

#### **14. Fælledklubhus ved Vibenus (2008-74177)**

Som erstatning for Fælledklubbernes omklædningsfaciliteter i Parken skal der opføres et nyt Fælledklubhus. Det skal besluttes, at huset placeres ved Vibenus Rundel og at igangsætte forprojekteringen med henblik på politisk behandling af projektet, inden byggeriet igangsættes.

#### **INDSTILLING OG Beslutning**

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at Fælledklubhuset placeres på det grønne trekantsområde ved Vibenus Rundel (matr.nr. 6239) frem for på Øster Allé som oprindelig planlagt.
2. at der gives en anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til Københavns Ejendomme til at igangsætte en totalentreprisekonkurrence i en teampartnerskab I de 0,7 mio. kr. indgår der et administrationsbidrag på 2,2 pct., der er fordelt i overensstemmelse med indstillingens økonomiafsnit.
3. at der anvises dækning for beløbet på økonomiforvaltningens bevilling, Salg af rettigheder m.v. konto 0.22.05.3.
4. at vinderforslaget forelægges for Kultur- og Fritidsudvalget.

Det bemærkes at Teknik- og Miljøforvaltningen er medforslagsstiller for så vidt angår 1. at. Teknik- og Miljøudvalget behandler sagen på deres møde den 17. september 2008.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget har ingen bemærkninger til, at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form. Med henblik på at sikre den finansieringsmæssige sammenhæng med den samlede, Idrætsplan for Østerbro, samt med henblik på at sikre tildelingen af anlægsmåltal til aktiviteten ved et eventuelt loft over kommunens anlægsudgifter i 2009 præciseres det dog,

1. at Økonomiudvalget, med henblik på den senere finansiering af Fælledklubhuset, gives en tillægsbevilling i form af en indtægtsbevilling på i alt 26,3 mio. kr. Bevillingen fordeles med 22,337 mio. kr. i 2008 (2008 p/l) og 3,963 mio. kr. i 2009 (2008 p/l) og gives på Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.22.05.3. Bevillingen gives med modpostering på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion, 8.22.05.5 (kassen)
2. at Kultur- og Fritidsudvalget, med henblik på senere afholdelse af udgiften til Fælledklubhuset, gives et rammeløft i form af en rådighedsbevilling på i alt 26,3 mio. kr. Bevillingen fordeles med 15,3 mio. kr. i 2009 og 11 mio. kr. i 2010 på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling, Kultur og Fritid, funktion 0.32.31.3. Bevillingen gives med modpostering på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion, 8.22.05.5 (kassen).
3. at der, i det omfang der er tidsforskydning mellem finansieringsbehovet og indtægterne forbudt med salg af byggeret, grundsalg m.v., vil blive foretaget mellemfinansiering på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion, 8.22.05.5 (kassen).

Det forudsættes i øvrigt, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Kultur- og Fritidsudvalgets egen budgetramme.

## **Problemstilling**

Som et led i den samlede idrætsplan for Østerbro har Københavns Kommune og Parken Sport & Entertainment A/S indgået en aftale, der blandt andet omfatter, at Københavns Kommune har overtaget genhusningsforpligtigelsen af Fælledklubberne (BR 468/2007).

Fælledklubberne (de fire fodboldklubber Heimdal, Viktoria, HB (Handelsstandens Boldklub) og ØIF (Østerbro Idrætsforening) har indtil den 15. oktober 2007 haft til huse i CocaCola-tribunens kælderetage i Parken. Klubberne har haft ca. 1.500 m<sup>2</sup> til rådighed, fordelt på bade- og omklædningsfaciliteter, vaske- og tørrerum, depotrum, mødelokaler m.v.

Der har været forslag om at placere huset på Øster Allé. Gennem arbejdet med projektet har det imidlertid vist sig, at Fælledklubhusets bredde over terræn maksimalt kunne blive 5,36 meter. Kultur- og Fritidsforvaltningens bygherrerådgiver og Københavns Ejendomme vurderer, at en bygning med denne bredde ikke kan give en funktionalitet, der kan tilfredsstille Fælledklubbernes behov. Derfor skal der findes en ny placering til Fælledklubhuset.

