

3. Anlægsbevilling til etablering af KKFO, daginstitution, tandreguleringsklinik og reetablering af Områdecenter Vesterbro i Saxogade (2010-174019)

Udvalget skal tage stilling til anlægsbevilling til etablering af 3 KKFO- grupper, en daginstitution, en tandreguleringsklinik samt reetablering af Områdecenter Vesterbro i ejendommen Saxogade 61.

INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) indstiller til Børne- og Ungdomsudvalget (BUU), at udvalget overfor Økonomiudvalget (ØU) og Borgerrepræsentationen (BR) anbefaler,

1. at der indgås aftale med boligselskabet FSB om leje af 3.747 m² i det tidligere plejehjem Plejebo, Saxogade 61, 1662 København V.
2. at der bevilges et træk på lånerammen på 25.539.000 kr. i 2011, hvilket medfører at deponeringsforpligtelsen bortfalder, da der kan påvises effektiviseringsgevinster ved projektet jf. afsnit i sagsfremstillingen.
3. at der gives en anlægsbevilling på 55.000.000 kr. til ombygning af lejemålet i ejendommen Saxogade 61, 1662 København V, så lokalerne kan anvendes til henholdsvis Områdecenter for Vesterbro, KKFO, daginstitution og tandreguleringsklinik. Bevillingen finansieres på Børne- og Ungdomsudvalgets anlægsbudget med 26.680.000 kr. i 2011 og 28.320.000 kr. i 2012. Bevillingens fordeling på funktioner og udvalg fremgår af tabellen i økonomiafsnittet.
4. at halvdelen af effektiviseringsgevinsten på 66.500 kr. i 2012 og 133.000 kr. i 2013 og fremefter overføres fra BUU's bevilling dagtilbud funktion 05.25.14.1, integrerede institutioner, til Økonomiudvalgets bevilling fælles rammepulje funktion 6.45.51.1.

Problemstilling:

Herunder beskrives de 4 problemer der søges løst ved denne indstilling:

- Tove Ditlevsens Skole skal udvides med 1 spor fra en 3-sporet folkeskole til en 4- sporet folkeskole. Udvidelsen skal ske i bygningen Matthæusgade 37, som oprindeligt er opført til skoleformål. Bygningen rummer i dag Områdecenter Vesterbro. Der skal derfor findes nye permanente lokaler til Områdecenter Vesterbro. Centeret rummer BUF's lokaladministration, sundhedsplejen for Vesterbro og Kgs. Enghave, PPR samt et dagplejekontor. I alt ca. 60 medarbejdere.
- Gasværksvejens Skole kan ved skolestart 2012 ikke længere rumme den overkapacitet på 3 ud af i alt 9 KKFO- grupper fra skolens fritidstilbud "Gasværkstedet", som i dag har til huse i skolens lokaler. Lokalerne skal nu anvendes til skoleformål, da der er tale om en relativt ny skole, der siden 2006 har været under opbygning og som derfor vokser med et klassetrin inkl. tilhørende fritidsordning hvert år. Der skal derfor findes nye permanente lokaler til de 3 KKFO- grupper.

- Der er behov for at udvide kapaciteten til tandreguleringen på Vesterbro. Udvidelsen fra 7 til 13 stole kan ikke ske i den eksisterende klinik i Ingerslevgade. Der skal derfor findes nye lokaler der kan rumme i alt 13 stole.
- På Litauens Plads står der i øjeblikket en midlertidig pavillon i det ”offentlige rum” som p.t. rummer 3 fritidshjemsgrupper tilknyttet institutionen Saxoly. TMF kræver pavillonen fjernet hvorfor der skal findes en ny permanent løsning til disse 3 fritidshjemsgrupper.

Løsning:

Der indgås aftale med boligselskabet FSB om leje af 3.747 m2 lejemål i Saxogade 61, som herefter ombygges til at rumme 3 KKFO-grupper, tandreguleringsklinik, 8 daginstitutionsgrupper samt Områdecenter Vesterbro som kort beskrevet herunder.

