## 33. Offentligt udbud af ejd. Matr.nr. 412 Nørrevold Kvarter, Gammeltoftsgade 13 (2009-27528)

Københavns Universitet (KU) har samlet Institut for Sundheds- og Samfundsvidenskab på det tidligere kommunehospital. På grund af pladsmangel ønskes der bygget på grunde ejet af Jeudan og Københavns Kommune, hvilket nødvendiggør salg af kommunens ejendom.

### INDSTILLING OG Beslutning

Indstilling om,

1. at ejendommen matr.nr. 412 Nørrevold Kvarter, beliggende Gammeltoftsgade 13, udbydes til salg i 2009, med pligt for køber til at opføre en nøglefærdig børneinstitution,
2. at der med forbehold for Borgerrepræsentationens senere godkendelse indgås lejeaftale med køber vedrørende den nyopførte børneinstitution,
3. at de huslejemæssige konsekvenser for de berørte udvalgs rammer behandles, når sagen om salg mv. af ejendommen forelægges. Herunder et permanent rammeløft til Børne- og Ungdomsforvaltningen på op til 1,1 mio. kr., samt ændring af Københavns Ejendommes indtægtskrav. Størrelsen af de endelige korrektioner kendes først, når den endelige aftale er indgået. Ændringerne indarbejdes i udvalgenes rammer i budget 2010, samt
4. at der bevilges et træk på lånerammen i 2010 på 20-25 mio. kr. (2009 p/l), så deponeringsforpligtelsen bortfalder.

(Børne- og Ungdomsudvalget og Økonomiudvalget)

### Problemstilling

På grund af pladsmangel på City Campus er det nødvendigt at udvide på kommunehospitalet for at realisere campustankegangen. Jeudan, der er ejer, har derfor udtrykt ønske om at erhverve kommunens ejendom Gammeltoftsgade 13, hvor der ligger en børneinstitution. Jeudan vil opføre en bygning til universitetsformål til KU samt erstatningslokaler til børneinstitution. Sagen er en fortsættelse af BR's beslutning[1] om Parkering Københavns flytning fra Gammeltoftsgade 17 til Borgergade 24, hvor det bl.a. blev besluttet, at ejendommen skulle sælges

### Løsning

Københavns Universitet har etableret 4 campusområder, for at samle universitetet og tiltrække internationale forskere og studerende samt gøre det lettere for virksomheder og forskningsinstitutioner at samarbejde om at omsætte viden i innovationer. Campusområderne er en gevinst for hele byen, der får tilført nyt liv, dynamik og aktivitet. Endvidere er Københavns Universitets campusplaner et af målene og initiativerne i Kommuneplanstrategi 2007 og i Kommuneplan 2009.

[1] BR234, tiltrådt 15/5 2008.

Københavns Kommune vil ved salget af grunden aktivt medvirke til virkeliggørelsen af campusplanerne på det tidligere kommunehospital. Herudover vil Københavns Kommune få en nyopført daginstitution til erstatning for den nuværende ældre institution. Salget af ejendommen kan kun ske efter et forudgående offentligt udbud af ejendommen. I den forbindelse skal det bemærkes, at der ved offentligt udbud af ejendommen ikke er sikkerhed for, at Jeudan bliver ejer af ejendommen (om end dette udfald dog forekommer mest sandsynligt, idet byggefeltet i lokalplanen ligger henover skel på Jeudans og Københavns Kommunes ejendomme, jf. bilag 1).

Jeudan har i januar måned 2009 forelagt Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign et projekt, der indebærer opførelse af et bygningsareal på 3.511 $m^2$, hvoraf ca. 2/3 kan henregnes til byggeret fra Københavns Kommunes ejendom. Ejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk har vurderet byggeretsprisen i dagens marked til serviceerhverv. Værdien fremgår af bilag 2 (Fortroligt).

Ved salget af Københavns Kommunes ejendom vil det være et vilkår, at køber indretter lokaler til en ny børneinstitution på ca. 850 etagemeter efter BUFs nærmere specifikationer, samt at disse lokaler lejes af Københavns Kommune som nøglefærdig institution. Det vil ligeledes være et vilkår, at køberen i byggeperioden genhuser institutionen i pavilloner på det gamle kommunehospital vederlagsfrit, dog undtaget forbrug af el, varme og vand.

I henhold til velfærdsministeriets lånebekendtgørelse skal kommunernes indgåelse af lejeaftaler henregnes til kommunernes låntagning og kræver således låneramme. Såfremt der ikke er ledig låneramme i kommunernes budgetter, skal der ske deponering af de lejede lokalers værdi.

Opførelsesomkostningerne for den ny institution, inkl. grund, skønnes i denne sag at ligge på mellem 24.000 og 29.000 kr. pr. etagemeter. Ved leje af institutionensarealet på 850 $m^2$, vil der således skulle disponeres ledig låneramme eller ske ekstern deponering på ca. 20-25 mio. kr. i 2010.

Provenuet fra et eventuelt salg af ejendommen er disponeret i forbindelse med sagen om Parkering Københavns indgåelse af lejeaftale vedrørende Borgergade 24 (BR 234/08, tiltrådt 15/5 2008). Salgsindtægten kan derfor ikke bidrage til finansiering af projektet.

Udgifterne til leje forventes at beløbe sig til mellem 1.600 og 1.900 kr. pr. etagemeter pr. år, eller i alt mellem 1,4 og 1,6 mio. kr. inkl. friareal, der stilles vederlagsfrit til rådighed for Københavns Kommune, samt drift. BUF betaler i dag ca. 0,5 mio. kr. i husleje til KEjd. BUF vil således skulle betale merhusleje på mellem 0,9 og 1,1 mio. kr. pr. år.

