

Afklaring af andre konstruktionsmuligheder og alternative placeringer af handicappedtoilet ved Jacob Michelsens Gård

Status

Aabenraa Byråd behandlede den 22. september 2021 en ansøgning om tillæg til rådighedsbeløb og anlægsbevilling i 2021 på 0,314 mio. kr. netto til opførelse af et handicappedtoilet og depotrum ved Egnsmuseet Jacob Michelsens Gård. Byrådet besluttede at sende sagen tilbage til Kultur- og Fritidsudvalget med en anbefaling om at afklare andre konstruktionsmuligheder og alternative placeringer eventuelt i tilknytning til parcellen inden for den oprindelige økonomiske ramme.

Alternative placeringsmuligheder

Forvaltningen har undersøgt alternative placeringsmuligheder. To af mulighederne er i tilknytning til parcellen, mens de øvrige er placeret længere væk. Placeringsmulighederne, som er vist på vedlagte luftfoto, illustrerer blot en mulig placering og er ikke konkret opmålt eller forevist ejer af matriklerne.

a) Nabo matrikel 1452

Ejer oplyser, at matriklen er til salg, og at der er interesserede købere, hvoraf en af disse har option til 1. januar 2022. Derfor ønsker ejer på nuværende tidspunkt ikke at oplyse, om salg eller leje af areal er en mulighed.

b) Nabo matrikel 1729

Ejer oplyser, at man ikke er interesseret i at sælge eller udleje et areal.

c) Kommunalt areal vejmatrikel 7000d, 2726 eller 2620

En placering på et af kommunens grønne områder så langt væk fra parcellen mest af alt indikerer, at toilettet er et offentligt toilet, hvilket toilettet hverken er tiltænkt og ej heller behov for i området.

Alternativ konstruktionsmulighed

Der kan uden for parcellen opføres en præfabrikeret toiletbygning af "Type 15" som vist i vedlagte eksempel. Denne konstruktion har kommunen erfaring med ved kommunens strandområder. Den foreslåede toiletbygning indeholder teknikrum til opbevaring af rengøringsartikler; men er ikke vandalsikret.

Økonomi

En præfabrikeret toiletbygning af "Type 15" skønnes at kunne opføres for mellem 0,500-0,600 mio. kr.

Da mulighederne for at erhverve eller leje et areal fra matrikel 1452 er uafklaret, er det vanskeligt at vurdere, hvorvidt der vil være tilstrækkeligt med areal til at kunne opføre en toiletbygning af "Type 15" og dermed leve op til gældende bygningsreglement i forhold til bebyggelse ved skel.



Måtte det være muligt at erhverve et areal ved matrikel 1452, er arealet i det nordvestlige hjørne det mest optimale, idet der her er placeret spildevandsbrønde.

Der er til sammenligning inden for de seneste 10 år handlet erhvervsarealer i nærområdet i prislejet 1.200-1.900 kr./m². Er der tale om vejarealer ved en handel, vil det fremgå som forurenet i Region Syddanmarks kategorisering, hvilket kan medføre udgifter til deponi af jord. Prisniveauet er meget usikkert, da det afhænger af, om der er tale om vejareal, der kan sælges, lige som der også skal tages hensyn til, hvad anvendelsesmuligheder er i forhold til lokalplan og en eventuel nødvendig lokalplanændring.

Kan bygningen opføres på det foreslåede areal, anslås det, at der skal erhverves et areal på 25 m². Det vil medføre yderligere omkostninger for ca. 0,060 mio. kr. til køb, tinglysning, landmåler, etc. Derudover kan der være udgifter til forsyningsvirksomheden i form af tilslutningsbidrag. Disse udgifter skønnes til 0,040 mio. kr. Derudover kommer der udgifter til vandafledningsafgift.

Den foreslåede placering til en bygning er et ukurant areal som i praksis kunne opfattes tilhørende Jacob Michelsens Gård, Sælger må formodes at være interesseret i at sælge hele arealet til kommunen fremfor blot en del. Derfor kan der blive tale om, at kommunen skal overtage et større areal end de ca. 25 m².

En placering af et handicaptolet på et af de foreslåede kommunale arealer medfører ligeledes ekstraomkostninger, bl.a. i form af tilslutningsafgift til kloakering.

