

77 Retningslinjer for brug af Bulows Kaserne

Sagsnr.:16/6835

Sagen afgøres i: Uddannelsesudvalget

Sagsresumé:

Resumé:

Uddannelsesudvalget har ønsket en drøftelse af retningslinjer for den midlertidige brug af Bulows Kaserne, hvori der indgår overvejelser omkring udlåns- og udlejningsvilkår, direkte og indirekte omkostninger, bygnings- og brandmæssige forhold.

Udlejning (brug mod vederlag) af lokaler er i lovgivningen underlagt en række krav, som begrænser muligheden for at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler og opsigte indgåede lejemål. Udlån (vederlagsfri brug) af lokaler er ikke underlagt de samme krav.

Beskrivelse:

Baggrund

Fredericia Kommunes Uddannelsesudvalg har det politiske ansvar for udviklingen af Bulows Kaserne. Ambitionen er at udnytte de eksisterende bygninger optimalt og binde aktiviteterne sammen med midtbyen og skabe mere liv i byen. Udvalget har ansvar for at stille Bulows Kaserne til rådighed for midlertidige aktiviteter, indtil der er en endelig afklaring af den fremtidige brug.

Udvalget har bedt om at få lavet et udkast til retningslinjer for midlertidig brug af Bulows Kaserne med udgangspunkt i følgende principper:

1. lovlig,
2. ikke-konkurrenceforvridende, og
3. midlertidig anvendelse, hvor
4. bruger afholder ekstraomkostningerne forbundet med brugen

Nedenfor beskrives principperne og hvilke opmærksomhedspunkter, der er forbundet med dem.

Ad 1+2) Lovlighed og ikke-konkurrenceforvridning

En kommune bestemmer som udgangspunkt selv, hvordan den vil anvende fast ejendom, som kommunen ejer, og som ikke længere eller for tiden anvendes. Al kommunal virksomhed skal dog have lovhjemmel eller være inden for rammerne af kommunalfuldmagten.

Kommunalfuldmagtsreglerne er baseret på uskrevne principper/retsgrundsætninger, der giver kommunerne mulighed for at varetage opgaver og foretage visse økonomiske dispositioner af økonomisk karakter uden lovhjemmel, herunder fx salg af overskudskapacitet.

En kommune har adgang til at sælge sin overskudskapacitet til andre og således varetage opgaver, der normalt ikke er hjemmel til for en kommune. Som eksempler kan nævnes overskud af arbejdskraft og overskud af lokaler. Overskudskapacitet skal sælges til markedsprisen. Der er et snævert rum for varetagelse af opgaver, som kommuner normalt ikke må påtage sig i visse situationer. Årsagen er, at en sådan virksomhed antages at ville medføre en utilsigtet risiko for konkurrenceforvridning.

Vi er bl.a. inden for kommunalfuldmagtens rammer, når der er:

- En kommunal interesse
 - o F.eks. borgernes fritids- og friluftsliv, kultur, idræt, fremme af turismen og generel erhvervsudvikling
- Almennytteskriteriet - "fællesskabets interesse" vurderes opfyldt

Det vil dog altid kræve en konkret vurdering fra sag til sag.

Ad 3) Midlertidigt udlån og udlejning

1) Udlån

Stilles lokalerne vederlagsfrit til rådighed er der ikke tale om leje, men om lån. Udlån reguleres af kommunalfuldmagten, almindelig aftaleret og danske lov ift. objektivt ansvar ved skade. Kommunale afdelinger, foreninger m.fl. med et lovligt kommunalt formål kan lovligt låne bygningen vederlagsfrit.

Særlige opmærksomhedspunkter:

- Udlån giver vide rammer for at aftale vilkår, herunder opsigelser, ordensregler, herunder pålægge brugerne oprydning og rengøring m.m.
- Udlån kan begrænse udgifter til administration, da evt. brugere selv vil kunne booke lokaler. Dette koordineres med Kultur- og Idræt.
- Udlån *kan* medføre øgede bygningsdriftsudgifter, der overstiger det allerede afsatte driftsbudget til kasernen (tomgangsbudgettet). De eventuelle meromkostninger kan begrænses ved kun at udlåne et nærmere defineret område – eksempelvis en gang på kasernen. Baseret på nøgletal og en gennemsnitsbetragtning kan udgifterne anslås til 60 kr. pr. m² årlig for bl.a. renovation, el/vand/varme.
- For at opfylde kriteriet om midlertidighed bør der ikke være mulighed for at tilbyde faste foreningslokaler, men foreninger kan få mulighed for at låne lokaler fra gang til gang. Dette sikrer også at de midlertidige udlånsmuligheden på Bulows Kaserne ikke giver problemer for de faste foreningslokaliteter i kommunen.

2) Udlejning

Brug af lokaler mod vederlag defineres som leje og er reguleret i Erhvervslejeloven. Loven indeholder en række krav, der begrænser muligheden for at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler og opsige indgåede lejemål. Optrækkes der alene driftsudgifter er dette tilstrækkeligt til at loven finder anvendelse. Selv udlejning i korte perioder er omfattet af loven.