Den Grønne Ko og Kastanjen er administrativt sammenlagt til Den Grønne Kastanje pr. 1. april 2008. Som led i strukturforliget blev der afsat 3,6 mio.kr. til sammenlægningen i BR den 15. maj 2008. Som følge af forslaget om et offentligt udbud af grunden er den fysiske sammenlægning sat i bero indtil videre. De 3,6 mio. kr. kan derfor medgå til finansiering af andre anlægsaktiviteter i BUU.

**Økonomi**

Nærværende indstilling har ikke bevillingsmæssige konsekvenser, idet der først skal tages endelig stilling hertil, når en sag om salg mv. af ejendommen forelægges.

Såfremt Borgerrepræsentationen godkender salg efter et forudgående offentligt udbud, skal der gives et permanent rammeløft til BUUs bevilling Dagtilbud til børn og unge til øgede huslejeudgifter på op til 1,2 mio. kr. (2009 p/l). Herudover vil der skulle findes finansiering på 20-25 mio. kr. til deponering vedrørende leje af børneinstitution. Endvidere skal KFU, Københavns Ejendommes budget 2010 reguleres for den mistede lejeindtægt. De nøjagtige beløb vil blive forelagt Borgerrepræsentationen i forbindelse med indstillingen om salg af ejendommen.

Ved leje af den ny institution kan deponeringsbeløbet finansieres ved omdisponering af lånerammen for 2010. En sådan omdisponering er ikke sædvanlig, idet lånerammen er reserveret til effektivitetsfremmende aktiviteter. Sagen er imidlertid speciel, idet den har sammenhæng til tidligere beslutninger truffet af Borgerrepræsentationen om understøttelse af Københavns Universitets campusplaner.

**HØRING**

Børne- og Ungdomsforvaltningen har drøftet genhusningen med Den Grønne Kastanje, der er indforstået med, at sammenlægningen er sat på stand by som følge af forslaget om at opføre en nybygning indeholdende institutionen. Institutionen har principielt ikke noget imod en genhusning i nybygningen, men har ønsker, der almindeligvis ikke tilgodeses, til kompensation til busture, ekstra personaleressourcer. BUF har ikke mulighed for at imødekomme disse særønsker. Endvidere understreger institutionen, at udeareal er vigtigt. Institutionens udeareal vil blive etableret i henhold til BUFs standardspecifikationer for udeareal til daginstitutioner.

Nærværende indstilling har været i administrativ høring hos Københavns Ejendomme. Høringssvaret er vedlagt som bilag 3.

**Videre proces**

Hvis Borgerrepræsentationen beslutter, at ejendommen skal sælges på de beskrevne vilkår, vil Økonomiforvaltningen iværksætte offentligt udbud af ejendommen. Borgerrepræsentationen vil få forelagt sagen på ny i forbindelse med den endelige beslutning om salg, hvor de præcise økonomiske konsekvenser af salget og opførelsen af den ny institution tillige vil blive forelagt til beslutning. Finansiering af rammeløftet til Børne- og Ungdomsforvaltningen samt deponeringsbeløbet for den ny institution skal tilvejebringes i forbindelse med forhandlingerne om kommunens budget for 2010.

Claus Juhl Else Sommer

**Oversigt over politisk behandling**

**Offentlig udbud af ejd. Matr. Nr. 412, Nørrevold Kvarter, Gammeltoftsgade 13**

Københavns Universitet (KU) har samlet Institut for Sundheds- og Samfundsvidenskab på det tidligere kommunehospital. På grund af pladsmangel ønskes der bygget på grunde ejet af Jeudan og Københavns Kommune, hvilket nødvendiggør salg af kommunens ejendom.

**INDSTILLING OG Beslutning**

Økonomiforvaltningen og Børne- og Ungdomsforvaltningen indstiller, at Børne- og Ungdomsudvalget og Økonomiudvalget anbefaler, at Borgerrepræsentationen godkender,

1. at ejendommen matr.nr. 412 Nørrevold Kvarter, beliggende Gammeltoftsgade 13, udbydes til salg i 2009, med pligt for køber til at opføre en nøglefærdig børneinstitution,
2. at der med forbehold for Borgerrepræsentationens senere godkendelse indgås lejeaftale med køber vedrørende den nyopførte børneinstitution,
3. at de huslejemæssige konsekvenser for de berørte udvalgs rammer behandles, når sagen om salg mv. af ejendommen forelægges. Herunder et permanent rammeløft til Børne- og Ungsdomsforvaltningen på op til 1,1 mio. kr., samt ændring af Københavns Ejendommes indtægtskrav. Størrelsen af de endelige korrektioner kendes først, når den endelige aftale er indgået. Ændringerne indarbejdes i udvalgenes rammer i budget 2010.
4. at der bevilges et træk på lånerammen i 2010 på 20-25 mio. kr. (2009 p/l), så deponeringsforpligtelsen bortfalder.

**Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning i mødet den 13. maj 2009**

Indstillingen blev godkendt

**Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 26. maj 2009**

Indstillingen blev anbefalet.

**bilag**

Kortbilag til notat
Bilag 2 - Notat om forventet salgssum (FORTROLIG)
Administrativt høringssvar fra KEjd vedr. Gammeltoftsgade 13

**Borgerrepræsentationens beslutning den 10.06.2009**

**Indstillingen blev godkendt uden afstemning.**