
5. Etablering af et nyt Ungdomshus på Dortheavej i Nordvest

I forlængelse af Borgerrepræsentationens godkendelse af hensigtserklæringen om oprettelse af et Ungdomshus i Københavns Kommune og beslutning om den videre proces forelægges nu indstilling om etablering af et nyt Ungdomshus på Dortheavej i Nordvest. Indstillingen har sammenhæng med indstillingen om 'Lidt mere Nordvest' – en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget at anbefale Borgerrepræsentationen,

1. at Københavns Kommune med henblik på etablering af et Ungdomshus tilbyder Fonden Jagtvej 69 at leje de på vedlagte plan med sort stiblet linie viste dele af bygningerne på Københavns Kommunes ejendom, Dortheavej 61 og på vilkår, svarende til vilkårene i vedlagte udkast til erhvervslejekontrakt (bilag 1 og 2),
2. at der mellem Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Fonden Jagtvej 69 indgås den i udkast vedlagte driftsoverenskomst om oprettelse og drift af Ungdomshuset i København samt om kommunens tilskud til husets etablering og drift (bilag 3),
3. at der i 2008 gives en anlægsbevilling på 800.000 (2008 p/1) kr. til kommunens afholdelse af tilslutningsafgifter^{muor}, afhjælpning af sikkerhedsmæssige mangler samt udvendig istandsættelse og vedligeholdelse på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling, Københavns Ejendomme, funktion 3.35.64.3.
4. at der anvises finansiering i 2008 af anlægsudgifterne, ved at der overføres 800.000 kr. (2008 p/1) fra Økonomiudvalgets bevilling, Fælles anlægspuljer (Bufferpulje til anlægsprojekter), funktion 6.45.51.3 til Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling, Københavns Ejendomme, funktion 3.35.64.3.
5. at der gives en driftsbevilling i 2008 på 164.175 kr. (2008 p/1) til København Kommunes tilskud til Fonden Jagtvej 69 til udgifterne til husleje, ejendomsskatter, forsikringer vedr. bygningen samt renovation på Kultur- og Fritidsudvalget bevilling, kultur og fritid, funktion 0.32.35.1
6. at der anvises finansiering i 2008 af driftsudgifterne på 164.175 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling, kultur og fritid, funktion 3.35.64.1
7. at driftsudgifterne forbundet med ovenstående aktiviteter fra 2009 og frem søges finansieret i forbindelse med forhandling af budget 2009

Problemstilling

Før rydningen af bygningen på Jagtvej 69 blev der mellem Københavns Kommune, Fonden Jagtvej 69 og brugerne af Ungdomshuset på Jagtvej 69 ført forhandlinger om en anden placering af Ungdomshuset. Kommunen havde bl.a. som en mulighed tilbudt at sælge bygningen Stevns-gade 34 til Fonden Jagtvej 69. Det blev afvist af de unge, medmindre kommunen ville sælge bygningen for 1 kr. eller i givet fald reservere købesummen til et bestemt formål, fastsat af de unge. Vilkår, som kommunen ikke lovligt ville kunne acceptere.

Forhandlingerne mellem de unge og kommunen blev helt afbrudt efter de unges voldelige aktioner i forbindelse med rydningen af Jagtvej 69 1. marts 2007. I efteråret 2007 tilkendegav en gruppe af de

unge – G 13 – i forbindelse med planlægningen af en aktion med besættelse af Grøndalsvænge Allé 13, at de gerne ville i en positiv dialog med kommunen om et nyt ungdomshus. Efter aktionen meddelte Københavns Politi, at aktionen var forløbet fredeligt. Overborgmesteren indledte herefter forhandlinger med Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen om en mulig løsning, der – efter grundige forhandlinger - førte frem til en fælles hensigtserklæring mellem kommunen, Ungdomshusbevægelsen og Fonden Jagtvej 69 om oprettelse af et ungdomshus i Københavns Kommune.

Borgerrepræsentationen godkendte hensigtserklæringen i mødet den 13. december 2007 og pålagde samtidig Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen at fremlægge en fællesindstilling til beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen om etablering af et Ungdomshus i overensstemmelse med den mellem parterne indgåede hensigtserklæring, når en egnet bygning til formålet er fundet (BR 619/07).

