

DAGSORDEN Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025)

d. 10-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Louise Kreutzfeldt, Martin Mikkelsen, Lars Bluhme, Leif Gjørtz
Christensen, Ole Lyngby Pedersen, Palle Holsting, Kresten Bjerre

Indholdsfortegnelse

Forprojekt vedr. Centralhotellet.....	3
---------------------------------------	---

Punkt 18: Forprojekt vedr. Centralhotellet

S2020-3015

Resumé

Forvaltningen har sammen med den private lodsejer og Realdania udarbejdet et forprojekt for udvikling af Centralhotellet. Forprojektet er i tråd med den vedtagne udviklingsstrategi for Odder bymidte, og projektets idéer er i overensstemmelse med nationale anbefalinger i forhold til at fastholde by- og butiksliv i hovedbyerne.

Forprojektet bygger på strategiske afprøvninger i 2021 og det tværgående samarbejde om bymidten, som har stået på siden 2018.

Det konkluderes, at Centralhotellet spiller en meget betydningsfuld rolle for bymidten, og at bebyggelsen har et stort potentiale for at kunne blive en stærk motor for byudvikling, handelslivet og til et nyt centralt mødested af regional kvalitet.

Centralhotellet kan anvendes til mange formål, herunder kommunale velfærdsfunktioner, f.eks. i form af forskellige kulturtilbud og foreningslokaler og det forventes, at stedet desuden skal indeholde en caféfunktion.

Alle attraktive anvendelser, private som offentlige, vil dog kræve en gennemgribende istandsættelse af den fredede bygning, som fremstår forfalden. Centralhotellet skal desuden efterleve moderne tilgængelighedskrav og skal omdannes med særindretninger til f.eks. café og offentlige velfærdsfunktioner, hvis kommunen er bygherre.

Anlægsprojektet vil være omfattende uanset anvendelse, og derfor indstiller forvaltningen som betingelse for realisering, at der opnås ekstern medfinansiering via statslige puljer, støtte fra Realdania og andre fonde på ca. 66 % af anlægsudgifterne til istandsættelse og ombygning.

Odder Kommunes bymidteprojekter har på nuværende tidspunkt statens og fondenes positive opmærksomhed. For at kunne opnå ekstern medfinansiering er det afgørende, at kommunalbestyrelsen træffer en ambitiøs og strategisk beslutning om Centralhotellets fremtid - f.eks. som et socialt og kulturelt mødested i bymidten.

På baggrund af den forløbne, komplicerede proces indstiller forvaltningen følgende delbeslutninger:

- At undersøgelserne i forprojektet tages til efterretning.
- At der inden for de kommende 2 år skal træffes beslutning om den konkrete anvendelse af Centralhotellet.
- At realisering af anlægsprojektet betinges af at kommunen inden for de kommende 2 år kan få tilsagn om ca. 66% ekstern medfinansiering.
- At der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer udtrykker vilje til at være en del af projektet.

Baggrund for sagen

Afgørende potentialer for at bevare en levende bymidte

Gode fysiske rammer har stor betydning for det liv, der kan udfolde sig i bymidten, men anlægsprojekter kan ikke stå alene i forhold til at sikre byliv. Det vil være at skabe rammer uden indhold.

Udviklingsstrategien for Odder bymidte, der blev vedtaget i maj 2019, peger på, at bymidtens tilbud skal orkestreres. Dvs. det, der tiltrækker gæster og kan bidrage til byliv, skal placeres i bymidten.

Forfald i bymidten

Historisk har opførelsen af Centralhotellet sat rammen for Torvet - byens absolutte historiske midte, og arkitektonisk er bygningen et smukt vartegn for byen. Placeringsmæssigt er Centralhotellet også enestående i forhold til by- og handelsliv, og som historisk socialt og kulturelt mødested.

Centralhotellet er dog præget af forfald og lever ikke op til moderne tilgængelighedskrav. Derfor vil Centralhotellet stå overfor gennemgribende nyindretning og istandsættelse, uanset hvad den fredede bygning skal anvendes til. Se bilag 1, Centralhotellet før og nu, og bilag 2, Handlingsplan for istandsættelse af klimaskærm.

