

27. Anlægsbevilling til genhusning i Struenseegade 15A (2010-170775)

Der skal tages stilling til etablering af et erstatningslejemål til den selvejende daginstitution Panumhaven, så den 3 gruppers institution bevares.

INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at den selvejende daginstitution Panumhaven indgår aftale om leje af Struenseegade 15A, matr. nr. 5582 Udenbys Klædebo Kvarter, og at der gives anlægsbevilling på i alt 11.046.000 kr. til ombygning af lejemålet til en vuggestue med 3 grupper til erstatning for institutionens tidligere lejemål på Panuminstituttet. Værdien af det nye lejemål er lavere end værdien af det tidligere lejemål, og der skal derfor ikke betales deponeringsafgift i forbindelse med indgåelse af den nye lejeaftale. Bevillingen finansieres på BUUs bevilling Anlæg i 2011. Anlægsbevillingen fordeles med 646.000 kr. på BUUs bevilling, Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 10.400.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets (KFUs) bevilling, Københavns Ejendomme (KEjd) Anlæg, funktion 5.25.14.3.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:
Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Børne- og Ungdomsudvalgets budgetramme.

§15-erklæring fremgår af oversigt over politisk behandling

Problemstilling

Asylselskabets institution Panumhaven på Nørrebro blev opsagt fra deres lejemål på Panuminstituttet, Nørre Alle 4 den 31. maj 2010 og har siden været genhuset i kommunens nødinstitution i Hvidovre. Institutionen flyttede i 2006 fra Østerbrogården til lejemålet på Panuminstituttet, hvor den har fungeret som delvis virksomhedsinstitution. Lejeaftalen var tidsbegrænset og blev ifølge Asylselskabet indgået med henblik på etablering af et permanent lejemål på instituttet. Virksomheden kan imidlertid ikke tilbyde et nyt lejemål, men der er behov for at bevare pladserne, idet den seneste prognose viser, at der er et udbygningsbehov på Nørrebro på 6 vuggestue- og 3 børnehavegrupper. Etablering af erstatningslejemålet formindsker ikke dette udbygningsbehov.

Løsning

Det har ikke været muligt for Asylselskabet at finde lokaler, som opfylder Kommuneplanens bestemmelse om, at en daginstitution skal have 100 % friareal. Asylselskabet har i stedet fundet lokaler i Struenseegade på Indre Nørrebro og har i samarbejde med kommunen udarbejdet et pilotprojekt, hvor stueplanet i lejemålet åbnes op og indgår som en del af udearealet til institutionen. Byggesmyndighederne har vurderet, at udearealet hermed kommer op på en passende størrelse i forhold til en daginstitution, og at friarealerne i princippet hermed er i overensstemmelse med

Kommuneplanen, hvorfor der er givet byggetilladelse til projektet.

Panumhaven har tidligere haft en normering på 22 vuggestuepladser og 20 børnehavpladser, og børn af forældre med tilknytning til Panuminstituttet har haft fortrinsret til pladserne. De nye lokaler foreslås indrettet til 3 vuggestuegrupper med i alt 36 vuggestuepladser, idet lokalerne og udearealet egner sig bedst til vuggestuebørn, og pladsbehovet er størst på 0-2 års området. Ved ophør af virksomhedstilknytningen stilles pladserne nu alene til rådighed for børn fra København, og pladserne vil derfor komme flere københavnere til gavn.

Leje og deponering

Lokalerne er centralt beliggende i en større erhvervs ejendom på Indre Nørrebro tæt ved Hans Tavsens Park og består af 2 erhvervslejemål fordelt med 526 m² på 1. sal og 273 m² i stueetagen, hvortil der er knyttet 212 m² udeareal. Den årlige leje for 1. salen udgør 420.800 kr. svarende til 800 kr./m² og den årlige leje for stueetagen udgør 204.750 kr. svarende til 750 kr./m². Den samlede leje for de i alt 799 m² udgør tilsammen 625.550 kr. Lejeaftalen er indgået af den selvejende institution Panumhaven fra den 1. september 2010 og er udarbejdet i samarbejde med KEjd. Aftalen afventer BR's godkendelse. Der er i aftalen bl.a. aftalt uopsigelighed i 20 år fra udlejers side og 10 år fra lejers side, og det er aftalt at kommunen kan indtræde i lejemålet på lige fod med den selvejende institution, hvis driftsoverenskomsten med denne ophører.