Løsning

Arbejdet med realiseringen af intentionerne i hensigtserklæringen og Borgerrepræsentationens beslutning er herefter foregået i en arbejdsgruppe, bestående af repræsentanter fra Ungdomshusbevægelsen, Fonden Jagtvej 69, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen. Arbejdet har bestået i dels at finde en egnet bygning, dels at få aftalekomplekset på plads.

Aftaler om samlokalisering af Ungdomshuset og Kulturhuset i bygninger på Dortheavej 61

Til brug for søgningen efter en egnet bygning blev Ungdomshusbevægelsen anmodet om at beskrive funktionskravene til bygningen. Ungdomshusbevægelsen har lagt vægt på, at bygningen ligger i eller inden for en rimelig afstand af postnummer 2200, at den er på størrelse med det tidligere hus på Jagtvej 69, og at bygningen kan rumme de aktiviteter, der var på Jagtvej 69, herunder en koncertsal, mødelokaler, toiletter, industrikøkken, have og øvelokaler. Ungdomshusbevægelsen har endvidere lagt vægt på, at bygningen er ejet af kommunen.

Forvaltningen har lagt vægt på, at kommunen ikke skal erhverve en bygning til formålet, at bygningens værdi står i rimeligt forhold til de lokaler, der tilbydes andre ungdomsgrupper, at boligbebyggelse som naboer til bygningen så vidt muligt skal undgås, at bygningen er et tilbud til alle byens unge og derfor ikke er begrænset til kun at kunne ligge indenfor en afgrænset del af byen og endelig, at hvis kun en del af en kommunal ejendom skal bruges til Ungdomshus, at resten af ejendommen kan anvendes til formål, der står i rimeligt forhold til ejendommens værdi.

Der blev udarbejdet en bruttoliste over mulige bygninger, hvor interessen til sidst blev koncentreret om følgende to ejendomme:

- En del af Frederikssundsvejens Skole, der ophører som skole pr. 1. august 2008
- 2 bygninger på Baunehøj /Enghavevej 80-82 – ”møbeldepotbygningen” og en tidligere remisebygning.

Der blev iværksat en høring af de tre berørte lokaludvalg – Bispebjerg, Vesterbro og Kongens Enghave Lokaludvalg. Lokaludvalgene arrangerede i den forbindelse flere møder primært for

naboerne i områderne til de to ejendomme. Lokaludvalgene afgav herefter vedlagte høringsvar af henholdsvis 13. og 14. marts 2008 (bilag 4 og 5).

I forbindelse med høringsvaret fra Bispebjerg Lokaludvalg blev der i en pressemeddelelse fra lokaludvalget af 13. marts 2008 omtalt et forslag fra et medlem af lokaludvalget om at flytte Kulturhuset til Frederikssundsvejen Skole og anvende den herved frigjorte ejendom på Dortheavej 61 til Ungdomshus. Lokaludvalget og Kulturhuset var positive overfor en magelægsordning, og det blev tilkendegivet, at der ikke umiddelbart var noget til hinder for en samlokalisering af Ungdomshuset og Kulturhuset på Dortheavej 61 i en eventuel overgangsperiode.

Det førte til en nærmere undersøgelse og forhandlinger om mulighederne for at etablere et Ungdomshus ved en samlokalisering af Ungdomshuset med Kulturhuset på Dortheavej 61 suppleret med andre bygninger, herunder et nyt bibliotek med en sal til Kulturhuset, Lygten Stationsbygning, bygningen på hjørnet af Tomsgårdsvej og Dortheavej og nye lokaler til Dans i Nordvest i Bispebjerg Kapel.

Den 1. april 2008 blev der mellem partier, der repræsenterer et politisk flertal i Borgerrepræsentationen (Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), opnået enighed med Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen om en løsningsmulighed på Dortheavej 61 (bilag 6).

Den 10. april 2008 blev der i forlængelse heraf mellem de samme partier i Borgerrepræsentationen og Kulturhusets brugerbestyrelse og Bispebjerg Lokaludvalg indgået aftale om en løsningsmulighed for Kulturhus og Ungdomshus på Dortheavej /Rentemestervej i aftalen 'Lidt mere Nordvest' – en plan for styrkelse af Kulturlivet i Nordvest (bilag 7).

