

### **Et centralt beliggende ungdomshus i Hobro.**

Byrådet i Mariagerfjord Kommune har længe arbejdet for at skabe velfungerende ungdomsmiljøer i alle de tidligere kommunecenterbyer. I Hobro er der i dag ungdomsaktiviteter spredt på / i flere bygninger omkring Sdr. Skole i Skolegade og ved Ungdomsskolen på Kirketoften.

I forbindelse med den nye kommunestruktur arbejder kommunen på at skabe et mere helhedsorienteret ungdomsmiljø, der udover at rumme ungdomsskolens nuværende aktivitet også kan rumme mulighed for mere selvstyrende tiltag for unge – et ungdomshus, hvor de unge i højere grad selv kan sætte dagsordenen både med hensyn til form, indhold, aktiviteter m.m.

Aktivitetesområdet skal indrettes med fokus på aktiviteter, der henvender sig til unge, hvor de kan udfolde sig på egne præmisser. Huset skal via sin indretning og sin placering tæt på Hobros gågademiljø være et center for unge med plads til organiseret og uorganiseret samvær og skabe rum til formel og uformel aktiviteter af mange forskellige slags.

Tæt på Sdr. Skoles råder kommunen over en tidligere CF-bygning, som senest har været anvendt til Daghøjskole for kvinder. Bygningen er på ca. 600-700 m<sup>2</sup>, er opført i 1935 som en møbelfabrik, efter at den tidligere møbelfabrik brændte. I 1950'erne blev bygningen anvendt som CF-kaserne. Dengang var der flere bygninger, men de fleste er nedrevet, og nu er det kun hovedbygningen tilbage. Bygningen er bevaringsværdig, men trænger hårdt til renovering.

Ideen til et ungdomshus i Hobro opstod blandt unge, da Kultur & Fritidsforvaltningen havde nedsat forskellige arbejdsgrupper i forbindelse med udformningen af en samlet Kultur & Fritidspolitik for Mariagerfjord kommune. Der var blevet nedsat en fokusgruppe bestående af 10-12 unge. Disse unge pegede på, at der i Mariagerfjord kommune skulle oprettes et Ungdomsråd og etableres et Ungdomshus. Begge skulle være dækkende for hele Mariagerfjord kommune.

I den forbindelse fik Mariagerfjord Ungdomsskole udarbejdet en rapport om bygningen hos et lokalt arkitektfirma - om bygningens stand og om muligheden for en ombygning / renovering til Ungdomshus. På daværende tidspunkt blev det anslået at en ombygning ville koste omkring 4,2 millioner kroner (i 2007 priser).

Der blev peget på følgende funktioner som skulle rummes i huset:

- Ungdomsskolens administration. Ungdomsskolens administration er p.t. placeret på Kirketoften 5 i Hobro. Dette er ca. 3 . km fra Hobro centrum,
- Lokaler til Mariagerfjord Ungdomsråd. Ungdomsrådet er blevet etableret i 2009. Ungdomsrådet har brug for lokaler, som er deres "egne" og hvor de kan holde deres ungdomsrådsmøder.
- Lokaler, hvor Ungdomsrådet kan lave mindre fælles arrangementer, som f.eks, fredagscafer med levende musik m.m.
- Lokaler til Heltidsundervisningen. Heltidsundervisningen er et tilbud til primært 8-9 klasses elever om en alternativ skolegang. I 2010 vil der være pladser til 28 unge i dette tilbud i Mariagerfjord kommune. Det forventes at ca. halvdelen af disse unge skal have deres skolegang i ungdomshuset. Disse unge går i skole fra k.8.00 – 13.00 – resten af skoledagen er de i praktisk arbejde i forskellige private virksomheder.
- Lokaler til Marthaskolen. I Mariagerfjord kommune har man i Ungdomsskolen en Marthaskole. Her er der ca. 120 unge, som deltager i et 2 årigt undervisningsforløb, med undervisning i madlavning, håndarbejde, sundhedsfag m.m. Af disse 120 unge er 99 % piger. Marthaskolen har eksisteret i Hobro i snart 50 år. Lokalerne i Ungdomshuset skal kunne rumme håndarbejdsdelen og sundhedsfagene. Madlavningen henlægges til skolekøkkenet på Sdr. Skole i Hobro.

