

Lukket punkt

102 Køb af Krystalgade 9-11, Rønne

82.01.00G01-0042

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	21-11-2018		101
Kommunalbestyrelsen	29-11-2018		102

Hvem beslutter

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget indstiller
Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Ejendommen Krystalgade 9-11, Rønne, der i en længere årrække har huset VUC uddannelserne, er udbudt til salg af Campus Bornholm. Bornholms Regionskommune har en forkøbsret til ejendommen. Der er nu afgivet et bud på 3.700.000 kr. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om kommunen ønsker at gøre forkøbsretten gældende og købe ejendommen på de tilbudte vilkår til brug f.eks. som kulturskole.

Indstilling og beslutning

Kommunaldirektøren indstiller,

- a. at kommunalbestyrelsen beslutter, om Bornholms Regionskommune skal gøre brug af sin forkøbsret til ejendommen Krystalgade 9-11 i Rønne for den tilbudte pris på 3.700.000 kr. med en overtagelse den 1. januar 2019.

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at gøre brug af sin forkøbsret, indstiller kommunaldirektøren,

- b. at der gives en anlægsbevilling på 3.817.000 kr. til køb af ejendommen, til dækning af købesum og omkostninger til handelens berigtigelse,
- c. at der gives en tillægsbevilling til rådighedsbeløbet på 3.817.000 kr. i 2019, finansieret af kassebeholdningen,
- d. at anlægsbevillingen gives til Center for Ejendomme og Drift under Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget,
- e. at der tages stilling til finansiering af tomgangsdrift af bygningen på 330.000 kr. i 2019 indenfor kommunes eksisterende driftsbevillinger. Denne gives til bevilling 55 Ejendomme og service. Konkrete forslag til finansiering afdækkes frem mod kommunalbestyrelsesmødet.
- f. at driftsbevilling til den videre drift af bygningen besluttet som en del af budgetlægningen for 2020.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 21. november 2018:

Det indstilles, at BRK gør brug for forkøbsretten.

Indstillingens punkt b, c, d og f anbefales.

JUFU anmodes om at anvise finansiering til tomgangsdrift til udgangen af 2019.

Søren Schow kan ikke medvirke.

Kommunalbestyrelsen den 29. november 2018:
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets indstilling godkendt.
Liste V kan ikke medvirke.

Sagsfremstilling

Ejendommen og forkøbsretten

Ejendommen Krystalgade 9-11, Rønne, tidligere Dams Hotel og hjemsted for VUC uddannelserne, var ejet af Bornholms Regionskommune indtil 2008, hvor Staten v. Undervisningsministeriet som led i kommunalreformen overtog ejendommen til fortsat drift til undervisningsbrug. I forbindelse med overdragelsen blev der tinglyst en forkøbsret til Bornholms Regionskommune. Ejendommen blev i 2012 overdraget til Campus Bornholm. Efter færdiggørelse af Campus og samling af ungdomsuddannelserne har ejeren valgt at sætte ejendommen til salg.

Ejeren har nu modtaget et bud på ejendommen fra ■■■■■, på 3.700.000 kr. kontant med overtagelse til den 1. i en måned + 30 dage efter endelig accept og afklaring af Regionskommunens forkøbsret.

Det fremgår af udbudsmaterialet, at ejendommen overtages på sædvanlige vilkår, det vil sige som den er og forefindes og som beset af køber med den på grunden værende bebyggelse med grund, mur og nagelfast tilbehør, varmeanlæg og alle slags ledninger. Køber overtager med de samme rettigheder og byrder, som den hidtil har været ejet og brugt af sælger.

Kommunens forkøbsret indebærer, at ejendommen overtages på samme vilkår som aftalt mellem tilbudsgiver og Campus Bornholm. Køber betaler samtlige omkostninger til udstedelse og tinglysning af skøde samt udarbejdelse af refusionsopgørelse. Deklarationen giver kommunen en frist på 8 uger til at gøre forkøbsretten gældende over for sælger.

Ejendommen er vurderet til 17.900.000 kr.

Forslag til fremtidig anvendelse

Samling af Kulturskolen

Kulturskolen er et fritidstilbud til børn, unge og voksne på Bornholm. Kulturskolen består af:

- Musikskolen, som tilbyder musikundervisning til alle aldre,
- Dramaskolen, som tilbyder dramaundervisning til primært børn og unge
- Billedskolen, som tilbyder undervisning til børn og unge i alderen 8-18 år.

Desuden er der i samarbejde med biblioteket etableret et tilbud om forfatterskole og et tilbud om danseskole er under udvikling, såfremt der kan skabes økonomi til dette.

