



## Projektbeskrivelse

### Café Grenaa, Fysisk udvidelse til kapacitetsforøgelse og nye indsatsområder

#### Formål

Projektets formål er at skaffe fysisk plads til en række nye indsatsområder og aktiviteter, som Café Grenaa ønsker at tage op, samt at afhjælpe pladsmangel omkring de igangværende aktiviteter.

#### Baggrund

Café Grenaa er social café under KFUM's Sociale Arbejde, fysisk beliggende i Grenaa, men med aktiviteter, der bl.a. gennem Social Drive Out's 11 pop-up social caféer dækker hele Norddjurs Kommune. Målgruppen er socialt udsatte i Norddjurs Kommune.

Café Grenaa er blevet tilbudt at overtage naboejendomme, Markedsgade 2A. Huset er opført i 1903 som missionærbolig for indremissionæren knyttet til missionshuset i Markedsgade 2, der i dag rummer Café Grenaa. De to huse har således oprindeligt hørt sammen, og er begge omfattet af Lokalplan 50 for bykernen i Grenaa som bevaringsværdige. Ejendommen er i dag udlejet til privat bolig. Ejeren vil finde erstatningsbolig til lejer i forbindelse med et evt. salg af ejendommen til Café Grenaa.

#### Støtte fra Norddjurs Kommune

Café Grenaa har i forbindelse med den årlige budgetbehandling i Norddjurs Kommune ansøgt kommunen om støtte til projektet på 1,25 Mio kr. via kommunens strategiske anlægspulje (A 109) på 3,6 Mio i 2024, som er afsat til strategiske udviklingsprojekter og medfinansiering. Ved det netop indgåede budgetforlig var der enighed mellem alle forligspartierne om støtte til projektet med det ansøgte beløb. Se desuden den medsendte støtteerklæring til projekt fra borgmester Kasper Bjerregaard, der er skrevet før budgetforliget.

Café Grenaa blev etableret på initiativ af Norddjurs Kommune i 2016. Efter et udbud blev driften lagt i hænderne på KFUM's Sociale Arbejde, som etablerede en styregruppe af lokale frivillige og ansatte den daglige leder. Det var væsentligt for kommunen, at værestedet blev etableret i privat regi og uafhængigt af kommunens administration for bedre at kunne nå dets målgruppe. Siden har Café Grenaa's ledelse udviklet et velfungerende samarbejde med de kommunale instanser, der betjener vores målgruppe af udsatte borgere, og har derudover en konstruktiv og løbende dialog med såvel Voksen- og Plejeudvalget, jobcentret, afdelingen for ungeindsatsen samt borgmesteren. Se også den medsendte årsberetning for 2022, der både beskriver samarbejdet med kommunen og caféens mange aktivitetstilbud til dens målgruppe af socialt udsatte borgere.

#### Behovet for kapacitetsudvidelse

##### Projekt Lokalsjakket

I samarbejde med KFUM's Sociale Arbejde og Blå Kors har Café Grenaa igangsat Projekt Lokalsjakket. Det formidler deltidsjobs med små timetal, som kan klares af flexjobbere og personer udenfor eller på kanten af arbejdsmarkedet. Projektet gennemføres i samarbejde med Norddjurs Kommunes Jobcenter og 3F. Projektet finansieres selvstændigt med midler, der er bevilget af Den A.P Møllerske Støttefond efter ansøgning fra Blå Kors og KFUM's Sociale Arbejde. Det lokale Projekt Lokalsjakket, der administreres af Café

Grenaa, kræver lokaler til base for flexjobberne og øvrige arbejdssøgende til samtaler og administration. Det har Café Grenaa ikke disponible lokaler til i den eksisterende café-bygning. Men det er vigtigt, at lokalerne etableres i nær tilknytning til Café Grenaa, da tilknytning til caféens miljø og fællesskab er en vigtig del af projektets virkemiddel. Café Grenaa anser Lokalsjakkets for et pilotprojekt, som skal bane vejen for en større indsats på arbejdsformidlingsområdet for udsatte borgere fremover i Norddjurs kommune.

#### Køkkenudvidelse

Det eksisterende køkken i Café Grenaa er nedslidt og for lille i forhold til den produktion, der allerede finder sted, inklusiv levering til de 11 pop-up caféer fordelt over hele Norddjurs Kommune, som er med i Social Drive Out indsatsen. Der er behov for at udvide køkkenet til en større produktionskapacitet og renovere det til en tidssvarende standard. Et nyrenoveret og større køkken vil, bedre end det eksisterende køkken, gøre det muligt at opfylde kravene til arbejdsmiljøet, samt forbedrede rengøringsmuligheder og opfyldelse af Fødevarerstyrelsens krav til produktionskøkkener. Udvidelsen skal samtidig skabe plads til et antal arbejdsprøvningspladser til småjobs for personer fra Lokalsjakkets og andre af caféens brugere, der hermed kan få testet deres evne til at udføre mindre arbejdsoperationer i et miljø, de kender og er trygge ved. Café Grenaa har som virksomhedscenter for Norddjurs Kommunes Jobcenter gennem årene opnået gode erfaringer med sådanne arbejdsprøvninger i vores eget hus.

