



04-01-2017

Sagsnr.
2017-0000406

Dokumentnr.
2017-0000406-2

Til Børne- og Ungdomsudvalget

Proces for politisk behandling af nøglefærdige byggerier

Børne- og Ungdomsudvalget (BUU) får på mødet den 11. januar 2017 fremlagt en sag vedr. køb af en ejendom til brug for en daginstitution.

Dette notat orienterer BUU om processen for køb af nøglefærdigt byggeri og grundkøb, da disse sager følger en anden proces end den politisk besluttede styringsmodel for anlæg, der blev vedtaget 20. august 2015 i Borgerrepræsentationen.

Den nye styringsmodel

Tidligere har Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) søgt anlægsmidler til daginstitutionsbyggerier på baggrund af nøgletal.

Den nye styringsmodel for anlæg indebærer, at BUF fremlægger budgetønsker om anlægsmidler på baggrund af konkrete forslag ud fra en gennemført planlægningsfase, som forestås af Byggeri København og BUF. Planlægningsfasen indeholder bl.a. lokal inddragelse, idéoplæg, byggeprogram, tekniske forundersøgelser og indledende myndighedsbehandling. Dette er for at sandsynliggøre, at projektet er muligt, inden der søges anlægsmidler, samt for at skabe en større sikkerhed for, at det afsatte beløb er korrekt.

BUF søger planlægningsmidler på baggrund af BUU's stillingstagen til behovsprognoser og funktionsprogrammet. Beslutningen om at afsætte planlægnings- og anlægsmidler foretages i hhv. budget- eller overførselssagerne.

Købssager

I de tilfælde, hvor Københavns Kommune ikke kan løse det aktuelle institutionsbehov på en kommunal grund eller i en kommunal ejendom, anbefales en løsning, som indebærer et ejendoms køb. Der kan være tale om grundkøb, hvor kommunen efterfølgende bygger, men i mange tilfælde er der tale om et daginstitutionsbyggeri, der skal etableres i sammenhæng med fx et større boligbyggeri, som opføres af en privat eller almennyttig bygherre. I disse tilfælde bliver der tale om såkaldt nøglefærdigt byggeri, hvor den større bygherre forestår byggeriet af daginstitutionen, hvorefter Københavns Kommune erhverver institutionen som en færdigindrettet ejerlejlighed.

Aftale om køb af et nøglefærdigt byggeri sker på baggrund af et udvidet dispositionsforslag, hvor der er skabt klarhed om, at kommunens krav kan opfyldes.

Ressourcer

Gyldenløvesgade 15
1600 København V

EAN nummer
5798009371201

Politisk proces i købsager

I budgetterne afsættes anlægsbudgetter til nøglefærdige byggerier ikke på baggrund af en planlægningsfase, som det er tilfældet med normale sager, hvor kommunen er bygherre, men derimod på baggrund af KEID's vurdering af finansieringsbehovet.

Årsagen til at det er nødvendigt at afvige fra den normale proces, er, at forhandlingerne vil blive meget vanskelige, hvis sælgere skal bruge ressourcer på at udarbejde et byggeprogram uden vished om, at kommunen vil indgå aftale om køb.

Når anlægsmidlerne afsættes alene på baggrund af KEID's vurdering af købsprisen, vil der være en usikkerhed om, hvorvidt det afsatte beløb er korrekt. Hvis der er afsat for få midler, er løsningen enten at reducere i daginstitutionens funktionalitet eller søge yderligere finansiering. I disse tilfælde vil sagen blive forelagt BUU/ØU/BR.

Behandling af sagerne i Børne- og Ungdomsudvalget

Finansiering af nye daginstitutioner besluttet i budgetterne. Da køb og salg af fast ejendom hører under Økonomiudvalgets ressort, vil selve godkendelsen af købsager fra budget 2017 og fremover blive behandlet som rene ØU-indstillinger.

I indstillingerne for nøglefærdige byggerier til ØU redegøres – med input fra fagforvaltningen - for kapacitetsbehovet samt baggrunden for køb af den konkrete ejendom, herunder fagforvaltningens godkendelse af den skitserede løsning. Økonomiforvaltningen har en høringsforpligtelse af fagforvaltningen. I den forbindelse skal fagforvaltningen vurdere, om købsagen skal forelægges fagudvalget. Kun i købsager, hvor der foreligger særlige omstændigheder, fx hvor BUU skal forholde sig til afvigelser fra KK's standard funktionsprogram for dagstitutionsbyggeri, vil BUF fremlægge sagen for BUU.

Anlægsmidler, der i budget 2016 eller tidligere er afsat under BUU som en pulje, vil fortsat blive behandlet af BUU ifm. udmøntning af midlerne. Det skyldes, at BUU i disse sager ikke har forholdt sig til konkrete projekter.

Forvaltningsmæssig proces

En købsag igangsættes ved, at ØKF sender et såkaldt eksekveringsgrundlag til KEID, der herefter iværksætter købsforhandlinger med ejendommens eller grundens ejer.

Eksekveringsgrundlaget indeholder oplysninger om ejer, placering, økonomisk grundlag samt en godkendelse fra fagforvaltningens direktion om, at den pågældende ejendom eller grund vil kunne

imødekomme fagforvaltningens behov med den aktuelle størrelse og geografiske placering. Vurderingen af behovet sker på baggrund af BUU's behandling af behovsprognoser. Processen med brug af eksekveringsgrundlag blev indført i maj 2016.

Nedenstående købsager er i gang. Daginstitutionsager, der er besluttet før budget 2017, vil blive behandlet i BUU, jf. ovenstående.

Placering	Grundkøb/nøglefærdigt	Finansiering
CarlsbergByen, Byggefelt 12, Vester Fælledvej	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 14 og genhusningsmidler Budget 15
Mjølnerparken	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 14
Rymsgade, Sølund	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje, ØKF's provenu fra salg af Sølund samt daginstitutionskapacitet Budget 14
Ørestad Syd, byggefelt 3.1	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 16
Sassnitzgade, Århusgadekvarteret, Nordhavn	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 14
Ørestad Syd, Byggefelt 3.2	Grundkøb	Grundkøbspulje
Ørestad Syd, byggefelt 1.0	Grundkøb	Grundkøbspulje
CarlsbergByen Byggefelt 5	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 17
Frederiks Brygge, Sydhavn	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 17
Enghave Brygge byggefelt A, Sydhavn	Nøglefærdigt	Grundkøbspulje samt daginstitutionskapacitet Budget 17
Lindgreens Allé, Nordøstamager	Grundkøb	Grundkøbspulje