



Orientering

Til Vesterbro Lokaludvalg

28-06-2024

Sagsfremstilling til Vesterbro Lokaludvalg vedr. budgetnotat ang. vedligeholdelseefterslæbet i Kødbyen til budgetforhandlingerne 2025

Resumé

I dette notat skitseres indholdet af det budgetnotat, som behandler de mulige løsninger til finansiering af vedligeholdelseefterslæbet i Kødbyen. Sagen fremsendes med henblik inddragelse af Vesterbro Lokaludvalg. Eventuelle bemærkninger fra lokaludvalget vil blive indarbejdet i budgetnotatet, inden det bliver politisk behandlet til forhandlingerne om Budget '25.

Sagsfremstilling

Kødbyen er et vigtigt historisk og kulturelt område, og stedets bevarelse er en politisk prioritet for kommunen. Kødbyen indeholder en række lejemål, hvoraf lejemål 32 er kommunale og 301 er erhvervslejemål.

Det er tidligere konstateret, at størstedelen af både den Hvide og Brune Kødbye er udfordret af et stort vedligeholdelsesbehov, som svarer til omkring 1.260 mio. kr. i 2025-priser. Dette skyldes, at mange bygningsdele har nået enden af deres tekniske levetid, og at tidligere renoveringer har anvendt forkerte og for billige materialer. Derudover blev det konkluderet, at vedligeholdelsesindsatsen over mange år har været utilstrækkelig.

Kommunen har sikret en del af finansieringen til håndtering af vedligeholdelsesbehovet i Kødbyen, men der udestår fortsat en betydelig finansiering.

KEJD Ledelsessekretariatet (5178)

Med henvisning til aftaleteksten fra forhandlingerne om Budget '24 og vedtagelsen af overførselssagen 2023-24 har Københavns Ejendomme (KEJD) under Økonomiforvaltningen (ØKF) udarbejdet et budgetnotat om vedligehold i Kødbyen, hvor følgende scenarier er undersøgt:

- 1) Kommunens fortsatte ejerskab
- 2) Fondskonstruktioner

3) Salg af hele eller dele af Kødbyen

Scenarie 1: Københavns Kommunes fortsatte ejerskab

Fortsat kommunalt ejerskab vil betyde, at kommunen selv skal stå for håndtering af vedligeholdelsesefterslæbet. For at håndtere vedligeholdelsesefterslæbet vurderer KEJD, at der er behov for et højere årligt investeringsniveau for at kunne reducere det ekstraordinære vedligeholdelsesbehov til et acceptabelt niveau og dermed reducere det accelerende forfald af bygningerne til et minimum. KEJD anbefaler derfor, at der afsættes yderligere midler til vedligehold af Kødbyen med start i 2025. Det opgjorte årlige investeringsbehov vil være 53% højere end den nuværende finansiering.

Som en del af dette scenarie afsøges alternativ finansiering i samarbejde KommuneKredit, som en mulig løsning på det øgede finansieringsbehov.

Scenarie 2: Fondskonstruktion

KEJD har undersøgt muligheden for et fremtidigt ejerskab via en fondskonstruktion.

Kommunen skal – som stifter eller medstifter – indskyde ejendommen Kødbyen i en erhvervsdrivende fond, som skal have til formål at drive Kødbyen i overensstemmelse med fredning og lokalplan, herunder forestå genopretning og fremtidig vedligeholdelse af Kødbyen. Fondsmodellen indebærer, at der ikke længere består kommunalt budgetansvar eller hæftelse.

Ved indskud af ejendommen i fonden giver kommunen afkald på ejerskabet til Kødbyen. Hvis Københavns Kommune igen vil eje Kødbyen, skal den tilbagekøbes til markedspris.

Økonomiforvaltningen har været i dialog med almennyttige fonde og andre filantropiske aktører og har ikke kunne konstatere interesse. Dette er hverken for at indgå i et fondsejerskab af Kødbyen eller for at bidrage med donation til drift eller afvikling af vedligeholdelsesefterslæbet.

På den baggrund vurderer ØKF, at der ikke er grundlag for en fondskonstruktion, der kan afhjælpe vedligeholdelsesefterslæbet i Kødbyen.

Scenarie 3: Helt eller delvist salg

Ved et salg vil ejerskabet overgå til en privat køber. Køberen vil fremadrettet forestå udlejningen og forvaltningen af anvendelsen af Kødbyen inden for de rammer, der aftales ved salget samt de offentligretlige begrænsninger, der gælder i henhold til fredning og lokalplan. Køberen vil ligeledes fremadrettet have ansvaret for vedligeholdelsen af Kødbyen, og kommunens finansieringsbehov hertil vil ophøre.

Ved et salg vil kommunen miste indflydelsen på Kødbyens udvikling og anvendelse, herunder muligheden for via udlejningsstrategien at målrette udlejningen til kreative erhverv samt kultur- og erhvervsområdet.

Københavns Kommune har dog mulighed for ved et salg at sætte nogle rammer og på den måde få indflydelse på Kødbyens udvikling. Dette kan ske via tinglysning af servitutter.

Det er væsentligt at understrege, at hvis servitutterne udformes med indgribende begrænsninger for anvendelsesmulighederne, kan det have en negativ betydning for den markedsværdi, som Københavns Kommune kan opnå ved et salg.

Salget af Kødbyen skal ske efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen for at sikre, at salget sker på markedskonforme vilkår, herunder til markedspris. Det eksisterende vedligeholdelseefterslæb må antages at påvirke markedsprisen i negativ retning, ligesom niveauet for de fremadrettede investeringer må antages at indsnævre antallet af potentielle købere.