Centralhotellets værdi for Odder

Bygningen kan anvendes til mange formål, men fordi bygningen er så betydningsfuld og centralt placeret, er det vigtigt at den sættes i spil i forhold til livet i bymidten. Anvendelsen af bygningen skal bidrage til at gøre Odder til en destination,

der er værd at besøge og opholde sig i. Kontorerhverv, revisions- eller bankvirksomhed vil ikke bidrage til attraktivt bymiljø eller hjælpe til handelsbyens overlevelse på længere sigt.

Forprojektet om Centralhotellet er et projekt med flere formål:

- at aktivere den mest centrale og historiebærende bygning i handełsgaden og centrum,
- at skabe mere byliv og
- at udvikle kulturtilbuddene sammen med eksisterende og nye brugere.

Forvaltningens bemærkninger

Kulturinstitutioner genererer byliv og udvikler sig

Forprojektet har med de strategiske afprøvninger i 2021 på indledende vis undersøgt potentialer og udfordringer ved flytning af biblioteket og musikskolen til Centralhotellet. Forsøg med etablering af et ungemiljø til Centralhotellet har også været en del af afprøvningerne, ligesom foreningsliv og frivilliges initiativer er blevet støttet på hotellet. Det er desuden et udbredt ønske, at der også skal drives en god café på stedet.

- Mere af det gode byliv

Flere byer har gjort gode erfaringer med at etablere eller flytte forskellige kulturinstitutioner til bymidten. Det at have et mødested, man kan karakterisere som byens dagligstue, kan være afgørende for at tiltrække tilflyttere og bygæster, som ellers ikke ville besøge Odder bymidte.

Eks. forventes et Bibliotek og en musikskole at kunne bidrage med min. 2500 ekstra ugentlige besøg i bymidten ud fra nuværende besøgstal på kulturstederne. Med erfaring fra andre projekter viser, at disse besøgstal vil blive påvirket positivt af en ny faktor i forhold til målgrupper, nemlig den mere centrale beliggenhed i byen. Ligeledes vil andre funktioner kunne tiltrække et varierende antal gæster alt efter indhold.

- Kulturinstitutioner får flere gæster

I Ebeltoft har man med samlingen af bibliotek, museum og arkiv på Maltfabrikken bl.a. oplevet en stigning i besøgstal på 160% det første år. De spontane besøg på biblioteket er her øget og institutionerne har fået en bredere målgruppe, dels ved den centrale placering, og dels ved at der er udviklet en spændende attraktion, hvor gæster til og driftspartnere fra kulturinstitutioner, forenings- og caféliv og private aktører alle bidrager til det daglige liv.

Beliggenheden af et nyt kulturhus i handełsgaden i Odder vil kunne betyde, at bygæster, der ellers ikke ville bruge kulturinstitutionerne, bliver nysgerrige og opsøgende i forhold til de lokale kulturtilbud.

- Udvikling af kulturinstitutioner

Gode og sunde kulturinstitutioner udvikler sig løbende og tilpasser sig tendenser i samfundet. Odder kommunes institutioner har store kvaliteter og stærke faglige traditioner, som ikke er bundet til de fysiske rammer. En udvikling kan enten der skabe nye eller samle forskellige eksisterende kommunale kulturinstitutioner på Centralhotellet. En samling af eksisterende institutioner kan sikre og videreudvikle institutionernes nuværende og ikke-stedbundne kvaliteter i nye og bedre fysiske rammer. En samling af de kommunale kulturinstitutioner vil styrke kulturområdets robusthed, organisering og handleradius.

Evaluering af aktivitetsafprøvninger

En indledende del af forprojektet har handlet om at afprøve en flytning af kulturinstitutioner og sociale aktiviteter til Centralhotellet. Afprøvningen i 2021 har været udfordret af corona-forsigtighed, og på grund af ændringer i bygningsreglementet og manglende modernisering af flugtvejsforholdene har der desuden været en lav deltagerbegrænsning pr. etage, hvilket har afskrækket nogle mulige arrangører. Men samarbejdsviljen og interessen for at prøve aktiviteter af på stedet har været overbevisende.

