



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Økonomi

Til Cecilia Lonning-Skovgaard (V)
Cecilia_Lonning-Skovgaard@kk.dk

10. oktober 2018

Besvarelse af politikerspørgsmål vedr. salg af kommunens ejendom i Kødbyen

Sagsnr.
2018-0261692

Dokumentnr.
2018-0261692-1

Økonomiforvaltningen har den 28. september modtaget følgende spørgsmål fra Cecilia Lonning-Skovgaard:

Sagsbehandler
Casper Skov Thomsen

1. Hvilke muligheder er der for at Rysensteen Gymnasium kan få lov til at købe de bygninger i Hvide Kødby, de i dag lejer af kommunen?
2. Hvordan vil en proces for køb af bygningerne konkret forløbe?

Besvarelse

Rysensteen Gymnasiets lejemål er en del af en større bygning beliggende på Flæsketorvet 60, som er en del af Den Hvide Kødby, København V. Lejemålene er således ikke en selvstændig ejendom, men en del af den samlede Hvide Kødby, som er én fast ejendom med matrikelnummer 374, Udenbys Vester Kvarter, København. En forudsætning for et eventuelt salg af lejemålet er, at lejemålet udstykkes, som en ejerlejlighed.

Ad 1)

Københavns Kommune kan under forudsætning af, at det matrikulært er muligt at udstykke lejemålet, frasælge det omhandlende lejemål.

Økonomiforvaltningen vurderer, at frasalg af lejemålet i Kødbyen er porteføljestrategisk uhensigtsmæssigt. Det skyldes især,

- at delvist frasalg vil medføre en værdiforringelse af kommunens samlede aktiv i Kødbyen, som ikke opvejes af provenuet ved delvist frasalg.
- at kommunens vilkår for at efterleve udviklingsstrategien for Kødbyen reduceres. Strategi for Den Hvide Kødby er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 17. november 2011 (bilag 1).
- at vilkårene for effektiv ejendomsdrift i Kødbyen reduceres, bl.a. vil en udstykning af lejemålet medføre, at der skal oprettes en ejerforening med de økonomiske driftsomkostninger der medfølger.

Team Ejendomsoptimering

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1599 København V

EAN nummer
5798009800206

Herudover kan der som følge af forvaltningsretlige principper om ligebehandling opstå forventning hos de øvrige lejere i Kødbyen om mulighed for køb af kommunens ejendom.

Ad 2)

Økonomiforvaltningen vurderer, at lejemålet alene kan sælges direkte til Rysensteen Gymnasium, såfremt der opnås samtykke fra tilsynsmyndigheden (Ankestyrelsen), jf. Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen) § 2, stk. 3.

Såfremt der ikke opnås samtykke, skal salg af lejemålet ske efter forudgående offentligt udbud, jf. Udbudsbekendtgørelsens § 1, stk. 1. Rysensteen Gymnasium vil i givet fald kunne afgive købsbud på samme vilkår som evt. øvrige interesserede.

BILAG 1

FLÅSKETORVET
374

KØDBY EN

STALDGÅDE

STRATEGI FOR DEN HVIDE KØDBY



STRATEGI FOR DEN HVIDE KØDBY

INTRODUKTION.....4

Kødbyen - Frisk kød til Københavnerne
Den Brune Kødbý bliver kultur- og idrætscentrum på Vesterbro
Den Hvide Kødbý omdannes til et gastronomisk og kreativt fyrtårn
Udlejning og investering
Politiske beslutninger - grundlag for det nuværende arbejde
Væsentlige beslutninger om Den Hvide Kødbý

INSPIRATION OG VISION.....8

Vision 2005: Kødbýen som hjemsted for "Kød og Kreativitet"
Vision 2011: En unik international destination
Succesfulde eksempler på byomdannelse

PROBLEMSTILLINGER.....12

Implementering
Udlejning af ledige lejemål
Små og store fødevareraktører supplerer hinanden

BYUDVIKLINGSMÆSSIGE MULIGHEDER.....16

De tre kødbyer - et nationalt kulturarvsmiljø og industriminde
Sammenhæng med lokalområdet
Kommuneplan 2009
Lokalplan - ramme for byudvikling
Byggemuligheder

FREMTIDIG FINANSIERING AF DEN HVIDE KØDBÝ.....22

Scenarie 1 - Kommunal udvikling
Scenarie 2 - Delvis salg
Scenarie 3 - Fuldt salg
Scenarie 4 - Partnerskab

ØVERIGE HENSYN.....30

Ammoniakkøleanlægget (Maskinstationen mod Ingerslevsgade)
Jordforurening
Miljøgener
Styringsmuligheder før og efter et evt. salg
Byens interesser
Kommunale aktiviteter i den hvide kødbý

INTRODUKTION

KØDBYEN - FRISK KØD TIL KØBENHAVNERNE

Kødbyen på Vesterbro er beliggende bag Hovedbanegården og har i over 100 år været et knudepunkt for Københavns fødevarerindustri. Kødbyen består af tre generationer af bygningsanlæg, der er opført som kommunale anlæg for at sikre god hygiejne og frisk kød til byens borgere.

Kødbyen er opført etapevis af Københavns Kommune, der har været drivkraft bag udviklingen, efterhånden som nye behov opstod. Kommunen har varetaget flere forskellige funktioner i kødbyerne side om side med private slagtere og andre produktionsvirksomheder, der har lejet sig ind i bygningerne. Københavns Kommune varetager stadig den daglige drift.

Strategien omfatter både Den Hvide og Grå Kødby og fremover hovedsageligt benævnt Den Hvide Kødby.

