

DATE 22. september
FROM Erik Møller
DEPARTMENT Direktion
SUBJECT Vester Voldgade

By & Erhverv
Fredericia Kommune
Gothersgade 20A
7000 Fredericia
Att : Irene Jensen

**ANSØGNING OM NEDRIVNING AF BEVARINGSVÆRDIG
FABRIKSBYGNING, DEN TIDL. VOSS FABRIKS HOVEDBYGNING,
VESTER VOLDGADE 15, 7000 FREDERICIA**

Vi har modtaget Deres mail af 13-08-2014 vedr. annoncering af ønsket om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Electrolux-grunden, Vester Voldgade 15.

I annonceringen er det antydnet, at begrundelse for, at ejeren ønsker ejendommen fjernet, alene skyldes det faktum, at bygningen fremstår med en del bygningsskader som følge af hærværk, samt at bygningen ikke er vedligeholdt eller holdt opvarmet siden Electrolux flyttede ud i 2008.

Vi vil med denne skrivelse gerne uddybe Electrolux's bevægegrunde for at ansøge om nedrivningstilladelse for denne ejendom.

ELECTROLUX HOME PRODUCTS A/S

MAILING ADDRESS
STREVELINSVEJ 38-40

BANK
3100-2451099949

TELEPHONE
+45 79 22 00 00

WEBSITE
www.electrolux.com

E-MAIL ADDRESS
ERIK.MOLLER@ELECTROLUX.DK

VAT NO.
55624712

Ejendommen

Den registrerede ejendom ligger midt på fabriksområdet.



Luftfoto med den bevaringsværdige ejendom beliggende midt på Electrolux-grunden.

Antal etager:	3
Bebygget areal:	418 m ²
Totalt bygningsareal:	1.198 m ²
Opførelsesår:	1899

Bevaringsværdi og tilstand

Bygningen er registreret i kulturarvsstyrelsens database som bevaringsværdi til kategori 3.

Vurdering

Arkitektonisk værdi:	3
Arkitektonisk vurdering:	Harmonisk opbygget facade, taktfast vinduesrytme.
Kulturhistorisk værdi:	3
Kulturhistorisk vurdering:	Opført i 1899 for VOSS Industri.
Miljømæssig værdi:	4
Miljømæssig vurdering:	Stort industri- og fabriksanlæg lige indenfor volden.
Originalitetsværdi:	5
Originalitetsvurdering:	Nyere tagmateriale, samt Veluxvinduer. Nyere tilbygning til ankomst under bygningens frontkvist. Ellers velbevaret bygningsudtryk.
Tilstandsværdi:	4
Tilstandsvurdering:	Velholdt, god stand.
Bevaringsmæssig værdi:	3
Registreringsdato:	12-01-2011

Bygningerne med værdierne 2-4 er jf. Kulturarvsstyrelsen de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Om bygningens arkitektur og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for kontorbyggeri fra 1900-tallet, er en subjektiv vurdering og kan variere alt afhængig af, hvilke øjne der kigger, og hvilke interesser man generelt varetager.

Det er dog et uomtvisteligt faktum, at bygningen ikke fremstår med sin oprindelige fremtræden. Bygningen er mod syd og øst delvist sammenbygget med produktionsbygningerne, og i facaden mod vest er der i 1985 givet tilladelse til at fjerne en del af facaden for at give plads til et nyt og moderne glasvindfang/trapperum. Hvor bygningen er sammenbygget med produktionsbygningerne, er åbningerne i facaden tilmuret. Indvendigt er der løbende gennem årene foretaget forskellige ombygninger og tilpasninger, hvorfor ejendommen heller ikke indvendigt fremstår i "original" stand. Dette fremgår også af forvaltningens vurdering, hvor bygningen har fået karakteren 5 for originalitetsværdi.

Siden Electrolux lukkede fabrikken og fraflyttede bygningen i 2008, har bygningen stået tom, uden varme og uden at det er lykkedes Electrolux at forhindre udefrakommende i at trænge ind i bygningen, på trods af gentagne henvendelser til ordensmagten. Gennem årene har hærværksmænd vandaliseret bygningen fra "kælder til kvist".