- 3 KKFO -grupper tilknyttet Gasværksvejens Skole, flyttes fra Gasværksvejens Skole til Saxogade 61
- De 3 fritidshjemsgrupper tilknyttet Saxoly fra Litauens Plads flyttes ikke til Saxogade 61, men til lokaler i Saxogade 104 A. som p.t. rummer 3 vuggestuegrupper. Disse tre grupper flyttes sammen med 5 nyoprettede grupper - dvs. i alt 8 grupper - til Saxogade 61. Denne interne rokade er nødvendig, fordi arealerne og udearealerne i Saxogade 61 er langt mere velegnet til vuggestuepladser end arealerne i Saxogade 104 A. Rokaden medfører i øvrigt driftsbesparelser, jf. økonomiafsnittet.
- Tandklinikken i Ingerslevgade nedlægges og der etableres ny og større tandklinik i Saxogade 61
- Områdecenter Vesterbro flytter fra Matthæusgade 37 til Saxogade 61. Dermed kan Tove Ditlevsens Skole udvides med ét spor i bygningen i Matthæusgade 37.

Uddybende forklaring:

BUF og KEjd har hen over sommeren og efteråret forhandlet lejevilkårene med FSB, og der foreligger nu udkast til lejekontrakt. Parallelt med huslejeforhandlingerne, har BUF udarbejdet arealanalyser og byggeprogram for lejemålet i Saxogade 61.

Lejemålet har et areal på 3.747 m2 + kælder samt et udeareal fordelt på 400m2 tagterasse og 1560 m2 på terræn. Arealet i bygningen er fordelt med 1560 m2 i stueplan og 729 m2 på henholdsvis 1., 2, og 3. sal.

Arealanalyserne viser, at bygningen kan indrettes efter nedenstående fordelingsnøgle:

- I stueetagen indrettes en daginstitution med 8 vuggestuegrupper, der administrativt hører under Saxoly og som er planlagt i samarbejde med Saxolys ledelse og Områdecenter Vesterbro. Der er tale om etablering af 5 nye grupper, idet der for 3 gruppers vedkommende er tale om genhusning fra Saxogade 104A. Institutionen har udeareal på terræn, samt en liggehal med direkte elevatoradgang på tagterrassen. Etablering af de 5 nye vuggestuegrupper skal ses i lyset af at der på Vesterbro mangler 225 daginstitutionspladser pr. 1. februar 2011.
- I stueetagen placeres desuden 3 KKFO-grupper, dvs. en satellit, som administrativt hører under Gasværksvejens Skole. Satellitten er planlagt i tæt samarbejde med ledelsen for Gasværksvejens

Skole og KKFO. KKFO'en har udeareal på terræn.

- På 1. salen indrettes en tandreguleringsklinik med 13 stole. Efter etablering af den nye tandklinik skal den eksisterende tandreguleringsklinik i Ingerslevsgade nedlægges. Klinikken i Ingerslevsgade har 7 stole, og dermed er der tale om en udvidelse med 6 stole. Den nye tandklinik er indrettet i tæt samarbejde med klinikken i Ingerslevsgade.
- Områdecenter Vesterbro placeres på 2. og 3. sal. Områdecenteret rummer administration, PPR og sundhedsplejersker der dækker Vesterbro/Kgs. Enghave. Herudover rummer centeret et dagplejekontor. Områdecenter Vesterbro har deltaget i byggeudvalg omkring indretning og fordeling af arealer på 2. og 3. sal, samt i indretningen af den nye daginstitution i stueetagen.
- På tagterrassen indrettes et opholdsområde til tandreguleringsklinikken og Distrikt Vesterbro.

Som det fremgår bakker bl.a. Gasværksvejens Skole (inkl. skolens KKFO) og institutionen Saxoly op om den foreslåede løsning.

Flytning og etablering af nyt Områdecenter fra Matthæusgade 37, er en forudsætning for udvidelsen af Tove Ditlevsens Skole, fra 3 til 4 spor, og der vil før sommerferien 2011 blive fremlagt særskilt indstilling om skoleudvidelse og ombygning. Derudover vil der blive fremlagt særskilt indstilling vedrørende ombygningen af Saxogade 104 A, som fremadrettet blandt andet skal rumme de 3 Fritidshjemsgrupper, der ikke længere kan bo i midlertidig pavillon på Litauens Plads

Der foreligger høringsvar fra KEjd, der ikke giver anledning til bemærkninger.