DEN BRUNE KØDBY ET KULTUR- OG IDRÆTSCENTRUM PÅ VESTERBRO

Københavns Kommune valgte i 1990'erne, som led i en opgradering af det socialt belastede Vesterbro, at omdanne Den Brune Kødby til et nyt kulturcenter med bl.a. fritids- og undervisningstilbud for børn og unge samt udstillingsstedet Øksnehallen. På den østlige del af Den Brune Kødby opførtes DGI-byen som rummer mange idrætstilbud, conferencefaciliteter og hotel.

I 1990'erne igangsatte kommunen også en renovering af Halmtorvet og Sønder Boulevard., der har været medvirkende til kvarterets sociale løft, og gjort området til et af de mest attraktive områder i København.

DEN HVIDE KØDBY OMDANNES TIL ET GASTRONOMISK OG KREATIVT FYRTÅRN

Københavns Kommune besluttede i 2005 at åbne Den Hvide Kødby for kreative erhverv i sameksistens med fødevarerproduktion. Udviklingen af Kødbyen fra et lukket industriområde med fødevarerhverv til en åben bydel med gastronomiske, kreative og udadvendte erhverv har givet meget omtale i både ind- og udland. Kødbyen har nu et image som et af de mest spændende områder i byen.

De nye, kreative lejere og de etablerede fødevarerhverv har efter en noget svær start nu en fælles vilje til at udvikle området i en positiv retning. Fx. samarbejdes der i 2011 omkring et stort

tværgående arrangement som Copenhagen Cooking 2011, der arrangeres af Wonderful Copenhagen i samarbejde med Lejerforeningen, Inco, Det Kongelige Teater og madmessen Eat2011.

Den generelle forventning hos lejerne i Kødbyen er, at området fortsat vil udvikle sig positivt, både i forhold til områdets tiltrækningskraft for lejere og brugere. Lejerne ønsker at fastholde og understøtte den specielle stemning, som kendetegner Kødbyen lige nu.

UDLEJNING OG INVESTERING

I aftale om budget 2002 blev en aftale om salg af Den Hvide Kødby ændret, således at et salg blev stillet i bero indtil det ville være økonomisk gunstigt. Samtidig blev det besluttet, at der skulle foretages en afdækning af mulighederne for en langsigtet udvikling af området, og at der i liggetiden skulle gennemføres en aktiv udlejningspolitik for at sikre, at lejen for alle lejemål svarede til markedslejen. I udlejningsvirksomheden skulle der afsættes tilstrækkelige midler til løbende vedligeholdelse, herunder indhentelse af det opståede vedligeholdelsesefterslæb. Ved genudlejning skulle der åbnes mulighed for at udleje til innovative virksomheder inden for gastronomi og kreative erhverv såsom design, mode m.v. På den baggrund vedtog Borgerrepræsentationen den 20. januar 2005 at udvikle Kødbyen til hjemsted for kreative erhverv og fødevarerhverv, og at lejen skulle reguleres til markedsleje. Lejemålene i Den Hvide og Grå Kødby er nu reguleret til markedsleje.

På trods af konkurrencen fra "Carlsbergbyen" og finanskrisen er antallet af ledige lejemål i Kødbyen nedbragt og lejeindtægterne øget. Københavns Kommune har i dag udlejet ca. 85 pct. af lokalerne i Den Grå og Den Hvide Kødby - og sammenblandingen af kødproduktion og kreative erhverv har været en udlejningsmæssig succes. Isoleret set er udlejningen i dag overskudsgivende.

Der er dog behov for investering i bygninger, forbedring af byrum, kloakker mv. Manglende afklaring af den fremtidige finansiering er medvirkende til at skabe usikkerhed i forhold til den fremtidige udvikling. Men samlet set er Kødbyens omdannelse fra en stor industrivirksomhed til et blandet område med kultur, idræt og erhverv en positiv gevinst for København.



De tre kødbyer udgør et sammenhængende kultur- og industriminde beliggende mellem Vesterbro og havnen

POLITISKE BESLUTNINGER

- GRUNDLAG FOR DET NUVÆRENDE ARBEJDE

Baggrunden for udarbejdelsen af "Strategi for Den Hvide Kødby" er to Borgerrepræsentationbeslutninger – et medlemsforslag fra 2009 og Budget 2011.

6 Medlemsforslag 10. december 2009

Den 10. december 2009 henviste Borgerrepræsentationen et medlemsforslag om ændring af udlejningsstrategien til Økonomiudvalget. Forslaget var oprindeligt opstået efter en indstilling på Kultur- og Fritidsudvalget.

Efter medlemsforslaget igangsatte Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen et tæt samarbejde, og der blev dannet en fælles styregruppe til at styre arbejdet med Den Hvide Kødby.

Budget 2011

I budget 2011, blev det besluttet at iværksætte en undersøgelse af mulighederne for at tilvejebringe ekstern finansiering af udgifterne på vedligeholdelseefterslæbet for Den Grå Kødby og Den Hvide Kødby, herunder om der er et marked for et helt eller delvist salg af disse.

Endvidere blev forvaltningerne bedt om at besvare, hvordan byens interesser bedst kan varetages mht. økonomi, de byudviklingsmæssige muligheder, lokale interesser og mulighederne for placering af kommunale aktiviteter i Den Hvide Kødby.

Efter budgetaftalen blev det besluttet, at styregruppen og arbejdsgruppen - med deltagere fra Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen - fortsætter arbejdet med Den Hvide Kødby med henblik på at finde en løsning for områdets fremtid.

