for de to modeller se ud som følger:

### Model 1

<b>Total anlægssum</b>	<b>19,3 mio. kr.</b>
Kommunalt anlægstilskud	2 mio. kr.
Fundraising kombineret med kommunal lånegaranti	17,3 mio. kr.
Årligt drifts- og lokaletilskud	0,2 mio. kr.

### Model 2

<b>Total anlægssum</b>	<b>19,3 mio. kr.</b>
Kommunalt anlægstilskud	9,3 mio. kr.
Fundraising	1 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	9 mio. kr.
Årligt drifts- og lokaletilskud	0,2 mio. kr.

For begge modeller gælder, at kommunen ville opnå en delvis momsrefusion på anlægstilskuddet (henholdsvis 340.000 kr. på model 1 og 1,58 mio. kr. på model 2) samt en be-

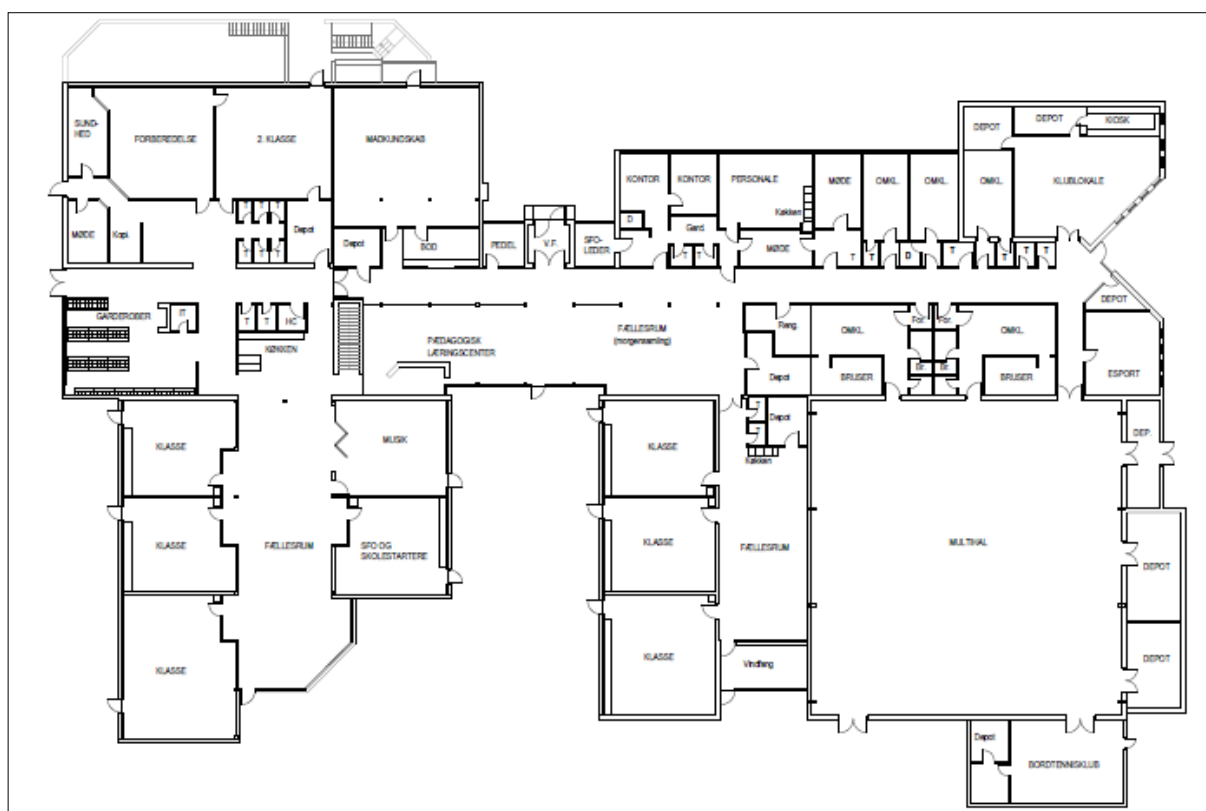
sparelse på driften af de lokaler, der overdrages til den selvejende institution. Til gengæld er det erfaringen fra lignende størrelse projekter, at det selv med tilsagn om et kommunalt anlægstilskud på 2 mio. kr. kan være meget svært at skaffe den nødvendige finansiering fra fonde med den risiko, at projektet ikke kan realiseres.

