

**Notatark**

Sagsnr. 18.16.00-A00-3-20

Sagsbehandler

Kia Skov Rosenbrock

11.6.2021

## **Foreningernes Hus i Ølsted**

### **– baggrund og forslag til finansieringsmodeller**

#### **Baggrund**

I Ølsted har lokalrådet siden 2018 ønsket sig fællesfunktioner/lokaler, hvor det er muligt for foreninger og borgere at mødes for at styrke byens sammenhold og lade fællesskabet skabe nye initiativer.

Lokalrådet har nedsat en styregruppe for projektet kaldet Foreningernes Hus i Ølsted. I december 2020 inviterer styregruppen for Foreningernes Hus formandsskabet for Fritid og Fællesskab samt Kultur og Fritid til en præsentation af skitseforslaget.

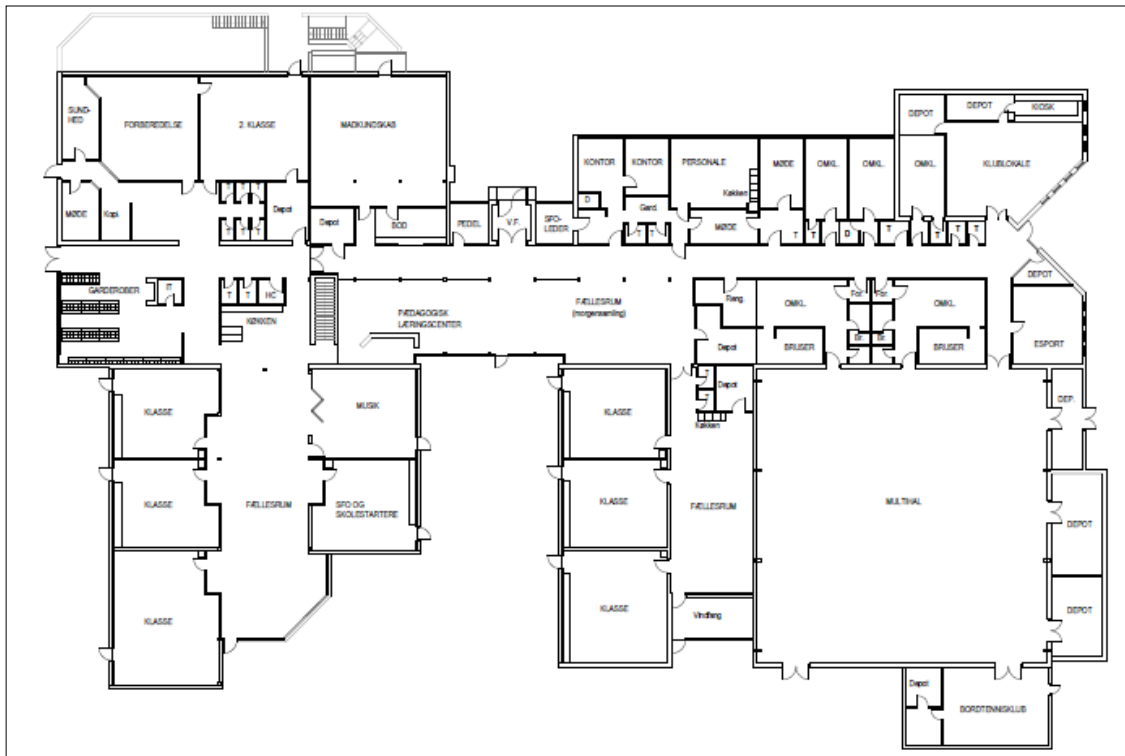
Af skitseforslaget fremgår det, at styregruppen foreslår en tilbygning til Ølsted Skole på 770 m<sup>2</sup>. Se skitse 1 og 2 på side 2. Tilbygningen skal indeholde forhal, fællessal/cafeteria, fire nye omklædningsrum, spinninglokale, depotrum, klublokale til bordtennis, kontor til bordtennis, e-sports lokale, foreningslokale, boldrum og dommeromklædning. Bygnin- gens formål er at opfylde foreningernes behov og tilgodese ønsker fra skolen.

