

Bilag 2

Mellem

Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

og

DGI-byen
Tietgensgade 65
1704 København V
(der er en selvejende
institution)

er der dags dato indgået følgende betingede aftale vedrørende

DGI-BYENS 4. ETAPE

§ 1.

Baggrund:

Københavns Kommune, DGI og DGI-byen tiltrådte den 1. april 2004 en hensigtserklæring om at arbejde for gennemførelsen af DGI-byens 4. etape, der medfører en endelig fuldførelse af DGI-byen.

Hensigtserklæringen blev af overborgmesteren tiltrådt med forbehold for Borgerrepræsentationens senere godkendelse. Borgerrepræsentationen tiltrådte den 9. juni 2004 hensigtserklæringen og de tiltag som gennemførelsen af DGI-byens 4. etape forudsætter¹.

4. etape omfatter bl.a.:

- Idrætshal/ler med supplerende omklædningsfaciliteter, hvor en hal vil være under jorden
- Varmtvandsbassin/er – under jorden
- Udendørs bassin på taget af DGI-byen i forbindelse med kurbadet
- Løbebane og udendørs gårdhaver med aktivitetspladser på taget af DGI-byen
- Træningskulturhus med forskellige muligheder for motionsformer

¹ BR nr. 331/04

- P-hus, hvor der også er mange muligheder for aktiviteter til børn og unge
- Gårdhaver og udendørs rum med multiscene
- Andre idrætsfaciliteter herunder eventuelt squashbaner
- Konference- og mødefaciliteter, hvor konferencelokalerne også kan bruges til idræt
- Ekstra bowlingbaner
- Kvalitetsløft i foyeren med nyt indgangsparti

Med henblik på udmøntning af Borgerrepræsentationens beslutning blev der den 31. august 2004 nedsat en styregruppe og udvalgsgrupper med repræsentanter fra kommunen og DGI-byen. Organisationsdiagram vedlægges som bilag 1.

Denne aftale har til formål at regulere og præcisere parternes rettigheder og forpligtelser i forbindelse med gennemførelsen af DGI-byens 4. etape.

§ 2.

Planforhold

Realiseringen af 4. etape vil medføre, at bestemmelser om bebyggelsesprocent, byggefelt og formentlig bygningshøjder i gældende lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødby overskrides. Som følge heraf forudsætter 4. etape, at der vedtages en supplerende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, hvorved det nuværende O2*-område får ændret den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til 75.

Til belysning af behovet for supplerende lokalplan, og Plan & Arkitekturs vurdering af det til Københavns Kommune udleverede projektforslag vedlægges som bilag 2 notat af 27. august 2003 fra Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune igangsætter arbejdet med at udarbejde lokalplantillæg eller ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Ændringen i planforholdene skal så vidt muligt være afsluttet senest maj 2005.

§ 3.

Ejendomsoverdragelse

Københavns Kommune overdrager et ca. 8.240 m² stort areal, inkl. Vestauranten, herefter benævnt "ejendommen", vist på vedhæftede kort, bilag 3, til DGI-byen. Overdragelsen sker uden forudgående udbud, idet Københavns Statsamt har meddelt dispensation fra offentligt udbud, jf. bekendtgørelse om udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Den ubebyggede del af ejendommen skal af DGI-byen benyttes til anlæg af et delvist nedgravet aktivitets- og parkeringsanlæg, jf. nærmere nedenfor. Vestauranten, som DGI-byen indtil overdragelsen har forpagtet af kommunen, erhverves med henblik på fortsat drift i DGI-byens regi.

Udstykning

Ejendommen udgør en del af matr.nr. 1657 Udenbys Vester, der er under udstykning (opdeling af henholdsvis Den Brune og Hvide Kødby). Københavns Kommune har anmodet Stadskonduktørembedet om at drage omsorg for, at ejendommen udstykkes som særskilt fast ejendom. Udgifterne forbundet hermed betales af Københavns Kommune.

Købesum

Ejendommen er – fri for forurening - vurderet til 21 mio. kr., jf. vedlagte vurderingsrapport, bilag 4. Ifølge oplysninger fra Københavns Kommunes Miljøkontrol må det påregnes, at ejendommen er forurennet, og at udgifterne til afværgeforanstaltninger beløber sig til skønsmæssigt 4 mio. kr.

