

15. Udnyttelse af Voldparkens Skole (2009-105709)

Kultur- og Fritidsudvalget skal tage stilling til den fremtidige udnyttelse af Voldparkens Skole.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget godkender, at Voldparkens Skole søges udlejet til kommunale aktiviteter omfattende flere forvaltninger

Problemstilling

Voldparkens Skole er opført i 1952/53 og har været i brug som folkeskole indtil 2008. Skolen består af én- og treetagers bygninger som sammen med to gymnastiksale og en sportshal indrammer skolegården. Bilag 1 til denne indstilling er en situationsplan for området med kort beskrivelse og nummerering af skolens forskellige bygninger.

Børne- og Ungdomsforvaltningens opsagde lejemålet ultimo 2008, og Københavns Ejendomme har siden opsigelsen forsøgt at leje ejendommen ud. Først udbød Københavns Ejendomme lejemålet til de kommunale forvaltninger. Socialforvaltningen udtrykte interesse, da forvaltningen havde planer om at samle en række dagcentre på skolen. Yderligere fik Københavns Ejendomme en henvendelse fra projektet ”EnergiCenter Voldparken” (tidligere projekt ”Husum-hallerne”).

Københavns Ejendomme søgte at afdække, om de to projekter eventuelt kunne forenes, men primo marts måned 2009 måtte det konstateres, at de to projekter var uforenelige. Socialforvaltningen meddelte kort tid efter, at de alligevel ikke havde økonomi til at leje og indrette skolen til dagcenterformål.

Der har været ført forhandlinger med en privat skole om leje, men disse forhandlinger strandede, fordi den private skole ikke havde tilstrækkelige midler.

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Fritid & Idræt har i overensstemmelse med Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 18. juni 2009 indgået lejekontrakt for skolens to gymnastiksale samt sportshallen (bygningerne 04, 06 og 07 på situationsplanen). Disse lejemål udgør ca. 20 % af skolens samlede bygningsareal.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har anmodet om at reserve en del af arealet til indretning af en udflytterbørnehave til 450 børn. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har udtrykt interesse for en del af skolen med henblik på indretning til sundhedshus.

Den årlige standardleje for lejemålet er 3,9 mio. kr. Københavns Ejendomme er – bortset fra lejebetalingen fra Fritid og Idræt – pt. uden indtægter fra ejendommen.

Københavns Ejendomme har bedt de interesserede parter om at konkretisere deres ønsker for brugen af skolen, herunder om de er indstillede på at betale reservationsleje.

EnergiCenter Voldparken

Foreningen EnergiCenter Voldparken, der er et samarbejde mellem IF Stadion og AAB, afdeling 38,

har tilkendegivet, at man fortsat er interesseret i at leje hele lejemålet sammen med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Tidspunkt og økonomi i relation til indgåelse af lejeaftale er afhængige af de politiske beslutninger i forbindelse med vedtagelsen af kommunes budget for 2010.

Økonomiforvaltningen

Økonomiforvaltningen ønsker ikke at leje eller reservere Voldparken Skole.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Forvaltningen har meddelt, at man planlægger at indrette et sundhedshus på skolen, og at der har været drøftelser med folkene bag EnergiCenter Voldparken om indplacering af et sundhedshus i dette projekt. Det har konkret været drøftet at indrette sundhedshuset i bygning 01 (en etage) og bygning 03 (tre etager).

Børne- og Ungdomsforvaltningen

Forvaltningen oplyser, at der arbejdes med planer om at indrette dele af skolen til udflytterbørnehave med plads til 18 børnegrupper med i alt 450 daginstitutionspladser. Man er interesseret i at leje ca. 2.800 m², fordelt på stueetage og 1. sal i bygning 01, lille del af stueetagen i bygning 03 samt hele bygning 05. Endvidere er der ønske om at leje gymnastiksalen (bygning 06), hvilket imidlertid ikke kan lade sig gøre, da salen siden 1. juli 2009 har været udlejet til Kultur- og Fritidsforvaltningen, Fritid & Idræt. Det areal, der ønskes reserveret, udgør knap 30 % af skolens samlede bygningsareal.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har oplyst, at planerne om at indrette skolen indgår i forvaltningens samlede udbygningsplan for daginstitutionsområdet, der blev godkendt på møde den 12. august 2009 i Børne- og Ungdomsudvalget. Finansieringen af denne plan indgår i forhandlingerne om budget 2010. Forvaltningen er indstillet på at betale reservationsleje for de ønskede lokaler. Københavns Ejendomme vil indgå reservationsaftale med Børne- og Ungdomsforvaltningen efter Kultur- og Fritidsudvalgets godkendelse af denne indstilling

Løsning

Ovenstående tilkendegivelser åbner mulighed for at søge en hovedsagelig kommunal udlejning til flere forvaltninger eller alternativt søge at frigøre skolen til samlet udlejning til enten EnergiCenter Voldparken eller en privat lejer, fx en privatskole el. lign., hvortil der evt. kan indgås aftaler om indpasning af kommunal aktivitet fx fortsatte folkeoplysningsaktiviteter eller sundhedshus.

Kultur- og Fritidsforvaltningen anbefaler modellen med udlejning til hovedsagelig kommunal aktivitet, hvori indgår:

- Fritid- og Idræts fortsatte leje af idrætsfaciliteter
- Reservationslejeaftale med Børne- og Ungdomsforvaltningen
- Fortsat dialog med Sundhedsforvaltningen om indplacering af sundhedshus.

Med udlejningen til Fritid- og Idræt og med Børne- og Ungdomsforvaltningens tilkendegivelse om betaling af reservationsleje, og såfremt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil indgå lejeaftale for arealerne i bygning 01 og 03, vil ca. 90 % af skolens areal være i brug til kommunale formål. Det vurderes, at det overskydende areal på 10 % kan fordeles på lejerne som fællesareal. Det drejer sig i hovedsagen om bygning 02, der er et trapperum, der forbinder bygningerne 01 og 03.

Med denne løsning vil hele skolen fortsat være i brug til kommunale formål, hvilket giver en optimal fleksibilitet, fx hvis bygningen i fremtiden igen skal virke som folkeskole.

Løsningen er samtidigt i overensstemmelse med Københavns Ejendomes grundlag, hvor kommunal opgavevaretagelse først og fremmest skal tilgodeses.

Endeligt minimerer løsningen tomgangen på kort sigt via reservationslejebetalingen, ligesom det er Københavns Ejendomes vurdering, at løsningen giver den størst mulige chance for hurtigt at nå tilnærmelsesvis fuld udlejning. En samlet udlejning af skolen vurderes at kunne tage 6-12 mdr. med betydelig tomgang til følge.

Den endelige afklaring af de kommunale lejemål på skolen vil ske i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2010.

ØKONOMI

Indstillingen har ikke direkte budgetmæssige konsekvenser.

Den årlige standardleje for hele ejendommen udgør kr. 3.900.000 svarende til kr. 325.000 pr. måned.

Kultur- og Fritidsforvaltningens leje for de tre haller udgør kr. 70.000 pr. måned, og Børne- og Ungdomsforvaltningens reservation genererer en indtægt på kr. 93.000 pr. måned, hvorved tomgangslejen reduceres til kr. 162.000 kr. pr. måned.

Carsten Haurum

/Gyrithe Saltorp

bilag

[Bilag 1: Situationsplan](#)