Tidsplan:

Efter udarbejdelse af projekt sendes dette i udbud i totalentreprise primo 2011. Selve byggearbejderne forventes at foregå i perioden medio 2011 til medio 2012 med forventet ibrugtagning sommer 2012.

Økonomi:

Deponering

Da der indgås aftale om et 3. mands lejemål skal der som udgangspunkt foretages intern deponering svarende til den offentlige vurdering af lejemålet. Da den eksisterende tandreguleringsklinik i Ingerslevsgade i forbindelse med, at der etableres en ny klinik i Saxogade 61 flytter fra et andet 3. mands lejemål, kan værdien af dette lejemål modregnes i deponeringen.

Deponeringsregnestykket kan opstilles således:

Adresse	(1.000 kr.)
Lejemålets andel af vurdering (3.747 m ² /11.931 m ² x144 mio. kr.) Saxogade 61	45.224
Lejemålets andel af vurdering (481 m ² /4.968 m ² x162 mio. kr.) Ingerslevsgade 116	15.685
Nettodeponering	29.539

I henhold til Borgerrepræsentationens beslutning fra 15. november 2007 (BR 509/07 Reservation af låneramme – Projekter med effektivisering og besparelser for øje) er det muligt, at modregne deponeringen i kommunes låneramme. Det forudsætter, at der dels er plads i lånerammen, dels kan påvises en effektiviseringsgevinst ved at gennemføre projektet. Effektiviseringsgevinsten skal mindst udgøre et afkast i forhold til deponeringen svarende til diskontoen. Diskontoen er pt. på 0,75 %. I forhold til deponeringen på 29.539.000 kr. svarer det til et årligt effektiviseringskrav på mindst 222.000 kr. Halvdelen af effektiviseringsgevinsten skal overføres til ØU.

I dette tilfælde kan der påvises en effektiviseringsgevinst på 266.000 kr. ved at flytte de 3 vuggestuegrupper fra Saxoly og til Saxogade 61. Vuggestuen ligger i dag i Saxogade 104A på 1. og 2. sal. Den har ringe legepladsforhold og vanskelige badeværelsesforhold. På den nye adresse placeres vuggestuegrupperne i stueetagen med direkte udgang til egen legeplads, og der etableres badeværelser i direkte tilknytning til grupperummene. Kompensationstimerne for manglende legeplads og uoverskuelige badeværelser vil derfor bortfalde.

Besparelsen kan opgøres således:

Bortfald af kompensationstimer	Timer	Årlig besparelse (kr.)
Uoverskueligt badeværelse	20	190.000
Adskilt legeplads	8	76.000
I alt	28	266.000

Efter tidsplanen flytter vuggestuen til de nye lokaler i sommeren 2012. Besparelsen ventes dermed at få halvårseffekt i 2012 og fuld effekt fra 2013.

Anlægsøkonomi

Anlægsomkostningerne ved at ombygge det tidligere plejehjem til henholdsvis Områdecenter; vuggestue, KKFO, tandklinik og dagplejekontor udgør 55,0 mio. kr.

Omkostningerne finansieres således:

Finansiering	(1.000 kr.)
Flytning af Områdecenter Vesterbro – Finansieres af de 612,7 mio. kr., der blev afsat i budget 2010 til udbygning af 6 skoler ¹⁾	26.100
3 KKFO grupper (finansieres af 22,8 mio. kr., der blev afsat i budget 2008 til fritidshjem/KKFO grupper på Vesterbro) samt 8 vuggestuegrupper (finansieres af de 208,5 mio. kr. der blev afsat i Kickstart København aftalen til daginstitutionspladser)	23.900
8 vuggestuegrupper – Finansieres af de 208,5 mio. kr. der blev afsat i Kickstart København aftalen til daginstitutionspladser	11.900
Tandreguleringsklinik – Finansieres af de 7,8 mio. kr., der blev afsat i budget 2011 til tandklinikker	5.000
I alt finansiering	55.000

1) I budget 2010 er der afsat i alt 612.700.000 kr. til udbygning af 6 skoler med i alt 7 spor. Heri indgår en

udvidelse af Tove Ditlevsen Skolen med 1 spor. Da flytningen af områdecenteret er en forudsætning for udvidelsen af skolen, finansieres flytningen af områdecenteret, af de midler, der er afsat til skoleudbygninger

Der er således dækning for den samlede bevilling på Børne- og Ungdomsudvalgets anlægsramme.

