

14. Fælledklubhus ved Vibehus (2008-74177)

Som erstatning for Fælledklubbernes omklædningsfaciliteter i Parken skal der opføres et nyt Fælledklubhus. Det skal besluttes, at huset placeres ved Vibehus Rundel og at igangsætte forprojekteringen med henblik på politisk behandling af projektet, inden byggeriet igangsættes.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Fælledklubhuset placeres på det grønne trekantsområde ved Vibehus Runddel (matr.nr. 6239) frem for på Øster Allé som oprindelig planlagt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter

2. at der gives en anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til Københavns Ejendomme til at igangsætte en totalentreprisekonkurrence i en teampartnering I de 0,7 mio. kr. indgår der et administrationsbidrag på 2,2 pct., der er fordelt i overensstemmelse med indstillingens økonomiafsnit.
3. at der anvises dækning for beløbet på økonomiforvaltningens bevilling, Salg af rettigheder m.v. konto 0.22.05.3.
4. at Økonomiforvaltningen gives en indtægtsbevilling på bevillingen, salg af rettigheder m.v., konto 0.22.05.3.
5. at der i det omfang, der er tidsforskydning mellem finansieringsbehovet og indtægter forbundet med forventet salg af byggeret til hotel og tribune (30,7 mio. kr.), betaling for overtagelse af genhusningsforpligtelse (10 mio. kr.), samt et forventet salg af nedlagt vejareal og skøjtehalsgrund m.v. (26,3 mio. kr.), vil blive foretaget mellemfinansiering på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen), idet midlerne senere tilbageføres til kassen,
6. at vinderforslaget forelægges for Kultur- og Fritidsudvalget.

Problemstilling

Som et led i den samlede idrætsplan for Østerbro har Københavns Kommune og Parken Sport & Entertainment A/S indgået en aftale, der blandt andet omfatter, at Københavns Kommune har overtaget genhusningsforpligtelsen af Fælledklubberne (BR 468/2007).

Fælledklubberne (de fire fodboldklubber Heimdal, Viktoria, HB (Handelsstandens Boldklub) og ØIF (Østerbro Idrætsforening) har indtil den 15. oktober 2007 haft til huse i CocaCola-tribunens kælderetage i Parken. Klubberne har haft ca. 1.500 m² til rådighed, fordelt på bade- og omklædningsfaciliteter, vaske- og tørrerum, depotrum, mødelokaler m.v.

Der har været forslag om at placere huset på Øster Allé. Gennem arbejdet med projektet har det imidlertid vist sig, at Fælledklubhusets bredde over terræn maksimalt kunne blive 5,36 meter. Kultur- og Fritidsforvaltningens bygherrerådgiver og Københavns Ejendomme vurderer, at en bygning med denne bredde ikke kan give en funktionalitet, der kan tilfredsstille Fælledklubbernes behov. Derfor skal der findes en ny placering til Fælledklubhuset.

Ansvar for etablering og drift af huset er placeret hos Kultur- og Fritidsudvalget og Københavns Ejendomme.

Den 21. august 2008 besluttede Kultur- og Fritidsudvalget, at klubberne ikke må stilles ringere end ved deres fraflytning fra CocaCola-tribunen, samt at en eventuel restfinansiering af Fælledklubhuset kan indgå i budgetforhandlingerne for 2009.

Løsning

Der er afsat 32 mio. kr. til etablering af et nyt klubhus til Fælledklubberne. Beløbet har afsæt i, at Fælledklubberne ikke skal stilles ringere ved genhusningen. Dette vurderer Kultur- og Fritidsforvaltningen kan indfries i en bygning på 1.300 m². For at illustrere huset og de kvaliteter det indeholder, foreslås det, at der anvendes 700.000 kr. til en totalentreprisekonkurrence i en teampartnerskab.

Vinderprojektet forelægges Kultur- og Fritidsudvalget.

Fælledklubhuset foreslås placeret i den nordlige del af Fælledparken på det grønne trekantsområde ved Vibehus Runddel (matr.nr. 6239) inden for det anførte byggefelt (bilag 1).

Inden for det udpegede konkurrenceområde kan der bebygges et areal på op til 450 m² i grundareal, dog max. 1.000 etagemeter over terræn – fordelt på to eller tre etager. Den resterende del af Fælledklubhuset placeres under terræn (kælderetage).

