

NOTAT

Vedr. vurdering af anvendelsesmuligheder for tidligere stationsbygning på Stationsvej 5, Skælskør

Center for Kommunale Ejendomme

December 2020

Casper Theil Hemp
Teamleder - Strategi &
Bygningsdrift

Repræsentanter fra Kommunale Ejendomme fik fremvist ejendommen d. 24. november 2020, med henblik på at vurdere tilstand og anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Ejendommen er opført i 1892 og fremstår som en tidstypisk stationsbygning fra perioden. Bygningen er 365 m² i grundplan, hertil 262 m² tagetage og 237 m² i kælder.

Ejendommen har stået uden anvendelse i en lang årrække og i 2013 fik Harboe A/S beboelseslejligheden på 1. sal nedlagt som beboelse, da den havde stået tom og efterhånden var uegnet som bolig.

Ejendommens tilstand

Generelt må ejendommen anses for at være i ringe stand, både inde og ude. Det må antages at al eksisterende teknik ikke kan bruges. Det gælder gasfyr, vandvarmer, rørføringer, radiatorer, el-kabling og el-tavle. Tag og vinduer har utætheder og står for udskiftning. Der er følgeskader visse steder på tagkonstruktionen og i etagedæk, ligesom mange vægge bærer præg af skimmeloptræk. Der lå ved besigtigelsen vand i dele af kælderen, grundet driftsstop på en pumpe. Det må desuden forventes at der kan være anvendt fx asbest, blymaling og PCB-holdige byggematerialer ved opførelse og efterfølgende renoveringer af bygningen.

Pt. er ejendommen registreret som Transport- og garageanlæg (Banegårdsbygning) og ved en ombygning til en ny anvendelse, som eksempelvis kulturelt eller socialt aktivitetstilbud for borgere eller som administration, vil byggemyndigheden stille krav om, at bygningen skal leve op til de opdaterede krav i Bygningsreglementet (BR18). Herunder krav til ventilation, isolering, brand og flugtveje, akustik mm.

Ejendommen er ikke fredet, men bevaringsværdig SAVE-kategori 3. Kommunens byggemyndighed kan således stille krav til husets ydre, med henblik på at sikre husets eller kvarterets oprindelige udtryk. Bliver ejendommen istandsat uden at retningslinjerne overholdes, kan byggemyndigheden kræve, at arbejdet laves om.

Økonomi ved ombygning

Ud fra ovenstående forhold, vil en renovering og ombygning til et nye kommunalt formål, forventes at være tæt på prisen for nyopførelse, altså mellem 12.000-20.000 kr./m² afhængigt af formål, fund af miljøgifte mm. Ved brug af hele bygningen således ml. 7,5 – 12,5 mio. kr. En nær-

mere prissætning kan udarbejdes på grundlag af miljøundersøgelse, udvidet teknisk rapport og en definition af den anvendelse, der skal ombygges til.

Modeller for kommunal anvendelse

Der er flere forskellige modeller for kommunal anvendelse, her skitseret nedenfor. Hvis kommunen ønsker at leje ejendommen istandsat af ejer, er praksis normalt, at den afholdte investering i ejendommen betales tilbage som en merleje over fx en 10-årig periode.

Hvis der primært skal fokuseres på et løft af bygningens ydre, er den billigste løsning at leje et mindre areal til fx ventesal for buspassagerer og få facader, vinduer og tag istandsat, enten af ejer eller kommunen selv.

	Bygningsdrift	Lejeudgift	Istandsættelse	Deponering/Køb
Køb af Ejendommen	Høj	Ingen	Høj	Lav købssum
Kommunen lejer, ejer istandsætter	Lav	Høj	Ingen	Ja
Kommunen lejer og istandsætter	Lav	Lav	Høj	Ja
Kommunen lejer og istandsætter klimaskærm og evt. ventesal	Lav	Lav	Mellem	Ja

Billeddokumentation fra fremvisningen, kan ses nedenfor og giver et indtryk af tilstanden.