Lejemålet er ikke separat vurderet men ifølge ejendomsvurderingen for 2009 udgør den samlede ejendomsværdi for Struenseegade 15B 56 mio. kr., og ejendommen har et samlet erhvervsareal på 6903 m². Deponeringsafgiften for det nye lejemål fastsættes derfor som en forholdsmæssig andel (799 m²/6903 m² x 56 mio. kr.) svarende til 6,4 mio. kr. Lejemålet erstatter det tidligere lejemål på Nørre Alle 4, st. på 285 m², som heller ikke er separat vurderet, men hvor ejendomsværdien for Panuminstituttet udgør 4.220 mio. kr. for et erhvervsareal på i alt 118.683 m². Deponeringsafgiften for det gamle lejemål fastsættes derfor til (285 m²/118.683 m² x 4.220 mio. kr.) 10,1 mio. kr. Værdien af det nye lejemål er dermed lavere end værdien af det gamle lejemål, og der skal derfor ikke deponeres i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen. De ”overskydende” knap 4 mio. kr. fra Nørre Alle 4 kan evt. modregnes ved indgåelse af nye lejemål. Deponeringsberegningen er foretaget i samarbejde med ØKF.

Projektbeskrivelse

Forslag til indretning af institutionen er udarbejdet af Asylselskabets arkitekt i tæt samarbejde med institutionen og Børne- og Ungdomsforvaltningen. Projektet er ligeledes godkendt af udlejer og der er opnået byggetilladelse til ombygningen, som gennemføres af KEjd. 1. salen har tidligere været anvendt til kontor, og skal ombygges til daginstitution med 3 grupperum med pusle- og personalefaciliteter samt produktionskøkken. Ejendommen er forsynet med elevator, men skal efterisoleres og der bl.a. skal etableres ventilationsanlæg, flugtvejstrappe og automatisk brandalarmerings anlæg. Stueetagen fremstår som rå fabrikslokaler og åbnes op til det omkringliggende udeareal ved at afstive bygningen og fjerne muren under vinduerne. Eksisterende gulvbelægning fjernes og der etableres nyt dæk i stueetagen, som belægges med asfaltgummi og indrettes til legeplads. Der opsættes elektrisk rullejalousier ved alle åbninger, så stueetagen kan aflukkes udenfor åbningstiden.

Tidsplan

De nye lokaler forventes at være klar til ibrugtagning i november 2011 under forudsætning af, at indstillingen bliver godkendt i BR 14. april 2011.

Høring

Sagen har været i høring i KEjd jfr. vedlagte bilag. Høringssvaret giver ikke anledning til bemærkninger.

Økonomi

Den samlede anlægsudgift er opgjort til 11.046.000 kr. og dækker ombygningsudgifter, løst inventar og omkostninger. I BUU's anlægsramme for 2011 er der afsat 45 mio. kr. til genhusning af lukningstruede daginstitutioner, hvoraf der resterer 36,5 mio. kr. Den samlede anlægsbevillingen til Struenseegade finansieres af dette beløb, hvorefter der resterer 25,5 mio. kr. til genhusning af daginstitutioner.

BUF's nøgletal for etablering af en daginstitution er 4 mio. kr. eks. grund. pr. gruppe, hvilket svarer til, at en vuggeplads koster 333.333 kr., og en børnehaveplads koster 181.820 kr. Anlægsudgiften til etablering af en daginstitution i Struenseegade med 36 vuggestuepladser svarer til 306.833 kr. pr. plads, hvilket er 8 % mindre end BUF's gennemsnitlige nøgletal. Den lavere anlægspris skyldes bl.a., at der er tale om en ombygning af eksisterende lokaler, som i forvejen er forsynet med elevator og at en del af institutionens inventar genbruges.

Fordeling af den samlede anlægsbevilling på 11.046.000 kr. på de enkelte konti og budgetår fremgår af nedenstående tabel.

Projekt (1.000 kr.)	Funktion	2011	2011	I alt
		KFU	BUU	
Struenseegade	5.25.14.3	10.400	646	11.046
Heraf adm. Bidrag		163	76	239

Der skal ikke betales deponeringsafgift, og husleje i byggeperioden betales over institutionens driftsbudget.