VÆSENTLIGE BESLUTNINGER OM DEN HVIDE KØDBY

- | | |
|-------------------|---|
| 20. JANUAR 2005 | Borgerrepræsentationen tiltræder visionen om Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv, inklusiv gastronomi i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder. |
| 22. JUNI 2006 | Kultur- og Fritidsudvalget vedtager principper for udlejning af Den Hvide Kødby. |
| 17. AUGUST 2006 | Kultur- og Fritidsudvalget vedtager en principbeslutning om åbning af Den Hvide Kødby. |
| 12. APRIL 2007 | Kultur- og Fritidsudvalget godkender, at en helhedsplan udarbejdet af Mutoxia Arkitekter indgår som grundlag for udlejning og udvikling af Den Hvide Kødby som kreativ og gastronomisk bydel. |
| 15. NOVEMBER 2007 | Borgerrepræsentationen beslutter, at der iværksættes en afklaring af de planlægningsmæssige muligheder for etablering af boliger i Den Hvide Kødby. |
| 10. DECEMBER 2009 | Medlemsforslag om at Borgerrepræsentationen skal drøfte og træffe eventuel beslutning i forhold til udviklingsmodellen for Den Hvide Kødby. Medlemsforslaget henvises til Økonomiudvalget og der nedsættes en styregruppe for arbejdet. |

TRE GENERATIONER AF BYGNINGSANLÆG FRA LEVENDE KREATURER TIL KØDPRODUKTION

I 1879 opførtes Den Brune Kødbý – uden for byens centrum til erstatning for Slagteboderne ved Trommesalen. Hensigten var at forbedre hygiejnen og at samle al kødslagting ét sted i byen – tæt på transportmuligheder.

Anlægget fungerede frem til 1930'erne, hvor anlægget var nedslidt og bygningsmæssigt forældet. Frem til 1980'erne blev dele af bygningsanlægget anvendt af Fragtmandshallerne. Siden var området udlejet til mindre virksomheder. Hovedanlægget blev fredet i 1984.

I 1901 blev Øksnehallen opført som del af Den Brune Kødbý, som afløsning for to mindre slagtehallen – og samtidig opførtes den noget mindre Grå Kødbý. Bygningerne i Den Grå Kødbý er alle bevaringsværdige, og regnes med til det område som kaldes Den Hvide Kødbý.

I 1934 medførte krav til forbedret hygiejne, at Københavns Kommune opførte Den Hvide Kødbý, samtidig med at kødproduktionen ophørte i Den Brune Kødbý. Hovedparten af Den Hvide Kødbý blev fredet i 1995 og de øvrige bygninger er bevaringsværdige.

Tilsammen fortæller de tre kødbyer historien om den moderne, animalske fødevareproduktion – om en gennemrationaliseret produktionsproces, hvor de levende kreaturer ender som forarbejdede kødprodukter.



INSPIRATION OG VISION

VISION 2005: KØDBYEN SOM HJEMSTED FOR "KØD OG KREATIVITET"

Denne strategi for Den Grå og Den Hvide Kødbymål tager udgangspunkt i visionen om Den Hvide Kødbymål som hjemsted for kreative erhverv, der blev tiltrådt af Borgerrepræsentationen i januar 2005. Det blev samtidigt vedtaget, at begrebet "kreative erhverv" defineres til også at omfatte erhverv indenfor gastronomi. En vigtig forudsætning for at udfolde strategien var, at det skulle ske i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder i Den Hvide Kødbymål, fordi netop samspillet er det, der kan gøre stedet helt unikt.

VISION 2011: EN UNIK INTERNATIONAL DESTINATION

Kød og kreativitet – en unik vision

Blanding af fødevarerproducerende og kreative virksomheder er funktioner, der ikke normalt placeres sammen. Det gør Den Hvide Kødbymål unik. Sammenblandingen medfører en række udfordringer for både lejere og udlejer, men giver også området den profil, der gør det ekstra interessant - især for de kreative virksomheder og deres målgrupper.

Virksomheder og restauranter i København drager stor fordel af Kødbymålets centrale beliggenhed i København, fordi de dagligt leverer varer til de Københavnske restauranter, samtidig holdes varetransporten og den medfølgende forurening nede på et lavt niveau.

Der skal fortsat arbejdes for denne unikke blanding af funktioner. Det skal fortsat være muligt at opleve kunst, slagtere og finere gastronomi ligge side om side.

Den Hvide Kødbymål og verden

Den Hvide Kødbymål er unik i europæisk sammenhæng, som den sidste fungerende kødbymål i Europa. Især det faktum, at fødevarerhvervene eksisterer side om side med kreative erhverv, gallerier, barer og restauranter, har givet stor bevågenhed og omtales også i internationale medier som noget helt specielt, der ikke findes andre steder i verden.

Fra udlandet kendes også kreative byområder, hvor der målrettet er blevet investeret i sammenspillet mellem traditionelle erhverv og kreative miljøer.

New Yorks Meatpacking district er med succes omdannet til et område, hvor grossister, restauranter, torveboder, kunstnere og tøjdesignere ligger side om side og bidrager til at skabe et spændende miljø, der tiltrækker kunder og turister fra hele verden. Amsterdams NSDM-værft og Torontos ArtScape er vellykkede initiativer, der har revitaliseret områder gennem målrettet arbejde med at etablere kreative miljøer i eksisterende rammer. Disse internationalt kendte byomdannelseseksempler har været inspiration i arbejdet med Den Hvide Kødbymål. Udviklingen af områderne har været vellykkede fordi der er fulgt investeringer med de visionære tanker.

