

3. Anlægsbevilling til ny daginstitution i Eskildsgade på Vesterbro (2010-67671)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til etablering af en ny 0-5 års institution med klublokaler i stueetagen til dækning af pladsbehovet på Vesterbro og til genhusning af klub Eskild.

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 gives anlægsbevilling på i alt 47.500.000 kr. til opførelse af en 0-5 års institution på den kommunale grund Eskildsgade 7-11 med plads til 48 vuggestuepladser, 88 børnehavepladser og lokaler til genhusning af Klub Eskilds 2 klubgrupper.

Bevillingen finansieres på BUUs bevilling Anlæg med 8.936.000 kr. i 2010 og med 38.564.000 kr. i 2011.

Anlægsbevillingen i 2010 fordeles med 936.000 kr. på BUUs bevilling, Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 8.000.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets (KFUs) bevilling, Københavns Ejendomme (KEjd) Anlæg, funktion 5.25.14.3 og i 2011 med 2.610.000 kr. på BUUs bevilling, Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 35.954.000 kr. på KFUs bevilling, KEjd Anlæg, funktion 5.25.14.3.

PROBLEMSTILLING

Den 12. august 2009 tiltrådte BUU en revideret udbygnings- og kapacitetsplan (2009-103366), hvoraf det fremgår, at der i 2009 og 2010 samlet set er behov for at etablere 75 permanente daginstitutioner i København. I planen indgår bl.a. en ny daginstitution med 8 grupper i Eskildsgade på Vesterbro.

LØSNING

Det kommunale grundareal, Eskildsgade 7-11 anvendes i dag af klub Eskild, der har til huse i en ældre pavillonbygning, som har ligget på grunden siden 1989. Grunden foreslås i stedet anvendt til opførelse af en 8 grupper daginstitution med klublokaler i stueetagen.

Klub Eskild er en del af den kommunale fritidsinstitution Absalon, Absalonsgade 10, 1. som består af 3 afdelinger: Klub Eskild med 50 fritidsklubpladser, fritidshjemsafdelingen i Absalonsgade og et udflytterfritidshjem i Kongelunden med i alt 100 fritidshjemspladser. Den nye daginstitution bliver sammenlagt med fritidsinstitutionen Absalon, som hermed bliver opnormeret med 48 vuggestuepladser og 88 børnehavepladser.

Klub Eskild bliver i byggeperioden genhuset i et nærliggende midlertidigt 3. mands lejemål eller i en midlertidig pavillon opsat på arealet foran Vesterbros Ungdomsgård, Absalonsgade 8.

Planforholdene

Etablering af en daginstitution på den 75 m lange og 20 m brede grund i skel ud til det tæt bebyggede område i Eskildsgade skaber mange komplekse problemstillinger blandt andet på grund af lokalplanens bestemmelser og ikke mindst behovet for udeareal.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 275 for "Hestestalds-karreen" samt byfornyelsesbeslutning fra 1996 og tillæg fra juli 2006, og projektet er i overensstemmelse med bestemmelsen om anvendelse af området til boliger og serviceerhverv, dog kræver anvendelse til daginstitution en dispensation fra lokalplanen. Herudover kræver projektet en dispensation fra kravet om, at byggeriet skal harmonere med gadens arkitektoniske udtryk, fordi projektet har sit helt eget moderne formsprog og fordi tagfladen udnyttes til udeareal. Det er i forbindelse med projektet ikke muligt at indrette parkeringspladser, og der skal derfor også dispenseres fra kravet om at etablere 1 parkeringsplads pr. 100 etagem².

Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) samlede vurdering af projektet er positiv og TMF har efter endt naboorientering meddelt dispensation fra de nævnte 3 forhold i lokalplanen.

Projektbeskrivelse

Dispositionsforslag til indretning af den nye daginstitution er udarbejdet i tæt samarbejde med TNT arkitekter a/s og et byggeudvalg fra fritidsinstitutionen Absalon bestående af leder, forældre- og arbejdsmiljørepræsentant samt KEjd og BUF. Byggeudvalget har på møderne udtrykt stor tilfredshed med forslaget og dispositionsforslaget er godkendt på et separat møde.

Bygningen på i alt 1.589 bruttoetagem² opføres i 4 etager og placeres i skel ud mod Eskildsgade på det 1.476 m² store grundareal og sammenbygges med naboejendommen. Stueetagen indrettes med lokaler til Klub Eskild, administration, produktionskøkken og fællesrum. 1. etage indrettes med 3 grupperum med tilhørende garderobe- og toiletfaciliteter samt personalerum. 2. og 3. etage indrettes med henholdsvis 3 og 2 grupperum med tilhørende faciliteter og på 3. etage indrettes tillige uopvarmet åben liggehal. På grund af de sparsomme pladsforhold udføres der kælder under bygningen, hvor der indrettes rum til bygningens sekundære funktioner så som musikrum, garderober, vaskeri, rengørings- og teknikrum samt til opbevaring af cykler og udendørs lege- og haveredskaber.