Det er aftalt, at DGI-byen har modregningsadgang for så vidt angår udgifter til afværgeforanstaltninger, og da kommunen i øvrigt, jf. nedenfor, tilbagefører salgsprouvet som øremærket anlægsstøtte til DGI-byen, er det aftalt, at DGI-byen deponerer 17 mio. kr., skriver kroner syttenmillioner 00/100 kr. hos Københavns Kommune senest på overtagelsesdagen. DGI-byen er alternativt berettiget til at stille en uigenkaldelig bankgaranti på anfordringsvilkår til sikkerhed for fornævnte beløb, 17 mio. kr. Såfremt der stilles bankgaranti forrentes det garantisikrede beløb over for Københavns Kommune med diskontoen + 5% fra skødets underskrift, dog senest fra overtagelsesdagen at regne til skødet er tinglyst som adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Tilbageførsel af den erlagte købesum, jf. ovenfor, subsidiært kald eller alternativt frigivelse af garanti, sker først, når endeligt skødet er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger som adkomst for DGI-byen, og Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget har godkendt udmøntningen af anlægsstøtten samt plangrundlaget er endeligt vedtaget, jf. § 9.

Rente af det garantisikrede beløb tilfalder kommunen og tilbageføres ikke som anlægsstøtte.

Overtagelsesdag - refusionsopgørelse

Overtagelsesdagen blev ved Borgerrepræsentationens beslutning den 9. juni 2004 fastsat til den 1. i måneden efter endelig vedtagelse af lokalplantillæg/kommuneplantillæg.

DGI-byen har efterfølgende anmodet om, at overtagelsesdagen fremrykkes, og overtagelsesdagen fastsættes som følge heraf til den 1. januar 2005. Fra dette tidspunkt henligger ejendommen for DGI-byens regning og risiko i enhver henseende. Indstilling forventes forelagt Økonomiudvalget i efteråret 2004.

Bortset fra refusion af forpagtningsafgift og ejendomsskatter sker der ingen refusion.

Indtil ejendommen er selvstændigt vurderet og beskattet betaler DGI-byen en forholdsmæssig andel af skatter og afgifter m.m. af fast ejendom, opgjort på baggrund af ejendommens areal i forhold til arealet af matr.nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København (under udstykning).

Hjemfaldspligt

Ejendommen vil i forbindelse med et salg blive pålagt deklaration om hjemfaldspligt, der udløses ved 1) ejerskifte, 2) ændret anvendelse, hvormed forstås, at ejendommen ikke længere indgår som den del af DGI-byens aktiviteter og 3) dog senest den 31. maj 2095. Ved hjemfaldet betaler kommunen intet vederlag for ejendommen.

Panthaverklausul

For at muliggøre sædvanlig belåning ved gennemførelsen af 4. etape udsteder Københavns Kommune efter forudgående godkendelse af belåningsformen, erklæring om, at kommunen overtager restgælden på lånet, såfremt hjemfaldspligten udløses – og fastholdes af kommunen - før lånet er tilbagebetalt. Nævnte klausul gælder kun lånefinansiering som optages til fuld afvikling senest 30 år efter overtagelsesdagen.

For låneoptagelsen gælder følgende:

De forventede udgifter til grundkøb og anlæg af aktivitets- og parkeringsanlæg forventes maksimalt udgøre maksimalt 60 mio. Lånefinansieringen kan ske som annuitetslån med en løbetid på 30 år. Såfremt hjemfaldspligten effektueres før lånet er fuldt amortiseret, er det en betingelse for Københavns Kommunes overtagelse af ejendommen, at kommunen overtager eller indfrier restgælden på lånet på dette tidspunkt. DGI-byen kan kun refinansiere (omprioritere) lånet efter særskilt aftale med Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune.

Det påhviler DGI-byen at sikre, at panthaveren accepterer ovenstående vilkår og at fremsende skriftlig dokumentation herfor til Økonomiforvaltningen.

§ 4.

Miljøforhold/afværgeforanstaltninger:

Københavns Kommune har gennemført en indledende miljøundersøgelse, der belyser omfanget og udgifterne forbundet med gennemførelse af nødvendige afværgeforanstaltninger på de arealer, som skal bebygges som led i gennemførelsen af 4. etape.

For så vidt angår den del af matr.nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, der skal overdrages til DGI-byen som et led i gennemførelsen af 4. etape, gælder, at DGI-byen kan modregne de i den indledende miljøundersøgelse anslåede udgifter til afværgeforanstaltninger i købesummen, jf. ovenfor. Det præciseres, for så vidt angår udgifter til bortkørsel af jord i forbindelse med etablering af underjordiske anlæg, at det alene er merudgiften forbundet med bortskaffelse af forurenede jord, der kan modregnes, ikke selve udgiften til at bortskaffe jorden.