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

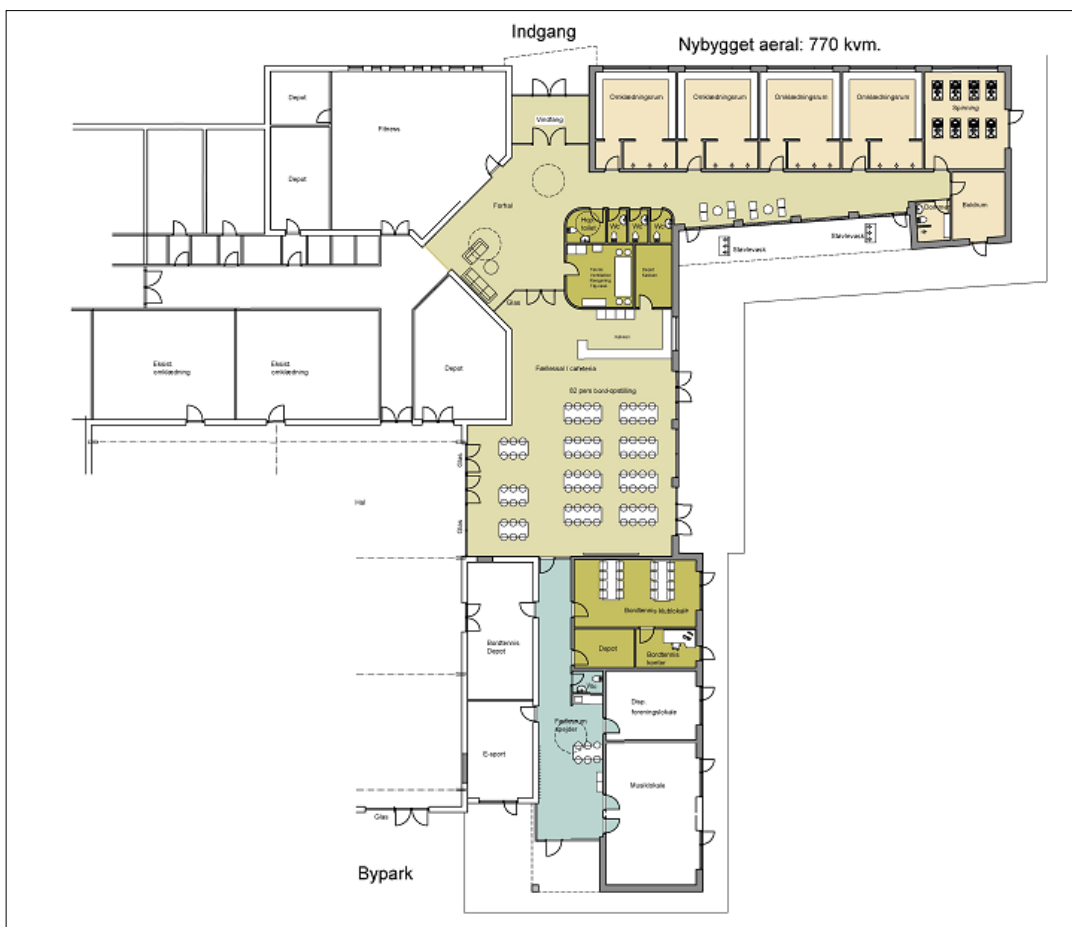
Kommunalt anlægstilskud	2 mio. kr.
Tilskud fra salg af spejder- grund	1,5 mio. kr.
Tilskud fra fonde	2,75 mio. kr.
Lån via KommuneKredit	6 mio. kr.

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.





