



Til Socialforvaltningen

07-05-2010

**Notat om indretning af Halmtorvet 17 til Sundhedsrum og Café
Dugnad**

Sagsnr.
2010-62507

Socialudvalget besluttede på sit møde den 5. maj 2010 at udsætte dagsordenens 3. ”at” til selvstændig behandling. Punktet vedrørte mulighederne for flytning af Sundhedsrummet/Dugnad til Halmtorvet 17 samt de mulige udgifter hertil.

Dokumentnr.
2010-311539

Sagsbehandler
Rasmus Sanchez Hansen

Huslejeniveau

Den årlige leje for forlokalet med kontor på 647 m² udgør 388.200 kr. svarende til 450 kr. pr. m² + 150 kr. pr. m² i driftsomkostninger. Hertil kommer moms og forbrug af el, vand og varme. Den årlige leje for det tilstødende læsseareal på 145 m² koster 79.750 kr. svarende til 400 kr. pr. m² + 150 kr. pr. m² i driftsomkostninger + moms. Ved beregningen af lejen er der taget hensyn til, at forlokalet kun kan udlejes for en tidsbegrænset periode.

Hvis Socialforvaltningen ønsker at reservere forlokalet indtil der foreligger en politisk godkendelse skal der betales reservationsleje i henhold til ovenfor.

Nyropsgade 1, 5. Sal
1602 København V

Telefon
3366 6404

Telefax
3366 7172

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk

Omkostninger til klargøring af forlokalet til udlejning

Bygningen på i alt 3.193 m² består af et forlokale med kontor på 647 m² med et læsseareal på 145 m². Bag forlokalet ligger en hal på 1.402 m² samt et køle- og frostrum på ca. 490 m². Hertil kommer kantine, gårdhave og et kontor- og lagerlokale på i alt 507 m², jf. bilag 1. Københavns Ejendomme forudsætter, at Dugnad/Sundhedsrummet kun skal leje forhallen og evt. det tilstødende læsseareal, selvom Dugnads prospekt omfatter hele det tomme lejemål.

Et overslag på klargøring af forlokalet udarbejdet maj 2010 beregner omkostningen til ca. 3,05 mio. kr., hvilket omfatter brandsikring, renovering af installationer, etablering af toiletfaciliteter, varslingsanlæg og rådgiverhonorar samt 20 % til uforudselige udgifter.

Det forudsættes, at der ikke opholder sig over 150 personer i forhallen, og at byggemyndigheden ikke kræver udførelse af sprinkleranlæg samt at forhallen anvendes uopvarmet, eftersom der skal anvendes opvarmede containere. Hvis forhallen opvarmes, vil det medføre stor risiko for skimmelsvamp, som dog kan forebygges ved en større renovering af taget. Overslaget omfatter ikke evt. omkostninger til klargøring af læsserampen. Omkostninger til installering og leje af containere i forlokalet forudsættes afholdt som driftsomkostninger, og er ikke omfattet af overslaget. Der tages endvidere forbehold for ukendte forekomster af asbest.

Tidsperspektiv for klargøring af bygningen

Forlokalet og evt. læsserampen kan ifølge nedenstående plan tidligst tages i brug ultimo oktober 2010. En undersøgelse af indeklimaet i forhallen forventes afsluttet den 25. maj 2010.

Aktiviteter / Måned	Uge	Maj				Juni				Juli				August				September				Oktober					
		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Undersøgelse af indeklimaforhold																											
Ansættelse af eksternt rådgiver																											
Udarbejdelse af forprojekt / Brugerdialog																											
Forprojekt sendes til myndighedsbehandling																											
Myndighedsbehandling																											
Hovedprojekt udarbejdes																											
Udbud af ombygningsarbejder i hovedentreprise																											
Byggetilladelse er klar																											
Ombygning igangsættes																											
Ombygning foretages																											
Ombygning afsluttes																											
Slutrensning og møblering																											
Ibrugtagningstilladelse udstedes																											
Ibrugtagning af ombyggede lokaler																											

Projektet kan kortes ned, hvis der kun er tale om en beskeden ombygning - eksempelvis uden indretning af toiletter og renovering af et opvarmet kontorlokale i forhallen til personale.

Den mest minimale indretning er, at opfylde myndighedskravene fra Center for Byggeri, men der skal foreligge en ibrugtagningstilladelse idet bygningens anvendelse går fra lagerlokale til forsamlingslokale. For tiden er sagsbehandlingstiden i Center for Byggeri mindst 2 måneder.

Bald Film, der lejer kontorer i forlokalet, er opsagt med ophør den 15. juli 2010, men der er i opsigelsen taget forbehold for, at der kan udføres istandsættelsesarbejder i de dele af forlokalet, som ikke er udlejet.

Tidsperspektiv for udlejningen

Bygningen er omfattet af BR's beslutning af 15. november 2007 om byggeri på grunden (BR 505/07). Kultur- og Fritidsforvaltningen har endvidere aktuelle planer om at flytte kulturhuset i Lyrskovgade 4 til Halmtorvet 17 pga. uhensigtsmæssig indretning af de nuværende lokaler.

Københavns Ejendomme kan kun anbefale en midlertidig udleje til Dugnad/sundhedsrummet, da en permanent aftale vil hindre udlejning af den resterende del af bygningen.

Hvis forlokalet udlejes permanent, bliver der for langt til de eksisterende udgange i hallen. Center for Byggeri stiller derfor krav om etablering af nye udgange ved at gennembryde muren ud til det lukkede område i Slagtehusgade, og brandforanstaltninger mv., hvilket samlet er beregnet til at koste ca. 7 mio. kr. De penge har KEjd ikke.