- Lokaler til knallertundervisning. I Ungdomsskolen tager de unge i Mariagerfjord kommune knallertundervisning for at få et knallertbevis. Denne undervisning for eleverne i Hobro-området er henlagt til Kirketoften i Hobro. Det unge har flere givet udtrykt for ønsket om en mere central placering af stedet hvor undervisningen foregår. Meget af undervisningen foregår i weekends, og det har været vanskeligt for de unge at blive transporteret til Kirketoften. En placering i et Ungdomshus centralt placeret i Hobro ville være ideel for de unge.
- Lokaler til trafikrelateret førstehjælp. I Ungdomsskolen er der årligt omkring 300 unge som tager kurset trafikrelateret førstehjælp. 90 % af disse kurser er placeret i Hobro. I dag foregår det på Kirketoften i Hobro. Kurserne foregår normalt tirsdag fra kl. 15 til 22. Mange af de unge skal med offentlig transport efter undervisningen – hvorfor en placering centralt i Hobro er ideel.
- Lokaler til Hobro Ungdomsklub. Hobro Ungdomsklub er p.t. placeret i lokaler i Skolegade i Hobro. Lokaler som ligger meget tæt på det kommende ungdomshus i Hobro. Men en flytning af Hobro Ungdomsklub er et stort ønske fra alle – da klubben i dag deler lokaler med en fritidsklub og da klubbens fysiske indretning ikke er hensigtsmæssig. Hobro Ungdomsklub har omkring 100 brugere.
- Lokaler til grejbank. I Ungdomsskolen er vi i gang med at opbygge en grejbank. Dette er et sted hvor bl.a. ungdomsklubberne i Mariagerfjord kommune kommer og låner af det fælles indkøbte udstyr. Det drejer sig bl.a. om sumodragter, boksehandsker m.m.
- Lokaler til værksted. I Hobro er det et stort ønske at kunne etablere et motorværksted hvor specielt drenge kan komme med deres knallerter og få den repareret.

Det er selvfølgelig mange funktioner som skal rummes i et kommende Ungdomshus. Derfor er det selvfølgelig nødvendigt at mange af de beskrevne aktiviteter kan være fælles om lokaler.

Med de beskrevne aktiviteter, vi der i Ungdomshuset være aktiviteter for unge og af unge, i ca. 80-100 timer om ugen.

I forbindelse med udarbejdelse af skitseforslag til Ungdomshuset indretning, er der nedsat en styregruppe.

Gruppen består af:

Per Kragelund	formand for ungdomsskolebestyrelsen og formand for styregruppen
Joan Kamstrup	Kulturchef i Mariagerfjord kommune
Jens-Peter Ellefsen	Ungdomsskoleinspektør – sekretær for styregruppen
Anne Gitte Bang Jensen	Sekretær i ungdomsskolen og sikkerhedsrep.
Jens Skov Jørgensen	lærer i heltidsundervisning og næstformand i Ungdomsskolens MED-udvalget
Tina Mejlstrup	Klubkoordinator for Hobro Ungdomsklub
Inge Rytter Stenstrup	Unge repræsentant – medlem af ungdomsskolebestyrelsen
Channe Nørby	Unge repræsentant
John Schultz	Skoleinspektør Sdr. Skole Hobro
Søren Nørgaard	Arkitekt Bygherrerådgivningen Mariagerfjord kommune

Herudover har der været tilknyttet en undergruppe af unge, som bl.a. har fungeret som ”backing-gruppe for ungerepræsentanterne i styregruppen:

Søren Hagerup Mark  
 Danny Lærke  
 Mathias Agerbo Korshøj  
 Nioline Egstrup  
 Søs Madsen Lannig

Ann Thybo Kristensen  
Chaine Riske  
Jeppe Klock Bøgh Lassen  
Jeppe Grove Mikkelsen

Styregruppen har nedsat forskellige arbejdsgrupper:

- Arbejdsgruppe for ungdomsskolens administration
- Arbejdsgruppe for heltidsundervisning
- Arbejdsgruppe for trafikrelateret førstehjælp
- Arbejdsgruppe for knallertundervisning
- Arbejdsgruppe for Marthaskole
- Arbejdsgruppe for pedelfunktion – teknisk serviceområdet
- Arbejdsgruppe for rengøring
- Arbejdsgruppe for Ungdomsrådet.
- Arbejdsgruppe for Hobro Ungdomsklub

Disse arbejdsgrupper blev bedt om at lave skriftlige funktionsbeskrivelser af deres områders behov i et kommende ungdomshus. Disse beskrivelser blev sendt videre til Mariagerfjord kommunes Bygherrerådgivningsgruppe, som på et efterfølgende møde fremlage et skitseforslag til indretning af Ungdomshuset.