Skitse 1: Ølsted Skole - eksisterende forhold (kælder ikke medtaget på tegning)



Skitse 2: Oprindeligt skitseforslag dec. 2020

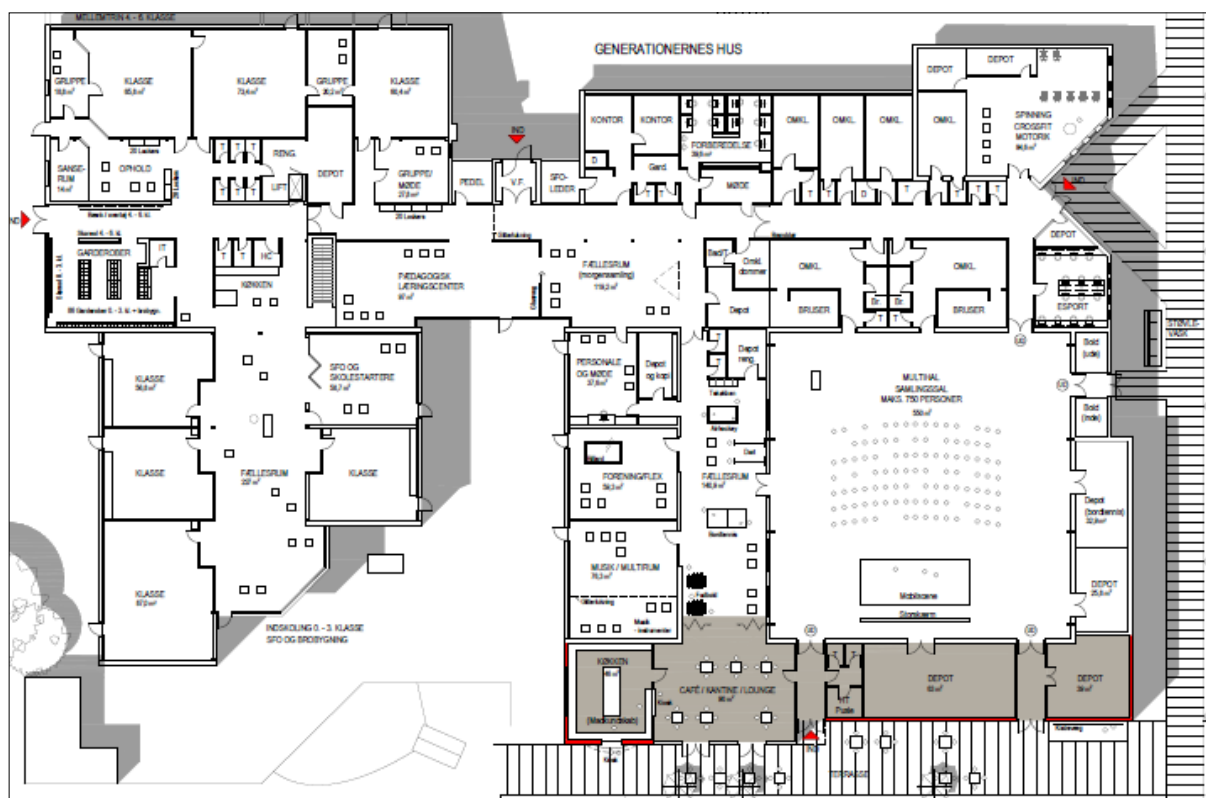
På baggrund af kortlægningen af Ølsted by til strategisk planlægning for landsbyer vurderes det, at der er basis for at arbejde videre med visionen om et forening-/fælleshus. Administrationen vurderer dog på baggrund af lignende projekter, at det kan blive svært for styregruppen at realisere skitseforslaget. Derudover formodes det, 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 kloget anvendte kommunale m<sup>2</sup> som afsæt har skole, foreninger og forskellige kommunale afdelinger efterfølgende 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. Resultatet af den fælles proces er et skitseforslag på en tilbygning på 300 m<sup>2</sup> frem for de oprindelige 770 m<sup>2</sup>.

Foreningernes lokalebehov kan i det nye skitseforslag dækkes af et projekt til 9,3 mio. kr. ekskl. moms, som desuden indeholder et nyt madkundslokale og musiklokale til skolen. Derudover kommer inventar til 1 mio. kr. Endelig har arkitekten foreslået en fase 2 til 2,22 mio. kr., som vedrører udeområdet, herunder parkering og sikker skolevej. Anlægssummen for fase 2 er ikke indregnet i den fremlagte økonomi.