Anvendelsen af bygningerne til Ungdomshus

I hensigtserklæringen er det anført, at det af Fonden Jagtvej 69's vedtægter skal fremgå, at fonden har til formål at drive et ungdomshus med respekt for kommunalretlige principper, herunder at f. eks. erhvervsmæssige eller partipolitiske interesser ikke må være bestemmende for husets anvendelse.

Forholdet mellem Fonden Jagtvej 69 og brugerne af ungdomshuset er afklaret ved en samarbejdsaftale mellem de to (bilag 8) og en husorden for Ungdomshuset Dortheavej 61 (bilag 9).

Der er endvidere enighed om at etablere et Dialogforum for Ungdomshuset mellem Bispebjerg Lokaludvalg, Kulturhuset, Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen (bilag 10).

Aftaledokumenter

Der er i arbejdsgruppen, bestående af repræsentanter fra Ungdomshusbevægelsen, Fonden Jagtvej 69, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejdet

- udkast til en erhvervslejekontrakt mellem Københavns Ejendomme, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Fonden Jagtvej 69 om leje af dele af kommunens ejendom Dortheavej 61 (Bilag 1).
- udkast til en driftsoverenskomst mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Fonden Jagtvej 69 om oprettelse og drift af Ungdomshuset i København samt om kommunens tilskud til husets etablering og drift (Bilag 2)

- en samarbejdsaftale mellem Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen (Bilag 8)
- udkast til en dialogaftale mellem Bispebjerg Lokaludvalg, Kulturhuset, Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen om et Dialogforum for Ungdomshuset, (Bilag 10)

Herudover har Fonden Jagtvej 69 udarbejdet

- en husorden for Ungdomshuset Dortheavej 61 (Bilag 9)

Kopi af Fonden Jagtvej 69 's vedtægter vedlægges som bilag 11.

Kommunens tilskud til Ungdomshusets etablering og drift.

I hensigtserklæringen om oprettelse af et ungdomshus i Københavns Kommune er anført, at Københavns Kommune afholder følgende udgifter til oprettelsen:

- Tilslutningsafgifter
- Afhjælpning af sikkerhedsmæssige mangler, idet kommunen forud for en kommunal bygnings ibrugtagning foretager en tilstandsvurdering og udbedrer eventuelle sikkerhedsmæssige mangler
- Udvendig istandsættelse og vedligeholdelse

Endvidere er det anført, at København Kommune yder et årligt tilskud til Fonden Jagtvej 69 til udgifterne til:

- Husleje
- Ejendomsskatter
- Forsikringer vedr. bygningen
- Renovation

Fonden Jagtvej 69 skal afholde udgifter til:

- det daglige tilsyn
- forbedringer
- indvendig istandsættelse og vedligeholdelse

Brugerne af Ungdomshuset skal afholde udgifter til:

- Forbrugsafgifter, herunder
- El
- Vand
- Varme
- Vandafledning

Almindelig renholdelse i og omkring bygningen påhviler brugerne.

Fonden påtager sig sammen med brugerne af Ungdomshuset at udføre indretnings- og forbedringsarbejder, der relaterer sig til brugen af huset til ungdomshus.

Ungdomshusbevægelsen bidrager tillige med egen arbejdsindsats til indretning, vedligeholdelse og drift af huset. Ændringer mv., der kræver særlig tilladelse i henhold til erhvervslejekontrakten, sker efter nærmere aftale mellem brugerne og Fonden Jagtvej 69.

Tilsyn med Ungdomshuset og anvendelsen af det kommunale tilskud

Fondens Jagtvej 69 har som nævnt ansvaret for, at Ungdomshuset drives i overensstemmelse med bestemmelserne i driftsoverenskomsten og i den mellem Fonden og Ungdomshusbevægelsen indgåede samarbejdsaftale og husordenen.

Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen kan til enhver tid anmode Fonden Jagtvej 69 om en skriftlig redegørelse, såfremt der opstår tvivl om overholdelse af bestemmelserne i driftsoverenskomsten med tilhørende bilag.