Det er Team Juras vurdering, at kravene kun kan fraviges under ganske særlige omstændigheder, herunder at brugeren *ikke* opnår en eksklusiv brugsret og selvstændig råderet over lokalerne, og at udlejningen, begrundet i udlejers forhold, administreres f.eks. på timebasis. Potentielle lejere skal kontakte Fredericia Uddannelsescenter, hvis de vil leje lokaler på kasernen.

Private/erhverv (ikke støtteberettiget) vil som udgangspunkt skulle betale markedsleje for brug af lokalerne. Desuden skal der betales grundskyld for den del af bygningen, der anvendes erhvervsmæssigt.

Særlige opmærksomheder:

- Der vil være udgifter til administration af udlejningen.
- Der er, jf. folkeoplysningsloven, begrænset mulighed for at opkræve leje fra folkeoplysende foreninger, da kommunen har pligt til at stille egnede lokaler vederlagsfrit til rådighed. Lokaleudlån til f.eks. politiske partier vil som udgangspunkt føre til, at kommunen vil være forpligtet til, på samme vilkår, at imødekomme ansøgninger om tilsvarende lokaleudlån fra andre politiske partier eller fra andre holdningsprægede foreninger.
- Ved udlejning til private/erhverv skal der som udgangspunkt betales markedsleje og også betales grundskyld, som skal medtages i lejefastsættelsen. Der skal som minimum betales grundskyld for de m², der erhvervsmæssigt lejes ud. Bülow's Kaserne er pt. fritaget for betaling af grundskyld.
- Der skal administreres efter Uddannelsesudvalgets tidligere beslutning om, at Bülow's Kaserne ikke skal bruges til fester, julefrokoster eller koncerter og lignende arrangementer, samt at udlån ikke må virke konkurrenceforvridende ift. Konferencesteder.

Ad 4) Økonomi/ekstraomkostninger

Ejendomsafdelingen har lavet en gennemsnitsberegning på ekstraomkostninger ved at tage bygningen i brug. Det anslås til 60 kr. pr. m² årlig for bl.a. renovation, el/vand/varme.

Der er foretaget en foreløbig gennemgang af bygningen med henblik på at identificere hvilke midlertidige aktiviteter, der kan foregå indenfor, eller med meget få ændringer af den nuværende bygningsindretning, og med én/få samlede bygsagsbehandlinger (jf. Bilag 2, Arealfordeling Bülow).

Udgifter til byggesagsbehandlinger, herunder også allerede forventede bygningsforbedringer, samt nøgler og låsesystemer, anslås til ca. 368.000 kr. Dertil kan komme ikke forventede krav til bygningsforbedringer.

Endvidere er der ikke møbler på kasernen. Der kan afsættes et beløb til indkøb af borde og stole, samt undersøges, om der er muligheder for at låne møbler midlertidigt.

Økonomiske konsekvenser:

Evt. udgifter til byggesagsbehandling, herunder allerede forventede bygningsforbedringer samt nøgler og låsesystemer, ca. 368.000 kr. (se bilag 3). Det foreslås, for at komme hurtigt i gang, at der afsættes 60.000 kr. til anskaffelse af borde og stole.

Ønskes det at yderligere dele af kasernen skal tages i brug forventes der at være yderligere udgifter til byggeansøgning, bygningsforbedringer mm. i størrelsesordenen 250.000 kr. Derudover skal der afsættes midler til nøgler og låsesystemer.

Der resterer 607.931 kr. af de midler som Udlændingestyrelsen betalte ved fraflytningen af Bülow's Kaserne.

Indstillinger:

Politik og Kommunikation indstiller, at Uddannelsesudvalget godkender:

1. At der kan ske midlertidige udlån (vederlagsfrit) af lokalerne på Bülow's Kaserne til foreninger m.fl. med lovlige kommunale formål
2. At der indrettes et afgrænset område, der kan stilles til rådighed for foreninger m.fl. med lovlige kommunale formål
3. Afholdelsen af udgifter til byggesagsbehandling, nøgler og låsesystemer samt lovliggørelse af trappeopgange, ca. 368.000 kr., og eventuelle øgede bygningsdriftsudgifter som følge af udlån til foreninger m.fl. med lovlige kommunale formål
4. Afholdelsen af udgifter til anskaffelse af borde og stole ca. 60.000 kr.
5. At administrationen fremover på baggrund af retningslinjerne administrerer udlån og udlejning af lokaler på Bülow's Kaserne, og udarbejder lejeaftaler for de faste lejere på kasernen
6. At udvalget får en halvårlig opfølgning på driftsøkonomien på Bülow's Kaserne, samt status på driftsøkonomien

Bilag:

Åben - Arealfordeling Bülow

Åben - Oversigt over brug af Bülow's Kaserne

Åben - Overslag - Byggetilladelser og kendte ombygninger på Bülow's - 01 02 2017.pdf

Beslutning i Uddannelsesudvalget den 08-02-2017:
Godkendt som indstillet.