Skitseforslag blev fremlagt på et fællesmøde for alle implicerede parter. Forslaget blev drøftet og kommenteret.

Alle kommentarer er efterfølgende videresendt til eksternt arkitektfirma, som har lavet nye tegninger af Ungdomshusets indretning.

## Specifikke funktionsbeskrivelser

### Ungdomsklubben:

- Netcafé  
Der ønskes et rum til 15 til 18 personer med borde som kan sættes sammen i grupper á 5 personer. Computere til alle borde, plus personalecomputer. Ligeledes ønskes plads til teknisk udstyr som fx server m.m.
- Diskotek  
Der ønskes et rum til omkring 50 personer med DJ-pult, sofaer og scene – hvor man kan sidde og hygge samt danse.
- Multirum  
Centralt rum til forskellige aktiviteter som internet på storskærm, Nintendo Wii, Pool, airhockey, spillemaskiner, bordtennis og høje café borde og stole. Forventet personbelastning er 25-30 personer.
- Køkken  
Der ønskes rum til at lave konfekt, bolcher, bage kage og andre småting. Der ønskes ovn, fryser, komfur, køleskab og masser af bordplads. Forventet personbelastning er 10 personer.
- Kiosk  
Rum til at sælge slik, frugt og drikkevarer. Rummet ønskes i nærhed af køkken og depot. Forventet personbelastning 2 personer.
- TV-rum  
Stillerum med tv og sofaer. Forventet personbelastning på 8 personer.
- Indgang  
Der ønskes en indgang, som skal bruges til at byde de unge velkommen. Der ønskes kiosk i samme rum og en indgangscomputer.

### Administrationen:

- 1 kontor til ungdomsskoleinspektør med mødeplads til 3-4 personer.
- 1 kontor til viceskoleinspektør med mødeplads til 3-4 personer.
- 1 kontor til 2 sekretærer, som skal være forkontor til lederne.
- Der ønskes et mødelokale for ca. 20 personer.
- Ligeledes ønskes printerrum til kopimaskine – fælles for alle brugere.
- Personalerum for 10 personer, som køkken med køl, opvask, komfur, vask, m.m. Gerne med mindre sofaarrangement.
- Personalettoilet ved personalerum.
- Der ønskes et mindre depot, kun til brug for de administrative personale.

### Rengøringspersonalet:

Der skal være let adgang på alle etager. Det skal være nemt at manøvrere rengøringsvogne rundt i alle rum. Der skal forefindes vask og vand på alle etager.

- Rengøringsrummet:  
Plads til 2-3 meter bordplade. Funktionel vask, plads til skyllestation på væg over vask. God gulvplads til støvsuger, rengøringsvogn samt øvrige redskaber. Der skal være adgang

til vaskemaskine og tørretumbler. Desuden hylder eller skabe til rengøringsmidler, toiletpapir m.m. Rengøringsrum skal være opvarmet.

#### **Kreativt værksted:**

Lokalet skal bruges til undervisning i kreative fag, f.eks. sy- og design, syværkstedet med mulighed for næsten al kreativitet, konfirmationsværksted, juleværksted, strik, broderi, (overnatningsweek-end), kalligrafi, filtning, læder m.m.

Ønsker om typer af tilstødende rum: mulighed for brug af computer med netforbindelse og kopimaskine, garderobe med plads til overtøj, skoletasker m.m.

- Indretning:
  - 20 arbejdspladser, arbejdsbord med plads til symaskine/overlocker, kontorstol, stikkontakt og god belysning.
  - I lærer-bord i skrivebordsstørrelse med kontorstol og god arbejdsbelysning.
  - Plads til skolens hæve-sænke klippebord i målene 100x300 cm + belysning
  - Plads til strygebræt og dampstation , stikkontakt + belysning
  - Vaskemaskine og tørretumbler i huset.
  - Udstillingsmontre, f.eks. 40x40x180 cm.
  - Køkkenbord med 2-3 vaske med blandingsbatterier.
  - Plads til 8 lænestole + (rundt) bord med loftsbelysning over, et par standerlamper (til strik, broderi, læsning m.m.)
  - Opslagstavle, som man kan benytte nåle til. Alm skoletavle.
  - Hvis symaskinerne skal låses inde, så gerne en enkel og nem løsning.
  - Tidspunkt på dagen: Eftermiddage – og nogle aftener og week-ends.
  - Hvor lang tid af gangen bruges lokalerne: fra kl. 14.00 og fremefter på hverdage, i week-ends fra morgenstunden.
  - Behov for depotplads:
    - Plads til min. 8 høje aflåselige skabe med hylder, skuffer m.v. (håndarbejdsskabe).2 store kasser på hjul til stofrester. Evt. lille aflåseligt depotrum. Reol til bøger, blade og mønstre.