Med hensyn til det areal, som oprindeligt blev stillet til DGI-byens disposition i 1995, har DGI-byen gjort gældende, at kommunen er forpligtet til at bære afværgeforanstaltninger for så vidt angår de arealer, der berøres af 4. etape, dvs. den nuværende midlertidige parkeringsplads, jf. 1995-aftalen.

Ifølge det som bilag 5 vedlagte overslag anslås udgifterne til:

Det areal, som overdrages til DGI-byen:	kr. 3.800.000,00
DGI-byens nuværende parkeringsplads:	kr. 1.900.000,00

Sidstnævnte beløb på 1,9 mio. kr., der betales af Københavns Kommune, når udgravning af den nuværende p-plads er afsluttet, betales som udgangspunkt til fuld og endelig afgørelse, jf. dog nedenfor.

Såfremt det måtte vise sig, at udgifterne til afværgeforanstaltninger *væsentligt* overstiger førnævnte beløb på 1,9 mio. kr., er kommunen indstillet på et indgå i en dialog om betaling af op til halvdelen af merudgifterne. Ved *væsentligt* forstås, at udgifterne overstiger 2,5 mio. kr. DGI-byen bærer således risikoen for merudgifter fra 1,9 mio. til 2,5 mio. kr. Hvis udgifterne imidlertid overstiger 2,5 mio. kr. indgår parterne forhandlinger baseret på et udgangspunkt om, at de udgifter, der overstiger 1,9 mio. kr. betales af kommunen og DGI-byen med halvdelen hver. Kommunen skal have fuld indsigt og medindflydelse i relation til afværgeforanstaltningerne, såfremt kommunen skal betale mere end de ovenfor anførte 1,9 mio. kr.

Såfremt udgifterne til afværgeforanstaltninger for så vidt angår det areal, som kommunen overdrager til DGI-byen overstiger overslaget på 3,8 mio. kr., afrundet 4 mio. kr., kan DGI-byen foretage modregning heraf i købesummen, idet det dog bemærkes, at kommunens øremærkede støtte reduceres tilsvarende. Med henvisning til resultatet af den indledende miljøundersøgelse og ovennævnte overslag, er det aftalt, at eventuelle udgifter til afværgeforanstaltninger, som måtte overstige købesummen er kommunen uvedkommende.

§ 5.

Øremærket støtte:

Provenuet ved salget af ejendommen – med fradrag af eventuelle udgifter til afværgeforanstaltninger/forurenede jord – skal føres tilbage til DGI-byen gennem øremærket anlægsstøtte.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i brev af 3. august 2004, bilag 6, godkendt, at kommunen yder anlægsstøtte.

§ 6.

Arealet mellem Billedskolen og Ingerslevsgade m.v.:

Aktivitets- og parkeringsanlægget skal projekteres, konstrueres og anlægges under skyldig hensyntagen til bl.a. Billedskolens behov for udenomsarealer og ud- og indsigtssforholdene til Den Brune Kødby.

I henhold til ideoplæg af 29. marts 2004, bilag 7, udarbejdet af Arkitekterne Schmidt, Hammer & Lassen K/S, konstrueres aktivitets- og parkeringsanlægget med ét underjordisk dæk og én etage på terræn med kapacitet på ca. 250-300 pladser. Indkørsel sker fra Staldgade, og indkørslen konstrueres således, at biltrafik til aktivitets- og parkeringsanlægget fra Staldgade ledes gennem en konstruktion, der i benet mod Ingerslevsgade maksimalt har 2 meters højde,

mens selve konstruktionen over terræn i benet op mod DGI-byens Hotel eventuelt kan få en lidt større højde (max én etage). I forhold til ideoplæg af 29. marts 2004 er DGI-byen endvidere indforstået med, at parkerings- og aktivitetsanlæggets bredde mod Ingerslevsgade tilstræbes reduceret.

Ideen omkring aktivitets- og parkeringsanlægget tænkes som et skulpturelt plateau i én etage med mulighed for vekslende aktiviteter henholdsvis overdækket og på aktivitetstaget. Plateauet ligger som en vinkel, der skærmer mellem Ingerslevsgade og det grønne, rekreative rum, som opstår mellem Tvillingehallen og aktivitets- og parkeringsanlægget. Der opnås herved et sammenhængende grønt rum omkring Tvillingehallen. Aktivitets- og parkeringsanlægget skal spille med sine vekslende aktiviteter op til henholdsvis det rekreative nærmiljø samt Tvillingehallens aktivitetstilbud.