Københavnertællingen og Den Hvide Kødbymål

Den Hvide Kødbymål underbygger Københavnertællingens mål om, at byen både skal have økonomisk vækst samtidig med høj livskvalitet ved at støtte kreative miljøer, hvor der genereres videns- og innovationsbaseret økonomisk vækst. Derfor skal den gode udvikling i området understøttes med investeringer, der sikrer en videreudvikling.

Den Hvide Kødbymål er blevet en destination for københavnere, der opsøger byliv med kant. Området tilfører byen merværdi og skal også fremover have en vigtig plads som urban innovationsmaskine - en trendsætter, der er med til at trække viden, arbejdskraft, turisme og ressourcer til byen.

Derfor bør Den Hvide Kødbymålets økonomi ikke kun ses isoleret - men skal forstås, som en del af byens samlede økonomi - idet Den Hvide Kødbymål afføder vækst til hele byen.

Den Hvide Kødbymål brander København

København er en af verdens bedste byer at leve i. Det skyldes bl.a. at København har unikke områder som Den Hvide Kødbymål, der er "designed for life" med mulighed for ophold og oplevelser inden for kultur, design og arkitektur, hippe cafeer og gourmetmad. Den Hvide Kødbymål er vigtig for Københavns branding, og området bliver gang på gang fremhævet i internationale medier, når de skriver om København som turistmål.

Den Hvide Kødbymål skal fortsat udvikles som en oplevelsesdestination med attraktive enkeltdestinationer.

SUCCEFULDE EKSEMPLER PÅ BYOMDANNELSE

I Danmark er der flere eksempler på byer, hvor nedslidte industriområder omdannes til kreative og innovative byområder, og som udgør vægtige bidrag til byernes brand og vækst.

Roskilde Kommune har i samarbejde med private aktører igangsat en udvikling af Musicon-området, der skal foregå over de næste 15-20 år, hvor kommunen vil forsøge at sælge området til virksomheder o. lign, der vil styrke Roskilde indenfor oplevelsesøkonomien.

I Odense er kommunen både som lejer og ejer aktivt medvirkende til udviklingen af Brandts Klædefabrik som et kulturelt fyrtårn i byen. Kommunen ejer 49 pct.

På Carlsberg vil der i de kommende år ske en omfattende byomdannelselse. Som led heri er der fokus på at understøtte midlertidig anvendelse og kreative miljøer. Det er Carlsberg som grundejer, der driver udviklingen.



Brandts har sat Odense på Danmarkskortet



Musicon - nyt udviklingsområde i Roskilde



Nordkraft - kulturmagnet i Aalborg



Carlsberg - Midlertidige byrum

VISION 2011: MERE KØD OG KREATIVITET I ATTRAKTIVE BYGNINGER OG BYRUM

Kødbyen skal forsat være en unik attraktion i København med et dynamisk byliv, som er hjemsted for slagtere, kreative og kunstnere. Det betyder, at Københavns Kommune skal arbejde for:

1. At der fortsat er plads til fødevarerproducenter og kreative virksomheder

Kødbyens særlige atmosfære og autencitet skal med blandingen af slagtere, kreative og kunstnere bevares. De fødevarerproducerende erhverv skal forsat sikres mulighed for at kunne drive virksomhed i Kødbyen. En lokalplan og investering i området skal skabe sikkerhed for erhvervene.

2. At Kødbyen forbliver en foranderlig, international oplevelsesdestination med plads til unikke satsninger

Multifunktionalitet skal medvirke til, at bylivet ikke bliver forudsigeligt og kommer til at ligne noget, som findes i alle andre byer.

3. At Kødbyen åbnes mere op

Nye passager ind i Kødbyen skal skabe bedre flow gennem området.

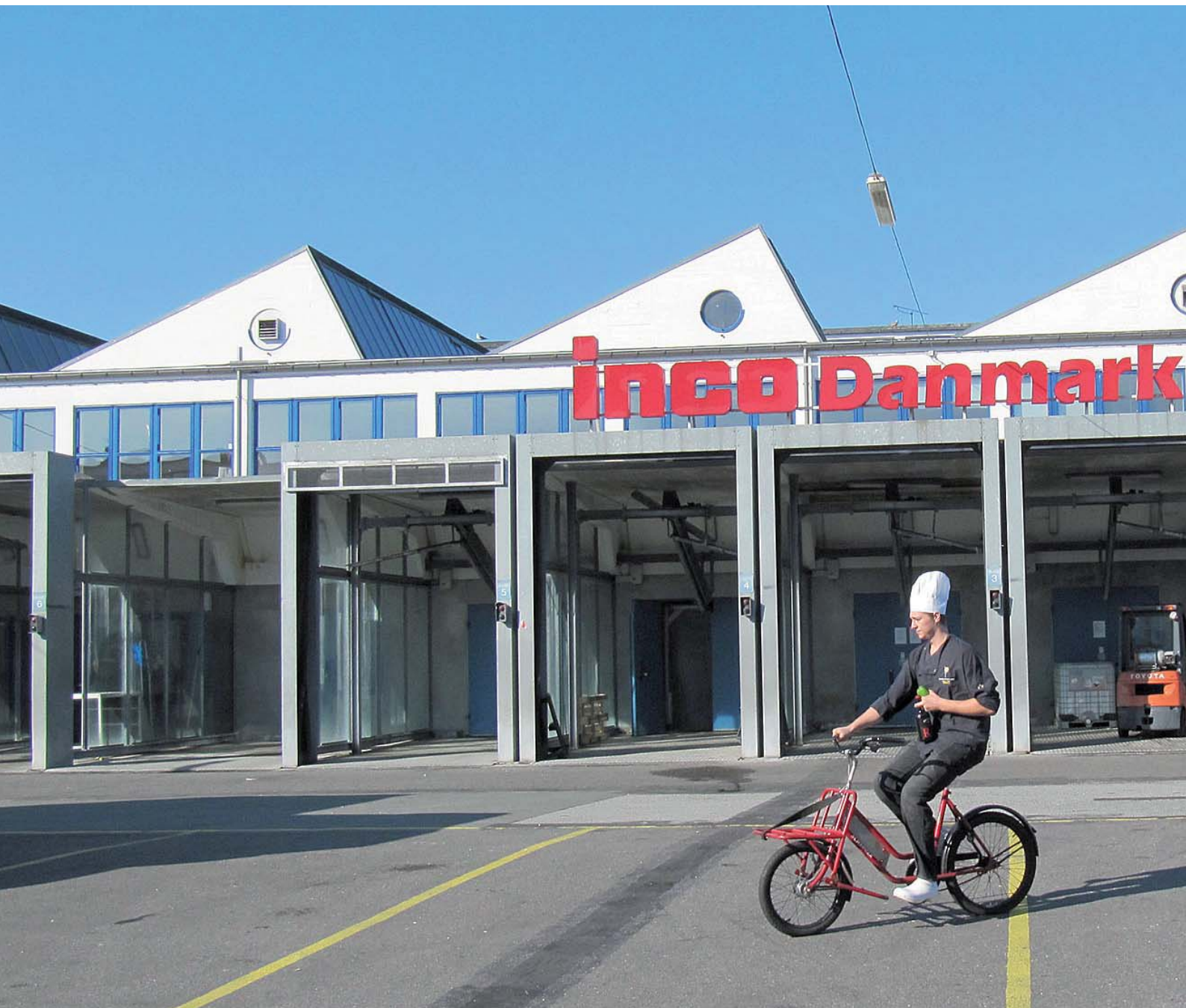
4. At byrummet fungerer som et fælles rum for områdets brugere

