

## 5. Anlægsbevilling til fleksibel 5 grupper daginstitution - Strandlodsvej 59 (2010-97062)

Udvalgene skal tage stilling til indstilling om anlægsbevilling til køb af en fleksibel 5 grupper daginstitution på adressen Strandlodsvej 59 - 2300 Amager.

### INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller til Børne- og Ungdomsudvalget og Økonomiudvalget, at udvalgene overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til at indgå aftale om køb af fleksibel 5 grupper nøglefærdig daginstitution, beliggende Strandlodsvej 59 på det i bilag 5 (lukket dagsorden) nævnte beløb (2010 p/l). Der kan anvises dækning på BUU's anlægsbudget i 2012 på funktion 5.25.14.03, integrerede institutioner
2. at der gives en anlægsbevilling til BUU på det i bilag 5 (lukket dagsorden) nævnte beløb til erhvervelse af institutionen samt kr. 1.550.000 kr. (2010 p/l) til montering, administrationsbidrag og bygherrerådgivning Anlægsbevillingen finansieres i 2012 på Børne- og Ungdomsudvalget bevilling, Anlæg, funktion 05.25.14.3, integrerede institutioner
3. at BUU kan fremsætte indstilling om tillægsbevilling hvis indførelsen af moms på byggegrunde fra 1.1.2011 medfører ændring af de nuværende regler for afløftning af moms på køb af nøglefærdige institutioner.

### Problemstilling

For at sikre pladsgarantien på dagpasningsområdet i Københavns Kommune, har Børne- og Ungdomsforvaltningen iværksat en række tiltag for at skaffe det fornødne antal institutionspladser, herunder køb af nøglefærdigt byggeri indrettet til fleksible daginstitutioner for de 0 til 6-årige.

### Løsning

Børne- og Ungdomsforvaltningen blev i starten af 2010 kontaktet af Sophienberg Ejendomsudvikling A/S, som er i gang med at projektudvikle et delområde indenfor Lokalplan for Strandlodsvej beliggende på hjørnet af Strandlodsvej og Lergravsvej. Delområdet kommer til at rumme ca. 96 familieboliger, 26 plejeboliger, 2 større og 4 mindre dagligvarebutikker og, hvis denne indstilling tiltrædes - en fleksibel integreret daginstitution til 36 vuggestuebørn og 44 børnehalebørn i alt 80 børn. Det samlede lokalplanområde vil på sigt rumme ca. 800 boliger.

Børne og Ungdomsforvaltningens Anlægs- og Driftsafdeling har udviklet daginstitutionen i et tæt samarbejde med Sophienberg A/S, Holscher arkitekter a/s og Distrikt Amager. Der foreligger nu et færdigt dispositionsforslag på en fleksibel 5 grupper daginstitution på 845 m<sup>2</sup> i to etager og kælder samt en legeplads med direkte adgang fra institutionens øverste plan på 845 m<sup>2</sup>. (se bilag 2) Institutionen og legepladsen opfylder BUFs byggeprogram for en fleksibel 5 grupper daginstitution, og er indrettet med 5 grupperum med tilhørende pusle- og garderoberum, fællesrum, personalefaciliteter, elevator og diverse birum. Derudover rummer daginstitutionen et stort

produktionskøkken som kan forsyne institutionens børn med sund mad efter Københavns Kommunes børnemadskoncept.

### **Tidsplan:**

Sophienberg A/S går nu i gang med at udarbejde udbudsprojekt, hvorefter projektet sendes i entreprenørudbud ultimo 2010. Selve byggearbejderne forventes at foregå i perioden primo 2011 til primo 2012 med forventet ibrugtagning foråret 2012.