#### **Pedel / teknisk serviceområde**

Der er behov for et værksted – evt. et tilstødende rum indeholdende materialer/redskaber. Værkstedet skal forefindes, så der er let adgang ud, dvs ønskeligt i stueetage.

- Værksted:
  - en størrelse omkring 12 m<sup>2</sup>
  - Skal indrettes med stabil bordplade med skruetvinge – længde 2-3 m. Over bordplade skal der være hylder, knage-arrangement, således at der er mulighed for at hænge værktøj lige over arbejdsbordet.
  - Der skal være aflåst skab til kemikalier, samt anden skabsplad/hylder til maling og andre materialer til reparation og vedligeholdelse.
  - Der skal - enten på værkstedet eller i tilstødende rum - være plads til små og større redskaber såsom:trillebør, stiger, sneskraber, sækkevogn, højtryksrensere, kompressor, evt. plæneklipper mm.
  - Hvis værkstedet skal kombineres med evt. knallertværksted/ værksted for andre, skal der være mulighed for at aflåse alle skabe med pedelværktøj.

Pedel vil som udgangspunkt have sit virke i dagtimerne med et arbejdstimetal på omkring 10 timer pr. uge.

Der er behov for et lokale til ungdomsskolens "Grejbank". Et sted for forskelligt udstyr til udlån blandt alle ungdomsklubberne i kommunen opbevares. Meget af udstyret er så omfangs stort, at det skal transporteres i en stor bil eller evt. trailer. Det vil være hensigtsmæssigt at lokalet er placeres, så der kan læsses direkte ind i en bil. Der er brug for ca. min. 10 kvm.

### **Heltidsundervisning:**

Lokalerne skal primært anvendes til undervisning, der ønskes følgende lokaler:

- Et stort undervisningslokale (30 siddepladser, 12 borde og stole. Ekstra stole i stabel). Indrettet med lærred, projektor og whiteboard. Tre dobbeltskabe til opbevaring af førstehjælpsudstyr.
- Et undervisningslokale til med whiteboard, borde og stole til 10 elever. Et dobbeltskab til undervisningsmateriale.
- Værksted indrettet med skabsplads og metalværktøj. Stor døråbning og en størrelse, hvor der kan indkøres og arbejdes på en bil.
- Et pauserum til eleverne. Indrettes med bordtennis og to sofaer.
- Et personalerum, meget gerne i forbindelse med undervisningslokalerne, idet der er tilsynspligt med eleverne i pauserne.

## Forord fra Arkitektfirmaet Madsen & Co

På foranledning af ovenstående styregruppe samt Mariagerfjord Kommune, er undertegnede arkitektfirmaet blevet bestilt til at levere følgende arbejde:

- Teknisk gennemgang af ejendommen, beliggende i Christiansgade i Hobro, med henblik på en tilstandsvurdering samt et overblik over de installations- og konstruktionsmæssige forhold.
- Et specifikt dispositionsforslag, nu med udgangspunkt i de specifikke funktionsbeskrivelser, udarbejdet af de kommende brugere.
- Et økonomisk overslag over anlægsudgiften.

Ovenstående punkter er udspecificeret i de efterfølgende afsnit.

Christian Niklas Madsen

Arkitektfirmaet Madsen & Co ApS

Ved Stranden 1

DK-9560 Hadsund

+45 98 51 19 99

[christian@madsen-co.dk](mailto:christian@madsen-co.dk)

## EKSISTERENDE FORHOLD



## Teknisk gennemgang af CF Bygningen i Christiansgade.

Mariagerfjord Kommune har bestilt en teknisk gennemgang af ovenstående byggeri. Undertegnede har i den forbindelse, gennemgået byggeriet for fejl, mangler og skader.

Dette for at kortlægge tilstanden på bygningen og for i den forbindelse at kunne vurdere hvor stor en omkostning en renovering i givet fald vil være.

Det har i nogen grad været muligt at blotlægge konstruktioner, dog ikke alle tilfælde.

