

28. Anlægsbevilling til ny daginstitution i Gyldenrisparken (2010-65060)

Der skal tages stilling til indstilling om anlægsbevilling til deponering og montering i forbindelse med lokaler til 18 nye daginstitutioner i integreret fleksibel institution på adressen Amagerbrogade 262.

INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at der indgås aftale med Lejerbo København om leje af en del af ejendommen Amagerbrogade 262, 2300 København S,
2. at der gives anlægsbevilling på 64.115.367 kr. til dækning af deponeringsudgiften. Anlægsbevillingen finansieres i 2011 med 30.000.000 kr. på Økonomiudvalgets bevilling Fælles anlægspuljer, funktion 6.45.51.3 og med 34.115.367 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3, integrerede institutioner. Det samlede beløb på 64.115.367 kr. overføres til deponering på Økonomiudvalgets bevilling finansposter, funktion 8.32.27.5,
3. at der gives en anlægsbevilling på 10.431.000 kr. til tidlig opstart, inventar, bygherrerådgivning mv. til 18 nye grupper på Amagerbrogade 262. Anlægsbevillingen finansieres på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 integrerede institutioner og fordeles med 6.075.000 kr. i 2011 og 4.356.000 kr. i 2012. Bevillingen i 2011 fordeles med 6.045.000 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 30.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme, funktion 5.25.14.3. Bevillingen i 2012 fordeles med 4.326.000 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 30.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme, funktion 5.25.14.3, samt
4. at der gives en indtægtsbevilling på 800.000 kr. fra Københavns Kommunes byfornyelsespulje. Indtægten tilføres Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3, integrerede institutioner i 2012.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Børne- og Ungdomsudvalgets budgetramme.

Problemstilling

Børnetallet er stigende, og pasningsgarantien på 0-5 års området er under et stort og stigende pres. Specielt Amager har oplevet en forøget andel af 0-5 årige, som har medført et behov for udbygning af nye daginstitutioner i området.

For at sikre pladsgarantien på dagpasningsområdet i Københavns Kommune, har Børne- og Ungdomsforvaltningen iværksat en række tiltag for at skaffe det fornødne antal institutionspladser

for de 0-6 årige. Blandt disse tiltag indgår leje af lokaler til 18 institutionsgrupper på Amagerbrogade.

Løsning

Den almennyttige boligbebyggelse Gyldenrisparken gennemgår for tiden en omfattende renovering støttet af Landsbyggefonden, hvor også 2 eksisterende børneinstitutioner er blevet lagt sammen i et nyopført hus med Lejerbo som bygherre.

Mod Amagerbrogade ligger en 4-etages bygning, der tidligere har huset et plejehjem. Her er den integrerede fritidsinstitution Gyldenrisparken nyindrettet i stueetagen, og en 0-5 års garantiinstitution er indrettet i midlertidige lokaler på 1. og 2. sal i bygningen. Garantiinstitutionen betragtes som en tidlig opstart af de nye institutionsgrupper.

Hele det tidligere plejehjem foreslås nu indrettet til en integreret institution med fritidsafdeling i de nuværende lokaler i stueetagen (der netop i forvejen er indrettet til fritidshjem, fritidsklub og ungdomsklub) og i alt 18 grupper for 0-5 års børn i husets øvrige etager. Det er intentionen, at den nuværende tagetage ændres til en grøn, frodig og beskyttet legeplads for daginstitutionen. Der tilknyttes desuden 2 legepladser, som er indhegnede og afskærmede, dels på terræn mod Amagerbrogade og dels i Gyldenrisparkens haverum.

Institutionen indrettes efter nærhedsprincippet ”det små i det store” (jf. bilag), så børn, forældre og personalet ikke så tydeligt påvirkes af institutionens størrelse. Hver af de 3 etager får sit egen særkende, og der etableres et antal ”særlige” rum, som institutionen er fælles om. Samtidig bliver der ved grupperummene varierede forløb med små nicher til ophold og indkig.

Legepladsen på taget indrettes med forskellige belægninger og mangfoldige udfoldelsesmuligheder for udendørs leg, og samtidig skal legepladsen fremstå som et grønt tag, der indgår i Københavns Kommunes strategi for grønne tage.

Indgang til institutionen sker via to interne elevatorer, den ene forbinder institutionen med barnevogns- og depotrum.

