

28. Udlejningsscenarier for Kødbyen (2009-54479)

I sagen præsenteres nøgletal og beslutningsoplæg i form af tre forskellige udlejningsscenarier for fremtidig udlejning i Kødbyen.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter de mulige udlejningsscenarier for Kødbyen
2. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, hvilket eller hvilke af de beskrevne scenarier 1-3, der skal lægges til grund for den fremtidige udlejning i Kødbyen.

Problemstilling

Københavns Ejendomme har et løbende driftsunderskud på udlejningen af Kødbyen på estimeret 5 mio. kr. årligt, der p.t. finansieres af de generelle midler til akut vedligehold mv.

For kommunen samlet set er der som følge af et indtægtskrav for Københavns Ejendomme på estimeret 24 mio. kr. overskud på udlejningen, men fraregnes udgifter til vedligehold mv. er der samlet set tale om break even eller underskud. Tal og forudsætninger fremgår af bilag 1.

Udlejningen genererer en række betydelige risici i form af vedligeholdelseefterslæb, restancer med risiko for afskrivninger samt gæld og driftstab i ammoniakkeleanlægget.

Den førte udlejningsstrategi siden 22. juni 2006 (jf. KFU 308/206) har betydet, at der i dag i Kødbyen er stort set lige dele fødevarerhverv og kreativ virksomhed, og Kødbyen er etableret som kreativ zone i overensstemmelse med den besluttede helhedsplan. Kødbyen præges dog af en række tomgangslejemål samt manglende publikumsgennemstrømning i dagtimerne, ligesom den fysiske del af den besluttede helhedsplan ikke er gennemført eller finansieret. Hovedårsagen til tomgangslejemål er, at lejere i målgruppen ikke kan finansiere de betydelige istandsættelser, der er nødvendige i lejemålene, og at Københavns Ejendomme ikke har midler til disse istandsættelser.

Løsning

I det følgende opstilles tre scenarier for den fortsatte udvikling og udlejning af Den Hvide Kødby. Scenarierne er desuden sammenlignet på en række parametre i bilag 2.

Scenarierne byder hver for sig – eller i en kombination – på forskellige muligheder for at imødegå udfordringerne nævnt ovenfor. Eksempelvis kan scenarie 2 sammen med et foreslået rammeløft i scenarie 3 udgøre endnu en løsning udover scenarie 1, 2 eller 3 alene.

Scenarie 1: Grundmodel for Københavns Ejendomme

Der tages i dette scenarie udgangspunkt i den oprindelige grundmodel for Københavns Ejendomme, hvorved der gives fuld frihed til at tomme og evt. i fremtiden opsagte lejemål kan udlejes på kommerciel basis uden bindinger, såfremt der ikke er kommunale lejere til lejemålet. Der kan argumenteres for, at helhedsplanens udlejningsstrategi (50 pct. kreative erhverv, 50 pct. oprindelige erhverv) tilnærmelsesvis er opfyldt, hvorfor udlejningen fremover kan gives fri. Der kan bl.a. sættes på publikumsskabende, køleaftagende dagligvarebutikker, som er kapitalstærke nok til at kunne

investere i lejemålenes istandsættelse.

Det forventes, at dette scenarie vil forbedre indtjeningen i Kødbyen med 10 mio. kr. årligt i form af lavere tomgang og færre driftsudgifter. Fratrækkes det nuværende driftstab i Københavns Ejendomme, vil scenariet således kunne frigøre 5 mio. kr. årligt til nødvendige investeringer i vedligehold og udearealer.

Scenariet vil på længere sigt indebære, at der strategisk skal tages stilling til evt. selskabsdannelse og salg af Kødbyen, da ren erhvervsudlejning ikke er en kommunal kerneaktivitet.

Implementering af scenariet forudsætter, at Kultur- og Fritidsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler, at udlejning af ledige lejemål i Kødbyen fremover varetages uden bindinger.

Scenarie 2: Kontrolleret udvikling

Der gives i dette scenarie tilladelse til, at den gældende udlejningsstrategi vedtaget af Kultur- og Fritidsudvalget fraviges for 2 til 3 lejemål som eksempelvis Slagtehusgade 4 og Staldgade 38 eller lignende, idet der tages forbehold for, at udlejningssituationen i Kødbyen ændrer sig løbende. Disse 2 til 3 lejemål udlejes til publikumsskabende, kommerciel dagligvarehandel. Samtidigt stilles eksempelvis Kødboderne 18 og Slagterboderne 13E til rådighed for ikke kommerciel, men publikumsskabende, kunstnerisk/kreativ aktivitet. Et oversigtskort over Kødbyen er vist i bilag 3.

Der satses således for 2 til 3 lejemål på kapitalstærke lejere, der kan sætte lejemålene i stand, og for 1 til 2 lejemål på en aktivitet og et lejeniveau, der ikke vil kræve istandsættelser og drift. Der forventes både en besparelse på driftsudgifter og en lavere tomgang. Det forventes, at dette scenarie kan forbedre indtjeningen med 5 mio. kr. og for Københavns Ejendomme bringe udlejningen i balance. Dette vil lette presset på budgettet til akut vedligehold mv., så der i forbindelse med prioriteringen af grundbudgetmidler kan løses andre opgaver generelt i porteføljen, herunder også i Den Hvide Kødby.

Scenarie 3: Status quo med ændret indtægtskrav

I dette scenarie fastholdes den nuværende udlejningspolitik. For at imødegå udfordringerne og skabe en positiv udlejningsspiral ændres fordelingen af indtægterne fra Kødbyen mellem kommunekassen og Københavns Ejendomme ved at sænke indtægtskravet fra det nuværende estimerede niveau på 24 mio. kr. til 14 mio. kr. Dette vil forbedre Københavns Ejendomes resultat med 10 mio. kr. Fratrækkes det nuværende driftstab i Københavns Ejendomme, vil dette således kunne frigøre 5 mio. kr. årligt til investeringer i vedligehold og udearealer.

Såfremt Kultur- og Fritidsudvalget beslutter sig for dette scenarie, vil sagen blive oversendt til budgetforhandlingerne med henblik på, at det i budget 2010 indarbejdes, at Københavns Ejendomme gives et driftsrammeløft på 10 mio. kr. (2009 p/l) i form af et reduceret indtægtskrav for Kødbyen på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme konto 6.45.50.1

Økonomi

Indstillingen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser, da udlejningen af Kødbyen er en del af rammebevillingen Københavns Ejendomme.

Oversendes indstillingen til budgetforhandlingerne med henblik på et sænket indtægtskrav (scenarie 3), skal rammeløftet gives til Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme konto

6.45.50.

Carsten Haurum

Gyrithe Saltorp

bilag

[Bilag 3: Kort over Kødbyen](#)

[Bilag 1: Nøgletal for Den Hvide Kødby](#)

[Bilag 2: Skema over udlejningsscenarier i Den Hvide Kødby pr. september 2009](#)