Samlet set fordeler anlægsudgiften sig på følgende formål:

Oversigt over anlægsudgifter	(1.000 kr.)
Deponering/køb /grund-/byggeretskøb	0
Lejeudgift i byggeperioden	0
Byggeomkostninger	10.237
Montering, flytteudgifter mm	570
Administrationsbidrag	239
Anlægsudgift i alt	11.046

Driftsøkonomi

De samlede årlige driftsudgifter for institutionen med 36 vuggestuepladser på den nye adresse i Struenseegade forventes at blive 5.461.390 kr., svarende til 151.705 kr. pr. plads. Hvis pladserne i stedet blev etableret på en institution, hvor driftsudgifterne svarer til gennemsnittet for alle institutioner, ville den årlige driftsudgift have været 5.199.463 kr., hvilket svarer til 144.430 kr. pr. plads. Driftsudgiften i Struenseegade er højere end gennemsnittet på grund af den øgede lejeudgift til lokaler til brug for legeareal.

Videre proces

Efter procedure for inddragelse af KFU i bevillinger vedr. leje- og anlægssager sendes indstillingen til udtalelse i KFU og herefter fremlægges sagen for ØU og BR.

Else Sommer

/Knud Langberg

Oversigt over politisk behandling

Anlægsbevilling til genhusning i Struenseegade 15 A

Der skal tages stilling til etablering af et erstatningslejemål til den selvejende daginstitution Panumhaven, så den 3 gruppers institution bevares.

INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) indstiller til Børne- og Ungdomsudvalget (BUU), at udvalget overfor Økonomiudvalget (ØU) og Borgerrepræsentationen (BR) indstiller,

1. at den selvejende daginstitution Panumhaven indgår aftale om leje af Struenseegade 15A, matr. nr. 5582 Udenbys Klædebo Kvarter, og at der gives anlægsbevilling på i alt 11.046.000 kr. til ombygning af lejemålet til en vuggestue med 3 grupper til erstatning for institutionens tidligere lejemål på Panuminstituttet. Værdien af det nye lejemål er lavere end værdien af det tidligere lejemål, og der skal derfor ikke betales deponeringsafgift i forbindelse med indgåelse af den nye lejeaftale. Bevillingen finansieres på BUUs bevilling Anlæg i 2011. Anlægsbevillingen fordeles med 646.000 kr. på BUUs bevilling, Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 10.400.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets (KFUs) bevilling, Københavns Ejendomme (KEjd) Anlæg, funktion 5.25.14.3.

Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning den 2. marts 2011

Indstillingen blev godkendt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen oversender Børne- og Ungdomsforvaltningens sag om leje af Struenseegade 15A til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Kultur- og Fritidsforvaltningen skal på vegne af Kultur- og Fritidsudvalget meddele, at Kultur- og Fritidsforvaltningen har følgende bemærkninger til indgåelse af lejemålet i Struenseegade 15A:

Lejekontrakt

Københavns Ejendomme har været den selvejende børneinstitution behjælpelig med at forhandle kontrakterne på plads. Der er indgået 2 nye kontrakter gældende fra den 1. september 2010. Kontrakterne er på i alt 800 kvm og den årlige leje er på kr. 625.550,00, hvilket giver en samlet kvm-pris på 782 kr. per kvm. Lejen ligger i underkanten af markedslejen for området, når man tager hensyn til lejemålets stand og beliggenhed. Dette er naturligvis kun positivt.

Lejemålet er uopsigeligt i 20 år fra udlejers side og i 10 år fra lejers side. Kommunen kan

indtræde i kontrakten, hvis driftsoverenskomst- en med den selvejende institution ophører.

Projekt

Hvis forundersøgelser for asbest i lejemålet ikke kræver ekstra tiltag, kan projektet gennemføres indenfor den økonomiske ramme.

Tidsplanen er meget stram, men kan holde hvis forundersøgelser for asbest, skimmel, PCB og blyholdig maling ikke giver resultat, der er særlig tidskrævende. Desuden skal myndighedsbehandling af sagen ikke overskride den forventede behandlingstid.

bilag

[1 - Kort over Struenseegade 15A](#)

[2 - Høringssvar vedr Struenseegade 15A](#)

[3 - Foto, Struenseegade 15A](#)

Økonomiudvalgets beslutning den 05.04.2011

Indstillingen blev anbefalet.