Afprøvningerne viser, at hverdagens møder mellem interessegrupper og fagmedarbejdere giver grobund for nye aktiviteter og inspiration mellem brugerne. Der er altså et stort potentiale for at udvikle kulturinstitutioner og andre aktørers tilbud, hvis de kommer under samme tag på Centralhotellet.

Evalueringen af de strategiske aktivitetsafprøvninger i 2021 peger på, at flytning af bibliotek og musikskole til Centralhotellet vil være hensigtsmæssigt ift. bymidtens og kulturinstitutionernes udvikling. Stedet skal også give gode rammer for foreningslivet og etableringen af et ungdomsmiljø. Se bilag 3, Evaluering af strategiske afprøvninger på Centralhotellet, og bilag 6, Fremtidens Odder Bibliotek.

Anbefalinger til anvendelsesscenarioer

På baggrund af afprøvninger og evaluering anbefales det, at den kommunale anvendelse kan indeholde følgende:

Bymidtekontor, offentligt værtsskab, bibliotek, musikskole og ungemiljø, plads til udvidelse, foreningsformål, større arrangementer og café. Se bilag 3, Evaluering af strategiske afprøvninger, og Scenarie- og potentialestudie, bilag 4.

Forprojektets proces

Siden Byrådet i maj 2020 besluttede at igangsætte forprojektet om Centralhotellet er der en lang række vilkår, som har ændret sig. Corona-pandemien, organisationsændringer, ejerskifte, kommunalvalg, Ukraine-krisen og senest folketingsvalg har resulteret i større projekt-kompleksitet end først forventet.

Forprojektet, som er udarbejdet med støtte fra Realdania og den private ejer, tager udgangspunkt i strategiske afprøvninger, som blev igangsat før kommunalvalget. De strategiske afprøvninger af Centralhotellet som mødested og kulturhus bekræfter, at bygningen er af meget stor betydning for bymidten. Afprøvningsresultaterne har været en succes, på trods af de mange udfordringer. Brugerne af huset og de besøgende har udtrykt begejstring for mødestedet i bymidten, for værtsskabet og for de mange aktiviteter og tilbud, der har været på Centralhotellet.

Forprojektets scenarie- og potentialestudie, som er baseret på afprøvningsresultaterne i 2021, peger på en flytning af bibliotek, musikskole, ungemiljøer og foreningsfaciliteter til Centralhotellet. Derfor blev der i foråret 2022 udarbejdet en analyse af bygningsmassen på Mejerivej 14, den nuværende biblioteksbygning. Formålet var at se på muligheder for omdannelse til børneinstitution/dagtilbud. Mejerivej 14 ligger godt i det nye byudviklingsområde i det østlige Odder, Økologiens Kvarter. Se bilag 7, Analyse af Mejerivej 14.

Efter konstitueringen af den nye kommunalbestyrelse blev det i juni 2022 besluttet, at der skulle afholdes et temamøde om andre anvendelsesmuligheder end de anbefalinger, der indgik i forprojektet.

Kommunalbestyrelsen har efterfølgende modtaget en opsamling med sammenligning af cases om de forskellige kultur- og frivillighuse, som blev drøftet på temamødet i september 2022. Sammenligningen af cases fra temamødet kan ses i bilag 5.

Anvendelsesmuligheder

Det kan på baggrund af den samlede proces i 2021-2022 konkluderes, at Centralhotellet kan anvendes til forskellige formål, og at den nye anvendelse skal bidrage til livet i bymidten. Den konkrete anvendelse kan fastsættes senere.

Det afgørende er, at kommunen har adgang - for at kunne sikre en strategisk og positiv byudvikling. Den anvendelse, som kommunalbestyrelsen beslutter, får bl.a. betydning for hvilke ressourcer der skal tilføres. Hvis eksisterende tilbud flyttes, skal der tilføres færre årsværk til ny drift, end hvis der skal startes helt nye tilbud op på stedet.

