

12. Status på udvikling af Den Hvide Kødby (2009-14587)

I overensstemmelse med Borgerrepræsentationens og Kultur- og Fritidsudvalgets beslutninger er der sket en udvikling af Den Hvide Kødby i retning af et nyt spirende hjemsted for kreative erhverv i samspil med de eksisterende erhverv. Der skal nu tages stilling til den videre drift og udlejning af Den Hvide Kødby.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget godkender	
1.	at Kultur- og Fritidsudvalget tager statusorienteringen om Den Hvide Kødby til efterretning,
2.	at Kultur- og Fritidsudvalget tager til efterretning, at yderligere udviklingsarbejde i Kødbyen stilles i bero i betragtning af dels den manglende finansiering af fysiske tiltag, dels Økonomiforvaltningens påbegyndte arbejde med en helhedsplan i forbindelse med muligheden for at etablere boliger,
3.	at Kultur- og Fritidsudvalget godkender, at Københavns Ejendomme prioriterer fuld udlejning af Den Hvide Kødby med henblik på at minimere tomgangen og dermed sikre ”flow og liv” i Kødbyen – udlejningen sker dog også fremover i videst mulig omgang i overensstemmelse med den hidtidige vision og udlejningsstrategi for Den Hvide Kødby, med henblik på at tilstræbe en fordeling mellem kreative og de eksisterende erhverv på 50/50 og således at strøglejemål udlejes til publikumsorienterede erhverv,
4.	at Kultur- og Fritidsudvalget godkender, at rådgivningspanelet for Den Hvide Kødby opløses ved udgangen af første halvår 2009.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog i januar 2005 (BR 47/05) en vision med henblik på at udvikle Den Hvide Kødby til et hjemsted for kreative erhverv i samspil med de eksisterende virksomheder i Den Hvide Kødby. I forlængelse heraf besluttede Kultur- og Fritidsudvalget en række tiltag, som skulle implementere visionen og dermed sætte en udvikling i gang.

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede således i juni 2006 (KFU 308/2006) en udlejningsstrategi for Kødbyen, hvor der blev lagt vægt på, at f.eks. lejemål i stueetagen skulle udlejes til publikumsorienterede erhverv, at kreative og eksisterende virksomheder skulle blandes og at der skulle tilstræbes en fordeling mellem kreative og de eksisterende erhverv på 50/50, samt at der skulle opkræves markedsleje.

Det blev endvidere besluttet, at der skulle nedsættes et Rådgivningspanel.

Som led i implementeringen vedtog Kultur- og Fritidsudvalget (361/2006) i august 2006 en principbeslutning om åbning af Kødbyen og i april 2007 blev helhedsplanen for Den Hvide Kødby godkendt af Kultur- og Fritidsudvalget (KFU 209/2007).

De nævnte tiltag har betydet, at Den Hvide Kødby de senere år gennemgået en spændende udvikling og er blevet hjemsted for kreative erhverv i samspil med de eksisterende erhverv. En række små og

store kreative virksomheder er flyttet ind i Kødbyen og udgør ca. 25 % af lejemålene. Kødbyen er i mange københavneres bevidsthed slået igennem som en kreativ bydel, har vundet AOK-prisen ”Byens Bedste Nye Initiativ” og tiltrækker mange kreative og kulturelle events.

Udlejningsvirksomheden er optimeret ved, at der nu er indført markedsleje for alle lejemål og dele af Kødbyen er åben i aften- og nattetimerne. Markedslejen indføres typisk over en årrække for de pågældende lejemål, og et evt. overskud skal i overensstemmelse med de politiske beslutninger anvendes til vedligeholdelse i Kødbyen. Samtidigt bidrager markedslejestigninger til kommunens råderum gennem besparelsesforslag vedtaget i forbindelse med budget 2008.

Rådgivningspanelet, som blev nedsat af Kultur- og Fritidsudvalget i august 2006 (KFU 354/2006) har løbende været hørt i forbindelse med genudlejninger til nye kreative lejere og har bl.a. været inddraget i arbejdet med udarbejdelsen af Helhedsplanen for Den Hvide Kødby. Helhedsplanen har endvidere indgået som et aktivt styrende grundlag for udlejningen i Den Hvide Kødby.

Den fysiske udmøntning af Helhedsplanen er ikke realiseret (herunder udvikling og opgradering af udearealerne), da der ikke blev afsat midler hertil i forbindelse med budgetforhandlingerne. Københavns Ejendomme har dog som led i udmøntning af ekstra anlægsmidler anvendt 700.000 kr. på opgradering af udearealerne. Der er således opsat nye skilte, etableret pissoir på Flæsketorvet ved Karrierebar og Galleri Bjerggaard samt indkøbt skraldespande og cykelstativer, som snarest vil blive opsat. Københavns Ejendomme har de sidste 1½ år haft fokus på rengøring og vagtrundering af udearealerne, og behovet for renholdelse og vagt vurderes og justeres løbende.

Borgerrepræsentationen har den 15. november 2007 (BR505/07) besluttet, at der skulle iværksættes afklaring af de planmæssige muligheder for etablering af boliger i Den Hvide Kødby. I forlængelse heraf har Økonomiforvaltningen anmodet COWI om at udarbejde en Helhedsplan for Den Hvide Kødby, som skal indeholde en etapeopdelte bebyggelses- og anvendelsesplan, en trafik- og parkeringsløsning, en strategi for realisering samt en overordnet business case. Helhedsplanen skal være afsluttet 1. april 2009. Der er således under Økonomiforvaltningen iværksat en proces om den fremtidige udvikling af Den Hvide Kødby.

