

11. Erhvervelse af byggeret- FÆLLESINDSTILLING ØKF, BUF - FORTROLIG (2009-55835)

Borgerrepræsentationen skal godkende en samlet aftale med By & Havn I/S med henblik på køb af byggeret i Ørestad Syd og en ejendom Nordre Digevej 2 mv.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at der - med henblik på bl.a. at muliggøre kommunens køb af en byggeret på 4.700 m² etageareal i Ørestad Syd til skoleformål mv. og ejendommen Nordre Digevej 2 til institutionsformål - indgås en samlet aftale med By & Havn I/S (B&H) omfattende følgende elementer:
 - *Køb af 4.700 m² byggeret til skoleformål mv. i Ørestad Syd* - Købesummen fastsættes til 3.000 kr. pr. etagemeter inkl. infrastrukturbidrag, i alt 14,1 mio. kr., svarende til niveauet i den af kommunen indhentede mæglervurdering.
 - *Erhvervelse af Nordre Digevej 2* - Erhvervelsen gennemføres ved, at en uudnyttet byggeret på 2.000 etagemeter, som kommunen tidligere har købt til institutionsformål i Ørestad Syd (for 3.300 kr. pr. etagemeter), flyttes til Nordre Digevej 2, der ligeledes rummer en byggemulighed på 2.000 etagemeter. Der erlægges ikke yderligere købesum.
 - *Aftale om den kommende skole i Ørestad City* - Til brug for skolen, der forventes at blive større end den af kommunen erhvervede byggeret på 12.400 etagemeter, overføres 1.000 etagemeter byggeret, som kommunen tidligere har købt til institutionsformål i Ørestad Syd.
 - *Aftale om fremtidige institutioner mv. i Ørestad* - B&H har tilkendegivet, at man ved fremtidige karréplaner – i samarbejde med kommunen – vil stille krav om indarbejdelse af fornødne institutioner til brug for kommunen. Bygherren og kommunen indgår herefter selv aftale om køb af institutionerne.
 - *Aftale om forpladsen ved metrostation DR Byen* - Forpladsen, der sammen med andre vejarealer tidligere er overdraget vederlagsfrit til kommunen fra Ørestadsselskabet I/S, tilbageføres helt eller delvist vederlagsfrit til B&H, inkl. Per Kirkebys kunstværk på den pågældende del af arealet.
 - *Aftale om Plug N Play området i Ørestad Syd* - Kultur- og Fritidsudvalget (KFU) tiltrådte den 26. februar 2009 Kultur- og Fritidsforvaltningens (KFF's) indstilling om anvendelse af et tilskud på 1 mio. kr. i Plug N Play området til medfinansiering af "Parkour Park".
 - *Aftale om grønt areal ved den kommende skole i Ørestad Syd* - B&H overdrager vederlagsfrit brugsretten til et ubebygget areal ved skolen til kommunen til permanent grønt område og fritidsaktiviteter, herunder boldbaner. Arealets størrelse og placering aftales nærmere.
2. at udgiften vedrørende Ørestad Syd (købesum 14,1 mio. kr. og tinglysningsafgift ca. 100.000 kr.) 14,2 mio. kr. - som tidligere besluttet - afholdes inden for BUU's anlægsbevilling til formålet (BR 11.12.2008, 2008-610732). Anlægsbevillingen nedskrives fra 23.406.000 kr. til 14.200.000 kr., svarende til de endeligt opgjorte udgifter.

3. at udgiften vedrørende Nordre Digevej, tinglysningsafgift ca. 60.000 kr. - som tidligere besluttet - afholdes inden for BUU's anlægsbevilling til formålet (BR 18.09.2008 pkt. 24.3, 2008-110694). Af den tidligere givne anlægsbevilling på 23 mio. kr. er der anvendt 11.767.000 kr. (BR 11.12.2008 pkt. 53). Restbevillingen på 11.233.000 kr. nedskrives til 60.000 kr., svarende til de endeligt opgjorte udgifter.