### I. Udvendig gennemgang

- a. Der er placeret udbygninger på øst samt syd side af bygning. Disse er af en så ringe forfatning, at en renovering vil være uhensigtsmæssig. Disse anbefales at nedrive.
- b. Store dele af bygningen mod syd og øst – primært fra en meter over terræn og nedefter – er meget opfugtet. Dette er en konsekvens af en kombination af at terrænet falder ind mod bygningen og at bygningen ikke er drænet. Facaden bør blotlægges med henblik på en udtørring, efterfulgt af et omfangsdræn og evt. suppleret med et afskærende dræn længere op ad bakken. Når facaden er udtørret, bør facaden tættes med en diff.åben behandling som ex. Vandex ell. Og suppleret med 100mm polystyrendrænplader og afdækket.
- c. Huset er opbygget af ca 30 cm massiv teglmur, der gør bygningen solid og det er i det store hele også det vi kan konstatere. Derimod er murværket ikke isoleret, hvilket giver bygningen et uforholdsmæssigt stort energiforbrug. Huset SKAL isoleres for at sænke varmetabet. Derudover er murværket er "træt" og trænger til renovering. I forbindelse med kombinationen af en facaderenovering og en efterisolering, er der flere muligheder. Den bedste løsning ville være at montere en udvendig facadeisolering med puds, direkte og uden at gøre yderligere. Fordelen ved denne løsning er at huset således bliver en varmkonstruktion og uden kuldebroer, hvilket rent konstruktivt er at foretrække. En anden mulighed er at sandblæse facaden og reparere løsrevne fuger, derefter af filtse facaden med en indfarvet mørtel. Så bliver man så nød til at montere en isoleret forsatsvæg indvendig. Løsningen her er væsentlig billigere, men ikke den bedste rent konstruktivt, idet dugpunktet flyttes ind i konstruktionen, hvilket igen kan forårsage delvise fugtskader. Ved valg af denne løsning, skal der udfærdiges en dugpunktsberegning, for at konstatere om hvor dugpunktet ligger.
- d. Vinduer, døre og porte er af ældre dato, flere med råddannelser og flere med enkeltlagsglas. Alle vinduer, døre og porte bør udskiftes til nye i træ / alu. Bygningen optræder uden sålbænke, hvorfor man bør overveje at montere, enten en skifer sålbænk eller en zinkinddækning.
- e. Tagkonstruktionen er gammel og beklædt med eternit bølgeplader af ældre dato, løbende renoveret med nye plader. Taget er umiddelbart tæt, men der er ikke noget gavludhæng og er derfor udsat. Udhængsspær er skåret lodret af og har flere steder været udsat for råd. Man bør overveje at udskifte tagpladerne med nye samt udføre gavludhæng på min 30 cm og renovere udhængsspær med råd, således at man opnår et pænere udtryk på bygningen. For at minimere fremtidig vedligehold, kan udhængene pakkes ind, evt. med plade eternit. Enkelte ovenlysvinduer skal udskiftes med nye. Dertil kommer at tagrender og nedløb bør udskiftes.

## 2. Indvendig gennemgang

### a. Stueetagen

- i. Alle tekniske installationer i stueetagen er gamle og bør alle udskiftes
- ii. Gulvkonstruktionerne er af forskelligartet karakter og generelt i meget dårlig forfatning. Alle belægninger samt undergulv bør min. Udskiftes. Såfremt fremtidig anvendelse har stor personbelastning, SKAL bjælkelaget forstærkes.
- iii. Gulvniveauer er forskellige og SKAL udlignes for fremtidig brug, af hensyn til handicapvenlighed.
- iv. Tunge vægge mod vest er generelt sunde. Derimod er vægge mod øst, opfugtede og bærer tydelig præg af at bygningen ikke er drænet.
- v. Lofterne er af meget forskelligartet karakter. Dertil kommer at konstruktionen mod 1.sal ikke brandhæmmende.

### b. 1.sal

- i. Generelt gode gulvkonstruktioner. Dog bør der i fremtidig "kreativt depot" laves ny gulvkonstruktion.
- ii. Der skal udskiftes belægninger i fremtidig administrationsareal, idet disse har taget skade af fugtphobning samt manglende opvarmning.
- iii. Alle vvs-, vand- og varmeinstallationer bør udskiftes.
- iv. Cirka halvdelen af elinstallationerne er okay, dog bør det overvejes om det er rentabelt kun at udskifte dele af en installation. Al eksisterende belysning kan genanvendes.
- v. Meget kraftige fugtphobninger med dannelse af skimmelsvamp i ydervæg på syd østlig gavl. Denne skal udbedres, men er beskrevet under pkt. 1.b.

