

10. Anlægsbevilling - Fællesindstilling ØKF og BUF FORTROLIG (2008-126078)

Udvalgene og Borgerrepræsentationen (BR) skal tage stilling til køb af et rådhus i Ørestad Syd. Rådhuset skal indrettes til daginstitution.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller, at Børne- og Ungdomsudvalget (BUU) og Økonomiudvalget (ØU) over for BR anbefaler,

1. at Økonomiforvaltningen indgår aftale med Ørestad Syd 5, 8-tallet P/S (tidligere kaldet BIG HOUSE P/S), Rødovrevej 383, 2610 Rødovre, om køb af rådhus på 983 etagemeter samt friarealer til indretning af daginstitution i byggefelt 5 i Ørestad Syd, beliggende i stueetagen i 8-tallet, på de i den betingede købsaftale aftalte vilkår, og
2. at der gives en anlægsbevilling til købet på 12.845.600 kr.(P/L 2009) inklusive følgeudgifter ved handlens berigtigelse. Der anvises dækning på BUU's anlægsbudget i 2009 anlæg, rammestyring funktion 5.25.14.3 (integrerede institutioner)

PROBLEMSTILLING

Byggeriet af boliger i Ørestad Syd er startet. I den forbindelse er det Københavns Kommunes opgave at sikre, at de nødvendige daginstitutionspladser er tilstede. Prognoserne for Amager viser en væsentlig stigning i behovet for daginstitutionspladser i perioden 2008 til 2012. Det gælder både for distriktet som helhed og for de nye bydele i bl.a. Ørestaden. Allerede nu er der mangel på pladser i den nærliggende bydel Ørestad City. Det er derfor nødvendigt, at der i Ørestad Syd etableres nye daginstitutionspladser i takt med boligbygningen.

LØSNING

BR tiltrådte 1. juni 2006 (BR 318/06) en aftale med Ørestadsselskabet I/S om køb af 12.000 etagemeter byggeret i Ørestad Syd med henblik på opførelse af en folkeskole og 4 børneinstitutioner (8.000 etagemeter skole og 4.000 etagemeter børneinstitutioner). Byggeriet af 8-tallet (tidligere kaldet BIG HOUSE) i byggefelt 5, hvor kommunens ene byggeret er placeret, forventes igangsat snarest, og der er med forbehold for BUU's, ØU's og BR's godkendelse indgået en aftale med 8-tallet P/S om køb af rådhus til institution.

Som første trin i anlæg af institutionen købes et rådhus i 8-tallet, der er et af de første boligbyggerier i Ørestad Syd. I dette tilfælde betyder køb af et rådhus, at der erhverves et ejerlejlighedsparti på 983 m² i stueetagen. Ejerlejlighedspartiet fremstår indvendigt med rå betongulve og -vægge. Efterfølgende indrettes rådhuset til en fleksibel daginstitution med 5 grupper efter Københavns Kommunes byggeprogram. Det er hensigten, at institutionen skal starte som vuggestue med 60 pladser.

Det indgår i købsaftalen, at der etableres legeplads på et ca. 350 m² stort areal i gårdrummet. Herudover er et legepladsareal i parkrummet på ca. 650 m² som forbindes med bygningen via et areal, der ligger inden for karreen. Københavns Kommune står for indretningen af legepladserne, som institutionen vil have enebrugsret til i dagtimerne. Udenfor institutionens åbningstider har beboerne i 8-tallet enebrugsret til legepladsen i gårdrummet.

Ifølge købsaftalen overtages rådhuset og udearealet i gårdrummet den 31. december 2009. Udbud af

indretningsentreprisen og projektering af institutionen forudsættes gennemført i perioden fra BR's godkendelse af købsaftalen og frem til råhuset overtages. Selve indretningen af daginstitutionen og etablering af legepladsen ventes at tage 6 måneder derefter. Institutionen forventes derfor at kunne tages i brug 1. juli 2010.

Indretning af institution og etablering af legeplads ventes at koste i alt ca. 14 mio. kr. således, at den samlede pris for institutionen vurderes til ca. 30 mio. kr. (eksklusiv udgiften for byggeretten på 3,3 mio. kr.) Efter BR's godkendelse af købet af råhuset, vil BUF fremlægge indstilling om anlægsbevilling til indretning af institution og legeplads.

BUF har på baggrund af et notat fra advokatfirmaet Viltoft & Høgberg-Petersen af 14/2 2003 vurderet, at det er lovligt at købe en "nøglefærdig institution", når et køb sker i overensstemmelse med almindelige kommunalretlige grundsætninger om bl.a. ligebehandling og saglighed i forvaltningen. Købet skal således ske på rimelige og gennemsigtige vilkår hvilket indebærer, at købsprisen ikke væsentligt må overstige markedsprisen for et tilsvarende byggeri. Advokatfirmaet har i forbindelse med nærværende køb bekræftet, at notatet stadig gælder.

Det er ØKF's vurdering, at nærværende sag adskiller sig fra sager om køb af nøglefærdige institutioner, da kommunen i modsætning til disse sager på forhånd har erhvervet byggeretten, og at institutionsdelen derfor burde udbydes som en anlægsopgave i henhold til tilbudsloven.

ØKF er imidlertid af den opfattelse, at kommunen aftalemæssigt har forpligtet sig til køb af råhuset, da BUF dels har været med til udarbejdelse af karréplanen, hvor lokalerne til institutionen indgår som en del af det samlede byggeprojekt, og dels senere har godkendt karréplanen. Da ØKF kommer ind i sagen, vurderes det således ikke muligt hverken at flytte institutionen til en selvstændig bygning i byggefeltet eller at lave selvstændigt udbud af institutionslokalerne. Det vurderes ligeledes ikke muligt at kunne dække institutionsbehovet i området. ØKF vurderer, at aftalen med Sælger tjener Københavns Kommunes interesser, og at råhuset ikke bliver dyrere, end hvis der havde været gennemført et selvstændigt udbud af institutionsdelen. Sagen har været vendt med Københavns Kommunes advokat, der er enig heri.

Indretning af råhuset til færdig institution vil blive sendt i udbud.

ØKONOMI

Det indstillede bevillingsbeløb er sammensat således:

Købspris ekskl. moms	12.750.000 kr.
Tinglysningsgebyr (0,6 %)	95.600 kr.
I alt	12.845.600 kr.

Ifølge købsaftalen er købsprisen inkl. moms aftalt til 15.937.500 kr. (12.750.000 kr. ekskl. moms)

Der er i BUF's anlægsramme for 2009 og 2010 reserveret i alt 30 mio. kr. til den første daginstitution i Ørestad Syd.

VIDERE PROCES

Fællesindstillingen skal behandles af BUU og ØU inden behandlingen i BR.

Claus Juhl

Else Sommer

bilag

[Høringssvar fra Københavns Ejendomme](#)