Under henvisning til

- at implementeringsfasen nu er gennemført,
- at der ikke er afsat finansiering til at realisere de fysiske målsætninger i helhedsplanen yderligere,
- at Økonomiforvaltningen har påbegyndt et arbejde med en helhedsplan i forbindelse med muligheden for at etablere boliger,
- at der må iværksættes tiltag for at minimere tomgangen i Kødbyen, da udlejningen er vanskeliggjort af finanskrisen (potentielle nye lejere har svært ved at få deres projekter finansieret),

skal der nu tages stilling til den videre drift, udlejning og udvikling i Den Hvide Kødby.

Løsning

Overgang fra implementeringsfase til driftsfase

Intentionerne i Borgerrepræsentationens og Kultur- og Fritidsudvalgets beslutninger om at omdanne Den Hvide Kødby til hjemsted for nye kreative virksomheder er implementeret. Dette betyder, at administrationen af Den Hvide Kødby nu kan overgå til en mere driftsbetonet fase, og de særlige tiltag som skulle understøtte udviklingen af Kødbyen, som er beskrevet ovenfor, kan udfases.

Det indstilles derfor, at Københavns Ejendomme fremover prioriterer fuld udlejning af Den Hvide Kødby med henblik på at minimere tomgangen og dermed sikre "liv og gennemstrømning" i Kødbyen. I den sammenhæng indstilles, at der for lejemål, som ikke umiddelbart kan udlejes i overensstemmelse med den hidtidige udlejningsstrategi, åbnes mulighed for, at disse kan udlejes til en bredere kreds af interesserede lejere, ligesom eksterne mæglere vil blive inddraget i udlejningen. Udlejningen generelt og specielt udlejningen til kreative erhverv, er ramt af finanskrisen, og set i det lys, er det nødvendigt at åbne udlejningen for en noget bredere kreds af lejere.

Ledige lejemål betyder, at Kødbyen ikke tilføres det liv og den gennemstrømning af mennesker, som bl.a. de kreative lejere og kød en gros erhvervene stærkt efterspørger. Hertil kommer, at der endnu ikke er genereret overskud fra udlejningen til de nye kreative erhverv. Ved at prioritere fuld udlejning er forventningen endvidere, at der tilføres midler til bl.a. områdets fysiske vedligeholdelse.

Københavns Ejendomme vil arbejde for, at prioriteringen af fuld udlejning i videst mulig omfang sker i overensstemmelse med den hidtidige vision og udlejningsstrategi for Den Hvide Kødby, d.v.s. at der fortsat tilstræbes en fordeling mellem kreative og de eksisterende erhverv på 50/50.

Under henvisning til dels den manglende finansiering af fysiske tiltag i helhedsplanen, dels Økonomiforvaltningens påbegyndte arbejde med en ny helhedsplan (i forbindelse med muligheden for at etablere boliger) indstilles desuden, at yderligere udviklingsarbejde i Kødbyen stilles i bero i forbindelse med overgangen fra implementeringsfase til driftsfase. Det bemærkes, at den eksisterende af Kultur- og Fritidsudvalget godkendte helhedsplan indgår som en del af grundlaget for Økonomiforvaltningens arbejde.

Rådgivningspanelet

Rådgivningspanelet har eksisteret i 2 år, og hovedformålet med panelet har været at rådgive om udvikling af udearealerne (udmøntet i Helhedsplanen for Den Hvide Kødby) og høring i forbindelse med udvælgelse af nye lejere. Da implementeringsfasen med at omdanne Den Hvide Kødby nu er gennemført, er det naturligt at opløse Rådgivningspanelet og i stedet søge at etablere det nødvendige samarbejde og den nødvendige dialog via andre kanaler.

Københavns Ejendomme har i september 2008 afholdt møde med Rådgivningspanelet, hvor panelets fremtidige rolle blev drøftet, og her blev det tilkendegivet, at panelet finder det naturligt, at det fremtidige samarbejde henlægges til Foreningen for Forretningsdrivende i Københavns Kødby alternativt "Erhvervsrådet" som Foreningen påtænker at nedsætte. Der vedlægges referat fra mødet, jf. bilag 1.

For at sikre fortsat dialog omkring områdets udvikling med lejerne i Den Hvide Kødby, vil der derfor blive afholdt kvartalsvise møder med Foreningen henholdsvis et kommende Erhvervsråd.

Af kommissorium for Rådgivningspanelet for "Udvikling af Hvide Kødby som kreativ bydel" 2. version/april 2007 fremgår følgende:

"Funktionsperiode: Panelet er nedsat ad hoc. Repræsentanter udpeges af Kultur- og Fritidsudvalget,

som til enhver tid kan opløse rådgivningspanelet.”

Økonomi

Ingen

Videre proces

Fuld udlejning prioriteres og bl.a. eksterne ejendomsmæglere vil blive kontaktet med henblik på annoncering og udlejning af konkrete ledige lejemål.

Rådgivningspanelet opløses.

Der tages kontakt til Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby med henblik på formelt at etablere kvartalsvise dialog- og orienteringsmøder.

Carsten Haurum

/Karen Mosbech

bilag

[Bilag 1 - Referat fra møde med Rådgivningspanel](#)