Hvis planen om et kulturhus realiseres, og det er intentionen, da der er behov for mere liv i Kødbyen i dagtimerne, vil området kunne tilføres ca. 500.000 brugere om året, som vil give mere liv til resten af Kødbyen og dens aktiviteter. Desuden vil den samlede plan for et kulturhus betyde, at bygningen istandsættes samlet. Et kulturhus og Sundhedsrum/Café Dugnad anses ikke at være forenelige med hinanden, hvilket den nuværende placering af Dugnad viser med tydelighed.

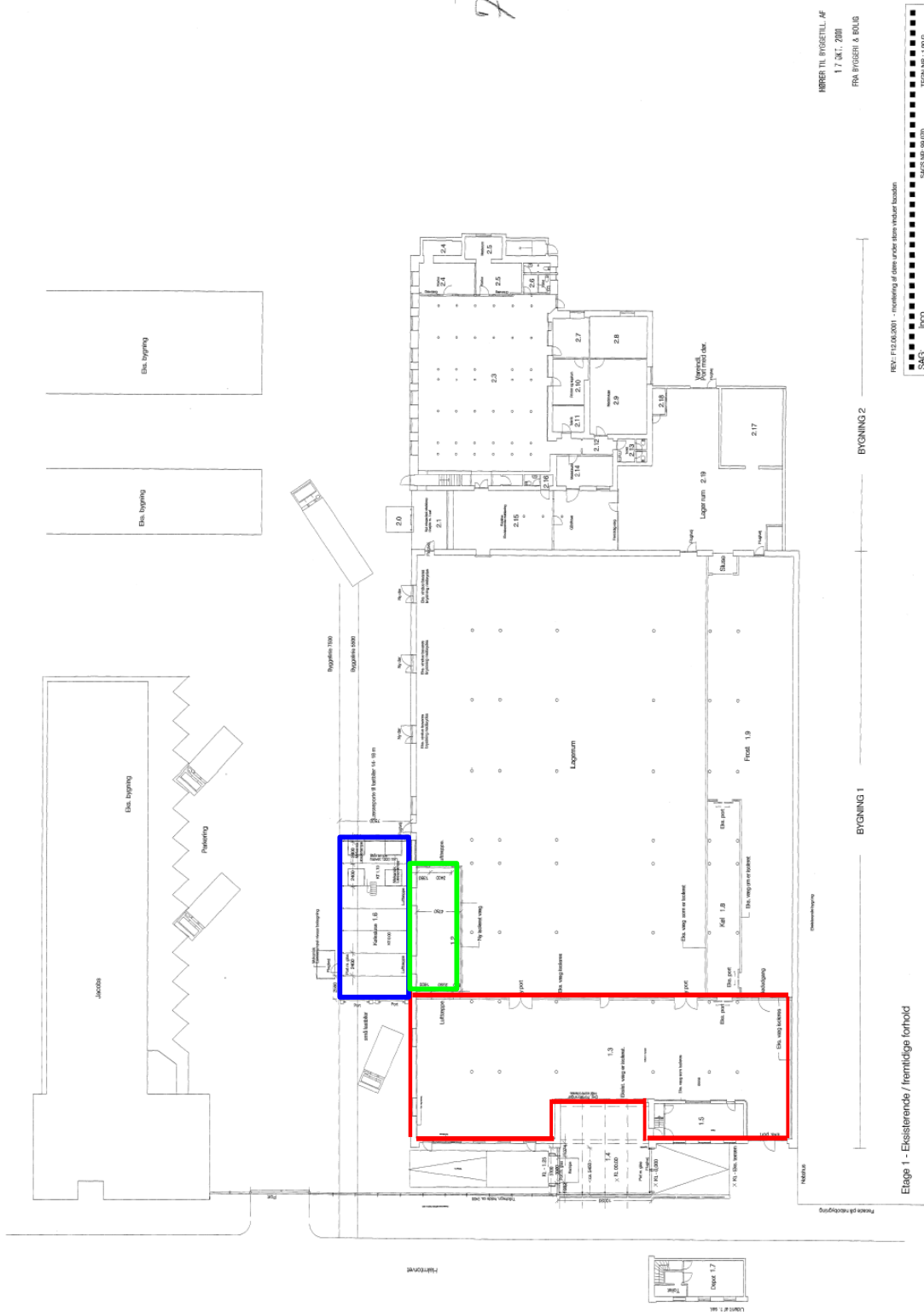
Med erfaringerne fra eksisterende placering, betyder et naboskab med Dugnad desværre en lavere udlejningsværdi på de omkringliggende ejendomme, hvilket også vil gøre sig gældende for Halmtorvet 17. Facaden ud mod Halmtorvet sikrer "gratis" markedsføring og opmærksomhed.

Såfremt Dugnad lejer forlokalet permanent, vil det derfor have en væsentlig indflydelse på lejen pr. m² på resten af ejendommen, hvorfor KEjd ikke kan anbefale forlokalet til en permanent placering af Dugnad.

En permanent anvendelse af Halmtorvet 17 til Dugnad/Sundhedsrum vil endvidere skulle godkendes af Borgerrepræsentationen, da Den Hvide

Kødby er udlagt til kreativ bydel, jf. BR 47/05.

Bilag 1 – situationsplan over Halmtorvet 17



Forlokalet er markeret med rødt og læsserampen med blåt. Adgangsvejen fra læsserampen til forlokalet er markeret med grønt.