Da Byrådet vedtog anlægsbevillingen i 2018, blev der ikke afsat midler til renholdelse og drift (el, vand og varme). Der var i budgetoplægget skønnet en udgift på 0,035 mio. kr. (2018-prisniveau). Aktivitetsforeningen (de frivillige) har tilkendegivet, at de i lighed med eksisterende bygninger vil påtage sig at renholde handicptoiletet, hvis det opføres på selve parcellen i tilknytning til gården.

Kommunale Ejendomme oplyser, at hvis det var projektet med en præfabrikeret bygning, som er standset, skønnes der p.t. med 10% prisstigning siden projektet var i licitation i maj måned svarende til 0,060 mio. kr. i forhold til rådighedsbeløbet på 0.600 mio. kr.

Omkostningerne ved en placering uden for matriklen skønnes således at koste minimum 0,750 mio. kr. Herudover skal der afsættes 0,050 mio. kr. (2022-prisniveau) årligt til renholdelse, løbende drift og afgifter.

Bygherrerådgiver skønner, at det godkendte projekt, som er standset, p.t. er steget med 20%, siden projektet var i licitation i maj måned. Dette svarer til yderligere en udgift på 0,183 mio. kr. i forhold til licitationsresultatet på 0,914 mio. kr. Der er således tale om et aktuelt bevillingsbehov på 0,497 mio. kr.

Disse prisstigninger er særligt gældende for tømrentreprisen, der også er hovedparten i den angivne pris for projektet.

Hvis det godkendte projekt ikke indeholder et depot, kan anlægsøkonomien reduceres med ca. 0,161 mio. kr. Der skal dog ligeledes tillægges en prisstigning på 20% svarende til en samlet udgift på 0,903 mio. kr. Det er dog med forbehold for yderligere prisstigninger, ekstra udgifter til rådgivning, ny ansøgning til Slots- og Kulturstyrelsen samt ny byggesagsbehandling,

Det er desværre ikke muligt at beregne ekstraomkostningerne mere præcist på projektet, da det risikerer at give et yderligere forkeret billede af økonomien.

Ud over den generelle prisstigning inden for en del af entreprisen, er der også mangel på en del varer. Dette kan forlænge leveringstider og forklare, hvorfor byggeprocessen generelt kan blive mere omkostningsfyldt og kompliceret – også for små projekter.

Kommer der en økonomisk afklaring i forhold til det godkendte projekt, vil det være usikkert, om projektet kan gennemføres i forhold licitationsresultat. Dette kræver, at entreprenøren stadig er interesseret i opgaven. Ellers skal projektet igen i udbud, hvilket kan medføre yderligere omkostninger.

Bevilling

Af det afsatte rådighedsbeløb på 0,600 mio. kr. er der på nuværende tidspunkt anvendt omkring 0,072 mio. kr. til rådgivning og byggesagsbehandling.

Da det er usikkert, hvor meget jord kommunen skal erhverve alternativt leje og til hvilken pris, er det på nuværende tidspunkt vanskeligt at skønne, hvor meget et nyt projekt med en ny placering reelt set koster.

Konklusion

Hvorvidt kommunen kan erhverve eller leje et areal i umiddelbart tilknytning til parcel-
len, kan først afklares i 2022. Dermed er det vanskeligt at vurdere, om en placering af
en toiletbygning kan realiseres tæt på matriklen.

De to nordlige placeringer på kommunale arealer (vejmatrikel 2620 & 2726) virker
uhensigtsmæssige, da man skal langt væk og krydse en befærde vej for at komme på
toilettet. De fleste brugere af egns museet er ældre og gangbesværede eller gæster
med små børn. Så vil et toilet, hvor man skal over på den anden side af en stor be-
færde gade, virke forkert.

Den bedste placering af de foreslåede muligheder på offentligt areal er på vejmatrikel
7000d mod syd, men her skal de besøgende ligeledes krydse en vej.

Forvaltningen vurderer, at omkostningerne til rådgiverudgifter ved at udarbejde et re-
duceret projekt, som skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, samlet set oversti-
ger udgifterne ved benytte det tilbud, der er modtaget. Forvaltningen vurderer ligele-
des, at dette også gør sig gældende i forhold til øgede materiale- og håndværkerpri-
ser.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at et nyt projekts økonomi også hviler på et
usikkert grundlag.