Aktivitetstaget skal henvende sig til sine omgivelser ved hjælp af skulpturelle trappeelementer, der danner en overgang fra terræn til den programmerede tagflade. Trappeelementerne skal give både mulighed for ophold, men kan også fungere som tribuner. Aktivitetsanlægget forventes på tagkonstruktionen at rumme idrætsfaciliteter, f.eks. streetbasket-baner, mens der i selve aktivitets- og p-anlægget forventes muligheder for bl.a. udstilling. Mod Vestauranten fremstår aktivitets- og parkeringsanlægget som en væg udsmykket med vandkunst. Der henvises i øvrigt til skitse af 29. marts 2004, bilag 7.

DGI-byen vil indgå i en dialog med brugerne i Den Brune Kødbym, dvs. Billedskolen m.fl., i forbindelse med den endelige projektering af aktivitets- og parkeringsanlægget. Endvidere vil tillæg til lokalplan blive fremsendt i høring. Dialogen med såvel brugerne i Den Brune Kødbym som dialogen med planmyndigheden koordineres gennem de i bilag 1 nævnte arbejdsudvalg.

DGI-byen er efter særskilt forhandling med Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen indforstået med at indgå i en dialog om, at dele af det grønne område (dog ikke trace til indkørsel og selve aktivitetsanlægget på aktivitets- og parkeringsanlægget) udsmykkes med skulpturer indkøbt af kommunen eller tredjemand. DGI-byen skal løbende orientere styregruppen, jf. bilag 1, om nævnte forhandlinger.

Såvel Billedskolens personale/elever som offentligheden i almindelighed skal sikres en vederlagsfri adgangs- og opholdsret i det grønne aktivitetsrum, og såfremt der ikke generelt fastsættes særlige indskrænkninger i brugen af aktivitetsanlægget tillige dette. Såfremt nævnte rettigheder ikke sikres gennem lokalplanen, vil rettighederne være at sikre ved servitut.

DGI-byen er indforstået med, at Billedskolens elever/personale på en trafiksikkerhedsmæssig optimal måde sikres adgang til Billedskolen via en fortsættelse af den nuværende sti fra Ingerslevsgade/Staldgade, f.eks. ved en cykel- og gangsti over aktivitets- og parkeringsanlægget. Der henvises i øvrigt til bilag 7, der opererer med 3 indgange til Billedskolen.

DGI-byen påtager sig – uden udgift for kommunen - at anlægge og ren- og vedligeholde aktivitets- parkeringsanlægget samt det grønne aktivitetsrum omkring Billedskolen, dog således, at forpligtelsen afgrænses fysisk til den ejendom, som i medfør af § 3 overdrages til DGI-byen. Ved anlægget skal der

tages hensyn Uddannelses- og Ungdomsforvaltningens situationsplan for området i Den Brune Kødby af februar 2004, navnlig for så vidt angår det grønne islæt.

Der tages fra kommunens side forbehold for indholdet af et endeligt lokalplantillæg, jf. ovenfor.

§ 7.

Driftstilskud:

Københavns Kommune forpligter sig til at aftage timer - og dermed at købe ydelser af DGI-byen - af de nye kultur- og idrætsfaciliteter, som vil blive etableret ved gennemførslen af 4. etape.

For beregningen af driftsbetalingen gælder følgende forudsætninger:

- Der forudsættes 30 års afskrivning på bygninger og 5 års afskrivning på inventar.
- Renteudgifter fastlægges med udgangspunkt i finansiering af anlægssummen med 30 års obligationslån med rente på 5,5 pct. p.a.
- Anlægsudgifterne og inventar til de faciliteter Københavns Kommune aftager, udgør 100 mio. kr. ud af en samlet anlægs sum på 250 mio. kr. (2004 prisniveau, som reguleres efter byggeprisindekset).
- Driftsbetalingen for 4 etapes idrætsfaciliteter vurderes p.t. til 6,5 mio. kr. pr. år ved fuld udbygning og gælder i 30 år regnet fra ibrugtagningen (kommunalt prisniveau 2004). Betalingen dækker kommunal brug af nye idrætsfaciliteter forventeligt bestående af ny underjordisk hal, varmtvandsbassin, træningskulturhuset med løbebane og udendørs aktivitetspladser efter de samme fordelingsprincipper, som benyttes af DGI-byens etape 1 og 2 (50% af tiden).
- Københavns Kommunes driftsbetaling starter når faciliteterne tages i brug.
- Driftsbetalingen kan i forhold til det foreløbige beløb på 6,5 mio. kr., reguleres på baggrund af endelig fastlæggelse af renteudgifterne i det lån, som DGI-byen optager til finansiering af anlægsarbejderne.
- Størrelsen af driftsbetalingen kan herudover kun genforhandles, såfremt der i byggeprojektet sker væsentlige ændringer i de faciliteter, som Københavns Kommune aftager, eller såfremt anlægssummen og tilhørende inventar afviger med mere end 5 pct. på de faciliteter Københavns Kommune aftager.
- DGI-byen meddeler Københavns Kommune, såfremt man planlægger ændringer i projektet jf. ovenfor.

- Såfremt det 20 år efter byggeriets ibrugtagning skønnes nødvendigt at foretage væsentlige renoveringsudgifter på bygningen kan disse indgå i beregningsgrundlaget for bygningsafskrivningerne.
- Udbetalingen af driftsstøtten til DGI-byen sker i tre årlige rater svarende til de principper, som gælder i dag. Af hensyn til den samlede belåning og ønsker fra den nuværende bank, foregår betalingen kvartalsvist forud, den 20. marts, 20. juni, 20. september og 20. december.

Det påhviler DGI-byen at udarbejde et anlægs- og driftsbudget, herunder finansieringsmodel, der skal udleveres til arbejdsudvalget vedrørende økonomi, jf. bilag 1, til gennemgang og godkendelse.

Anlægsetablering og drift kan foregå i etapevis.

For så vidt angår det kommunale anlægstilskud skal arbejdsudvalget fremkomme med forslag til, hvorledes kommunens øremærkede anlægssupporte udmøntes.

§ 8.

Synlighed:

Københavns Kommune lægger vægt på, at kommunens tilskud til og engagement i DGI-byen synliggøres. Synligheden udgør en del af det i bilag 1 nævnte arbejdsudvalgs kommissorium.

§ 9.

Betingelser:

Denne aftale er betinget af,

at udstykningen kan gennemføres som forudsat i bilag 3,

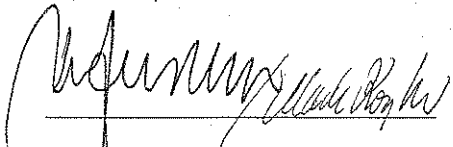
at der tilvejebringes et plangrundlag, der muliggør en realisering af DGI-byens 4. etape,

at DGI-byen tilvejebringer den fornødne finansiering til gennemførelsen af DGI-byens 4. etape,

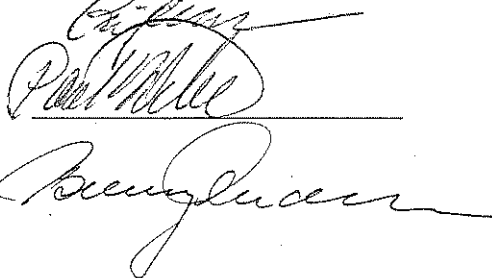
at Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget tiltræder arbejdsudvalgets forslag vedrørende det endelige projekt, synligheden af kommunens engagement samt udmøntning af anlægssupporten.

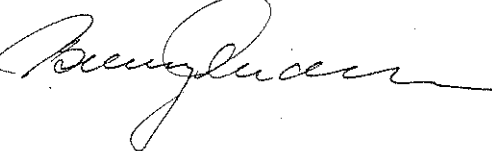
For så vidt angår fremrykningen af overtagelsesdagen, jf. § 3, er denne betinget af Økonomiudvalgets godkendelse.

København, den 6/12 2004
For Københavns Kommune



København, den / / 2004
For DGI-byen





Bilag:

- 1) Organisationsdiagram
 - 2) Notat fra Plan & Arkitektur af 27. august 2003
 - 3) Kort
 - 4) Vurderingsrapport
 - 5) Overslag over udgifter til afværgeforanstaltninger (overslag fra Miljøkontrollen)
 - 6) Indenrigs- og Sundhedsministeriets brev af 3. august 2004
 - 7) Ideoplæg af 29. marts 2004 udarbejdet af Arkitekterne Schmidt Hammer & Lassen
-