### **Køb af nøglefærdigt Byggeri:**

Byggeriet udføres som nøglefærdigt byggeri, hvilket betyder at Københavns Kommune lader anden bygherre – i dette tilfælde Sophienberg A/S - stå for at udføre de nødvendige byggearbejder, hvorefter Københavns Kommune køber ejendommen (daginstitutionen) af bygherren. En ekstern bygherrerådgiver følger udførelsen af byggeriet, og sikrer, at den lovgivning kommunen er underlagt overholdes, og at betingelserne i den købsaftale, der indgås, indfries. ØKF, BUF og Sophienberg A/S har i samarbejde udfærdiget betinget købsaftale. Købsvilkårene fremgår af bilag 5 (fortroligt bilag)

### **Økonomi:**

Der er i Kickstart København sikret anlægsinvesteringer på 208,5 mio. kr. på daginstitutionsområdet i perioden 2010 – 2013. I det afsatte beløb indgår udgiften i 2012 til køb af en nøglefærdig daginstitution. Af nærværende anlægsbevilling, overføres kr. 60.000 til Københavns Ejendomme for rådgivning og kontrol af ekstern bygherrerådgiver..

Efter det nu gældende lovgrundlag kan kommunen få refunderet moms på entreprisekontrakterne, hvis det af salgskontrakten tydeligt fremgår, hvor stor momsandelen er af den samlede købesum. Denne praksis er begrundet i, at der vil opstå en konkurrenceforvridning mellem et privat opført byggeri og kommunalt opført byggeri., da en privat bygherre i modsætning til en kommune kan fratække momsen.

Regeringen har imidlertid i forbindelse med skattereformen vedtaget lov om ophævelse af visse momsfritagelser m.m. Loven træder i kraft 1.1.2011. Det betyder, at salg af nye bygninger og byggegrunde bliver momspligtige. Der er endnu ikke udsendt bekendtgørelse eller vejledning om hvilken betydning det vil have på mulighederne for afløftning af momsen efter den 1.1.2011. Såfremt nye regler vil betyde en øget udgift for kommunen, vil BUF forelægge en indstilling om tillægsbevilling.

### *Anlægsøkonomi*

BUF regner i sin budgetlægning med, at etablering af en daginstitution koster gennemsnitlig 5 mio. inkl. grund ekskl. moms. pr. gruppe. Dette betyder, at en vuggeplads koster 416.666 kr./plads, medens en børnehaveplads koster 227.273 kr./plads.

Etableringen af nærværende daginstitution med 36 vuggebørn og 44 børnehavebørn koster 1 % mere end BUF's gennemsnitlige nøgletal. Den lidt højere anlægspris skyldes, at institutionen er en del af et større byggeri, hvilket blandt andet har medført, at den har udeareal er på taget.

BUF udfører på nuværende tidspunkt ikke benchmarking på anlægspriser på daginstitutionsområdet i forhold til kommuner. BUF vil fremadrettet indhente oplysninger fra andre større kommuner med henblik på en vurdering af, hvorvidt der kan tilvejebringes meningsfulde sammenlignelige anlægspriser.

### *Driftsøkonomi*

Der forventes udmeldt et grundbeløb svarende til 360.000 kr. til institutionen, da institutionen nybygges. Dette giver en gennemsnitlig mindre udgift på 3.703 kr. til grundbeløb, derudover er der mindre udgifter på kompensationsordninger og særbevillinger, så mindre udgiften i alt på Strandlodsvej 59 løber op i 11.100 kr. pr. enhed. Mindreudgiften på 11.100 kr. pr. enhed for 60.39 enheder giver ca. 670.329 kr.

### **Videre proces:**

Efter proceduren for inddragelse af KFU i anlægssager har indstillingen været til udtalelse i KFU. Sagen fremlægges endeligt for ØU og BR, hvorefter aftalen indgås.

Else Sommer

Claus Juhl

### **bilag**

[1. Kort over Strandlodsvej](#)

[2. Dispositionsplansforslag - Strandlodsvej](#)

[3. KEjd høringssvar vedr køb af nøglefærdig institution ved Strandlodsvej 59](#)

[4. Afledte driftsudgifter for Strandlodsvej 59](#)

[5. Købsvilkår for køb af nøglefærdig instituon. beliggende Strandlodsvej 59 - FORTROLIGT BILAG](#)