Ansvar for etablering og drift af huset er placeret hos Kultur- og Fritidsudvalget og Københavns Ejendomme.

\*\*\*

Den 21. august 2008 besluttede Kultur- og Fritidsudvalget, at klubberne ikke må stilles ringere end ved deres fraflytning fra CocaCola-tribunen, samt at en eventuel restfinansiering af Fælledklubhuset kan indgå i budgetforhandlingerne for 2009.

## **Løsning**

Der er afsat 32 mio. kr. til etablering af et nyt klubhus til Fælledklubberne. Beløbet har afsæt i, at Fælledklubberne ikke skal stilles ringere ved genhusningen. Dette vurderer Kultur- og Fritidsforvaltningen kan indfries i en bygning på 1.300 m<sup>2</sup>. For at illustrere huset og de kvaliteter det indeholder, foreslås det, at der anvendes 700.000 kr. til en totalentreprisekonkurrence i en teampartnerskab.

Vinderprojektet forelægges Kultur- og Fritidsudvalget.

Fælledklubhuset foreslås placeret i den nordlige del af Fælledparken på det grønne trekantsområde ved Vibehus Runddel (matr.nr. 6239) inden for det anførte byggefelt (bilag 1).

Inden for det udpegede konkurrenceområde kan der bebygges et areal på op til 450 m<sup>2</sup> i grundareal, dog max. 1.000 etagemeter over terræn – fordelt på to eller tre etager. Den resterende del af Fælledklubhuset placeres under terræn (kælderetage).

Kultur- og Fritidsforvaltningen har sammen med repræsentanter for Fælledklubberne udarbejdet et rumprogram for de 1.300 m<sup>2</sup>. Udgangspunktet har været en bygning i to planer, men kan – jf. ovenstående – fordeles på flere etager.

1. plan indeholder samtlige bade- og omklædningsrum, klubdepoter, vaske- og tørrerum, mødelokale

og rengørings- og teknikrum.

2. *plan* indeholder klublokaler- kontorer og møderum, toiletter, café m. køkken, køkkendepot, opsynskontor, handicaptoilet og vindfang.

Der tilstræbes en funktionalitet, hvor de fire Fælledklubber dels kan opretholde egen klubidentitet, dels – på sigt – udvikle deres fællesskab.

### **Sammenligning af Fælledklubbernes tidligere og fremtidige vilkår**

Opgjort i brutto m<sup>2</sup> havde Fælledklubberne ca. 1.375 m<sup>2</sup> til rådighed i Parkens kælderetage. Det ny Fælledklubhus er berammet til 1.300 m<sup>2</sup>. Omregnet til netto-m<sup>2</sup> giver det henholdsvis 1.069 m<sup>2</sup> og 1.040 m<sup>2</sup>.

Netto udgjorde gangarealet i Parkens kælderetage ca. 570 m<sup>2</sup>. De resterende 500 m<sup>2</sup> var fordelt til bad- og omklædning, vaskerum, depot, udsalg og mødelokaler. I det ny Fælledklubhus er der afsat i alt 850 m<sup>2</sup> til disse funktioner.

Det skal bemærkes, at klubbernes materialeskabe var opstillet på en del af gangarealet, samt at ØIF disponerede over et klublokale på ca. 100 m<sup>2</sup> (netto) i Coco-Cola-tribunens stueetage. Disse ”funktioner” er imidlertid indtænkt i rumprogrammet for det ny Fælledklubhus med henholdsvis et øget antal klubdepotrum samt en café på 100 m<sup>2</sup> (netto).

På baggrund af ovenstående vurderer Kultur- og Fritidsforvaltningen, at med en realisering af det udarbejdede rumprogram fordelt på 1.300 m<sup>2</sup> (brutto) vil Fælledklubberne ikke stilles ringere end ved deres fraflytning. Derfor anbefales det, at Københavns Ejendomme igangsætter en totalentreprisekonkurrence i en teampartnering. Vinderforslaget fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget i juni 2009.