### c. 2.sal

- i. 2/3 af overetagen er tidligere blevet renoveret med efterisolering af skråvægge, nye ovenlysvinduer og ny gulvkonstruktion med nye belægninger. Ligeledes er der 2 relativt nye toiletter som kan genanvendes, såfremt fremtidig indretning kan indpasses herfor. Dog knirker den nye gulvkonstruktion og virker umiddelbart ikke for stærk. Såfremt der på denne del kommer stor personbelastning, bør man forstærke konstruktionen
- ii. Den sidste 1/3 af bygningen skal efterisoleres i skunk og på skråvægge.
- iii. Gulvbelægninger er generelt okay. Dog skal der tages højde for at der ligger en niveauforskel mellem den renoveredes del og den ikke renoverede del på ca. 30 cm i gulvplanet.
- iv. De tekniske installationer er generelt okay.
- v. Der skal tages højde for i fremtidig indretning, at den gamle skorsten står uhensigtsmæssigt.
- vi. Der findes en trappe nedgang til 1.sal som efter al sandsynlighed er monteret i forbindelse med seneste renovering. Denne trappe kan indgå i fremtidig indretning.

## 3. Primære bygningsdele

### a. Fundamenter

- i. Insitu-beton

### b. Terrændæk

- i. Støbt betondæk

- c. Ydervægge
    - i. 290mm massiv tegl
  - d. Indervægge
    - i. Massiv tegl
    - ii. Træskeletvægge med rørpuds
    - iii. Stålskeletvægge med pladegips
  - e. Dæk
    - i. Bjælkelagskonstruktioner med 75x175mm bjælker pr 80 cm i skiftende retninger. Enkelte steder med 120 cm's afstand
    - ii. 12-15 cm betonplader støbt på bjælkelaget.
    - iii. Insitu-støbte dæk
  - f. Trapper
    - i. Alle er trapper udført i træ.
  - g. Bærende konstruktioner
    - i. Bærende konstruktioner i stueetage af konstruktionstømmer (søjler og bærebjælker) og er fra da huset blev bygget.
    - ii. Bærende konstruktioner på 1.sal i limtræ med runde søjler og firkantede bjælker. Dimensionerne tyder på at disse er dimensioneret for brand. De vurderes til at være ca. 10 år gamle.
  - h. Tag
    - i. Gammel spærkonstruktion med ca. 150 cm afstand.
    - ii. Dele af tagkonstruktionen er efterisoleret.
4. Kompletterende bygningsdele
- a. Ydervægge
    - i. Oprindelige vinduer i træ med enkeltlags glas – enkelte med termoruder
    - ii. Oprindelige døre i træ – enkelt nyere i plast ved grejbank
    - iii. Vippeport i træ
  - b. Indervægge
    - i. Flere oprindelige fyldningsdøre, deriblandt indbygget dobbelt skydedør med fyldninger i facetslebet glas – placeret i administrationen. Denne bør bevares.
    - ii. 1. og 2. sal er tidligere blevet gennemgået for flugtveje, hvilket bærer præg af at flere døre er brandfunktionsdøre.
  - c. Dæk
    - i. I stueetagen - flere steder med fer og not brædder direkte på eksisterende bjælkelag.
    - ii. Andre steder med spånplade ovenpå brædder og linoleum eller vinyl.
    - iii. 1.sal - enkelte steder med fer og not brædder på bjælker
    - iv. Generelt renoverede strøgulve med kort afstand monteret med spånplade og linoleum. Enkelte steder med kork.
    - v. 2.sal generelt renoveret, men bærer præg af for lang afstand mellem forstrøningen, har en irriterende knirken.
  - d. Lofter
    - i. I stueetagen skiftende mellem loftsrustik, rørpudsede og pind-up. Intet loft i stueetagen er branddimensioneret.

- ii. På 1.sal generelt gipslofter, dog ikke spartlet eller bemalet. Rørpudsede lofter i dele af administrationen.
  - iii. På 2.sal er monteret gips, flere steder med loft til kip.
- e. Tag
- i. Tagbeklædningen er Eternit bølgeplader B6.

## Dispositionsforslag på baggrund af nye specifikke funktionsbeskrivelser

Nærværende dispositionsforslag er udarbejdet på baggrund af de fremtidige brugeres ønsker, nærmere beskrevet i tidligere nævnte specifikke funktionsbeskrivelser.