Udviklingen i Ølsted by peger altså på, at der indholdsmæssigt er grundlag for udbygning af de eksisterende forenings- og fritidsfaciliteter, men at etableringen af en selvejende institution ikke synes at være en farbar vej. Til gengæld viser en nylig gennemført bygningsanalyse af Ølsted Skole, at der kan være potentiale for at udnytte skolens areal endnu bedre og på den måde få plads til nogle af borgernes ønsker og behov i allerede eksisterende bygninger.

### Klogt anvendte kommunale m<sup>2</sup>

På skolen i Ølsted er der i øjeblikket 97 elever fordelt på 7 klasser (0.-6.kl.). Over de næste år ser elevtallet jf. prognosen ud til at stige, men antallet af klasser vil forblive på nuværende niveau. Der er lige nu 37 m<sup>2</sup> pr. elev og dermed god plads på skolen, hvilket der fortsat vil være, også når elevtallet stiger.

Nogle af lokalerne bliver desuden brugt meget lidt. De bedste eksempler er madkunds-kabslokalet som bruges fire timer om ugen, og foreningernes klublokale, som bruges et par aftner om ugen.



Ølsted Skole - eksisterende forhold (kælder ikke medtaget på tegning)

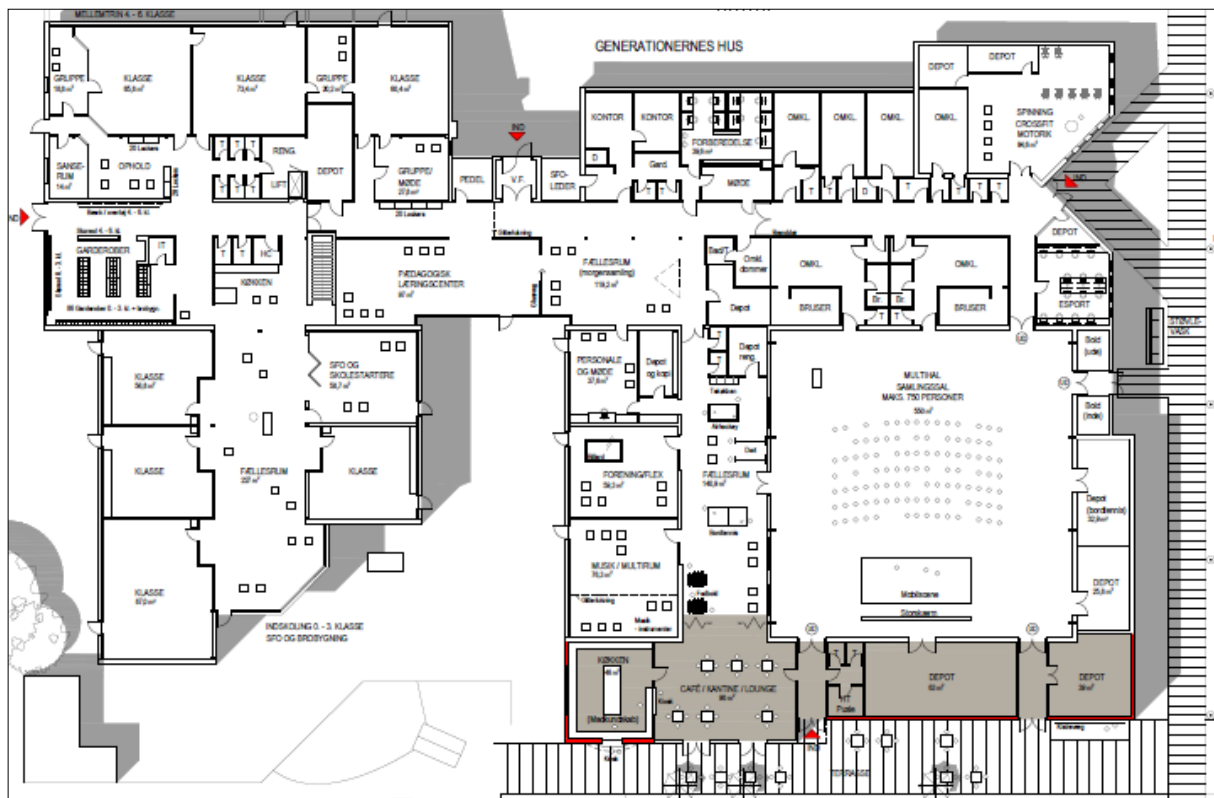
Samlet set giver den viden en formodning om, at der med udgangspunkt i principperne for kloge kommunale m<sup>2</sup> kan findes et potentiale, som muligvis ligger gemt i de eksisterende bygninger og den måde de bliver anvendt på.