I et forsøg på at redde en del af udsmykningen på facader fra tyveri og hærværk har Electrolux ladet dele af udsmykningen på nordgavlen nedtage. Udsmykningen er i øvrigt afleveret på Fredericia Museum.

Forvaltningen har givet ejendommen en tilstandsværdi på 4 med kommentar; Velholdt, god stand. (Registreringsdato 12-01-2011). Det er notorisk, at bygningens tilstand IKKE længere er velholdt eller i god stand. Efterfølgende billeder er taget i uge 32/2014 if. registrering på stedet.



Bygning C set fra nord.



Bygning C set fra nord/ost.





Bygning C set fra syd/ost.



Bygning C set indefra, stueetagen.
Bygningen er hæret af hærværk overalt. Yderligere er der er spor efter diverse efterladenskader fra ubudne gæster.



Bygning C set indefra, 1. etagen.



Bygning C set indefra, 2. etagen.

Som det også fremgår af ovenstående billeder, er bygningens stand ikke længere tilsvarende forvaltningens vurdering på registreringsdatoen d. 12-01-2011, hvor det blev registreret, at bygningen var i velholdt, god stand.

Det vurderes, at de samlede udgifter til at reovere og efterfølgende ombygge ejendommen til en ukendt fremtidig anvendelse vil overstige bygningens samlede handelsværdi i fri handel.

Vi er bekendt med mulighederne for at søge om tilskud til renovering af facaderne, men selv et tilskud på op til 50 % af udgifterne til en facaderenovering vil efterlade en udgift til Electrolux, som vurderes ikke at kunne tjenes hjem ved et videresalg (projektsalg).

Et påbud mod nedrivning vil ikke nødvendigvis indebære, at Electrolux vil investere i ejendommen. Fremtidsudsigterne kan derfor være, at bygningen kommer til at stå og henfalde yderligere de næste mange år.

Electrolux grunden og fabrikskomplekset har været sat til salg siden nedlukningen af fabrikken i 2008, og det må sandes, at tiden ikke har været/er til salg af så store udstykninger med gamle fabriksbygninger på.

Electrolux er også vidende om, at Electrolux grunden er i stor konkurrence med andre attraktive grunde i Fredericia, herunder ikke mindst områder som KIA-grunden, FredericiaC og andre attraktive områder både udenfor og indenfor voldene. Derfor forudses heller ikke et forestående salg.

Som ejer og mangeårig bruger af bygningen har Electrolux stort kendskab til ejendommen og har erfaring med, at ejendommens indretning og størrelse, herunder forholdsvis lille dybde, begrænser den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Det forudses derfor, at ejendommen kan komme til at fremstå som en "kolos" midt på det store tomme byggefelt, når de øvrige bygninger er fjernet.

Sidst men ikke mindst skal vi venligst minde om, at en bevarelse af bygningen vil påføre Electrolux ekstra omkostninger i forbindelse med nedrivningen, da det er uvist, i hvilket omfang bygningen kan "tåle" de nedrivningsaktiviteter, som er uundgåelige for at få fjernet den store bygningsmasse på grunden.

Det er på baggrund af ovenstående et stort ønske fra Electrolux at få tilladelse til at fjerne hele fabrikken inkl. den bevaringsværdige bygning, således at grunden dels gøres mere attraktiv for et fremtidigt projekt, dels for at minimere risikoen for tilskadekomne i de gamle bygninger og dels for at minimere Electrolux's fremtidige udgifter på grunden.

Med en samlet tilladelse til nedrivning af samtlige bygninger på grunden, er Electrolux indstillet på at se på mulighederne for at gøre grunden brugbar for byens borgere, indtil den kan sælges. Dette kunne evt. gøres i form af udlægning af jord, tilsåning med græs, således at området fremstår som et grønt område i tilknytning til Volden og de Mosariske Kirkegårde.

Alternativet er, at grunden efterlades uden efterfølgende jordbearbejdning, indhegnet og med det gamle ødelagte kontorhus stående midt på området.

Med venlig hilsen
Electrolux Home Products Denmark A/S



Erik Møller
Adm Direktør