Adgang til institutionen sker via legeplads mod Amagerbrogade. Legepladsen er indhegnet, så der garanteres en sikker afleverings- og afhentningssituation.

Garantiinstitutionen, som har midlertidige lokaler i bygningen, vil under ombygningen blive genhuset i pavillonbygninger på Gyldenrisparkens areal og opnormeres samtidig fra 4 til 6 grupper.

I denne indstilling søges midler til deponering, montering, bygherrerådgivning, samt udgifter til tidlig ibrugtagning af lokaler og pavillonbygninger til garantiinstitutionen.

Der foreligger udtalelse fra KEjd i sagen. Udtalelsen giver ikke anledning til bemærkninger.

Brugerinddragelse

Projekteringen af daginstitutionen er sket i samarbejde med pædagogisk ekspertise fra Område Amager samt repræsentanter for fritidsinstitutionen og garantiinstitutionen, da beslutningen om klyngetilhørsforhold først er blevet besluttet den 15-09-2010.

Daginstitutionen på Amagerbrogade er besluttet som kommunal og sammenhørende med

daginstitutionen Den Grønne Planet i netværk A10. I den videre proces er der for at tilgodese de kommende brugere afsat et mindre beløb til senere brugerønsker i bevillingen.

Tidsplan

Projektet er sendt i entreprenørudbud oktober 2010, og der forventes indgået kontrakt med entreprenører i januar 2011. Institutionen forventes ibrugtaget medio 2012, under forudsætning af, at indstillingen bliver tiltrådt i BR d. 10-03-2010.

Økonomi

Deponering/leje

Beregning af deponering

Amagerbrogade 262	(Kr.)
Ejendomsvurdering (Daginstitutionens andel)	24.693.574
Værdi af ombygning	45.473.000
Modregning af deponering fra BIF (indstilling 2010-166871)	-4.096.034
Modregning af energibesparende foranstaltninger	-1.955.173
Deponering i alt	64.115.367

Den årlige leje udgør i alt 4.958.013 kr. svarende til 1.417 kr./m². Der er aftalt uopsigelighed fra udlejers side, og BUF binder sig til lejemålet i en 30 års periode.

Anlægsøkonomi

Udgifter til tidlig opstart, løst inventar, bygherrerådgivning mm. er på 10,4 mio. kr., så den samlede anlægsbevilling bliver på 74,5 mio. kr. Det svarer til en anlægspris på 4,14 mio. kr. pr. daginstitutionsgruppe. Den budgetterede anlægspris, når der indgår ejendoms køb eller deponering er på 5 mio. kr. pr. daginstitutionsgruppe.

I forbindelse med Projekt Grønne Tage har Teknik- og Miljøforvaltningen bevilget 800.000 kr. fra Københavns Kommunes byfornyelsespulje til etablering af legepladsen på tagterrassen som et grønt beplantet uderum.

Den samlede finansiering af anlægsprojektet i Gyldenrisparken er sammensat således:

Daginstitution i Gyldenrisparken	Finansiering (1.000 kr.)
Pulje under ØU – Etablering af ekstra daginstitutionspladser – afsat i budget 2009	30.000

Reserveret i BUU's anlægsbudget til Gyldenrisparken – afsat i budget 2009	38.000
Byfornyelsespulje	800
Afsat i Budget 2010	4.400
I alt finansiering	74.500

BUF udfører på nuværende tidspunkt ikke benchmarking på anlægspriser på daginstitutionsområdet i forhold til andre kommuner. BUF vil fremadrettet indhente oplysninger fra andre større kommuner med henblik på en vurdering af, hvorvidt der kan tilvejebringes meningsfulde sammenlignelige anlægspriser.

Driftsøkonomi

De samlede årlige driftsudgifter forventes at blive 27.757.469 kr., svarende til 127.838 kr. pr. vuggestueplads. Hvis pladserne i stedet blev etableret på en institution, hvor driftsudgifterne svarer til gennemsnittet for alle institutioner, ville den årlige driftsudgift have været 31.359.869 kr. Det svarer til 144.429 kr. pr. plads.

Der anvises dækning for driftsudgiften på Dagtilbud funktion 5.25.14.1.