Byrum skal kunne anvendes til kulturelle oplevelser, ophold samtidig med, at der sikres parkeringsmuligheder til erhvervene.

Byrummet skal bevare det industrielle udtryk og åbenheden for offentligheden.

5. At evt. nybyggeri sker under hensyn til de fredede og bevaringsværdige bygninger

Volumenstudier og arkitektkonkurrencer skal medvirke til at sikre kvaliteten.



Placering af både store og små fødevarevirksomheder i Købbyen er vigtig for at fastholde visionen om "Kød og kreativitet"

PROBLEMSTILLINGER

IMPLEMENTERING

Som led i implementeringen blev principbeslutningen om åbningen af Den Hvide Kødbý og Mutopias helhedsplan for udvikling af udearealerne, vedtaget i Kultur- og Fritidsudvalget. Der blev ikke afsat midler, hvorfor helhedsplanen aldrig blev gennemført.

Der er siden 2003 udarbejdet en række analyser og planer bl.a. en behovsanalyse af Carl Bro A/S (2003), et idéoplæg fra Lejerforeningen (2007), den nævnte helhedsplan fra Mútopia Arkitekter (2007), et volumenstudie m.m. af COWI (2009) og en kombineret ejendomsvurdering og visionsevaluering udarbejdet af ReD Associates og RED Property Advisers (2010). Samtlige rapporter foreslår investeringer i vedligehold og udvikling af byrummet

for at styrke den positive udvikling. De udarbejdede analyser og planer indeholder mange brugbare elementer til en forståelse af Den Hvide Kødbý og dens videre udvikling, og den viden er inddraget i denne strategi. Forslagene i rapporterne har ligeledes været ufinansierede, hvorfor de ikke er blevet gennemført.

Historikken med de mange rapporter og forslag har skabt uindfrie forventninger og frustration blandt områdets lejere. Udfordringen er nu at opsamle det bedste fra det store arbejde og implementere beslutningerne.



Visionen om "Kød og Kreativitet" har givet nyt byliv



Fødevareproducerende erhverv fylder stadig i Kødbýen

UDLEJNING AF LEDIGE LEJEMÅL

Den manglende opfølgning på de oprindelige planer om byrum og investeringer har også skabt usikkerhed om kommunens engagement i området, og dette kan have afspejlet sig i udlejningen af lejemål i området.

I maj 2011 var den samlede tomgangsprocent i Den Hvide Kødby ca. 15 pct. Sammenlignet med den generelle kontorledighed i København, der p.t. ligger mellem 8 pct. og 9 pct., er tallet for Kødbyen en anelse højere. Dette skal dog ses i lyset af, at Hotel- og Restaurantskolen opsagde et lejemål på ca. 10.000 kvm i 2010 og at Kødbyen rummer en række meget ukurante lokaler fx gamle udtjente produktionslokaler.

Tilbageværende ledige lejemål i Kødbyen er typisk ledige pga. nye krav i byggelovgivningen, som fordyrer indretningen af lejemålene. Hertil kommer, at de ofte er uisolerede, uden varmekilder og i øvrigt lider af vedligeholdelsesmæssige mangler, som kræver betydelige investeringer for at de kan gendlejes. Samtidig giver ammoniakkeanlæggets beliggenhed begrænsninger i anvendelsesmuligheder i dele af Kødbyen.

Set i forhold til betingelserne er ledigheden i Kødbyen derfor relativ lav, hvilket vidner om den gode proces Den Hvide Kødby er inde i, områdets attraktive beliggenhed, og områdets nationale og internationale omdømme som samlingspunkt for kreativitet.

Københavns Kommune oplever fortsat, relativ stor interesse for at leje ledige lejemål i Kødbyen. På trods af lejemålenes størrelse, stand og indretning er der forhandlinger om næsten alle tilbageværende, ikke udlejede lejemål.

