

Katrina Feilberg
katrina_feilberg@br.kk.dk

Dato: 8.9.2008

Sagsnr.: **Fejl! Ukendt
betegnelse for
dokumentegenskab.**
Dok.nr.: **Fejl! Ukendt
betegnelse for
dokumentegenskab.**

Spørgsmål til skriftlig besvarelse stillet den 25. august 2008 af Katrina Feilberg vedrørende Den Hvide Kødby

Spørgsmål

Tak for statusnotatet af 20. august 2008 angående Hvide Kødby. Det beskriver meget godt de initiativer, der er blevet gjort i Kødbyen for at afhjælpe de problemer, som vi hørte om i forsommeren, om toiletforhold, affald, rod etc.

Men hvad er Jeres vurdering mht. om disse foranstaltninger virker og er tilstrækkelige. Dette synes jeg ikke at kunne læse ud af notatet, og hvad med økonomien på lang sigt. Hvem afholder den og hvad betyder det i forhold til den samlede renoveringsplan for Hvide Kødby?

Svar

Virker foranstaltningerne

Renholdelse, vagter, lastbiler m.v.:

Det er Københavns Ejendommens opfattelse, at de tiltag, som er foretaget vedrørende renholdelsen af området, har hjulpet i betydeligt omfang, og det forventes ligeledes, at ændringerne vedrørende vagtordningen og opstilling af et pissoir, vil afhjælpe problemerne. De forskellige foranstaltninger vil løbende blive evalueret og ændret efter behov.

Opstilling af pissoir må imidlertid anses for en midlertidig løsning, som bør afløses af mere permanente og integrerede løsninger, jf. afsnittet om udearealer.

Firmaernes problemer med aflæsning af biler betragtes også som løst, da Københavns Ejendomme ikke har modtaget yderligere klager,

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 23 XX

Telefax
33 66 70 35

E-mail
XXXXXX@kff.kk.dk

www.kk.dk

siden der blev opmalet en aflæsningszone. Dog er der også her behov for en mere langsigtet planlægning af trafik, logistik m.v. jf. nedenfor.

Udearealerne:

Udearealerne i området er pt. i sådan en stand, at det giver anledning til fortsat klager fra de eksisterende lejere.

Københavns Ejendomme har lavet provisoriske tiltag i området (opstribning, planlægning af cykelparkering, pissoir, skiltning m.v.) med henblik på at udbedre forholdene, men der er behov for en koordineret samlet indsats af større omfang.

Der foreligger allerede en Helhedsplan for udvikling af udearealerne (KFU 209/2007) i området, men der er ikke bevilliget penge til igangsætning af planen. De samlede udgifter til helhedsplanens forslag om nyindretning af udearealerne i Den Hvide og Grå Kødby er anslået til 11,1 mio. kr. Dette er eksklusiv udgifterne til almindelig vedligeholdelse af vejunderlag, kloakker, belysning etc. Kultur og Fritidsforvaltningen søgte under budgetforhandlingerne i 2007 for budget 2008 om 4 mio. kr. til renovering af udearealer i Hvide Kødby. Ønsket blev ikke prioriteret.

Det betyder, at der ikke er midler til at renovere belægnings, opstribningsarealer og øvrige markeringer i fladen, belysning, nye cykelstativer, opstilling af skraldspande, opstilling af bænke og en generel oprydning på området, ligesom det ikke er muligt at implementere visionerne skitseret i Helhedsplanen. Flere interessenter har berettigede forventninger til at København Kommune er en aktiv spiller i den fortsatte udvikling af området. Dette skyldes ikke alene ejerskabet af området, men ligeledes de muligheder projektet rummer. Den manglende implementering af Helhedsplanen påvirker f.eks. brugen af udearealet til f.eks. udeservering, som eksisterende lejere har ønske om, og skaber praktiske problemer dagligt for lejere og brugere af Kødbyen

Konsekvensen af de manglende udbedringer af udearealerne er utilfredse lejere. Investeringer af denne type vil dels betyde flere tilfredse lejere blandt de eksisterende lejere og vil kunne tiltrække nye lejere og derved gøre området endnu mere attraktivt at opholde sig i for byens borgere.

Økonomien

Den Hvide Kødby er fra 1934 og generelt i dårlig vedligeholdelsesstand. I forbindelse med Borgerrepræsentationens beslutning om udvikling af Den Hvide Kødby, som kreativ bydel i samspil med de eksisterende erhverv (BR 47/2005) har Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, ikke fået bevilliget

midler til udvikling af projektet samt klargøring af lejemål (oprydning, opdeling, istandsættelse, modernisering), hvilket påvirker muligheden for udlejning, som pt. er den eneste mulighed for at genere indtægter til Den Hvide Kødby.

Overgangen til markedsleje for de eksisterende lejere er blevet forsinket, da en stor del af lejerne har gjort indsigelse mod lejeforhøjelserne og der pågår forligsforhandlinger. Det betyder, at det forudsatte provenu ikke hentes ind på Den Hvide Kødby i det forventede tempo.

Herudover skal der foretages betydelige investeringer fra nye lejeres side for, at et lejemål bliver brugbart, herunder til etablering af ventilation, fedtudskillere, tilslutning til kloak i forurenede jord, opdeling af lejemål, indretning, individuelle installationer, toiletter og etablering af gulvbelægninger. Det har været nødvendigt at give lejederefter ved indgåelse af nye lejemål, da lejerne skal ofre store beløb på indretning, herunder også indretninger, som normalt ville blive afholdt af en privat udlejer med mulighed for at investere i bygninger, hvilket medfører, at de forventede lejeindtægter bliver mindre.

Kultur- og Fritidsudvalget har endvidere besluttet (KFU 298/2006), at Københavns Ejendomme er forpligtet til at installere basis varme, el og vand ved udlejning af et ledigt lejemål. Det blev forudsat, at udgiften hertil skulle afholdes i forbindelse med en forventede merindtægt.

Der henvises til bilag 1 vedrørende konkret afholdte udgifter i 2007 og 2008. I bilag 2 er oplyst eksempler på de problematikker, som forekommer ved udlejning af nye lejemål til kreative virksomheder.

Københavns Ejendomme har således store økonomiske udfordringer i forhold til implementeringen af de visioner, som beskrives i helhedsplanen for Den Hvide Kødby (udearealer) og omdannelse af tidligere produktionslokaler for fødevarer til kreative erhverv (udlejning), da der ikke er bevilliget midler til projektet.

Udfordringerne knytter sig således især til bygningsmassens forfald og områdets stand generelt.

Der er behov for at kunne foretage investeringer (en mulighed som ikke foreligger pt.) i Den Hvide Kødby, såfremt visionerne i den vedtagne helhedsplan skal realiseres, og udlejning af ledige lejemål til nye kreative virksomheder skal ske uden tab for Københavns Ejendomme.

Som ejer har kommunen ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af bygningerne samt udenomsarealerne. Bygningerne (herunder også

indvendigt) er pt. i en sådan stand, at lejere med rette kan forvente en genopretningsindsats af bygninger, tekniske installationer, befæstede arealer og kloakker.

Bilag:

1. Afholdte udgifter i 2007 og 2008
2. Eksempler på problematikker ved genudlejning til kreative virksomheder