I en fælles proces med principperne for klogt anvendte kommunale m<sup>2</sup> som afsæt har skole, foreninger og forskellige kommunale afdelinger gennemgået ønsker og behov til funktioner. Arkitekt Gorm Nielsen har derefter i dialog med brugerne tegnet et forslag, som tilgodeser parternes ønsker og udnytter de eksisterende m<sup>2</sup> i langt højere grad end hidtil.

Følgende principper for klogt anvendte kommunale m<sup>2</sup> ligger til grund for opgavens løsning:

1. Det aktive areal for de kommunale aktiviteter til borgerne skal udvides, mens "tomgangsarealet" (det samlede bruttoareal) skal nedbringes, så de ressourcer, der er til rådighed, anvendes bedre.
2. Der skal være en større grad af bygningsfællesskab, hvor flere aktiviteter på tværs af sektorer og velfærdsområder samarbejder om pladsen frem for, at hver aktivitet har "hegn om sit eget". Fokus lægges på at funktionen er tilstede i lokalområdet og ikke på antallet af bygninger.
3. Ejendomsporteføljen skal bidrage til at understøtte bosætningsstrategien og tilpasses den demografiske udvikling: 'Ikke for meget - ikke for lidt'.
4. Ejendomsporteføljen skal betragtes som et fælles aktiv, hvis værdi ikke må forringes.
5. Principperne skal anvendes strategisk ved nybygning, ombygninger og ved den løbende vedligeholdelse, så der fremadrettet bygges og vedligeholdes klogt.

## Nyt skitseforslag



Skitseforslag - maj 2021

I det nye skitseforslag er musiklokalet et godt eksempel på, hvordan principperne er anvendt til at imødekomme et fælles behov. Lokalet ligger i den nuværende indretning midt imellem de øvrige undervisningslokaler. Det giver larm og unødvendige forstyrrelser, så skolen har længe haft et ønske om en anden placering. Dertil mangler foreningerne lokaler til forskellige aftenaktiviteter, som f.eks. yoga. De to ønsker er nu samlet i et fælles lokale, som ligger afsides fra de øvrige undervisningslokaler og er indrettet så det kan fungere som musiklokale i skoletiden, og som foreningslokale om aftenen. Foreningerne har ad den vej fået ekstra m<sup>2</sup> og skolen har fået løst et støjproblem.

Madkundskabslokalet er i det nye forslag blevet et fælles køkken og kan anvendes til undervisning i skoletiden og være åben for andre brugere om aftenen og i weekender. Det kan bruges til et madlavningskursus for voksne eller måske skal der laves burgere til hele cykelholdet. Spiseområdet, som ligger lige op til køkkenet, kan anvendes af alle, som en del af madkundskabslokalet i dagtimerne, og som hygge og hæng-ud område om aftenen. Håbet er, at det bliver byens nye samlingssted, hvorfra der også kan være spisning på terrassen, når vejret er godt.

Præsentationen af hele det nye forslag, kan ses i bilag 3.

## **Økonomi**

### **Anlæg**

Forslaget til Foreningernes hus er opdelt i to faser.

Fase 1 indeholder den ombygning, som skal foregå på skolen, tilbygningen til hallen samt de bygningsnære udearealer, der er nødvendige i første omgang, så som en ankomststi og terrasse. Anlægssummen for den del er 9,3 mio.