Senest den 1. april hvert år indsender Fonden Jagtvej 69 til Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen en årsrapport for fondens virksomhed, herunder særligt for anvendelsen af det kommunale tilskud til driften og aktiviteterne i Ungdomshuset, med revisionsprotokol, dateret og underskrevet af bestyrelsen samt revideret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Kommunens tilskud til Fonden Jagtvej 69, herunder til leje af bygningen, må alene anvendes til ungdomskulturelle formål, som kommunen lovligt kan støtte og skal i givet fald øremærkes hertil.

Notat om tilsyn med driften af Ungdomshuset er vedlagt som bilag 12.

Udløb, genforhandling og opsigelse af driftsoverenskomsten

Driftsoverenskomsten udløber automatisk den 31. december 2012.

Senest 1 år før udløbet af driftsoverenskomsten skal Kultur – og Fritidsforvaltningen efter forudgående drøftelser med Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen forelægge Borgerrepræsentationen en indstilling om eventuel forlængelse af driftsoverenskomsten for en ny periode.

Såfremt der ikke kan opnås enighed mellem kommunen, Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen om forlængelse af driftsoverenskomsten for en ny periode, vil parterne – såfremt der fortsat er enighed om idéen med et Ungdomshus – arbejde for genhusning af Ungdomshuset i en ændret form senest med udgangen af 2012.

Driftsoverenskomsten kan til enhver tid opsiges af Fonden Jagtvej 69 med ½ års varsel. Eventuelle krav fra Ungdomshusbevægelsen overfor Fonden Jagtvej 69 vil i givet fald være Københavns Kommune uvedkommende.

Københavns Kommune kan til enhver tid opsiges driftsoverenskomsten som følge af Fondens misligholdelse af driftsoverenskomsten.

Københavns Kommune kan i tilfælde af misligholdelse bringe driftsoverenskomsten til ophør efter, at Fonden Jagtvej 69 forinden har fået 4 uger til at udbedre ophørsgrunden. Adgangen til udbedring indenfor en 4 ugers frist bortfalder dog, hvis ophørsgrunden tidligere er påberåbt af Københavns Kommune. Fondens forpligtelser overfor de unge i tilfælde af opsigelse af driftsoverenskomsten er i givet fald Københavns Kommune uvedkommende.

I tilfælde af uenigheder om udbedringer eller genopretninger af forhold i Ungdomshuset er Københavns Kommune og Fonden Jagtvej 69 indstillet på i givet fald at forsøge at løse konflikten ved mægling inden for en frist på 4 uger efter udpegningen af mægler har fundet sted. Ender

mæglingen uden resultat, har Fonden Jagtvej 69 i givet fald 4 uger, jf. ovenfor, til at foretage de omhandlede udbudringer og genopretninger.

Mægleren udpeges af Borgerrådgiveren i Københavns Kommune.

Erhvervslejekontrakten

Lejekontrakten er udarbejdet i overensstemmelse med Københavns Ejendommers standarderhvervslejekontrakt. Kontrakten indeholder derfor standardbestemmelser blandt andet om skiltning og anden form for reklame på og ved bygningen. Endvidere indeholder kontrakten standardbestemmelser om husorden og brug af udenoms - og fællesarealer mv. Det er forudsat, at Kultur- og Fritidsudvalget har adgang til at indgå tillægsaftaler med Fonden Jagtvej 69 om disse standardbestemmelser.

Fonden Jagtvej 69 får mulighed for at fremleje til lejere, der på tidspunktet for lejers overtagelse af lejemålet har aftale med Kulturhuset om anvendelse af arealer i det lejede.

Økonomi

Kommunens samlede udgift til tilslutningsafgifter, afhjælpning af sikkerhedsmæssige mangler og udvendig istandsættelse, svarende til kommunens del af udgifterne til oprettelsen, er beregnet til 800.000 kr. Anlægsudgifterne finansieres via Økonomiforvaltningen bufferpulje til anlægsprojekter i 2008.

Udgifterne omfatter etablering af udvendig brandtrappe, separering af teknikrum i Ungdomshusets lejemål, etablering af døre mellem lejemål samt Separering af el samt etablering af bi-måler til Ungdomshuset. Kommunens ejendomsenhed har besigtiget bygningerne og vurderer, at den er i normal vedligeholdelsesmæssig stand og derfor ikke kræver genopretning/istandsættelse.