Problemstilling

BR tiltrådte den 11. december 2008 BUF's og ØKF's fællesindstilling (2008-610732, Køb af 3 ejendomme mv. i 2008), hvorved ØKF blev bemyndiget til - efter yderligere forhandling - at indgå aftale med B&H om køb af en yderligere byggeret på 4.700 etagemeter i Ørestad Syd og ejendommen Nordre Digevej 2.

Både for Ørestad Syd og Nordre Digevej 2 var den af B&H oprindeligt tilbudte salgspris 4.950 kr. pr. etagemeter, uanset at ejendommen Nordre Digevej 2 er udlagt til offentlige formål. Prisen afspejler B&H's faste prispolitik i Ørestaden, men i henhold til indhentet mæglervurdering udgør den aktuelle markedspris 2.200-2.800 kr. pr. etagemeter til erhvervs-/kontorformål og 2.000-2.500 kr. pr. etagemeter til offentlige formål.

Løsning

ØKF har forhandlet videre med B&H. Med forbehold for endelig godkendelse i BR er parterne nu blevet enige om en samlet aftale, som er godkendt i B&H's bestyrelse den 2. april 2009. Følgende elementer indgår heri:

1. *Køb af 4.700 m² byggeret til skoleformål mv. i Ørestad Syd*
Købesummen fastsættes til 3.000 kr. pr. etagemeter inkl. infrastrukturbidrag, i alt 14.1 mio. kr., svarende til niveauet i en af kommunen indhentet mæglervurdering.
2. *Erhvervelse af Nordre Digevej 2, matr.nr. 224 Eksercerpladsen, København*
Erhvervelsen gennemføres ved, at en uudnyttet byggeret på 2.000 etagemeter, som kommunen tidligere har købt til institutionsformål i Ørestad Syd (for 3.300 kr. pr. etagemeter, eller 6,6 mio. kr.), flyttes til Nordre Digevej 2, der ligeledes rummer en byggemulighed på 2.000 etagemeter. Der erlægges ikke yderligere købesum. (Ejendommen er ved den offentlige vurdering i 2008 vurderet til 9.486.700 kr.)
3. *Aftale om den kommende skole i Ørestad City*
Til brug for skolen, der forventes at blive større end den af kommunen erhvervede byggeret på 12.400 etagemeter, flyttes 1.000 etagemeter byggeret, som kommunen tidligere har købt til institutionsformål i Ørestad Syd.
4. *Aftale om fremtidige institutioner mv. i Ørestad*
B&H har tilkendegivet, at man ved fremtidige karréplaner – i samarbejde med kommunen – vil stille krav om indarbejdelse af fornødne institutioner til brug for kommunen. Bygherren og kommunen indgår herefter selv nærmere aftale om køb af de opførte institutioner.
5. *Aftale om forpladsen ved metrostation DR Byen*
Forpladsen (ca. 3.500 m²) er en del af matr.nr. 360 Eksercerpladsen (der tillige omfatter bl.a. Ørestad Boulevard mv.). Matr.nr. 360 er en del af de vejanlæg mv., der er overdraget vederlagsfrit til kommunen i henhold til den mellem Ørestadsselskabet I/S og kommunen ved Bygge- og Teknikforvaltningen (TMF) indgåede "Hovedaftale om overdragelse af anlæg i Ørestad" af 03.10.2005. Ørestadsselskabet har fortsat tinglyst adkomst til matr.nr. 360, der

afskrives til offentlig vej.

Der kan i henhold til lokalplan nr. 301 med tillæg "Ørestad Nord" ikke bygges på forpladsen, som derfor i henhold til lokalplanen har ikke nogen reel værdi.