Den forgangne proces peger på anvendelser, der skal sikre synergi mellem by- og handelsliv, sociale mødesteder og kulturtilbud. Hvis kulturinstitutioner eller andre velfærdsfunktioner samles hensigtsmæssigt i bymidten, kan driften gøres mere robust, og der bliver mulighed for at udvikle nye sociale og kulturelle tilbud og få fat i flere målgrupper.

Forprojektets indhold

Med forprojektet er en række anvendelsesmæssige og økonomiske forhold blevet undersøgt. Se bilag 4, Scenarie- og potentialestudie.

- Strategiske afprøvninger

De strategiske afprøvninger i efteråret 2021 gav en fornemmelse for mulige synergier mellem kulturinstitutioner, foreningsliv og livet i bymidten. Det blev tydeligt, at det at samle velfærdsfunktioner i bymidten i form af musikskole, bibliotek og tilbud til de unge, kan bidrage til et stærkere fællesskab og et mere mangfoldigt byliv i Odder.

- Scenarier for anvendelse

Undersøgelserne i forbindelse med de strategiske afprøvninger i forprojektet peger på, at Centralhotellet bør udvikles med udgangspunkt i scenarie 5, hvor kommunale velfærdsfunktioner anvender størstedelen af Centralhotellet.

I scenarie 5 beskrives et kulturhus, der drives af nuværende velfærdsinstitutioner, og der stilles foreningslokaler til rådighed på stedet. Kommunen står for den daglige værtsfunktion og tekniske service. Derudover skal en privat forpagter drive café på kulturhuset.

- Økonomi ved investering i bymidten

Udvikling af bymidten og Centralhotellet er ikke et nulsumsspil. Det er en investering i byens attraktion, tilflytning og handelsbyens overlevelse, i mødesteder og sammenhængskraft, i bymidtens historiske DNA og i udvikling af kulturinstitutioner.

De kommunale omkostninger, ud fra forudsætningerne, til at renovere og ombygge Centralhotellet vil ligge under udgiften ved nybyggeri af et kulturhus. Men med Centralhotellet kan byen få et offentligt mødested på den mest centrale beliggenhed, og derudover en unik bygning med stor attraktionsværdi.

Offentlige investeringer i byfornyelse giver desuden private følgeinvesteringer. Hvis det går godt for Centralhotellet, vil det smitte af på stemningen og investeringslysten i hele byen. Kommunale investeringer i byfornyelse i byer af Odders størrelse giver erfaringsmæssigt tilbage i private investeringer (spin-off effekt).

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har i 2015 undersøgt effekten af offentlige investeringer i byfornyelse. For hver krone, stat og kommuner giver i tilskud, investerer private bygningsejere mere end tre gange så meget i forbedringer af deres ejendomme. I mindre byer har SBI endda registreret spin-off effekt på faktor 5,4 (s. 14, rapporten SBI 2015:13, "Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse").

Gennem en undersøgelse foretaget af analyseinstituttet Silver Lining Research, har Syddjurs Kommune i 2022 påvist, at hver gang det offentlige skyder 1 krone i Maltfabrikken, så kommer fire kroner tilbage gennem skat, forbrug, turismeomsætning med mere (Se artiklen "Maltfabrikken er en god forretning for hele Syddjurs", Lokalavisen Syddjurs, 1.10.2022).

Udviklingsscenarier

På baggrund af evalueringerne af de strategiske afprøvninger i 2021 er der udarbejdet 6 udviklingsscenarier for kommunalt engagement på Centralhotellet. Se bilag 4, Scenarie- og potentialestudie. Forvaltningen anbefaler scenarie 5.

Scenarie 5 omfatter ca. 2500-2700 m², da det foreslås at etablere en tilbygning, og at eksisterende kælder, stueetage, teatersal og 1. sals lejligheder mod Torvet tages i brug. Der etableres en tilbygning mod nord på 200-400 m² med akustikregulering og mindre rumopdelinger. Der er kontakt til gadeniveauet med et gårdmiljø, der strækker sig fra Torvet til tilbygningen mod nord. Kælderen mod Aabygade nyindrettes også. På den måde etableres gode forhold for alle, og der er albuenum til at udvide aktivitetstilbuddene i bymidten.