Udearealet

Udearealet på i alt 904 m² indrettes på bagsiden og ud for den sydlige gavl af bygningen ind i mod "Hestestalds-karreens" fælles gårdanlæg. Arealet indrettes med asfalt, græs og faldunderlag som underlag for forskellige aktiviteter. Ved gavlen etableres træterrasse i forbindelse med udgang fra fællesrum, boldbur og i skel ud mod vej etableres skure til barnevogne, redskaber, renovation og cykelparkering.

Udearealet på terræn suppleres med i alt 506 m² legeareal på terrasser på henholdsvis 2. og 3. etage samt på taget. Terrasserne belægges med fliser og asfaltgummi, som danner underlag for forskellige aktiviteter så som sandkasser, gynger, vipper og øvrige redskaber. På tagterrassen etableres tillige udekøkken med vand og afløb samt bede med frugttræer. Værn på terrasser udføres som glasværn i en højde af min. 180 cm over færdig belægning. Hvor der udføres opbygninger så som bænke eller podier øges højden på værnet tilsvarende.

De indledende jordbundsundersøgelser viser, at der skal oprensnes jord i forureningsklasse 4 (højeste forureningsklasse), og der er i budgettet medtaget udgift til bortskaffelse af forurenede jord.

Høring

Sagen har været i høring i KEjd jfr. vedlagte bilag. Høringssvaret giver ikke anledning til bemærkninger.

ØKONOMI

Den samlede anlægsudgift er opgjort til 47,5 mio. kr. I budget 2010 er der afsat 367,2 mio. kr. til etablering af daginstitutionspladser. Midlerne er fordelt med 227,8 mio. kr. i 2010, 127,2 mio. kr. i 2011 og 12,2 mio. kr. i 2012. I budgettet indgår 45,5 mio. kr. til opførelse af en daginstitution med 8 grupper og en klub med 2 grupper i Eskildsgade 7-11. Der anvises dækning for de resterende 2 mio. kr. på anlægsrammen til genhusning af eksisterende institutioner.

Anlægsudgiften på 47,5 mio. kr. ligger 7,5 mio. kr. (19 %) over nøgletallet på 4 mio. kr. pr. gruppe til et daginstitutionsbegyndelse på en kommunal grund, hvilket blandt andet skyldes ekstra udgift til genhusning af klub Eskild i byggeperioden, særligt komplicerede byggepladsforhold, understøtning af gavl på naboejendom, indretning af fuld kælder og legeareal på 3 terrasser.

Da det for tiden er meget svært at fastsætte en anlægsudgift og licitationsresultater ikke sjældent ligger 15 % under den beregnede pris, er TNT arkitekters beregnede anlægsbudget gennemgået af ekstern beregner, hvorefter den samlede anlægsudgift er reduceret med 4 mio. kr. Afklaringen af hvorvidt de gunstige tider får indflydelse på og yderligere reducerer udgiften til Eskildsgade vil først foreligge efter afholdt licitation i september måned.

Fordeling af den samlede anlægsbevilling på 47.500.000 kr. på de enkelte konti og budgetår fremgår af nedenstående tabel (i hele 1000 kr.)

Projekt	Funktion	2010		2011		I alt
		KFU	BUU	KFU	BUU	
Eskildsgade	5.25.14.3	8.000	936	35.954	2.610	47.500
Heraf adm. bidrag		132	61	566	265	1.024

Driftsøkonomi

Driftsudgifterne til de 48 vuggestue- og 88 børnehavepladser er opgjort til at koste 17.115 kr. mindre end de gennemsnitlige driftsudgifter pr. enhed. Omstændigheden af at det er en ombygning og en sammenlægning betyder, at der ikke betales et grundbeløb på 360.000 kr. Dette giver en gennemsnitlig mindre udgift på 9.664 kr. til grundbeløbet. Derudover er der mindre udgifter på kompensationsordninger og særbevillinger, som primært begrundes mindre udgiften i forhold til de eksisterende pladser.

Der anvises dækning for driftsudgiften på Dagtilbud funktion 5.25.14.1. Beregning af den forventede driftsudgift fremgår af vedlagte bilag.

VIDERE PROCES

Efter procedure for inddragelse af KFU i anlægssager sendes indstillingen til udtalelse i KFU. Herefter fremlægges sagen for ØU og BR.

Den nye institution og de i alt 136 nye vuggestue- og børnehavepladser forventes færdige til ibrugtagning inden udgangen af 2011.

Else Sommer

/ Knud Langberg

bilag

- [1. Kort over Eskildsgade på Vesterbro](#)
- [2. Afledte driftsudgifter](#)
- [3. Høringssvar fra KEjd](#)

