



**BESLUTNING OM
BYGNINGSFORNYELSE AF
Fredet ejendom "Svaneapoteket"
Middelgade 2, matr. 258 a Randers Bygrunde**



Beslutning om bygningsfornyelse af "Svaneapoteket" fredet ejendom, Middelgade 2, matrikel 258 a, Randers Bygrunde.

Indholdsfortegnelse.

Indholdsfortegnelse
Byfornyelsesmålsætning
Økonomi- og
finansieringsoversigt
Beskrivelse af området
Ejendommens data
Bygningsfornyelse og den øvrige planlægning
Beslutningens
indhold
Bygningsforbedringer
Friarealsforbedringer
Beslutningens
retsvirkninger
Forslag til bygningsfornyelsesdokument
Bilag A. Matrikelkort
Bilag B. Budget, byggeomkostninger
Bilag C. Fotos



Byfornyelsesmålsætning.

Udgangspunktet for byfornyelsesforslaget er at sikre den markant beliggende, unikke og fredede, men nedslidte ejendom Middelgade 2 for eftertiden gennem en arkitektonisk og historisk korrekt restaurering.

Ejendommen har gennem de senere år lidt en krank skæbne, og Kulturstyrelsen måtte forrige år gribe ind og midlertidigt sikre de fredede bygninger mod yderligere og ødelæggende forfald.

Ejendommen er efterfølgende erhvervet af en lokal entreprenør på tvangsauktion.

Alene omkostningerne til istandsættelse af ejendommen overstiger langt den reelle ejendomsværdi, og projektet kan ikke gennemføres uden støtte fra kommune og stat.

Randers Kommune har tradition for, gennem byfornyelse, at støtte sådanne særlige projekter, hvilket byens mange gamle og bevarede bygninger er vidnesbyrd om.

Ved renoveringen reddes en historisk og betydningsfuld bygning, og der skabes tidssvarende og moderne boliger med passende opholdsarealer i de gamle historiske rammer midt i bykernen.

Bygningerne er gennem sin historie og arkitektur af stor betydning, både lokalt og nationalt, og projektet støttes af Kulturarvsstyrelsen.

Økonomi- og finansieringsoversigt

budget for ombygningen

Samlet forventet ombygningsudgift (inklusive byggerenter)	26,620 mio kr.
Forbedringsdelen, betales af ejer	14,360 mio kr.
Heraf bolig 11.920 mio kr	
Heraf erhverv 2,450 mio kr	
Tabsdelen / vedligeholdelse i alt	12,250 mio kr.
Del af tabsdelen som finansieres af ejer	0,950 mio kr
Samlet finansiering af ejer	15,320 mio kr
Herefter forudsættes den offentligt financerede del af den støtteberettigede tabsdel at udgøre	11.300 mio kr.
Forventet tilskud fra Kulturarvstyrelsen	1.500 mio kr.
Styrelsen er orienteret om sagen, og der er fremsendt ansøgning **	

Udgifter for kommunen, såfremt Middelgade 2 ombygges efter byfornyelsesloven

Udgift til støtte fratrukket Kulturstyrelsens støtte - Kommunens andel

Bruttoudgift til tabsdelen, bidrag til byggeskadefond, tinglysning m.m.	9.8 mio. kr
Refusion fra Staten	4.9 mio. kr
Kommunens støtte netto excl. moms	4.9 mio. kr

Kommunens andel af udgiften finansieres af budgetsatte og uforbrugte byfornyelsesmidler, og kan udover rammen lånefinansieres med 95 %, i alt 4.655 mio. kr

** Der er ansøgt Kulturstyrelsen om støtte. Styrelsen har i 2012 afsat 0,5 mio. kr.
(max. årligt tilskud til enkeltprojekter)
Forventet støttebeløb i alt i årene 2012 til 2015 er anslået til 1.5 mio.. kr..
(hertil kan der ikke ydes anden offentlig byfornyelsestilskud)

Eventuelle udgifter for kommunen, såfremt Middelgade 2 ombygges efter byfornyelsesloven		
Udgift til	Støtte	Kommunens andel
Tilskud til tabsdelen.....	8.860.000 kr.	4.430.000 kr.
Bidrag til omkostninger, byggeskadefond, tinglysning mv.	940.000 kr.	470.000 kr.
Genhusningsudgifter (anslået)	0 kr.	0 kr.
Indsfasningsstøtte til huslejekforhøjelse	0 kr.	0 kr.
I alt	9.800.000 kr.	4.900.000 kr.
Kommunens andel af udgiften kan lånefinansieres med 95 %, i alt 4.655.000 kr.		