Anlægsbudget

Anlægsoverslaget for istandsættelse af Centralhotellet er lavet i samarbejde med den private ejers rådgiver, Tegnestuen Landhus. Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt handlingsplan for klimaskærmen, og kommunens rådgiver, NIRAS, har efterfølgende revideret det samlede overslag, som også omfatter tilbygning, installationer og gårdrum. Anlægsoverslaget kan også ses i bilag 4, Scenarie- og potentialestudie.

Anlægsudgifter vil forventeligt vil nå samme niveau, uanset hvilken anvendelse Centralhotellet indrettes til, pga. det vedligeholds- og tilgængelighedsmæssige efterslæb.

Istandsættelse af klimaskærm 1., 2. og 3. prioritet jf. handlingsplan til SLKS	5.432.000
Istandsættelse af indvendige overflader, ca. 2188 m ² (14.359 kr. m ²)	31.417.000
Delsum	36.849.000
Tilbygning mod nord inkl. særindretning til musikskole (op til 400 m ²)	10.000.000
Elevatore- bibliotek, musikskole og scene	2.500.000
Særindretning til bibliotek	3.000.000
Nye installationer - kloak, ventilation og særinstallationer	8.000.000
IT-installationer og systemer	1.500.000
Alarmer og tiltag vedr. brandsikkerhed, indbrud og adgangskontrol mv.	3.000.000
Gårdrum m. nærparkering mv.	3.500.000

Rene anlægsudgifter	68.349.000
Uforudsete udgifter 15%	10.252.350
Rådgiverhonorar 15% af anlægsudgifter	10.252.350
Afholdelse af konkurrence inkl. vederlag til deltagere, fagdommere m.m.	1.100.000
Øvrige omkostninger til advokat, landinspektør, geoteknik, byggetilladelse m.m.	500.000
Tilslutningsafgifter og stikledninger til forsyningselskaber	200.000
Samlet anlægssum	90.653.700

Finansieringsbudget

Forvaltningen anbefaler, at kommunens egenbetaling som udgangspunkt rammesættes til ca. 33%, dvs. ca. 30 mio. kr. som finansieres 95% gennem områdefornyelselån. Den eksterne medfinansiering skal udgøre ca. 66%, dvs. ca. 60 mio.kr. af den samlede anlægssum på ca. 90 mio.kr, og at forvaltningen har 2 år, indtil udgangen af 2024, til at tilvejebringe tilsagn om ekstern medfinansiering. Stats- og fondsstøtte forudsætter, at kommunalbestyrelsen træffer en ambitiøs og strategisk beslutning om anvendelsen af Centralhotellet, og at kommunens egenfinansiering udgør ca. 30-50% af de samlede anlægsudgifter.

Forvaltningen har igangsat forarbejder med henblik på ekstern medfinansiering via statslige puljer og fondsstøtte. I perioden 2023-2029 forventes der at være mulighed for at opnå mellem 9,3 og 18 mio. kr. i refusion fra de statslige bymidtepuljer.

- Områdefornyelselån

Områdefornyelsesprogrammet giver Odder Kommune mulighed for lånefinansiering af bymidteprojekter på op til 95%. Afdrag på områdefornyelselån på ca. 30 mio. over en 25-årig periode kan brydes ned til en årlig driftsudgift på 1,824 mio. kr. inkl. årlig rente på 4%.

- Statslige bymidtepuljer

I perioden 2023-2029 har Bolig- og Planstyrelsen og Erhvervsstyrelsen udbudt 3 puljer for kommuner med mellemstore hovedbyer. Odder er udvalgt som en af de 14 byer, der kan søge andel i den ene pulje på 130 mio. kr., "Forsøgsordning med frie bymidter", hvor der er deadline på projektansøgning pr. maj 2023. Odder Kommune indgår i et erfarings samarbejde med de øvrige udvalgte byer. Forvaltningen indstiller, at samtlige 3 puljer søges til omdannelsesprojekt for Centralhotellet i perioden.