Bevillingen på 55.000.000 kr. fordeles således på funktioner og udvalg.

	Funktion	2011 (kr.)	2012 (kr.)	I alt (kr.)
KFU	5.25.14.3	4.990.000	4.600.000	9.590.000
	3.22.01.3	4.990.000	4.600.000	9.590.000
	3.22.08.3	12.700.000	11.735.000	24.435.000
KFU i alt		22.680.000	20.935.000	43.615.000
BUU	5.25.14.3	880.000	1.625.000	2.505.000
	3.22.01.3	880.000	1.625.000	2.505.000
	3.22.08.3	2.240.000	4.135.000	6.375.000
BUU i alt		4.000.000	7.385.000	11.385.000
KFU og BUU i alt	5.25.14.3	26.680.000	28.320.000	55.000.000

Projektet i Saxogade 61 er et omfattende ombygningsprojekt med en samlet anlægsøkonomi, hvor de enkelte elementer vanskeligt kan prissættes isoleret. Der er tale om et etagebyggeri med tekniske og konstruktive sammenhænge samt fælles kælder og udearealer på både terræn og tagterrasse. Det er således ikke muligt i denne indledende fase af projektet, at fastlægge de præcise anlægsomkostninger for eksempelvis vuggestuepladserne isoleret set. I nedenstående skema er der imidlertid vist en forholdsmæssig fordeling af den samlede anlægsudgift på 55 mio. kr. på de 4 delelementer, der indgår i det samlede projekt. Der er alene tale om forholdstal udregnet efter m², hvor fx etablering af udearealer, tagterrasse, elevatorer og reservationsleje belaster alle delelementer ligeligt, selvom dette ikke nødvendigvis er udtryk for en præcis udgiftsfordeling.

Oversigt over anlægsudgifter	(Kr.)
Stueetagen – 8 vg.- grupper og 3 KKFO grupper	22.900.000
1.sal – tandklinik	10.700.000
2.sal – områdecenter	10.700.000
3.sal – områdecenter	10.700.000
Anlægsudgift i alt	55.000.000

8 vuggestuegrupper og 3 KKFO-grupper svarer omregnet til 116,25 vuggestuepladser. Den budgetterede anlægspladspris er 333.333, kr. hvorfor anlægsudgiften i dette tilfælde ville være 38,7 mio. kr. hvis anlægsprisen skulle følge gennemsnittet. Anlægspladsprisen kan i dette tilfælde estimeres til 197.000, kr. hvilket ligger 40% under gennemsnittet. Det skal igen understreges, at der alene er tale om forholdstal, og at anlægspladsprisen på 197.000,- sandsynligvis vil stige når det endelige projekt inkl. legeplads mm. kan prissættes.

Samlet set fordeles anlægsudgiften sig på følgende formål:

Oversigt over anlægsudgifter	(Kr.)
-------------------------------------	--------------

Deponering/køb /grund-/byggeretskøb	
Lejeudgift i byggeperioden	5.000.000
Byggeomkostninger	42.000.000
Montering, flytteudgifter mm	6.800.000
Administrationsbidrag	1.200.000
Anlægsudgift i alt	55.000.000

Driftsøkonomi

Daginstitutionen får 96 pladser og KKFO'en 66 pladser. Omregnet til vuggestuepladser svarer det til 116,21 pladser. De samlede årlige driftsudgifter til daginstitutionen forventes at blive 16.451.136 kr., svarende til 141.599 kr. pr. vuggestueplads. Hvis pladserne i stedet blev etableret på en institution, hvor driftsudgifterne svarer til gennemsnittet for alle institutioner, ville den årlige driftsudgift have været 16.784.769 kr. Det svarer til 144.430 kr. pr. plads. Driftsomkostningen på den kommende institution i forhold til en gennemsnitsinstitution, er således lavere.

Videre proces

Efter proceduren for inddragelse af Kultur- og Fritidsudvalget (KFU) i anlægssager sendes indstillingen til udtalelse i KFU, herefter fremlægges sagen for ØU og BR.

Else Sommer

/Knud Langberg

bilag

[1. KEJD-høringssvar vedr. Saxogade](#)

[2. Kort over Saxogade 61](#)

Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning den 02.03.2011

Indstillingen blev godkendt.

