



Til

Kultur- & Fritidsudvalget

Sagsnr.
1101-307171

Dokumentnr.
2008-82149

Statusnotat for udviklingen af Den Hvide Kødby som kreativ & gastronomisk bydel

Udviklingen af Den Hvide Kødby som kreativ og gastronomisk bydel blev sat i gang med Borgerrepræsentationens beslutning af 20. januar 2005 (BR 47/2005). Statusnotatet opsummerer udviklingen i Den Hvide Kødby herefter og de betydelige udfordringer, som fortsat eksisterer.

Den største udfordring i helhedsplanen er, at der ikke er afsat penge til udvikling af bydelen. Konsekvensen er, at udviklingen i Den Hvide Kødby næsten udelukkende sker vha. udlejningsstrategien og de erhvervsdrivendes tiltag i området. Der sker kun små fremskridt i forhold til udviklingen af bydelen og den nødvendige renovering og vedligehold.

Hvad er nået

- Der er indført markedsleje i Den Hvide Kødby (jf. BR 47/05 Den Hvide Kødby – 20. januar 2005).
- Der er 7 lejere som ikke har gjort indsigelse mod reguleringen til markedsleje. Hertil kommer 12 lejere i 18 lejemål, som der er indgået forlig med. Der forhandles forlig med 13 lejere med i alt

Vedligehold

Gyldenløvesgade 15, 5.
sal
Postboks 228
1502 København V

Telefon
33 66 65 59

Direkte telefon
33 66 33 66

E-mail
lineaa@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

www.kk.dk

42 lejemål, herunder Inco, Hotel- og Restaurantskolen med flere.

- Der er udlejet 9 lejemål siden juni 2006 hvor KFU godkendte udlejningsstrategien (Bilag 1 lister de nye lejere). Der er også udlejet tidsbegrænsede lejemål til en række kunstnere, i alt 21 pladser. Der arbejdes på at udleje yderlig 12 lejemål, som enten er ledige, eller som snart bliver ledige. Der er afsendt kontraktudkast til 8 af disse lejemål. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at der i gennemsnit har været ført forhandlinger med 5-6 virksomheder på hvert lejemål, men hvor det ikke har været muligt for lejer at indtræde i lejemålet.
- Rådgivningspanelet høres i forbindelse med indgåelse af nye lejekontrakter.
- Der er i øjeblikket 435 erhvervsdrivende som aktivt søger et lejemål i Den Hvide Kødby. Heraf søger mange mindre lejemål på ml. 30-60 m², som der p.t. ikke er. Når Flæsketorvet 68, 1. bliver ledigt vil Københavns Ejendomme tilbyde det til en enkelt lejer, der kan videreudleje de i alt 4.371 m² kontorlejemål til mindre lejere, der kan opnå en synergi-effekt ved at kunne anvende fælles faciliteter, såsom reception, kantine og udstillingssal.
- Københavns Ejendomme har oprettet en hjemmeside for Den Hvide Kødby www.koedbyen.kk.dk, hvor der findes information om lejemålene og deres status, planer og beslutninger der har betydning for Kødbyen, nyhedsbreve og generel information om Kødbyen. Hjemmesiden vil blive udbygget løbende, herunder med information om de enkelte lejemål og en fortegnelse over lejerne i Den Hvide Kødby.
- Udvidet åbning af Kødbyen (fra 6.6.2007).
- Bydelen er i folks bevidsthed slået i gennem som ”kreativ bydel” (jf. Bilag 2 med presseklip).
- Ansøgningsproceduren er blevet optimeret med et elektronisk ansøgningseskema.
- Udvalgte ledige og udlejede lejemål screenes med henblik på at udarbejde tilstandsvurderinger og prisoverslag på istandsættelse af de tomme lejemål. Rapporterne stilles til rådighed via hjemmesiden.
- Kødbyens åbning har betydet flere brugere og typer af brugere. Området bliver derfor renholdt yderligere.
- Københavns Ejendomme har bedt Mutoxia registrere og udarbejde en ny skiltning for hele Kødbyen, herunder for DGI-byen. Da der ikke er midler til implementeringen (der søges pt. alternative midler), ligger projektet stille.
- Midlertidige (interimistiske) løsninger for cykelparkering.

Som det fremgår er fremskridtene for hovedparten knyttet til udlejning.