Fondens årlige udgifter til husleje mv. udgør 1.389.350 kr. dog kun 164.175 kr. i 2008.

Ved beregningen af kommunens driftstilskud er det lagt til grund, at der i Ungdomshuset afholdes koncerter på kommercielle vilkår 72 gange om året, samt at ca. 100 m² indrettes til cafédrift – aktiviteter, som skal holdes udenfor kommunens tilskud.

Herefter foreslås kommunens årlige tilskud til Ungdomshusets drift fastsat til 1.219.185 kr. I 2008 vil Ungdomshuset dog udelukkende råde over den andel af lejemålet, som betegnes annekset på 597 m² imod det samlede endelige lejemål på 2.187 m², incl. udenomsareal. Samtidigt rådes der kun over lejemålet i sidste halvår. På den baggrund fastsættes tilskuddet i 2008 til 164.175 kr. Disse driftsudgifter i 2008 afholdes af finansieringspuljen til ”Ungdomskultur til tiden”, ”Lidt mere Nordvest” samt driftstilskud til Ungdomshuset

HØRING

Denne indstilling har været i høring i Bispebjerg Lokaludvalg.

Lokaludvalgets høringssvar vedlægges. Endvidere notat af 30. april 2008 fra Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen med bemærkninger

hertil.

Den videre proces

Efter Borgerrepræsentationens godkendelse af denne indstilling vil forvaltningen indgå de nævnte aftaler med Fonden Jagtvej 69 mv.

Bilag

Bilag 1: Plan over bygningerne på Dortheavej 61

Bilag 2: Erhvervslejekontrakt mellem Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Fonden Jagtvej 69 om leje af en del af kommunens ejendom Dortheavej 61

Bilag 3: Driftsoverenskomst mellem Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Fonden Jagtvej 69 om oprettelse og drift af Ungdomshuset i København samt om kommunens tilskud til husets etablering og drift

Bilag 4: Høringssvar af 13. marts 2008 fra Bispebjerg Lokaludvalg

Bilag 5: Høringssvar af 14. marts fra Vesterbro og Kongens Enghave Lokaludvalg

Bilag 6: Løsningsmulighed for et nyt Ungdomshus på Dortheavej 61

Bilag 7: Aftale om 'Lidt mere Nordvest' – en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV

Bilag 8: Samarbejdsaftale mellem Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen

Bilag 9: Husorden for Ungdomshuset Dortheavej 61 (eftersendes)

Bilag 10: Dialogaftale mellem Bispebjerg Lokaludvalg, Kulturhuset, Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen om et Dialogforum for Ungdomshuset,

Bilag 11: Vedtægter for Fonden Jagtvej 69

Bilag 12: Notat om tilsyn med driften af Ungdomshuset

Carsten Haurum

Claus Juhl

bilag

[Bilag 5, mindretalsudtalelse fra Vesterbro Lokaludvalg 2008 03 14](#)

[Bilag 1 Dortheavej 61_Erhvervslejekontrakt1.doc](#)

[Bilag 10 Dialogaftale.doc](#)

[bilag 11 vedtægter for Fonden Jagtvej 69](#)

[Bilag 12 Notat om tilsyn med driften af Ungdomshuset1.doc](#)

[bilag 2 plan over bygningerne](#)

[Bilag 3 Driftsoverenskomst om Ungdomshus1.doc](#)

[Bilag 4a Høringssvar fra Bispebjerg Lokaludvalg1.doc](#)

[Bilag 4b Mindretalsudt fra Bispebjerg Lokaludvalg2.doc](#)

[Bilag 5a, høringssvar fra Kongens Enghave Lokaludvalg 2008 03 14](#)

[Bilag 5b Høringssvar fra Vesterbro Lokaludvalg 2008 03 14.pdf](#)

[Bilag 6 Løsningsforslag for Ungdomshus på Dortheavej 2008 04 011.doc](#)

[Bilag 7 Aftale om Lidt mere Nordvest 2008 04 10.doc](#)

[Bilag 8 Samarbejdsaftale mellem Fonden Jagtvej 69 og Ungdomshusbevægelsen.doc](#)