Det er forsøgt at indrette bygningen under størst mulig hensyntagen til ønsker, dog har det ikke på grund af funktionaliteten i bygningen, ikke være muligt at opfylde alle ønsker.

Dispositionsforslaget er udarbejdet uden hensyntagen til økonomi.

### Disponeringen

Bygningen indrettes med et centralt placeret indgangsparti, bagved det et trapperum med elevator der virker som fordelingsareal for alle etager. I forbindelse med trapperummet, er der på alle etager placeret toilet forhold – 2 toiletter på hver etage. I de perioder hvor der er stor personbelastning på enkelte etager, vil 2 toiletter ikke være tilstrækkeligt, her er der så mulighed for at anvende toiletterne placeret på de andre etager.

Stueetagen er indrettet for Ungdomsklubben med et multirum, en internet cafe, et køkken med integreret kiosk, en tv-stue (stille-zone) samt på modsatte side af gangen et diskotek. Diskoteket kan have en multianvendelse i dagtimerne for heltidsundervisningen.

1. sal er indrettet med et lokale for de kreative fag, indrettet med plads til undervisningsborde, en afdeling til lænestole samt en afdeling med vaskeplads. Lokalet tilstødes i øvrigt af et tilhørende depot. Evt. deles depotet med administrationen.

På 1.sal placeres samtidig administrationen med et forkontor til 2 sekretærer samt 2 personalekontorer med plads til flere mødedeltagere. Der er ligeledes gjort plads til et møde/samtalerum med plads til 5-8 personer.

Eksternt på etagen er placeret et kopi / printerrum til brugt for flere, samt i forlængelse heraf et nærdepot. Det har ikke været muligt at placere personalefaciliteter på samme etage.

2. salen indrettes til heltidsundervisningen med 1 stort undervisningslokale samt 2 mindre. Der er mulighed for at det ene undervisningslokale indrettes anledningsvis til ungdomsrådet.

Personalerum er placeres på denne etage, mest af hensyn til at heltidsundervisningen har opsynspligt i pauserne. Personalerummet er indrettet så der er mulighed for stor mødedeltagelse.

Der er mulighed for heltidsundervisningen at anvende diskoteket til pool, bordtennis mv.

Ydermere indrettes værkstedet i stueetagen til motorlære oa. Samt et rum til pedellen. Ligeledes forefindes der yderligere 2 store rum i stueetagen som indrettes til hhv. opbevaring af materialer fra Grejbanken og knallerter.

Der er ikke på nuværende tidspunkt ikke disponeret over udvendige arealer.

## DISPOSITIONSFORSLAG

## Økonomi

Der er foretaget en økonomisk beregning for hvilke omkostninger der ligger i forbindelse med en ombygning til de viste forhold samt en nødvendig renovering.

Den økonomiske beregning er foretaget d.d. den 01.11.2009 og danner grundlag herfra.

Der er ikke medtaget omkostninger til renovering af udenomsarealer, hvilket er en forudsætning for at kunne komme til at nedlægge dræn på bygningens bagside.

Det er imidlertid et ønske, at etablere en stiforbindelse ved Ungdomshuset - gående fra Søndre Alle – bagom huset og ned til stiforbindelsen bagved Sdr. Skole. Dette forventes at være et selvstændigt projekt i forbindelse med områdefornyelsen.

Den økonomiske beregning viser at der er flere punkter fra den tekniske gennemgang, der ikke er plads til i det nuværende budget. Heri blandt udskiftning af tag, udvendig facadepuds løsning, forstærkning af bjælkelagene i stueetagen samt på 2.sal og nedbrydning og indretning på 2.sal. Nedenstående er oplyst i hovedpunkter, hvad beregningen indeholder og lige så vigtig hvad den ikke indeholder.

Nedenunder det samlede budget har vi oplyst en række punkter som bør medtages i det samlede projektet, for at opnå en større helhed.

