

35. Fremtidig anvendelse af kælder under Hauser Plads (2009-35237)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til 1) overdragelse af kælderen til Københavns Ejendomme, 2) den fremtidige anvendelse af kælderen under Hauser Plads til mandskabsfaciliteter for kommunens renholdelsesmedarbejdere og opbevaring af renholdelsesmateriel, samt 3) ansøgning om et lån til Teknik- og Miljøforvaltningen til finansiering af en ombygning af kælderen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler:

1. at kælderen under Hauser Plads, som er hjemfaldet til Københavns Kommune pr. 1. april 2009, overgår til Københavns Ejendomme (KEjd) med henblik på udlejning til Teknik- og Miljøforvaltningen til anvendelse til mandskabsfaciliteter for kommunens renholdelsesmedarbejdere og opbevaring af renholdelsesmateriel,
2. at der gives en tillægsbevilling i 2009 på -0,693 mio. kr. (2009 p/l) til Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling, Københavns Ejendomme funktion 2.28.11.1, (Vejvedligeholdelse mv.), svarende til årets opkrævede basisleje for ejendommen, med modpost på Økonomiudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Forskydninger i likvide aktiver). Tillægsbevillingen indarbejdes i budgetrammerne for 2010 og frem med helårsvirkning på -0,924 mio. kr. (2009 p/l),
3. at der gives en anlægsbevilling samt en tillægsbevilling i form af en rådighedsbevilling på 20 mio. kr. (2009 p/l) i 2009 til Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Ordinær anlæg, funktion 2.22.05.3, (Driftsbygninger og pladser) fordelt på 2,5 mio. kr. i 2009 (2009 p/l) og 17,5 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til ombygning af kælderen under Hauser Plads, og
4. at rådighedsbevillingen tilvejebringes af et internt 6-årigt lån på 20 mio. kr. (rente 6 %) (2009 p/l), der gives i 2009 med dækning på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen). Lånet tilbagebetales i lige store ydelser ved at nedjustere rammen på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Ordinær drift, funktion 2.28.11.1 (Vejvedligeholdelse m.v.) med 4,067 mio. kr. årligt fra 2010 til 2015.

Problemstilling

Den 1. april 2009 hjemfaldt kælderen under Hauser Plads til Københavns Kommune i henhold til overenskomst fra 1958.

Kælderen har indtil 1. april 2009 været anvendt som parkeringskælder, og har haft plads til 83 biler.

Center for Renhold (CRE) i TMF mangler en permanent lokalitet for mandskab og materiel i Indre By. I dag er en del af mandskabet lokaliseret i en midlertidig skurby på Nørrevold, samt i lokaler på Israels Plads. Ingen af de to lokaliteter lever op til arbejdsmiljølovgivningen. Med udgangen af 2010

forventes det, at skurbyen på Nørrevold skal fjernes som led i hele omlægningen af området omkring Nørreport.

Hverken KEjd eller en række erhvervsmæglere, som TMF har haft kontakt med, har kunnet anvise egnede lokaliteter.

Kælderen under Hauser Plads er ikke med i parkeringsstrategien. Ca. 20 % af de 83 pladser har været udlejet til beboere i området. Resten til pendlere og/eller erhvervsdrivende. TMF's parkeringstælling fra 2007 viser, at der er ledig parkeringskapacitet på gaden i Hauser Plads området. Desuden er der ledig kapacitet i parkeringsanlægget under Israels Plads.

Løsning

TMF, KFF og ØKF anbefaler, at kælderen i forbindelse med hjemfaldet tilfalder KEjd's ejendomsportefølje og administreres af KEjd, som udlejer kælderen til TMF. TMF betaler KEjd en årlig intern husleje for brugsretten til kælderen. Huslejens størrelse er vurderet til i alt ca. 1,4 mio. kr./år; jf. bilag 2. Kælderen foreslås ombygget således, at den kan rumme mandskabsfaciliteter i form af bade- og toiletfaciliteter, spiserum, enkelte kontorpladser og garageplads til materiel (dog ikke større maskiner).

Placeringen af mandskabsfaciliteter skal være tæt på indsatsområderne, fordi det optimerer ressourceanvendelsen (både maskinel og medarbejdere) og giver fleksibilitet ved udrykning ad hoc. Ud fra et rent miljømæssigt synspunkt er det mere fordelagtigt at køre kortere afstande og dermed anvende mindre energi og udlede mindre CO².

