Acadre sag nr. 16/11887

Notat vedrørende nedrivning af ejendomme

26. september 2017

Viborg Kommune har 5 ejendomme, hvor der ikke længere er et kommunalt anvendelsesbehov, og hvor ejendommenes beliggenhed og tilstand betyder, at salg skønnes vanskeligt eller i nogle tilfælde uønsket.

Nedenstående tabel angiver for hver af de 5 ejendomme dels de forventede nedrivningsomkostninger og dels stilstandsomkostningerne i 2016.

Adresse	Overslag nedrivning	Bogførte stilstandsomkostninger i 2016
Skolen 2 – 4, Frederiks	250.000 kr.	31.007 kr.
Skolen 6, Frederiks	120.000 kr.	* 15.000 kr.
Jernbanegade 10, Rødkærsbro	270.000 kr.	21.398 kr.
Brændstrupvej 39, Rødkærsbro	250.000 kr.	3.837 kr.
Søndersøparken 18, Viborg	675.000 kr.	* 30.000 kr.
I alt	**1.565.000 kr.**	**101.242 kr.**

* Angiver ejendomme, hvor stilstandsomkostningerne delvist er skønnet, idet der periodevis har fundet energikrævende aktiviteter sted i bygningen.

Der er indhentet ejendoms-mæglervurdering vedrørende mulig salg af byggegrund efter nedrivning af Søndersøparken 18, og grunden antages at kunne sælges for 3,8 mio. kr.

Situationen for hver af de 5 ejendomme kan beskrives således:

Skolen 2 – 4, Frederiks

De 3 ejendomme Skolen 2-4, Skolen 6 og Skolen 8-10 er beliggende ved Frederiks Skole, og bygningerne er gennem årene blevet anvendt til forskellige dagtilbuds-, skole- og fritidsformål. SFO'en blev for flere år siden flyttet over på skolen, og de resterende funktioner – spejderklubben og dagplejen – er nu samlet på adressen Skolen 8-10. Derved er ejendommene Skolen 2-4 og Skolen 6 blevet ledige.

Ejendommene er beliggende så tæt på Frederiks Skole, at det ikke skønnes muligt af sælge bygningerne. Fra facaden til den nærmeste skolebygning er der mindre end 15 meter.

Der er ikke ønsker om anden kommunal anvendelse.

Arealet omkring bygningen indgår som et naturligt legeområde for eleverne, og efter en eventuel nedrivning vil området komme til at udgøre et sammenhængende grønt udeareal for skolen. Derudover vil en nedrivningen skabe plads til en eventuel senere forbedring af trafikafviklingen omkring skolen.

Skolen 6, Frederiks

Ejendommene er som Skolen 2–4 beliggende så tæt på Frederiks Skole, at det ikke skønnes muligt af sælge bygningerne.

Der er ikke ønsker om anden kommunal anvendelse af ejendommen.

Arealet omkring bygningen indgår som et naturligt legeområde for eleverne, og efter en eventuel nedrivning vil området komme til at udgøre et sammenhængende grønt udeareal for skolen. Derudover vil en ned-

	rivning skabe plads til en eventuel senere forbedring af trafikafviklingen omkring skolen.
	Jernbanegade 10A, Rødkærsbro Ejendommen er beliggende i den centrale del af Rødkærsbro, og den er omfattet af byfornyelsesprogrammet *De seks broer* (godkendt på byrådsmøde den 22. februar 2017). Det fremgår af afsnittet *Nedslag 02, Centrum* i byfornyelsesprogrammet, at: *"Medborgerhuset er kommunalt ejet og har tidligere dannet ramme om byens fritids- og ungdomsklub, men ligger nu ubrugt hen og er i en dårligforfatning. Sideløbende med områdefornyelsen arbejdes der på at finde midler til nedrivning af bygningen.* *Der afsættes derfor 500.000 kroner i områdefornyelsesbudgettet, som reserveres til etablering af et bytorv på Jernbanegade10A, forudsat at Medborgerhuset nedrives".* Med udgangspunkt i ovenstående anbefales bygningen nedrevet. Nedrivningen kan ikke finansieres via byfornyelsesmidlerne jf. Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer, og der skal derfor findes en anden finansiering.
	Brændstrupvej 39, Rødkærsbro Ejendommen er beliggende i landzone nord for Rødkærsbro – ca. 250 m nord for Rødkærsbrohallen Stuehuset har tidligere været udlejet til beboelse men er ikke forsøgt genudlejet efter den seneste fraflytning, da bygningens tilstand efterhånden gør den uegnet som bolig. Ejendommen og de tilhørende jordarealer er opkøbt af den tidligere Bjerringbro Kommune, og området er i kommuneplanrammen udlagt til rekreative formål. Der må således hverken opføres boliger eller etableres erhvervsvirksomheder på arealet. Ejendommen bør nedrives snarest muligt for at undgå, at bygningen bliver et uønsket samlingssted for diverse grupperinger. En spejdergruppe har vist interesse for arealet, og muligheden for at overdrage arealet til dem undersøges.
	Søndersøparken 18, Viborg Ejendommen blev tidligere benytte til forskellige funktioner i tilknytning til Center for Mestring (tidligere Daghus Viborg), men disse funktioner blev flyttet til Sundhedscentret i 2014. Bygningen er i dårlig stand, og den er kun nødtørftig vedligeholdt, da det har været forventningen, at bygningen skal nedrives for at gøre plads til den vej, der ifølge lokalplanen skal anlægges ind over grunden. Nedrives bygningen, vil udgifterne til stilstandsdrift ophøre, og det vil være muligt af sælge et byggefelt, der i henhold til Lokalplan 200 giver mulighed for at opføre en 4 etagers ejendom. Der er indhentet ejendoms-mæglervurdering, og grunden antages at kunne sælges for 3,8 mio. kr.