Ud fra det oprindelige skitseforslag, hvor skolens behov og ønsker er medtaget ville projektet beløbe sig til tæt på 21 mio. kr. Alene renovering af madkundslokalet ville løbe op i ca. 1,5 mio., og dertil skal flytning eller ombygning af musiklokalet lægges. Med et fælles projekt, og større udnyttelse af alle m<sup>2</sup>, kan de samme behov dækkes for samlet set 10,3 mio.

Præsentationen af det nye skitseforslag kan ses i bilag 2.



Skitse 3: Skitseforslag maj 2021

## Finansierings- og driftsmodeller

### Opsummering

Projektet i Ølsted er en ny måde at interagere mellem skole og fritidsliv. En stor del af lokalerne og faciliteterne indgår i den fælles bygning, hvor der mellem skole og fritidslivet er et delt ansvar over for brugen og samarbejdet.

Nedenfor præsenteres to forslag til kommende finansierings- og driftsmodeller.

I model 1 er hele anlægget kommunalt ejet, men drives i fællesskab. Der afsættes en kommunal anlægssum på 9,3 mio. kr. til renovering og tilbygning samt et årligt driftstilskud på 0,2 mio. kr., som tilføres Ølsted Skole. Foreningernes Hus bidrager med 1 mio. kr. til finansiering af inventar i fællesrum, caféområde og foreningslokaler og har efterfølgende ansvaret for indkøb og vedligehold af inventaret. Model 1 vurderes at være det mest bæredygtige projekt ift. principperne om kloge kommunale m<sup>2</sup>.

I model 2 vil både ejerskabet og driften blive opdelt mellem Ølsted Skole og en selvejende institution. Flytning af klasselokaler og renovering beløber sig til 3,17 mio. kr. og finansieres af kommunen. Den selvejende institution vil bestå af størstedelen af de nye faciliteter samt flere af skolens eksisterende lokaler såsom multihallen. Der gives et kommunalt anlægstilskud på 2 mio. kr. og et årligt driftstilskud på 1. mio. kr. til den selvejende institution. Restfinansieringen på 8,9 mio. kr. vil skulle findes gennem fundraising og en kommunal lånegaranti.

Model 2 vil i anlægsfasen kræve et mindre anlægstilskud end model 1 samt et kommunalt finansieret lån. Driftstilskuddet vil til gengæld være væsentligt større end i model 1 og model 2 vil med tiden blive den dyreste løsning.

### Model 1 – Kommunal institution med driftsansvar

Renoveringen og tilbygningen udføres som et kommunalt anlægsprojekt. Foreningernes Hus bidrager med en medfinansiering på 1,0 mio. kr. til inventar i fællesrum, caféområde og øvrige lokaler, som foreningerne primært benytter.

Foreningernes Hus varetager løbende indkøb og vedligehold af inventar ved oprettelse af en driftsforening, der igennem arrangementer eller aftaler med foreningerne/brugerne sikrer den fornødne økonomi til opgaven. Driftsforeningen vil ligeledes have ansvar for at fungere som en katalysator for faciliteternes optimale udnyttelse og samarbejde med skolen.

Det årlige driftstilskud til selve tilbygningen tilføres Ølsted Skoles eksisterende ramme for drift, da skolen i dialogen har været positive overfor at varetage driften. Den udvendige vedligehold varetages og indgår i driften hos kommunens ejendomsservice.

### Økonomi

<b>Total anlægssum</b>	<b>10,3 mio. kr.</b>
Kommunalt anlægstilskud	9,3 mio. kr.
Driftsforeningens medfinansiering	1,0 mio. kr.
Årligt driftstilskud	0,2 mio. kr.

## **Faglige overvejelser**

Model 1 bygger på en opdeling af hvem der har ansvar for hvad i en kommunal ejet bygning. Det understøtter bedst fokus på fællesskabet og bedre udnyttelse af lokaler og faciliteter ved at anvende lokalerne mest muligt, der er en af grundtankerne i kloge kommunale m<sup>2</sup>.