Kultur- og Fritidsforvaltningen har sammen med repræsentanter for Fælledklubberne udarbejdet et rumprogram for de 1.300 m². Udgangspunktet har været en bygning i to planer, men kan – jf. ovenstående – fordeles på flere etager.

1. plan indeholder samtlige bade- og omklædningsrum, klubdepoter, vaske- og tørrerum, mødelokale og rengørings- og teknikrum.
2. plan indeholder klublokaler- kontorer og møderum, toiletter, café m. køkken, køkkendepot, opsynskontor, handicaptoilet og vindfang.

Der tilstræbes en funktionalitet, hvor de fire Fælledklubber dels kan opretholde egen klubidentitet, dels – på sigt – udvikle deres fællesskab.

Sammenligning af Fælledklubbernes tidligere og fremtidige vilkår

Opgjort i brutto m² havde Fælledklubberne ca. 1.375 m² til rådighed i Parkens kælderetage. Det ny

Fælledklubhus er berammet til 1.300 m². Omregnet til netto-m² giver det henholdsvis 1.069 m² og 1.040 m².

Netto udgjorde gangarealet i Parkens kælderetage ca. 570 m². De resterende 500 m² var fordelt til bad- og omklædning, vaskerum, depot, udsalg og mødelokaler. I det ny Fælledklubhus er der afsat i alt 850 m² til disse funktioner.

Det skal bemærkes, at klubbernes materialeskabe var opstillet på en del af gangarealet, samt at ØIF disponerede over et klublokale på ca. 100 m² (netto) i Coco-Cola-tribunens stueetage. Disse "funktioner" er imidlertid indtænkt i rumprogrammet for det ny Fælledklubhus med henholdsvis et øget antal klubdepotrum samt en café på 100 m² (netto).

På baggrund af ovenstående vurderer Kultur- og Fritidsforvaltningen, at med en realisering af det udarbejdede rumprogram fordelt på 1.300 m² (brutto) vil Fælledklubberne ikke stilles ringere end ved deres fraflytning. Derfor anbefales det, at Københavns Ejendomme igangsætter en totalentreprisekonkurrence i en teampartnering. Vinderforslaget fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget i juni 2009.

Tidsplan

Etableringen af Fælledklubhuset er inddelt i følgende faser

1. fase: oktober 2008 – november 2008: Prækvalifikation
2. fase: december 2008 – maj 2009: Konkurrenceperiode
3. fase: juni 2009 – august 2009: Politisk godkendelse
4. fase: september 2009 – september 2010: Kontraheringsperiode
5. fase: september 2010 – august 2011: Anlægsperiode
6. fase: september 2011: Ibrugtagning

Lokalplanprocessen afvikles i perioden august 2009 – august 2010.

En politisk behandling af vinderforslaget vil betyde, at byggeperioden og den midlertidige genhusning forlænges med 6 måneder.

Metro

Der skal etableres en byggeplads i forbindelse med det planlagte metrobyggeri. Der er indledt en dialog med Metroselskabet for at sikre, at byggepladsarealerne tilpasses gensidigt, og at de 2 byggerier kommer til at genere lokale brugere mindst muligt.

Økonomi

Fordeling af udgifterne	2008	I alt
Anlægsomkostninger	700.000 kr.	700.000 kr.
Bestillerenheden	4.900 kr.	4.900 kr.

Københavns Ejendomme	10.500 kr.	10.500 kr.
----------------------	------------	------------

Der er afsat 32 mio. kr. til realisering af projektet. Denne pris er fremkommet ved en arealvurdering. Når projektforslaget foreligger, kan økonomien endeligt fastlægges.

I de 700.000 kr. indgår et administrationsbidrag på 2,2 procent, som er fordelt med 0,7 procent (4.700 kr.) til Kultur og Fritid (Bestillerenheden) og 1,5 procent (10.500 kr.) til Københavns Ejendomme, jf. ovenfor.

Hvis Fælledklubhusets bruttoareal øges til 1.500 m², - altså med 200 m² –, vurderes det at koste i størrelsesordenen 5 mio. kr.

Videre proces

Projektet igangsættes, som anført i indstillingen.

Carsten Haurum

Hjalte Aaberg

bilag

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 17.09.2008

Indstillingen blev anbefalet.