Fordeling af anlægsbevilling

Udvalg	Funktion	2011	2012	I alt
		(kr.)		
BUU	5.25.14.3	6.045.000	4.326.000	8.964.000
KFU	5.25.14.3	30.000	30.000	60.000
I alt	5.25.15.3	6.075.000	4.356.000	10.431.000

Videre proces

Efter behandling i BUU fremlægges sagen for ØU og BR.

Else Sommer

/Knud Langberg

Oversigt over politisk behandling

Anlægsbevilling til ny daginstitution i Gyldenrisparken

Udvalget skal tage stilling til indstilling om anlægsbevilling til deponering og montering i forbindelse med lokaler til 18 nye daginstitutionsgrupper i integreret fleksibel institution på adressen Amagerbrogade 262.

INDSTILLING OG Beslutning

Børne- og Ungdomsforvaltningen indstiller til Børne- og Ungdomsudvalget, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at der indgås aftale med Lejerbo København om leje af en del af ejendommen Amagerbrogade 262, 2300 København S,
2. at der gives anlægsbevilling på 64.115.367 kr. til dækning af deponeringsudgiften. Anlægsbevillingen finansieres i 2011 med 30.000.000 kr. på Økonomiudvalgets bevilling Fælles anlægspuljer, funktion 6.45.51.3 og med 34.115.367 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3, integrerede institutioner. Det samlede beløb på 64.115.367 kr. overføres til deponering på Økonomiudvalgets bevilling finansposter, funktion 8.32.27.5,
3. at der gives en anlægsbevilling på 10.431.000 kr. til tidlig opstart, inventar, bygherrerådgivning mv. til 18 nye grupper på Amagerbrogade 262. Anlægsbevillingen finansieres på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 integrerede institutioner og fordeles med 6.075.000 kr. i 2011 og 4.356.000 kr. i 2012. Bevillingen i 2011 fordeles med 6.045.000 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 30.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme, funktion 5.25.14.3. Bevillingen i 2012 fordeles med 4.326.000 kr. på Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3 og med 30.000 kr. på Kultur- og Fritidsudvalgets bevilling Københavns Ejendomme, funktion 5.25.14.3, samt
4. at der gives en indtægtsbevilling på 800.000 kr. fra Københavns Kommunes byfornyelsespulje. Indtægten tilføres Børne- og Ungdomsudvalgets bevilling Anlæg, funktion 5.25.14.3, integrerede institutioner i 2012.

Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning i mødet den 9. februar 2011

Indstillingen blev godkendt

Kultur- og Fritidsforvaltningen oversender Børne- og Ungdomsforvaltningens sag til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Kultur- og Fritidsforvaltningen skal på vegne af Kultur- og Fritidsudvalget meddele, at Kultur- og Fritidsforvaltningen har følgende bemærkninger til indgåelse af lejemålet på Amagerbrogade 262:

Lejemålet på Amagerbrogade 262 skal benyttes til 18 institutionsgrupper af børn fra 0-5 år. Der er et stort pasningsbehov på Amager og det har ikke været muligt at finde egnede kommunale lokaler, som kan opfylde behovet på pasningsområdet.

Lejekontrakten er færdigforhandlet, men Lejerbo har ikke været villig til at indsætte et forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse, hvorfor kontrakten endnu ikke er underskrevet af Københavns Ejendomme.

Lejemålet påbegyndes den 1. september 2012 og kan tidligst opsiges den 1. september 2042. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side, så længe de til byggeriet optagne kreditforeningslån ikke er udamortiserede.

Lejemålet er på 3.500 m², heraf 212 m² kælder. Lejen er fastsat til kr. 1.416,58 pr. m², årlig leje 4.958.030, inkl. skatter og afgifter, administrationsbidrag samt henlæggelser. Udlejer har den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af tekniske installationer. Lejer har den indvendige vedligeholdelse, hvilket er normalt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen forudsætter, at spørgsmålet om deponering er afklaret mellem BUF og ØKF.

Med ovenstående bemærkninger, har Kultur- og Fritidsforvaltningen ingen indvendinger mod indgåelse af lejekontrakten.

bilag

[1 - Kort over daginstitution i Gyldenrisparken](#)

[2 - Illustration](#)

[3 - Høringssvar fra Københavns Ejendomme](#)

[4 - Afledte driftsudgifter](#)

[5 - Notat om nærhedsprincippet](#)

Økonomiudvalgets beslutning den 01.03.2011

Indstillingen blev anbefalet.