Ved etablering af en driftsforening, som har ansvaret for faciliteternes inventar og udnyttelse, bidrager lokalområdet økonomisk til driften. Det sikrer medansvar og forpligtelse over for bygningernes stand og funktion. Ved at bygningens drift og vedligehold varetages af skolen sikres en ensartethed samt at vedligehold af faglokaler lever op til de standarder, der er i skoleregion.

At der skabes nye faciliteter skaber ikke automatisk mere liv og aktivitet. Driftsforeningen i model 1 har fokus på inventar og udnyttelse af faciliteterne. Det giver rum for, at foreningen kan udvikle aktiviteter, der giver det liv og fællesskab, som er projektets grundtanke. Derudover er det hensigtsmæssigt, at kommunen ejer hele bygningen i tilfælde af fx opløsning af en selvejende institution, når funktionerne i huset er meget integrerede.

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 involverede kommunale afdelinger gerne vil bidrage til og have erfaringer med, som kan bruges i andre lignende samarbejder. Det sker fordi det kan give en helt ny måde at være skole og lokalsamfund på, hvor de i højere grad er afhængige af et tæt samarbejde.

## **Model 2 – Selvejende institution**

Projektet deles op, således kommunen udfører skolerenoveringen og der etableres en ny selvejende institution, som varetager etablering og drift af Foreningernes Hus.

Til etablering af den selvejende institution gives der et kommunalt anlægstilskud på 2 mio. kr. svarende til lignende projekter og restfinansieringen på 8,9 mio. kr. til anlæg søges af Foreningernes Hus via fonde og som kommunal lånegaranti.

For at driftsøkonomien skal være til stede 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. Sammenlignet med data fra lignende faciliteter i kommunen vil drifts- og lokaletilskud samlet være på 1 mio. kr.

Den selvejende institution vil have ansvar for indvendig og udvendig vedligehold i lokaler, der primært benyttes til fritids- og foreningsbrug, mens skolen og dermed kommunen vil have ansvar for indvendig og udvendig vedligehold på de lokaler, som skolen primært benytter.

## Økonomi

### Skolerenovering

<b>Kommunal vedligehold, skolerenovering og flytning af faglokaler</b>	<b>3,17 mio. kr.</b>
--	----------------------

### Den selvejende institution – Foreningernes Hus

<b>Anlægssum (inkl. moms)</b>	<b>8,9 mio. kr.</b>
Kommunalt anlægstilskud	2,0 mio. kr.
Fundraising kombineret med kommunal lånegaranti	6,9 mio. kr.
Årligt drifts- og lokaletilskud	1,0 mio. kr.

## Faglige overvejelser

Model 2 bygger på en opdeling af faciliteterne i hvem der er primær bruger af de forskellige lokaler og dermed en opdeling i to fysiske og juridiske enheder. En fuldstændig opdeling er svær, da der er lokaler, hvor brugen vil være fordelt ligeligt mellem skole og fritidsliv fx multihallen. Opdeling af faciliteterne mellem Ølsted Skole og en selvejende institution kan dermed modarbejde principperne bag kloge kommunale m<sup>2</sup>.

Den grundlæggende synergi i projektet handler om at skabe mere aktivitet på et mindre areal ved at være fælles om brugen af lokalerne. En fysisk opdeling af lokalerne mellem en selvejende institution og Ølsted Skole vil være svær og det kan blive en udfordring, at der opstår et "vores" og "deres".

Modellen opdeler ansvaret for drift og vedligehold af arealer og lokaler, som er flettet ind i hinanden og som både skole og fritidslivet skal bruge i fællesskab. Der kan dermed risikeres, at drift og vedligehold af faciliteter bliver forskelligartede og at hhv. skolen og foreningens livet føler mindre ansvar for faciliteterne, hvor der ikke er driftsansvar.

Der vil skulle aftales en drifts- og vedligeholdelsesplan mellem skole og den selvejende institution for at sikre en klar ansvarsfordeling og særligt, hvor de to enheder har et fælles ansvar f.eks. i forhold til tag og murværk.

Endelig er der med model 2 en risiko for at lokalområdet bruger kræfterne på at skabe faciliteten fremfor at skabe mere aktivitet i lokalområdet.