- Fondsstøtte

Realdania har via kampagnen "Hovedbyer på forkant" støttet bymidteudviklingen i Odder siden 2018. For at kommunen kan søge fondsstøtte skal anlægsprojekterne have eksempelvis værdi for andre byer, og dermed give nytænkende bud på aktuelle udfordringer.

Odder bymidte har den fordel i forhold til ekstern medfinansiering, at der allerede foreligger en vedtaget bymidtestrategi til prioritering af indsatserne og et områdefornyelsesprogram til den kommunale medfinansiering. Ud over Realdania skal der også søges andre store fonde om støtte.

Støttemidler fra fonde pålægges fondsafgift på 17,5%. Hvis Odder Kommune er ene ejer og bygherre, skal der betales fondsafgift. Indgår kommunen derimod som en af flere parter i en bygningsfond, skal der derimod ikke betales fondsafgift.

Eksempel på finansieringsbudget, ekskl. fondsafgift

Odder Kommune	30 mio. kr.
---------------	-------------

Pulje til forsøgsordning med frie bymidter	9,3 mio. kr.
Øvrige bymidtepuljer, anslået	8,7 mio. kr.
Realdania (eksempel - intet tilsagn endnu)	25 mio. kr.
Andre fonde (eksempel - intet tilsagn endnu)	17,7 mio. kr.
Anlægssum	90,7 mio. kr.

Fremadrettet proces

Realisering af et kulturhus på Centralhotellet vil være af stor betydning for handelsbyen, for bosætningen, tilhørsforholdet, kulturlivet og fællesskaberne i Odder. Det vil også være en længevarende proces, der forventes at kunne strække sig over de næste 5 år. Hvis ejeren er med i projektet, må det forventes at Kommunen vil skulle leje lokalerne i projektfasen frem mod en endelig afklaring af, om projektet realiseres (forventeligt ultimo 2024). Alternativt skal lokalerne udlejes på en måde, hvor evt. kommende erhvervslejere kan opsiges, hvis projektet skal gennemføres. Forvaltningen foreslår derfor, at der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer udtrykker vilje til at være en del af projektet. Forudsætningen for at leje vil være uændret fra i dag, hvor lejeniveauet tager højde for bygningens stand og anvendelsesmuligheder. Evt. leje vil blive forelagt kommunalbestyrelsen på særskilt sag.

Forslag til procesplan kunne omfatte:

1. Beslutning om forprojekt i kommunalbestyrelsen, januar 2023
2. Ekstern medfinansiering af anlægsprojekt opnås inden for perioden 2023-2025
3. Fastlæggelse af indhold sammen med fonde, 2023
4. Beslutning om igangsætning af arkitektkonkurrence, medio 2023
5. Svar vedr. ekstern medfinansiering af arkitektkonkurrence, medio/ultimo 2023
6. Afvikling af arkitektkonkurrence, primo 2024
5. Endelig beslutning vedr. projektet, ultimo 2024
6. Overtagelse af Centralhotellet, 2025
7. Realisering af anlægsprojekt, 2025-2027
8. Ibrugtagning af kulturhus, 2027

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 23. januar 2023
- Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023

Forvaltningen indstiller

At forprojektet tages til efterretning

At der inden for de kommende 2 år skal træffes beslutning om den konkrete anvendelse af Centralhotellet

At realisering af anlægsprojektet betinges af, at kommunen inden for de kommende 2 år kan få tilsagn om ca. 66% ekstern medfinansiering

At der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer udtrykker vilje til at være en del af projektet

Bilag

Bilag 1_Centralhotellet før og nu

Bilag 2_Handlingsplan for istandsættelse af Centralhotellets klimaskærm

Bilag 3_Evaluering af af strategiske afprøvninger på Centralhotellet_ efterår 2021

Bilag 4_Scenario- og potentialestudie_Centralhotellet

Bilag 5_Sammenligning af casestudier fra temaaften d. 29.9.2022 vedr. Centralhotellet

Bilag 6_Fremtidens Odder Bibliotek

Bilag 7_Analyse af Mejerivej 14_potentiale for omdannelse til daginstitution