### **Følgende er overordnet set indregnet i kalkule:**

1. Nedbrydning
  - a. Alle tekniske installationer
  - b. AI sanitet
  - c. Kompletterende bygningsdele som vinduer m.m.
  - d. Gamle tilbygninger
  - e. Primære bygningsdele som vægge
2. Terrænarbejder
  - a. Omfangsdræn
  - b. Omlægning af enkelte spildevandsledninger
3. Ydervægge
  - a. Sandblæsning af facade
  - b. Vandskuring af facade med indfarvet mørtel
  - c. Nye vinduer, facadedøre og porte
  - d. Forsatsvægge på ydervægge
4. Indervægge
  - a. Lette vægge
  - b. Nye funktionsdøre
  - c. Vægoverflader i badeværelser
  - d. Vægoverflader og malerbehandling af nye og eksist, vægge
5. Dæk og gulve
  - a. Nye gulvkonstruktioner i begrænset omfang
  - b. Nye gulvbelægninger i begrænset omfang.
6. Lofter

- a. Der er medtaget træbetonlofter i stue og på 1.sal
- 7. Trappe
  - a. Der er medtaget trappe i trapperum fra stue til 2.sal
- 8. Bærende konstruktioner
  - a. Der medtages ny bærende konstruktioner i stueetagen.
- 9. Altaner
  - a. 2 stk franske altaner til sydlig endegavl
- 10. Tag
  - a. Sydlig, endnu ikke renoveret 2.sal, efterisoleres og beklædes med ny gips indvendig.
- 11. VVS-anlæg
  - a. Nye vvs installationer, dog ikke fyr.
  - b. Ventilation, dog ikke med køleflade
  - c. Komplet ny vandinstallation
  - d. Nyt sanitet
  - e. Nye spildevandsinstallationer
- 12. EL og mekaniske anlæg
  - a. Nye elinstallationer
  - b. Guldmann elevatorlift LPI6
- 13. Inventar
  - a. Der er medtaget køkkeninventar i meget begrænset omfang, hvidevarer er ikke indregnet.

**Følgende er ikke indregnet, som man bør overveje at søge ekstrabevillinger til:**

- 1. Tagudskiftning
  - a. Nye tagplader – evt. efterisolering som varmtagskonstruktion
  - b. Reparation af beskadiget udhængsspær
  - c. Forøgelse af gavludhæng
  - d. Nye tagrender og nedløb
- 2. Gulvkonstruktion i stueetagen
  - a. Forstærkning af bjælkela
- 3. Gulvkonstruktion på 2.sal
  - a. Forstærkning af bjælkelag
  - b. Nye belægninger overalt.
- 4. Indretning på 2.sal
  - a. Nedrivning af 2 toiletter
  - b. Nye vægopbygninger for undervisning
- 5. renovering af værksted samt depot for grejbank
- 6. Forsatsvægge i diskotek
- 7. Facadeisolering med puds.



## Samlet Budget

Konto	Kontonavn	
110	Tilslutning naturgas	0,00
120	Tilslutning vand	0,00
130	Tilslutning fibernet*	50.000,00
140	Tilslutning kloak	0,00
150	Inventar indendørs	0,00
160	Udendørs	0,00
170	Anlæg udendørs	0,00
180	Håndværkerudgifter	3.515.000,00
260	Totalrådgivning - 10% Program Arkitektprojekt Ingeniørprojekt Projekteringsledelse Arkitekttilsyn incl. årsgennemgang Ingeniørtilsyn incl. årsgennemgang Byggeledelse incl. årsgennemgang	400.000,00
270		
280		
290	Geoteknik	0,00
300	Landinspektør	0,00
310	Licitationsudgifter, tryk/annoncering	50.000,00
320	Udtørring, fjernvarme	25.000,00
330	Byggetilladelse	25.000,00
340	Rejsegilde (kun øl, vand og pølser)	0,00
350	Forsikring, brand/storm, stempel (1‰ af entreprisensum)	10.000,00
360	EI + vand i byggeperioden	30.000,00
370	Udvidede vinterforanstaltninger	0,00
380	Uforudsete udgifter - 10%	350.000,00
400	Udgifter i alt, excl.moms	4.455.000,00

### Ekstrabevillinger:

180	Tagudskiftning inkl. honorar	324.500,00
180	Bjælkelag stueetagen inkl. honorar	41.800,00
180	Bjælkelag 2.sal inkl. honorar	90.200,00
180	Indretning 2.sal inkl. honorar	96.800,00
180	Forsatsvægge diskotek inkl. honorar	38.500,00
180	Facadeisolering med puds** inkl. honorar	569.800,00

\* Løseligt anslået, idet vi endnu ikke er klar over om der kan kobles på Sdr. Skole, eller om der skal forbindes direkte til Vestergade 34.

\*\* Denne pris er udregnet under forudsætning af at bygningsdelen indbygges fra start, og at man således kan undvære den indvendige forsatsvæg, sandblæsning af facade og ny vandskuring af facade. Såfremt bygningsdelen indbygges efterfølgende er prisen 855.000,00.