Kulturskolen har et bredt fokus og skal både understøtte talentudvikling, en almen dannelse og glæde ved musik, drama og billedkunst samt give både børn og unge med særlige behov mulighed for gode oplevelser og personlig udvikling.

Der er ca. 450 elever på Kulturskolen, og sammenlagt er ca. 2000 elever involveret med "Åben skole"- projekter og Young Care.

Kulturskolens administration samt en del af musikskoleundervisningen foregår i dag i lokalerne ved Store Torv 6.B. Der foregår også undervisning i lokaler fx på skoler ude på øen, men musikskolen savner flere gode undervisningslokaler, hvor de har mulighed for opbevaring af instrumenter og ikke kommer i klemme grundet skolernes fortrinsret til lokalerne.

Dramaskolen er i dag placeret på Rønne Teater. Rønne Teater har dog udtrykt ønske om at Dramaskolen finder andre lokaler, da de selv har behov for de lokaler Dramaskolen anvender. Rønne Teater har tilkendegivet at Dramaskolen stadig kan tilbydes mulighed for at anvende teatersalen til forestillinger.

Billedskolen er i dag placeret i Badstuen ved Elværket i Lille Madsegade. Lokalerne er dog ikke optimale og der er træk- og kuldegener. Billedskolen råder her over 234 m², der vil kunne anvendes til andre formål.

Kulturskolen blev organisatorisk sammenlagt for ca. 3 år siden med fælles ledelse og administration. Siden er arbejdet med at styrke og understøtte samarbejdet på tværs af de 3 afdelinger og en fælles kultur med et godt fagligt og inspirerende miljø på trods af de spredte fysiske placeringer påbegyndt.

En erhvervelse af bygningen Krystalgade 9-11, som ligger i samme bygningskompleks som Musikskolen, vil give oplagte muligheder for at styrke udvikling af et spændende og inspirerende fagligt miljø omkring kulturundervisningen og kultur generelt. Fælles lokaler giver mulighed for at både lærere og elever møder hinanden på tværs af interesser og faglighed og kan komme til at fungere som et vigtigt mødested for børn, unge og deres forældre.

Ud over Kulturskolens behov, vil bygningskomplekset også rumme muligheder for at understøtte anden kulturel aktivitet og vil sandsynligvis kunne rumme lokaler til fx foreninger som Rønne Byorkester og Bornholms Musikamatører, som begge jfr. budgetforlig for 2019 skal finde andre lokaler end i Musikhuzet fra 2019.

Teknisk driftsvurdering udarbejdet af Ejendomsservice

Bygningen er i salgsmaterialet opgivet til et nettoareal på 2444 m² samt 781 m² kælderareal.

Bygningen er visuelt besigtiget den 14. november og igen den 19. november for en mere grundig undersøgelse.

Bygningen er opført i 1910. Bygningen fremtræder pæn og kun moderat slidt. Det må påregnes at der skal investeres løbende i vedligeholdelse af bygningsdele og overflader. (Se vedlagte overordnede tilstandsvurdering udarbejdet af Ejendomsservice).

Ved overtagelse af ejendommen til undervisningsformål, som f.eks. kulturskole, må det forventes at de bevarede rumfunktioner ikke kræver anvendelsesændring, og derfor ikke er direkte udgiftskrævende.

I tilfælde af en anvendelsesændring af hele bygningen eller dele af bygningen, vil der blive stillet krav om, at bygningen i de berørte områder skal opfylde Bygningsreglement 2018, hvad angår indeklima, luft, lys, lyd og brandkrav.

Handicapadgang og tilgængelighed vurderes som værende i orden.

Skal bygningen indrettes til at rumme Kulturskolen, må det forventes at der vil blive stillet krav til installering af ABAanlæg, hvis der indrettes større forsamlingsrum. Kravet vil afhænge af størrelsen på rummet, personbelastningen og placeringen på 1. eller 2. sal.

Forholdene omkring ventilation, akustik og belysning vurderes at være utilstrækkelige i forhold til kulturskolefunktioner som tidligere drøftet med lederen af den samlede kulturskole.

Der medfølger ikke direkte parkeringspladser til bygningen, idet hele gården i forvejen ejes af BRK. Se vedlagte oversigtskort.