Byggelångivende pengeinstitut kan få transport i tilskuddet fra kommunen
Der gives ikke garanti i øvrigt for bygge- og kreditforeningslån.

Der tinglyses tilbagebetalingsforpligtelse på 20 år iht. Byfornyelsesloven.

Beskrivelse af området.

Ejendommen Middelgade 2 er beliggende på matrikelnummer 258 a, Randers Bygrunde, centralt og meget synligt i gadebilledet, og har en lang historie bag sig.

Ejendommen nævnes første gang i 1506, og husede i 1600 tallet byens første apotek, mens det klassiske forhus oprindeligt fandt anvendelse som amtmandsbolig. Gennem tiderne har ejendommen fungeret som blandet bolig- og erhvervsejendom med stald, butik, apotek og anden fabrikation samt boliger og værelser.

Ejendommen er fredet, men i meget dårlig stand. Da bygningerne har en høj arkitektonisk og historisk værdi, er det vigtigt at bygningen restaureres og bevares for eftertiden.

Derfor er Kulturstyrelsen indstillet på at gå ind i projektet med råd og vejledning samt økonomisk støtte til restaureringsprojektets gennemførelse.

Bygningens data

Matrikel 258 a Randers bygrunde udgør et grundareal på 979 m². Det bebyggede areal udgør ca. 600 m².

Bygningerne er i op til to etager med stedvis høj kælder og delvist udnyttede tagrum.

Eksisterende udnyttet etageareal udvides i hovedbygningen med godt 100 m² til et fremtidigt samlet etagebruttoareal inklusiv kælder for hele ejendommen på 1855 m².

Øvrige arealer tillades ikke udnyttet af fredningsmæssige årsager.

Arkitektonisk har bygningerne mange forskelligartede kvaliteter at byde på, lige fra detaljen til rumligheder. Bygningerne fortæller hver især om forskellige byggeperioder, anvendelser og ombygninger gennem tiden.

Den ældste del stammer fra 1700-tallet og senest er forhuset i dets nuværende form opført i begyndelsen af 1800-tallet.

Bygningernes tilstand er i dag i ringere end man umiddelbart fornemmer, og en snarlig og total istandsættelse er stærkt påkrævet, hvis det gamle hus skal sikres for eftertiden.

Bygningsfornyelse og den øvrige planlægning.

Ombygning og istandsættelse af ejendommen Middelgade 2, kræver ikke udarbejdelse af lokalplan.

Der skal ansøges Randers Kommune om byggetilladelse på normale vilkår, og Kulturarvsstyrelsen skal godkende ombygningsprojektet.

Da der har vist uoverensstemmelse mellem hvad der er registreret i BBR og hvad der faktisk kan konstateres efter opmåling, skal ejeren senest ved ibrugtagning have bragt BBR i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Beslutningens indhold.

For at opfylde beslutningsforslagets målsætning ombygges og restaureres ejendommen.

Middelgade 2 vil fremover fremstå som en blandet erhvervs- og boligejendom med 3 butikker i stueplan og 6 tidssvarende lejligheder i de øvrige etager.

Kælderen indrettes til fællesformål og lager.

Der etableres fælles opholdsarealer i gårdrummet.

Bygningsforbedringer.

Der agtes gennemført følgende restaurerings-, ombygnings og istandsættelsesarbejder i ejendommen Middelgade 2.

1. Tegl- og skifertag, kviste og spær udskiftes / repareres
2. Facader og vinduer istandsættes.
3. Reparation af døre og porte samt restaurering.
4. Istandsættelse og indretning af kælder.
5. Indretning af opholdsareal i fælles gårdrum
6. Nyt afløbssystem, vvs- og elinstallationer.
7. Indretning af 2 erhvervslejemål (eks. lejemål i stueetage berøres kun lidt)
8. Indretning af 6 boliger med nye køkkener og badeværelser.