Fase 2 indeholder de øvrige udearealer som f.eks. en ny p-plads og trafiksikker adgang mellem skole og børnehave. Anlægssummen for den del udgør 2,22 mio. kr., og er ikke indregnet i den fremlagte økonomi.

I anlægssummen for fase 1 indgår de nødvendige ombygninger af de eksisterende lokaler. Her bliver området omkring det nuværende madkundskab ændret, så der etableres et nyt klasselokale, grupperum, plads til sanserum m.m. I det store fællesrum/pædagogisk læringscenter etableres der mulighed for at lukke dele af lokalet af. Der etableres garderobe, hvor nye skoleoler og lockers til mellemtrinnet er indeholdt i økonomien. I fløjen langs hallens vestside er den nødvendige ombygning indregnet, og den nye tilbygning er indregnet inkl. fast inventar.

Der er ikke indregnet inventar til de rum, som allerede er fuldt møbleret, f.eks. klasselokalerne og personalefaciliteter. Der er heller ikke afsat beløb til billardbord eller lignende, som caféarealet inviterer til.

Det første projektforslag anslås at koste 19,3 mio. kr. inkl. moms at realisere. I stedet kan foreningernes lokalebehov dækkes af et projekt til 9,3 mio., som desuden indeholder et nyt madkundskabslokale og musiklokale til skolen. Alene renovering af madkundskabslokalet ville løbe op i ca. 1,5 mio., og dertil skal flytning eller ombygning af musiklokalet lægges. Med andre ord ville projektet beløbe sig til tæt på 21 mio. kr. før skolens og foreningernes behov er dækket. Med et fælles projekt, og større udnyttelse af alle m<sup>2</sup> kan de samme behov dækkes for 9,3 mio.

I stedet for de oprindelige 770 m<sup>2</sup> udvides bygningen med 300 m<sup>2</sup>, og 470 m<sup>2</sup> er således sparet. Det betyder også, at den oprindelige merudgift på bygningsdriften kan reduceres med ca. 300.000 kr. hvert år.

I forhold til kommunens klimaindsats er projektet også et positivt bidrag. De mest miljøvenlige m<sup>2</sup> er dem, der ikke bygges, og besparelser på både materialeforbrug og det efterfølgende energiforbrug trækker i den bæredygtige retning.

### **Finansieringsplan**

Modellen forudsætter altså, at huset efter en ombygning fortsat er en kommunal bygning og dermed er anlægssummen på 9,3 mio. kr. et kommunalt anlægsbeløb. Den lokale styregruppe for Foreningernes hus estimerer at kunne bidrage med 1 mio. kr. via fonde og lokale indsamlinger, der kan gå dels til ombygning og dels til løst inventar til foreningslokalerne, der ikke er medtaget i anlægssummen. Det gælder f.eks. spinningcykler, crossfit-udstyr og andet udstyr til leg og aktivitet i fællesrummet.

### **Drift og daglig brug**

I den forudgående dialog omkring projektet er driften af projektet blevet drøftet. Ølsted Skole har givet udtryk for at skolens serviceledelse ved tilførsel af driftsmidler, ligeledes vil kunne have ansvar for service og vedligehold af de potentielle ekstra faciliteter. Administrationen foreslår, at der udarbejdes en driftsmodel, der ligger sig op af den eksisterende hal-model, hvor der gives et fast årligt driftstilskud eller som det kendes fra kommunale klubhuse, hvor foreningen også modtager et fast årligt driftstilskud. I det her tilfælde kan det være en fordel, at et ekstra tilskud tilføres direkte til skolens eksisterende ramme for drift. Der er altså brug for at udarbejde en ny model såfremt huset etableres. Til sammenligning koster 300 m<sup>2</sup> nybygning 180.000 kr. i samlet drift, hvorfor tilskuddet her forventes at være på det niveau.

Projektet bygger på fællesskab og tillid og der vil skulle ske en bred involvering af repræsentanter fra skole, foreninger og andre brugere af stedet for at få fastlagt brugen og rammerne for stedet. En proces som de kommunale afdelinger gerne vil bidrage til og have erfaringer med, som kan bruges i andre lignende samarbejder.