### **Tidsplan**

Etableringen af Fælledklubhuset er inddelt i følgende faser

1. fase: oktober 2008 – november 2008: Prækvalifikation
2. fase: december 2008 – maj 2009: Konkurrenceperiode
3. fase: juni 2009 – august 2009: Politisk godkendelse
4. fase: september 2009 – september 2010: Kontraheringsperiode
5. fase: september 2010 – august 2011: Anlægsperiode
6. fase: september 2011: Ibrugtagning

Lokalplanprocessen afvikles i perioden august 2009 – august 2010.

En politisk behandling af vinderforslaget vil betyde, at byggeperioden og den midlertidige genhusning forlænges med 6 måneder.

### *Metro*

Der skal etableres en byggeplads i forbindelse med det planlagte metrobyggeri. Der er indledt en dialog med Metroselskabet for at sikre, at byggepladsarealerne tilpasses gensidigt, og at de 2 byggerier kommer til at genere lokale brugere mindst muligt.

## Økonomi

Fordeling af udgifterne	2008	I alt
Anlægsomkostninger	700.000 kr.	700.000 kr.
Bestillerenheden	4.900 kr.	4.900 kr.
Københavns Ejendomme	10.500 kr.	10.500 kr.

Der er afsat 32 mio. kr. til realisering af projektet. Denne pris er fremkommet ved en arealvurdering. Når projektforslaget foreligger, kan økonomien endeligt fastlægges.

I de 700.000 kr. indgår et administrationsbidrag på 2,2 procent, som er fordelt med 0,7 procent (4.700 kr.) til Kultur og Fritid (Bestillerenheden) og 1,5 procent (10.500 kr.) til Københavns Ejendomme, jf. ovenfor.

Hvis Fælledklubhusets bruttoareal øges til 1.500 m<sup>2</sup>, - altså med 200 m<sup>2</sup> –, vurderes det at koste i størrelsesordenen 5 mio. kr.

## Videre proces

Projektet igangsættes, som anført i indstillingen.

Carsten Haurum

Hjalte Aaberg

## **Oversigt over politisk behandling**

### **Fælleklubhus ved Vibehus**

Som erstatning for Fælleklubbernes omklædningsfaciliteter i Parken skal der opføres et nyt Fælleklubhus. Det skal besluttes, at huset placeres ved Vibehus Rundel og at igangsætte forprojekteringen med henblik på politisk behandling af projektet, inden byggeriet igangsættes.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Fælleklubhuset placeres på det grønne trekantsområde ved Vibehus Rundel (matr.nr. 6239) frem for på Øster Allé som oprindeligt planlagt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter

2. at der gives en anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til Københavns Ejendomme til at igangsætte en totalentreprisekonkurrence i en teampartnering I de 0,7 mio. kr. indgår der et administrationsbidrag på 2,2 pct., der er fordelt i overensstemmelse med indstillingens økonomiafsnit.
3. at der anvises dækning for beløbet på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Kultur og Fritid funktion 00.32.31.3 (Stadions, idrætsanlæg og svømmehaller)
4. at vinderforslaget forelægges for Kultur- og Fritidsudvalget.

### **Kultur og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 11. september 2008**

Følgende repræsentanter fra Østerbro I/F havde inden behandlingen af punktet foretræde for udvalget om sagen.:

" Linda Sørensen

" Frank Kristoffersen

Foretrædet uddelte supplerende materiale.

Forvaltningen havde omdelt et rettelsesblad. Rettelsen indebærer, at indstillingens 3. at-punkt udgår og erstattes af følgende tekst:

"3. At der anvises dækning for beløbet på økonomiforvaltningens bevilling, Salg af rettigheder m.v. konto 0.22.05.3.

4. at Økonomiforvaltningen gives en indtægtsbevilling på bevillingen, salg af rettigheder m.v., konto 0.22.05.3.

5. at der i det omfang, der er tidsforskydning mellem finansieringsbehovet og indtægter forbundet med forventet salg af byggeriet til hotel og tribune (30,7 mio. kr.), betaling for

overtagelse af genhusningsforpligtelse (10 mio. kr.), samt et forventet salg af nedlagt vejareal og skøjtehalsgrund m.v. (26,3 mio. kr.), vil blive foretaget mellemfinansiering på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen), idet midlerne senere tilbageføres til kassen, "

Den rettede indstilling blev godkendt.

**Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 17. september 2008**

Beslutningen eftersendes.

**bilag**

[1. Byggefelt](#)