Forpladsen udtages nu helt eller delvist af (bilaget til) Hovedaftalen og tilbageføres vederlagsfrit til B&H. Arealets nærmere afgrænsning og vilkårene aftales nærmere mellem B&H og TMF.

B&H overtager Per Kirkebys kunstværk på arealet, såfremt den pågældende del af forpladsen tilbageføres. B&H overtager drift og vedligeholdelse af kunstværket. En eventuel flytning eller nedtagning af dette kan ikke ske uden TMF's samtykke.

6. *Aftale om Plug N Play området i Ørestad Syd*

KFU tiltrådte den 26. februar 2009 KFF's indstilling (2009-16522) om anvendelse af et tilskud på 1 mio. kr. i Plug N Play området til medfinansiering af "Parkour Park" (i stedet for til en speedskating- og rulleskøjtebane).

7. *Aftale om grønt areal ved den kommende skole i Ørestad Syd*

B&H overdrager vederlagsfrit brugsretten til et ubebygget areal nord for skolen til kommunen til permanent grønt område og fritidsaktiviteter, herunder boldbaner. Arealets størrelse og placering aftales nærmere.

TMF har været hørt om tilbageførsel af forpladsen og afgivelse af Per Kirkebys kunstværk og har ingen indvendinger.

Økonomi

Ved indstilling 2008-610732 (BR 11. december 2008) fik BUU en anlægsbevilling på 23,406 mio. kr. (2008 p/l) til købesum og tinglysningsafgift vedrørende Ørestad Syd. Kommunen skal nu kontant erlægge 14.100.000 kr. samt tinglysningsafgift (ca. 100.000 kr.) for Ørestad Syd. Udgiften kan afholdes af BUU's anlægsbevilling – under forudsætning af, at midlerne overføres til 2009.

Af indstilling 2008-610732 fremgår, at købesum og tinglysningsafgift for Nordre Digevej 2 (10 mio. kr., 2008 p/l) kunne afholdes inden for rammerne af BUU's anlægsbevilling på 23 mio. kr., tiltrådt af BR den 18. september 2008 (2008-110694, Anlægsmidler i 2008 og 2009 til opfyldelse af pladsgarantien på 0-6 års området). Af bevillingen på 23 mio. kr. er der anvendt 5.635.000 kr. til køb af Sundbyvestervej 37 og 6.132.000 kr. til køb af Ørestad Boulevard 61 F st.th. og 63 G st.tv. (BR 11.12.2008 pkt. 53). Der er derfor en restbevilling på 11.233.000 kr. Købesummen for de 2.000 m² byggeret, der nu flyttes til Nordre Digevej, udgør 6,6 mio. kr. og er allerede betalt i henhold til den oprindelige aftale. Tinglysningsafgiften udgør ca. 60.000 kr., der kan afholdes inden for restbevillingen – under forudsætning af, at midlerne overføres fra 2008 til 2009.

Som følge af, at udgifterne til købesum og tinglysningsafgift er blevet mindre, nedskrives anlægsbevillingerne samlet med 20.379.000 kr., og der frigøres et tilsvarende rådighedsbeløb på BUU's anlægsramme.

KFU har den 26. februar 2009 bevilliget 1.000.000 kr. til Parkour Park (2008-16522).

KFU fik med indstilling 2008-610732 en tillægsbevilling i 2009 til de med administration af Nordre Digevej 2 og Ørestad Syd forbundne driftsudgifter.

Videre proces

Såfremt BR godkender aftalen, vil overdragelserne mv. blive gennemført.

BUF har endvidere en indstilling på vej til BR (forventet 7. maj 2009), Projekteringsbevilling til Det Lille Univers (2009-26265). Indstillingen blev tiltrådt i KFU den 25. marts 2009. Det fremgår heraf, at institutionen Det Lille Univers, der nu ligger Njalsgade 101, vil kunne genhuses på Nordre Digevej 2.

Claus Juhl

Else Sommer

bilag

[1. Aftale med By og Havn](#)