Udfordringer

- Den Hvide Kødby er fra 1934 og generelt i dårlig vedligeholdelsesstand. Københavns Ejendomme har ikke fået bevilliget midler til klargøring af lejemål (oprydning, opdeling, istandsættelse, modernisering), dette påvirker muligheden for udlejning. Der skal foretages betydelige investeringer fra lejers side for, at et lejemål bliver brugbart, herunder til etablering af ventilation, fedtudskiller, tilslutning til kloak i forurenede jord og etablering af vandtæt gulvbelægning.
- Overgangen til markedsleje for de eksisterende lejere er blevet forsinket, da en stor del af lejerne har gjort indsigelse mod lejeforhøjelserne og der pågår forligsforhandlinger. Det betyder, at det forudsatte provenu ikke hentes ind på Den Hvide Kødby.
- Udgifterne til drift og akut vedligehold er højere end forventet (pga. områdets generelt dårlige stand). Det skal hertil bemærkes, at Københavns Ejendomme er blevet pålagt at sørge for basisinstallationer, dvs. vand, varme og el, til lejemålene. Da der ikke har været afsat midler til denne omkostning, er pengene i 2006 og 2007 taget fra drift og akut vedligehold. Dette skaber ikke alene et endnu større vedligeholdelsefterslæb i Kødbyen, men har afledt et merforbrug på de relevante konti, hvorfor denne løsning ikke vil kunne anvendes fremover.
- Forvaltningen har søgt midler til udviklingen og genopretningen af Den Hvide Kødby, dette blev ikke bevilliget i 2008. Der er afsat 10,5 mio. kr., af det samlede budget til genoprettende vedligehold af hele kommunens portefølje, med henblik på *nødvendige* vedligeholdelsesprojekter i Den Hvide Kødby.
- Der ikke er bevilliget midler til implementering af helhedsplanen, det betyder at der ikke er midler til at renovere belægninger, opstribede p-arealer og øvrige markeringer i fladen, skiltning, belysning, nye cykelstativer, opstilling af skraldspande, opstilling af bænke og en generel oprydning på området, ligesom det ikke er muligt at implementere visionerne skitseret i Helhedsplanen. Flere interessenter har berettigede forventninger til at København Kommune er en aktiv spiller i den fortsatte udvikling af området. Dette skyldes ikke alene ejerskabet af området, men ligeledes de muligheder projektet rummer. Den manglende implementering af helhedsplanen påvirker f.eks. brugen af udearealet til f.eks. udeservering, som eksisterende lejere har ønske om, og skaber praktiske problemer dagligt for lejere og brugere af Kødbyen.
- Det er hensigten at Kødbyen skal rumme såvel kreative erhverv og Kød en gros erhverv. Dette lykkes langt hen af vejen, men skaber en række udfordringer/problemer. Køderhvervene anvender typisk store mængder vand til produktion og

rengøring. Gulvet på 1. salen er mange steder i så dårlig stand, at der sker vandgennemtrængning (bl.a. til Karrierebar).

Udbedring koster over 2.000 kr./m². ligesom det giver det mange gener for (de kreative) lejere i stuen. Mange af de nye lejere er overraskede over hvor dårlig stand lejemålene er i, herunder at der ikke er etableret varmforsyning i lokalerne.

- Kreative lejere har generelt mindre behov for kuldeforsyning fra Maskincentralen end køderhvervene. Færre aftagere af kulde betyder, at prisen for levering af kulde stiger, da der er færre til at betale restgælden i kuldeanlægget. Maskincentralen arbejder på at ændre afskrivningshorisonten, således at en kraftig forøgelse af kuldeprisen undgås. En kraftig forøgelse af kuldeprisen kan medføre at kød erhvervene vælger at fraflytte Kødbyen.
- Borgerrepræsentationen besluttede den 5. november 2007 at afsætte i alt 6 mio. kr. til at undersøge, om der kan etableres boliger/billige boliger på tre kommunale grunde, herunder 250 boliger i Den Grå og Hvide Kødbye (BR505/07). Planerne berører 9 lejemål på i alt ca. 14.500 m², med en nuværende årlig lejeindtægt på ca. 5 mio. kr. Da lejerne ikke vil investere i lejemålene på grund af en mulig nedrivning, har Københavns Ejendomme måttet give nedslag i lejen på over 700.000 kr., hvilket ikke bliver kompenseret af Økonomiforvaltningen.
- På grund af markedslejerreguleringen af lejemålene i Kødbyen verserer der fortsat en del retssager. Det er forventningen af de større sager bliver lukket ved forlig i løbet af indeværende år, men det skaber en situation hvor såvel udlejer som lejer stiller sig afventende i forhold til f.eks. hvilke investeringer der skal ske i lejemålene.

Tiltag fremadrettet

- I forbindelse med Budgetforhandlingerne 2009 har Københavns Ejendomme indsendt ønske om bevilling på ca. 52 mio. kr. årligt i tre år til genopretning af bygninger og udearealer i Den Hvide Kødbye. Da Kødbyen er fredet, har Københavns Ejendomme pligt til at vedligeholde bygninger og arealer.
- Rådgivningspanelets rolle og sammensætning overvejes. Forslag til ny konstruktion forelægges KFU. Forslaget vil forinden blive drøftet med Rådgivningspanelet.
- Københavns Ejendomme vil ansøge om midler til at vedligeholde og udvikle Den Hvide Kødbye hos eksterne fonde.
- Parkering København og Parkeringssekretariatet har planer om at overtage Kødbyen til offentligt vejareal med henblik på at skabe flere parkeringspladser til beboerne i området. En overtagelse betyder, at administrationen af udearealerne overgår til Center for Veje i Teknik- og Miljøforvaltningen, ligesom Parkering København vil opstille parkeringsautomater

og føre parkeringskontrol i hele Kødbyen måske med undtagelse af aflukkede arealer i Den Grå Kødby. Samtidig skal TMF overtage ansvaret for vedligeholdelse af udearealerne og kloakeringen. Københavns Ejendomme kan formentlig opnå særstatus i lighed med Amager Strandpark til selv at give tilladelser til arrangementer o.l.