#### Nær-café

Café Grenaa er åben for brugerne på hverdage kl. 9-15 og hver anden uge én aften og søndagsåbent. Brugere kan købe middagsmad og kaffe, samt deltage i de aktiviteter, som caféen udbyder. Men for en del af caféens brugere, fylder ensomhed og kontakt udfordringer rigtig meget. De har behov for et samværslokale med kontaktmuligheder, der er mindre end det store cafélokale, og som kan holdes åbent udover caféens almindelig åbningstid. Det nuværende cafélokale er for stort til dette formål, men et mindre lokale med plads til 12-15 personer vil være velegnet, samt indbyde til mere hygge og nærvær.

#### Midlertidige boliger

Målgruppen er borgere, der mødes af hjemløshed, udsættelse af lejebolig, vold i parforhold, tvungen flytning f. eks. ved skilsmisse, udskrivelse fra psykiatrisk hospital eller løsladelse fra fængsel, hvor der ikke er etableret boligforhold. En yderligere målgruppe er hjemløse unge, såkaldte sofasurfere. De har ofte behov for en midlertidig bolig, som de kan flytte ind i, indtil en mere permanent bolig kan findes. Det vil være en stor fordel for de kommende beboere, der vil være socialt udsatte, at sådanne boliger etableres i tæt kontakt til det brugermiljø, der eksisterer omkring Café Grenaa's café og aktiviteter. Café Grenaa vil være behjælpelig med at iværksætte bostøtte, økonomisk rådgivning samt etablering i egen bolig på sigt.

#### **Erhvervelse og ombygning af ejendommen, Markedsgade 2A**

Erhvervelse og ombygning af naboejendomme, Markedsgade 2A vil gøre det muligt at opfylde alle de beskrevne behov. Ejendommen er opført i 1903. Grundarealet er 177 m<sup>2</sup>. Bebygget grundplan er 72 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal er 122 m<sup>2</sup>. Arealoplysningerne stammer fra BPR.

Den påtænkte ombygning indebærer etablering af følgende rum og faciliteter:

#### Stueetagen:

1 rum til serveringsrum og nær-café, ca. 30 m<sup>2</sup>. Kaffekøkken/ anretter-køkken i den ene ende. Husets nuværende køkken kan formentlig genanvendes hertil. Forsynes med 2 6-mands borde med stole eller 3-4 4-mands borde.

1 mødelokale ca. 20 m<sup>2</sup>. Indrettes som Caféens primære mødelokale med stort mødebord og skærm til AV-præsentationer. (Mødelokalet i cafébygningen anvendes fremover udelukkende til aktivitetsrum).

Et lokale på 8-10 m<sup>2</sup> til base rum for Lokalsjakket og et lokale på ca. 6 m<sup>2</sup> til samtalerum og kontor.

Toilet med håndvask og brusebad.

Forgang med indgangsdør fra sammenbygningsforbindelsen til cafébygningen, trappe til 1. sal og kælder samt adgang til samværslokalet (nær-caféen).

Sammenbygningsforbindelse mellem nuværende cafébygning og ejendommen med indgang direkte fra gaden samt fra caféen og ejendommens forgang.

#### 1. sal, indretning til midlertidige boliger:

En etværelses lejlighed og en 1½ værelses lejlighed på tilsammen ca. 50 m<sup>2</sup> med eget køkken og toilet med bad. Det halve værelse i 1½ værelseslejligheden skal kunne låses af fra denne og udlejes til akut overnatning på døgnbasis.

#### Kælder:

Nuværende kælder under ca. en tredjedel af huset bevares som tørt lagerrum.

#### Caféens køkken

Renovering og udvidelse af Café Grenaa's eksisterende køkken kræver en udvidelse mod vest ind på Markedsgade 2A's grund. Skellet går i dag ved køkkenets ydermur. Ved købet af ejendommen bliver det muligt at sam-matrikulere de to grunde, så udbygningen kan foretages.

#### **Projektgruppe og rådgivere**

Café Grenaa's Styregruppe har nedsat en projektgruppe, bestående af to styregruppemedlemmer, Åge Dragsted (projektleder) og Mads Nikolajsen, og daglig leder Kenneth Flammild. Projektgruppen har udviklet projektet og ført forhandlinger med alle eksterne parter, herunder Norddjurs Kommunen og ejeren af ejendommen Markedsgade 2A.

Projektgruppen har tilknyttet arkitekt Tommy Glindvad, Grenaa, som bygningsfaglig rådgiver. Han har forestået udarbejdelse af skitsetegningerne, der medfølger ansøgningen. Projektgruppen har endvidere konsulteret Murer og Entreprenørfirmaet Rasmus Jacobsen, Grenaa, der har bistået med at beregne anlægsbudgettet. Køkkenmontagefirmaet Bent Brandt, Aarhus, har bistået med beregning af udgifterne til køkkenmontage og -inventar.

