

## **10. Sjællandsgade Bad - fremtidig badeanstalt med hammam (2008-147493)**

Kultur- og Fritidsudvalget skal på baggrund af forvaltningens vurdering af skitse materialet tage stilling til det videre forløb om etablering af et hammam i Sjællandsgade Bad

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, at forvaltningen undersøger betydende myndighedsmæssige forhold og muligheder for inddragelse af multilokale og bolig, inden der igangsættes en egentlig programmering af hammamprojektet.

### **Problemstilling**

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede på møde den 20. november 2008, at Kultur- og Fritidsforvaltningen kunne gå i dialog med styregruppen for et hammam og Nordea Danmark Fonden med henblik på at få gennemgået baggrunden for hammamprojektet i Sjællandsgade Bad og få udleveret det af Styregruppen udarbejdede skitseprojekt (bilag 1) med henblik på en samlet vurdering af projektets gennemførlighed.

Kultur- og Fritidsforvaltningen (Københavns Ejendomme) har af en ekstern rådgiver fået foretaget en foreløbig vurdering projektet, herunder de tekniske og økonomiske forudsætninger.

Det er rådgiverens vurdering, at projektet på en række punkter er behæftet med væsentlige usikkerheder i forhold til det anslåede budget, både for så vidt angår de myndighedsmæssige som de anlægsmæssige forhold.

Desuden forudsætter projektet inddragelse af arealer, der i dag anvendes af Guldborg Skole og som privat bolig.

### **Løsning**

Det beskrevne projekt omfatter tre faser:

1. indretning af hammam i det nuværende multilokale med elevator og indretning af reception
2. etablering af basargade i den nuværende bolig, istandsættelse af eksisterende afdelinger og indretning af vaskeri og cafe i kælderen
3. pladسدannelse.

Fonden har tilkendegivet interesse for at støtte fase 1 og 2, der har et anslået budget på 22,4 mio. kr. ex moms.

Forvaltningens rådgiver har vurderet, at projektets økonomi i fase 1 og 2 kan være undervurderet med op til 10 mio. kr. ex moms, altså en merudgift på næsten 50 % i forhold til det budgetterede. Vurderingen er baseret på priserfaringer for denne type faciliteter og en vurdering af projektets øvrige risici, herunder asbest, tekniske installationer mv.

Budgettet kan ikke afklares med større præcision uden yderligere bearbejdning af projektet, f.eks. til

programniveau med tilhørende planlægningsbudget.

Det anslås, at udgiften til en egentlig bearbejdning og programmering af projektet vil være op til 300.000 kr., svarende til ca. 10 % af honorarudgiften. Hertil kommer honorar til Københavns Ejendomme. for ydelser før program i størrelsesordenen 150.000 kr., hvis sagen gennemføres.

Det er forvaltningens vurdering, at der, inden der igangsættes en kostbar programmering bør ske en yderligere afklaring af såvel myndighedsforhold som anvendelsen af multilokalet og boligen.

#### *Driftsøkonomi*

Det i skitseprojektet opstillede driftsbudget er mangelfuldt på en lang række punkter. Det er forvaltningens vurdering, at der i forbindelse med en programmering bør udarbejdes et driftsbudget, hvor flere scenarier for besøgstal mv. i badeanstalt og hammam tages i betragtning.

#### *Myndighedsforhold*

Bygningen er bevaringsværdig. Projektet lægger op til en række udvendige ændringer, herunder etablering af en udvendig elevatoradgang til hammamen, solfangere på taget, evt. adgang til vaskeri og café via ny indgang i facaden, balkon i forbindelse med basargade mv.

Der skal ske en nærmere vurdering af de myndighedsmæssige forhold for at afklare, om disse forudsætninger i projektet overhovedet kan realiseres. Hvis de ikke kan det, må væsentlige elementer i projektet realiseres under helt andre forudsætninger.

#### *Inddragelse af lokaler*

De lokaler, som ønskes anvendt til etablering af hammam og tilhørende varmt rum, anvendes p.t. som Multilokale for Guldberg Skole. Det varme rum foreslås placeret i et adgangsrum beliggende i direkte tilknytning til Multilokalet, men på skolens matrikel.

Hvis projektet skal gennemføres, skal skolen opsiges fra multilokalet, og der skal findes en alternativ løsning. Der kan peges på en række alternative placeringer, der dog endnu ikke er forhandlet med Børne- og Ungdomsforvaltningen.

Boligen over badet foreslås indrettet til basargade med behandlerrum mv. I projektbeskrivelsen foreslås det, at projektet gennemføres i to adskilte faser, således at basargaden først realiseres, når den nuværende lejer vælger at fraflytte.

Det er Københavns Ejendommens vurdering, at tilladelse til at nedlægge boligen i medfør af boligreguleringslovens § 46 efter al sandsynlighed kun vil blive givet, hvis den nuværende lejer meddeler, at han vil fraflytte lejemålet frivilligt. Desuden må det -i følge kommunens praksis på området de seneste 20-30 år - forventes, at der som en forudsætning for tilladelsen vil blive stillet krav om opførelse af en erstatningsbolig, idet den aktuelle bolig udmærket vil kunne udlejes til en lejer, der ikke har tilknytning til badet eller ejendommen i øvrigt. Så selv om lejelovens bestemmelse om opsigelse på grund af nedrivning ikke nødvendigvis medfører, at den konkrete lejer skal genhuses, vil der formentlig blive stillet krav om opførelse af en erstatningsbolig.

På baggrund af ovenstående usikkerhedsmomenter indstilles det, at forvaltningen undersøger betydende myndighedsmæssige forhold og muligheder for inddragelse af multilokale og bolig, inden der igangsættes en egentlig programmering af hammamprojektet.

Forvaltningen formulerer de nødvendige justeringer i projektet i fortsat dialog med styregruppen for et hammam og Nordea Danmark Fonden.

### **Økonomi**

Indstillingen er ikke forbundet med økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces**

På baggrund af forvaltningens afklaring, vil Kultur- og Fritidsudvalget få forelagt en indstilling om, hvorvidt der er grundlag for at igangsætte programmering mv. samt finansiering af samme.

Carsten Haurum

/Merete Evers Dewilde

### **bilag**

[Bilag 1. Projektansøgning fra styregruppen for et hammam i Sjællandsgade Bad](#)