Ud fra tidligere forbrug samt nøgletal anslås driftsudgifterne at udgøre:

Udgiftstype	Antal	Enhed	Enhedspris	Beløb i kr.
Varme	Oplyst af RVV			170.000
Vand	Oplyst af RVV			5.900
Afløb	Oplyst af RVV			12.500
El	Oplyst af forsyningsselskab			105.000
Faste omk.*)	Oplyst i salgsoptilling			20.070
Bygningsforsikring	Anslået			45.000
Rengøring	2.444	m ²	147	359.270
Teknisk service	520	timer	250	130.000
Bygningsvedligehold	2.444	m ²	50	122.200
Diverse serviceaftaler	Anslået			10.000
I alt driftsudgifter pr. år anslået, ekskl. moms				979.940

*) Renovation mv.

Ejendommen kan fritages for ejendomsskat, hvis den ikke anvendes med erhvervsmæssigt udleje for øje.

Udgifter til tomgangsdrift af bygningen anslås at udgøre 330.000 kr. - ca. 1/3 af de samlede udgifter.

På baggrund af en udleveret brandplan kan følgende rumskema opsættes:

Opgjort efter brandplan	Stue	1. sal	2. sal	I alt rum
Administration	6	8	0	14
Undervisning	9	5	4	18
Andet		2	3	5
I alt rum	15	15	7	37

Økonomiske konsekvenser

Anlægsøkonomi

Udgifterne til køb af ejendommen kan opgøres således:

Købspris ifølge bud

3.700.000 kr.

Tinglysningsafgifter, max.	109.060 kr.*)
Omkostninger til handlens gennemførelse	<u>8.000 kr.</u>
Samlede udgifter ved handlen, ekskl. moms	3.817.060 kr.

*)Tinglysningsafgiften udgør 1.660 kr. + 0,6 % af købesummen eller af den offentlige vurdering, hvis den er højere end købesummen. Den offentlige vurdering er som nævnt 17.900.000 kr., svarende til en tinglysningsafgift på i alt 109.060 kr. Ved et køb vil administrationen anmode SKAT om en nedsættelse af den offentlige vurdering, da den er væsentlig højere end den aktuelle, og formentlig reelle, handelsværdi. En nedsættelse af den offentlige vurdering til f.eks. købsprisen på 3.700.000 kr. vil betyde, at der kun skal betales en tinglysningsafgift på i alt 23.860 kr.

Udgiften på 3.817.000 kr. (afrundet) foreslås finansieret af kassebeholdningen.

Driftsøkonomi

Der vil i første omgang skulle bevilges 330.000 kr. i 2019 til tomgangsdrift af bygningen. Der skal tages stilling til finansiering heraf i forbindelse med købet. Forslag hertil indenfor kommunens eksisterende driftsbevillinger afdækkes frem mod kommunalbestyrelsesmødet.

De årlige driftsudgifter, som er beregnet på baggrund af tidligere forbrug samt nøgletal, forventes at udgøre 979.940 kr., og er beregnet under forudsætning af, at huset benyttes fuldt ud til kulturskoleaktiviteter.

Anden anvendelse eller evt. udlejning af fraflyttede lokaler i forbindelse med el-værket indgår ikke i de økonomiske konsekvenser beskrevet i denne sag.

Der vil på et senere tidspunkt skulle forelægges en ny sag til politisk behandling med henblik godkendelse af en flerårig bevilling til fuld drift af bygningen.

Yderligere økonomi vedrørende indretning og bygningsvedligeholdelse

Bygningens tilstandsvurdering fremgår af vedlagte bilag.

Det er endnu uafklaret, hvorvidt der skal installeres ABA-anlæg, da dette afhænger af endelig indretning af bygningen. Et overslag på en brandteknisk gennemgang samt ABA-anlæg udgør 550.000 kr. som et engangsbeløb. Årligt gebyr udgør 6.500 kr.

Den nærmere bygningsgennemgang og Ejendomsservices vurdering af bygningens tilstand viser, at der skal foretages en udskiftning af tagoverflade og genopretning af tagkonstruktion inden for de nærmeste par år.

Der vil blive fremlagt en sag omkring endelig indretning og ibrugtagning med nærmere beregninger fra Ejendomsservice og kvalificering af overslagsberegningerne i vedhæftede tilstandsvurdering.

Det bemærkes, at der kun er tre poster i oversigten, der skønnes nødvendige at tage stilling til snarest: nyt tag, en udskiftning eller totalreovering af vinduer, ABAanlæg, og evt. udskiftning til LEDbelysning, fordi det sænker driftsudgifterne med det samme. Resten er medtaget, fordi det vedligeholdelsesmæssigt gavner bygningen på længere sigt og/eller har betydning for indeklima og komfort.

Samlet overslag for tag og vinduer udgør ca. 2,8 mio. kr.

**Supplerende sagsfremstilling og/eller
Administrativ tilføjelse**

-