Med et udlejningsniveau på 85 pct. og en stadig stor interesse for ledige lejemål må åbningen af Den Hvide Kødby karakteriseres som en udlejningsmæssig succes for kommunen.

Udfordringen er at finde kreative lejere, som har mulighed for selv at finansiere klargøring og indretning af lejemålene i Kødbyen, der som oftest skal ombygges en del, for at kunne fungere til kreative erhverv. Det er blevet sværere for lejerne at få finansieret en klargøring/ombygning, særligt i de senere år på grund af finanskrisen og bankernes skærpede udlånspolitik. Selv når markedslejen



Der er mange gallerier i buktikslokaler bl.a. ved Flæsketorvet



Nyt restaurationsmiljø vokser frem ved Halmtorvet



Kig fra Halmtorvet med Den Grå og Hvide Kødby i forgrunden

tager højde for den manglende vedligeholdelse, kan det være en udfordring at finde kreative lejere, der finansielt kan bære de ekstraudgifter, som er forbundet med at etablere sig i Kødbyen.

Mange potentielle kreative lejere og fødevarerproducerende lejere har tilkendegivet, at de har fravalgt Den Hvide Kødbý til deres virksomheder, da de fx. på Carlsberg og hos andre udlejere, kan få udlejer til at finansiere istandsættelse af lejemålene, hvilket også er kutyme i branchen, mod at det betales over huslejen.

Af andre udfordringer kan nævnes:

I dag er der opnået en fordeling af kød og kreativitet tæt på 50/50, men det er sværere at erstatte en fødevarerproducent end en kreativ lejer, når lejemålene opsiges. Derfor forventes det, at udviklingen vil tippe mod flest kreative lejere.

Indretningsmulighederne i lejemålene er begrænsede på grund af den omfattende fredning.

SMÅ OG STORE FØDEVAREAKTØRER SUPPLERER HINANDEN

Red Associates har foretaget en større kvalitativ analyse af området, og deres anbefaling til kommunen er, at i stedet for at forsøge at tiltrække nye kødvirksomheder, er det vigtigere at konsolidere de store fødevareraktører, som både visuelt og økonomisk fylder meget i området.

De store aktører er også kendetegnet ved, at de beskæftiger en række underleverandører, som ser en fordel i at ligge tæt på dem. Forsvinder de store virksomheder, er der en stor sandsynlighed for, at der starter en større udflytning af mindre virksomheder. Red Associates peger på, at de store aktørers fortsatte placering i Kødbyen er en vigtigt forudsætning for at fastholde visionen om et blandet område for kød og kreativitet.

En anden udfordring, som Red Associates peger på, er at den kritiske masse af mennesker, som besøger området, ikke er stor nok, bl.a. fordi man ikke naturligt passerer igennem området på sin vej gennem byen. Det er en udfordring for mange nye virksomheder i området, og flere har været nødt til at justere åbningstider og forventninger til indtjening på baggrund af dette.

15



Den tidligere Kød- og Flæskehal ligger som et centralt vartegn og huser i dag Inco

BYUDVIKLINGSMÆSSIGE MULIGHEDER

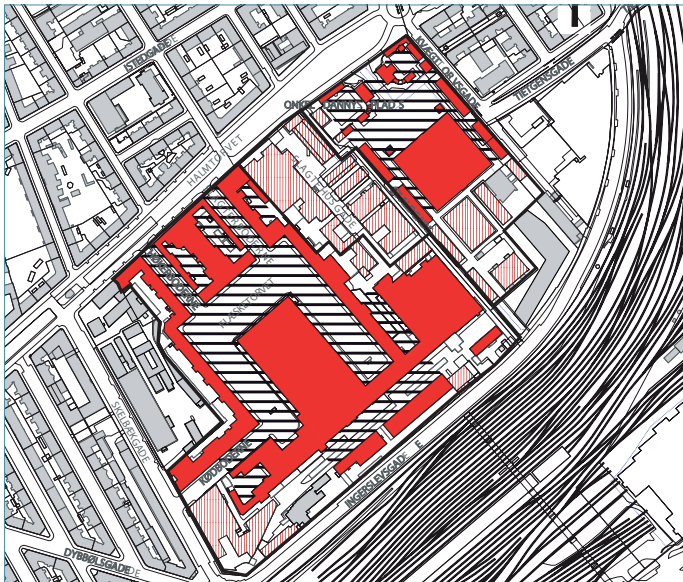
DE TRE KØDBYER - ET NATIONALT KULTURARVMILJØ OG INDUSTRIMINDE

I Kommuneplan 2011 er Den Brune Kødbymiljø, Den Grå Kødbymiljø og Den Hvide Kødbymiljø udpeget som vigtige kulturarvsmiljøer, der fortæller om produktionens historie i København. De tre kødbymiljøer på Vesterbro udgør til sammen et unikt kulturhistorisk minde af national betydning, der fortæller om tre epoker i Københavns historie – og om den industrielle udvikling.

Ny manual for bygninger og byrum på vej

De fredede bygninger og byrum i Den Hvide Kødbymiljø administreres i dag bl.a. på baggrund af retningslinjer i manualen "Den Hvide Kødbymiljø, Manual for Bygningsarbejder", 1998, der blev udarbejdet i forbindelse med fredningen. På tidspunktet for fredningen rummede området hovedsageligt fødevarerproducerende erhverv.