CRE anvender mange elkøretøjer (både små transportvogne og støvsugere) med begrænset kørselsrækkevidde samt et større antal ladcykler. Fortsat anvendelse af disse vil vanskeliggøres/være truet, hvis mandskabs- og maskinelfaciliteter flyttes udenfor rækkevidde af indsatsområderne i Indre By. Endvidere er der behov for at samle mandskab og udstyr i større og færre lokaliteter med henblik på at styrke arbejdstilrettelæggelsen og koordineringen mellem driftsledere, medarbejdere og opgavekoordinatorer indenfor CRE.

En fremtidig anvendelse af kælderen under Hauser Plads til mandskabsfaciliteter mv. til CRE vil kræve en renovering og ombygning med henblik på at sikre, at lokalerne lever op til gældende lovgivning blandt andet på arbejdsmiljøområdet. Omkostningerne til ombygningen er vurderet til ca. 20 mio. kr. Ifølge vurdering foretaget af den tidligere ejer i 2003, kunne det ikke udelukkes, at der er behov for udskiftning af membranen. Behovet for udskiftning og de eventuelle omkostning hertil kan imidlertid ikke afklares, før membranen er fritlagt, hvilket mest hensigtsmæssigt kan ske i forbindelse med ombygningen og etableringen af den nye overflade på pladsen. Den eventuelle udgift vil - hvis den ikke kan dækkes af det ansøgte lån på 20 mio. kr. - skulle dækkes af TMF, som da vil ansøge om en tillægsbevilling.

Ombygningen skal i givet fald planlægges og udføres i tæt samarbejde med ombygningen af Hauser Plads, som er en del af TMF's Købmagergade-projekt. Center for Anlæg og Udbud i TMF planlægges derfor at skulle stå for projektledelsen af begge projekter. Projektet skal godkendes af KEjd.

Lokaludvalget for Indre By og Christianshavn vil få projektforslaget til orientering.

Økonomi

Hvis det besluttes at lade kælderen under Hauser Plads indgå i KEjd's ejendomsportefølje frem for at sælge anlægget, mister ØKF en mulig salgsindtægt. Det fremgår af bilag 1 (fortroligt notat), hvad kælderen forventede handelsværdi udgør.

Ved overdragelse af ejendommen til KEjd øges kommunens råderum varigt med 0,924 mio. kr. (2009 p/l) som følge af det medfølgende indtægtskrav til KEjd.

Teknik- og Miljøforvaltningen har undersøgt alternative placeringer i byen. Ud fra et økonomisk synspunkt er placeringen optimal. Den centrale placering kontra en mere perifer placering i byen giver - alt andet lige - færre udgifter i forbindelse med renholdelsesarbejdet.

TMF vurderer, at ombygningen koster ca. 20 mio. kr. (2009 p/l).

Forvaltningerne foreslår, at ombygningen finansieres ved et lån til TMF på 20 mio. kr. fra Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen). Lånet afdrages over 6 år med første afdrag i 2010 og forrentes i henhold til kommunens regler med 6 pct. Lånet tilbagebetales i lige store ydelser ved at nedjustere rammen på TMUs bevilling Ordinær drift, funktion 2.28.11.1 (Vejvedligeholdelse m.v.) med 4,067 mio. kr. årligt fra 2010 til 2015.

I øjeblikket udgør CRE's husleje på Nørrevold og Israels Plads i alt ca. 600.000 kr./år. Differencen mellem den fremtidige og den hidtidige husleje på ca. 800.000 kr./år finansieres over centerets driftsbudget.

Videre proces

Efter godkendelsen i Borgerrepræsentationen vil KEjd - med virkning fra 1. april 2009- indgå en sædvanlig standardlejekontrakt med TMF/CRE. Efter godkendelsen vil TMF indgå kontrakt med en ekstern rådgiver om at igangsætte projektering. Projektforlaget planlægges forelagt Teknik- og Miljøudvalget til orientering i forbindelse med igangsætning af anlægsarbejdet. Kælderen planlægges færdig til indflytning senest 1. januar 2011. Indtil ombygningen anvendes kælderen til opbevaring af materiel o. lign.

BILAG

1. Parkeringskælderen forventede handelsværdi (fortroligt notat)
2. Redegørelse for beregning af intern husleje

Hjalte Aaberg

Carsten Haurum

Claus Juhl

bilag

[Bilag 1. Parkeringskælderens forventede handelsværdi \(Fortroligt notat\)](#)

[Bilag 2 - Huslejberegning for kælderen under Hauser Plads](#)