Det er foreløbigt anslået, at erhvervsdelen udgør 35,9% af etagearealet og boligdelen 64,1% - svarende til 575 m²erhverv og 1.028 m² bolig

Restaureringsprojektet tager udgangspunkt i en bygningshistorisk undersøgelse udført af Byplankontoret, Randers Kommune.

Forslag til restaurering samt projekt for ombygning udføres af arkitekt Bjarne Bang Madsen, Randers i tæt samarbejde med Kulturstyrelsen.

Tidsplan

Skitseprojekt er principgodkendt af Kulturstyrelsen.

Under forudsætning af vedtagelse af forslag til byfornyelsesbeslutning, agtes detailprojektering og udbud igangsat ultimo 2012.

Byggestart forventes primo 2013 med færdigmelding og indflytning ultimo 2015

Friarealsforbedringer.

Matrikel 258 a omfattende ejendommen Middelgade 2 udgør ialt 979 m² med et bebygget areal på ca 600 m²

Der indrettes fælles opholdsareal i gårdarealet som er helt omkranset af bygningerne.

Der vil i dagtimerne være adgang for offentligheden og til stueetagens butikker.

Beslutningens retsvirkninger.

Forslag til istandsættelse og ombygning, som foreslået i Forslag til

Byfornyelsesbeslutning sker med hjemmel i *Lov om Byfornyelse og udvikling af byer, kap. 3 og 5.*

Forslag til bygningsfornyelsesdokument.

Forslag til bygningsfornyelsesdokument i henhold til "Lov om Byfornyelse og udvikling af byer" vedrørende bygningsfornyelse af den fredede ejendom Middelgade 2, beliggende på matrikel 258 a, Randers Bygrunde. Områdets afgrænsning fremgår af kortbilag A.

Beslutningen omfatter restaurering og istandsættelse af ejendommen Middelgade 2, indretning af erhverv og boliger samt etablering af fælles friareal.

Ved endeligt tilsagn vil der, i henhold til byfornyelsesloven, blive stillet nærmere betingelser vedrørende ejendommens værdisættelse, beregning af husleje, tilbagebetalingsklausuler, udbud og projektkonomi.





Randers Kommune

Bilag A - matrikelkort.
Matr.nr. 258a, Randers Bygrunde

Målforhold 1:500
Dato 17/10-2012

Signaturforklaring

— Matrikelnummer
/ Matrikelkort

Konsekvenser af bygningsfornyelse af Svane Apoteket.

Da der er tale om privat boligudlejning er der ikke mulighed for at få momsrefusion af den del af byggeudgifter, der vedrører boligdelen.

Ligeledes skal den nettoudgift til vedligeholdelse, som kommunen dækker beregnes af udgift inkl. faktisk afholdt moms.

På ombygningsudgifter, der er fælles for bolig- og erhvervsdel refunderes en forholdsmæssig andel af momsen

Det er foreløbigt anslået, at erhvervsdelen udgør 35,9% af etagearealet og boligdelen 64,1%
(575 m²erhverv og 1.028 m² bolig)

Byggeriets nettotal, jf. budget

Udgifter i alt		26.620.000
Forbedring i alt		14.360.000
Heraf bolig	11.920.000	
Heraf erhverv	2.450.000	
Vedligeholdelse		12.250.000
Heraf finansieret af KUAS	1.500.000	
Af kommunen valgt tilskud	9.800.000	(netto 4.900.000 idet 50% refunderes af Staten)
		(Forudsættes finansieret via de gunstige
Ejerbetalt vedligeholdelse	950.000	skatteregler.)

Huslejekonsekvenser ved en finansieringssats på 5,5 %

Huslejestigning erhverv, årligt 134.750

Det er kommunen uvedkommende, om denne stigning faktisk kan opkræves, men det antages, at lejeværdien stiger med mindst dette beløb

Husleje, Boliger	I alt	pr. m²
Anslået husleje	873.800	850
Forrentning af lån	655.600	638
Til afkast og drift	218.200	212

Ejers lånebehov og sikkerhed

Ejer har et finansieringsbehov på	26.620.000
Heraf opnås fra KUAS	-1.500.000
Heraf kontant tilskud fra kommune	-9.800.000 (Tilskud er skattefrit)
Heraf permanent finansieringsbehov	15.320.000