#### **Anlægsbudget**

Anlægsbudgettet består af følgende hovedposter:

Køb af ejendom inkl. handelsomkostningen	1.300 t kr.
Ombygning af Markedsgade 2A inkl. inventar	1.460 t kr.
Udvidelse og renovering af køkken inkl. inventar	980 t kr.
Projektering og uforudsete udgifter	510 t kr.
<b>I alt</b>	<b>4.250 t kr.</b>

Heraf er de 1.250 t. kr. allerede sikret ved tilsagn fra Norddjurs Kommune. De resterende 3 mio. kr. søges primært ved denne ansøgning til Den A.P Møllerske Støttefond. Alternativt ved ansøgning om støtte fra andre fonde. Se afsnittet Anden støtte i ansøgningen.

Det detaljerede anlægsbudget omfatter (næste side):

Køb af ejendommen Markedsgade 2A	1.300 t kr.
Ombygning af Markedsgade 2A, 1. sal: Nye vinduer og døre, ny kvist mod nord, nye vægge og loft, isolering og 2 stk. toilet og bad	800 t kr.
Ombygning af Markedsgade 2A, stueetagen: Nye vægge, gulve, te-køkken, toilet og bad	400 t kr.
Ny forbindelsesgang mellem Markedsgade 2 og 2A, glaspartier, gulv og brede døre	100 t kr.
Renovering og udvidelse af ekst. køkken i Markedsgade 2: Nedrivning, bygning af udvidelse m. mørke mursten og fladt tag, ovenlysvinduer, gulv og ny kloakering	650 t kr.
Køkkeninventar: kølerum, fryserum, hæve/sænke arbejdsborde i stål, komfur og ovn, opvaskemaskine og arbejdsborde	330 t kr.
Inventar til Markedsgade 2A: Møblering af 1 og 1½vær. lejligheder, nærcafé m. te-køkken, mødelokale og samtalerum	160 t kr.
Projektering, myndighedsgodkendelse, udbudsmateriale og projektledelse	250 t kr.
Diverse og uforudsete udg.	260 t kr.
<b>I alt</b>	<b>4.250 t kr.</b>

### Driftsbudget

Driften af ejendommen og de deri værende aktiviteter vil fra ibrugtagningen i 2025 påvirke Café Grenaa's driftsbudget med følgende årlige ca. udgifter:

Udgifter	
Lys, vand og varme	kr. -75.000
Social vicevært m.v, 0,5 stilling	kr. -250.000
Drift af varmetue, timeløn m.v.	kr. -75.000
<b>I alt</b>	<b>kr. -400.000</b>

De forøgede driftsudgifter vil blive bragt til veje ved følgende forøgede indtægter:

Indtægter	
Huslejeindtægter	kr. 50.000
Forhøjet tilskud Norddjurs Provsti, bevilget fra 2024	kr. 50.000
Tilskud og ydelsesindtægter fra Norddjurs Kommune	kr. 250.000
Erhvervspartner ydelser	kr. 50.000
<b>I alt</b>	<b>kr. 400.000</b>

Driftsbudgettet vil blive finansieret ved huslejebetaling fra de midlertidige lejere. Restbeløbet vil blive finansieret over Café Grenaa's årlige budget, hvortil der vil blive ansøgt om forhøjede årlige tilskud fra Norddjurs Kommune. Der er allerede bevilget højere driftstilskud fra Norddjurs Provsti fra 2024. I caféens dialog med Norddjurs Kommune indgår, at kommunens nuværende tilskud på 500.000 kr. pr. år fra 2025 vil

blive søgt forhøjet med 250.000 årligt. En del af dette beløb forventes at indgå som betaling for ydelser, som caféen yder borgere henvist af kommunen, herunder bostøtte og anden pædagogisk støtte, jobformidling m.v. Caféen oppebærer allerede i indeværende år tilskud fra erhvervspartnere på ca. 200.000 kr. Der er potentiale for forøgelse af denne indtægtskilde med mindst 50.000 ved tegning af flere erhvervspartnerskaber.

Projekt Lokalsjakket er som beskrevet selvstændigt finansieret, foreløbig i 2023-2025.

### Tidsplan

Projektet vil først blive igangsat, når hele anlægsfinansieringen er sikret. Der er planlagt følgende tidsplan:

Periode	Aktivitet
01.01-31.03.2024	Ejendoms køb og Projektering
01.03-30.04.2024	Myndighedsbehandling
01.05-31.05.2024	Udbud
01.06-30.11.2024	Ombygning
01.12-31.12.2024	Færdigindretning, møblering
01.01-30.06.2025	Opstart og indkøring af aktiviteter

Såfremt finansieringen ikke er sikret pr. 01.01.2024 vil tidsplanen bliver rykket forholdsmæssigt.