På baggrund af den ændrede, mere brede, anvendelse til kødvirksomheder, uddannelsesinstitutioner og kreative virksomheder, herunder gallerier, restauranter og nattelev, er der igangsat en revision af den eksisterende fredningsmanual. Hensigten er at tilvejebringe et mere nutidigt og lettilgængeligt redskab, der i højere grad kan præcisere muligheder for ændringer af lejemål – samt for anvendelse af byrummet til mere rekreative funktioner.



Fredede og bevaringsværdi bygninger i Kødbymiljøen

SAMMENHÆNG MED LOKALOMRÅDET

Kødbymiljøen ligger som en enklave med erhvervs- og uddannelsesmæssige samt kulturelle og fritidsmæssige aktiviteter mellem Vesterbros tætte boligkarreer og det åbne baneterræn.




Den Hvide Kødbymiljø er omgivet mod øst af Den Brune Kødbymiljø (omfattet af lokalplan 262) - og mod vest, langs Skelbækgade, ligger den tidligere Nomeco-grund, der dels anvendes til boliger, og dels foreslås bebygget med serviceerhverv og evt. yderligere boliger (jf. lokalplanforslag "Skelbækgade", der forventes vedtaget efteråret 2011).

Kødbymiljøen ligger tæt på Hovedbanegården og Dybbølsbro Station, og der er kort afstand til den regionale vej Kalvebod Brygge via Dybbølsbro, og i 2018 åbner der en metrostation i Stampesgade. I forbindelse med budget 2012 udarbejdes der en handlingsplan for området "Fra Kødbymiljøen til Polititorvet", som samordner kommunens tiltag i området.

De tre kødbymiljøer har en ensartet skala og homogenitet. Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemført en egenartsanalyse med henblik på, at registrere og kortlægge dominerende træk, bebyggelsesmønstre og byarkitektoniske elementer som grundlag for det videre arbejde med udarbejdelse af lokalplanen herunder udformning af krav til omfang og udformning af ny bebyggelse.

I lokalplan nr. 403 for Rigsarkivet ved Kalvebod Brygge giver mulighed for, at der etableres en gang- og cykelbro over baneterrænet - under hensyntagen til jernbanedriften og de kommende bebyggelser. En evt. bro vil få fæste i Ingerslevsgade mellem Staldgade og Dybbølsbro og kan bidrage til et større flow af mennesker til Kødbymiljøen fra hotellerne på Kalvebod Brygge og omvendt fra besøgende i Kødbymiljøen, der søger ned mod havnen og vil hermed bidrage til mere byliv begge steder.

Den Hvide Kødbymiljø og Den Grå Kødbymiljø er afgrænsede som vist på kortet. De tilhører samme matrikel og rammeområde i kommuneplanen.

-  Fredede bygninger
-  Høj bevaringsværdi
-  Fredet areal

KOMMUNEPLAN 2009

Den Hvide Kødby er i Kommuneplan 2009 udpeget som kreativ zone med mulighed for 1.800 kvm. detailhandel. De kreative zoner skal generelt muliggøre attraktive lokaliseringsmuligheder for kreative virksomheder, der ønsker billige og fleksible lejemål. Det er hensigten at udvikle områdernes karakter som blandede erhvervsområder med mindre, håndværksprægede virksomheder og værksteder, studier, atelierer og lignende.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er Den Hvide og Grå Kødby udlagt som E0- områder.

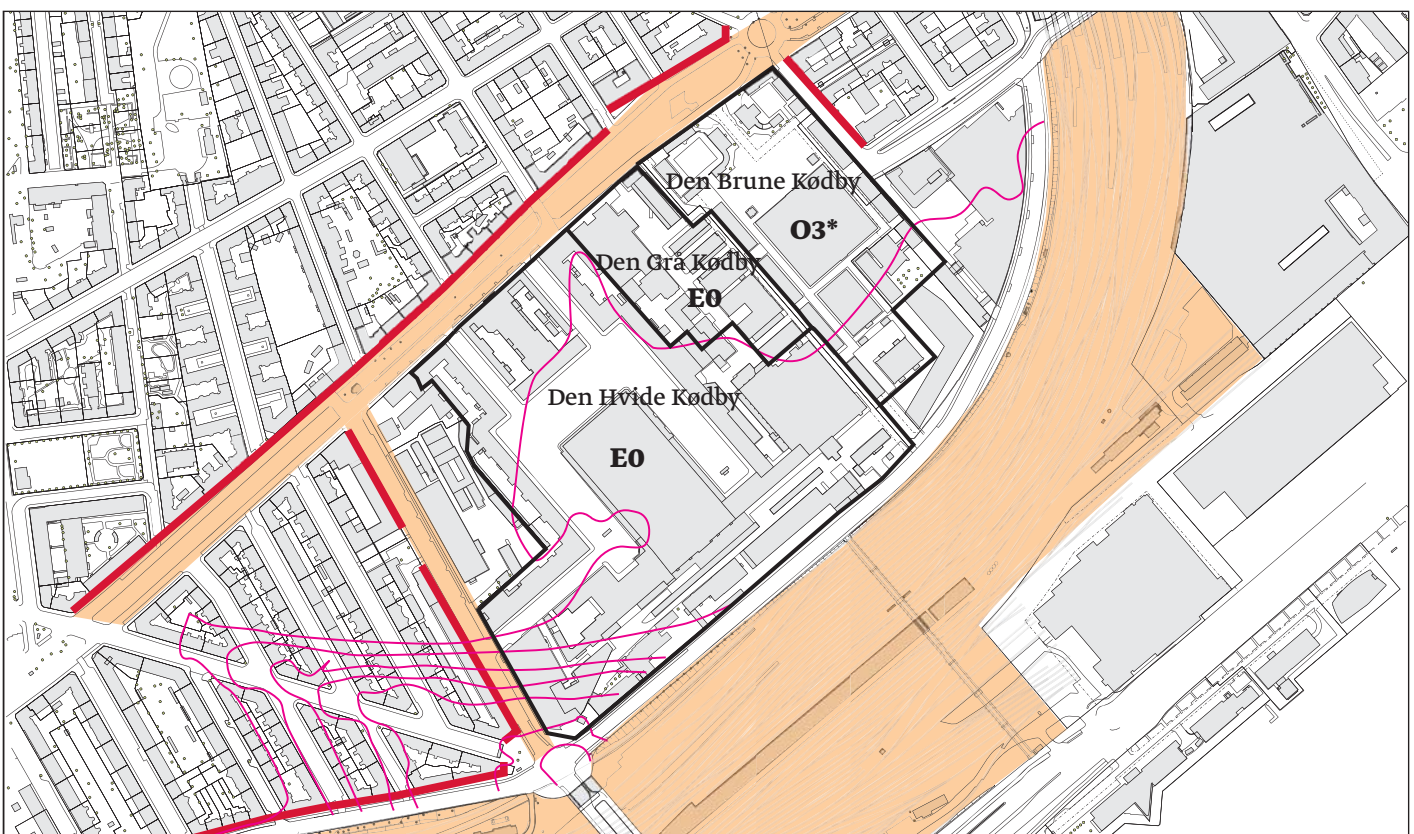
Det giver mulighed for, at området kan anvendes til:

- lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende.

- serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning.
- andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området herunder virksomheder af offentlig/ almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der tillades også uddannelsesinstitutioner, som ikke har tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning. Der kan indrettes boligfunktioner i tilknytning til de enkelte virksomheder. Boligandelen må dog ikke overstige 40 pct. af virksomhedens areal.

Området er endvidere udlagt som bydelscenter "Kødbyen" med mulighed for at etablere yderligere 1.800 kvm. butikker.

17



De tre Kødbyer ligger som en enklave mellem Vesterbros karréstruktur og baneterrænet mod syd

- Dominant trafikafgrænsning
- Koter
- Sammenhængende markant facadeforløb

LOKALPLAN - RAMME FOR BYUDVIKLING

En lokalplan kan fastlægge en lang række forhold herunder en bevarende bebyggelsesplan, områdets anvendelse, muligheder for ny bebyggelse, krav til byrum, forbindelser og trafik. Herudover kan der stilles mere specifikke krav om f.eks. publikumsorienterede funktioner i stueetagerne.

Muligheder for at sikre anvendelse til "Kød og Kreativitet"

En lokalplan kan ikke alene sikre visionen om "Kød og Kreativitet". Det er muligt at fastlægge områdets hovedanvendelse i kommune- og lokalplanlægningen, men planloven giver ikke muligheder for at fastlægge detaljerede bestemmelser om ejendommens anvendelse.

Anvendelsesbestemmelserne kan således kun muliggøre, at der kan være fødevarerproducerende erhverv eller kreative erhverv i Kødbyen på lige fod med en bred vifte af andre produktions- og serviceerhverv som for eksempelvis advokater, tandlæger, anden håndværksvirksomhed m.v.

I forhold til detailhandel kan der fastsættes bestemmelser om størrelsen på butikker og om der er tale om dagligvarer eller udvalgsvarer – men ikke karakteren heraf.

Gennem kommune- og lokalplanlægningen kan visionen om Kødbyens som hjemsted for kreative og fødevarerproducerende erhverv således ikke garanteres, men rammerne kan skabes.

Byrum, byliv og forbindelser

Med den centrale beliggenhed er der gode forbindelser til og fra Kødbyen, såvel for biltrafik som cyklister. Alligevel er der en del cykeltrafik, som vælger at køre en mere lige vej uden om området.

For at skabe mere byliv i Kødbyen er det ønsket at skabe bedre koblinger og sammenhæng med den omgivende bys forbindelser og de interne forbindelser i Kødbyen, så det bliver mere attraktivt for fodgængere og cyklister at køre gennem og færdes i området. Det skal være muligt at skyde genvej fra nord til syd ved at passere gennem Kødbyen.

Herved kan skabes et større flow gennem området. En ny broforbindelse over baneterrænet kan fremme dette.

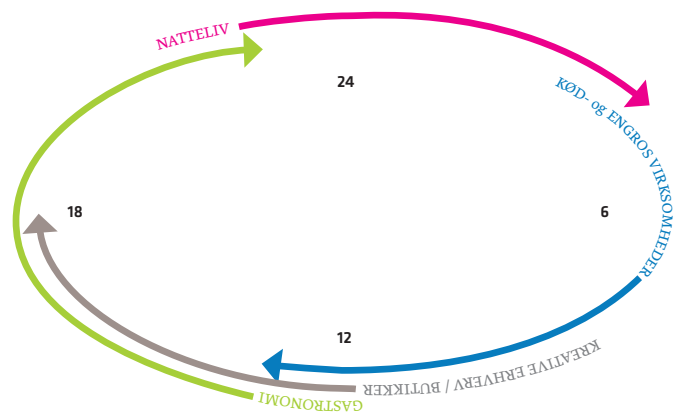
Også internt i hele kødby-området er der et relativt velfungerende og sammenhængende net af forbindelser, der sikrer mulig-

hed for at færdes på kryds og tværs gennem området. Mange steder fungerer forbindelser i praksis som "shared" space - hvor fodgængere og bilister færdes på lige vilkår.

For at styrke forbindelserne ind og ud af området bør der dog skabes flere passager og gennemgange.

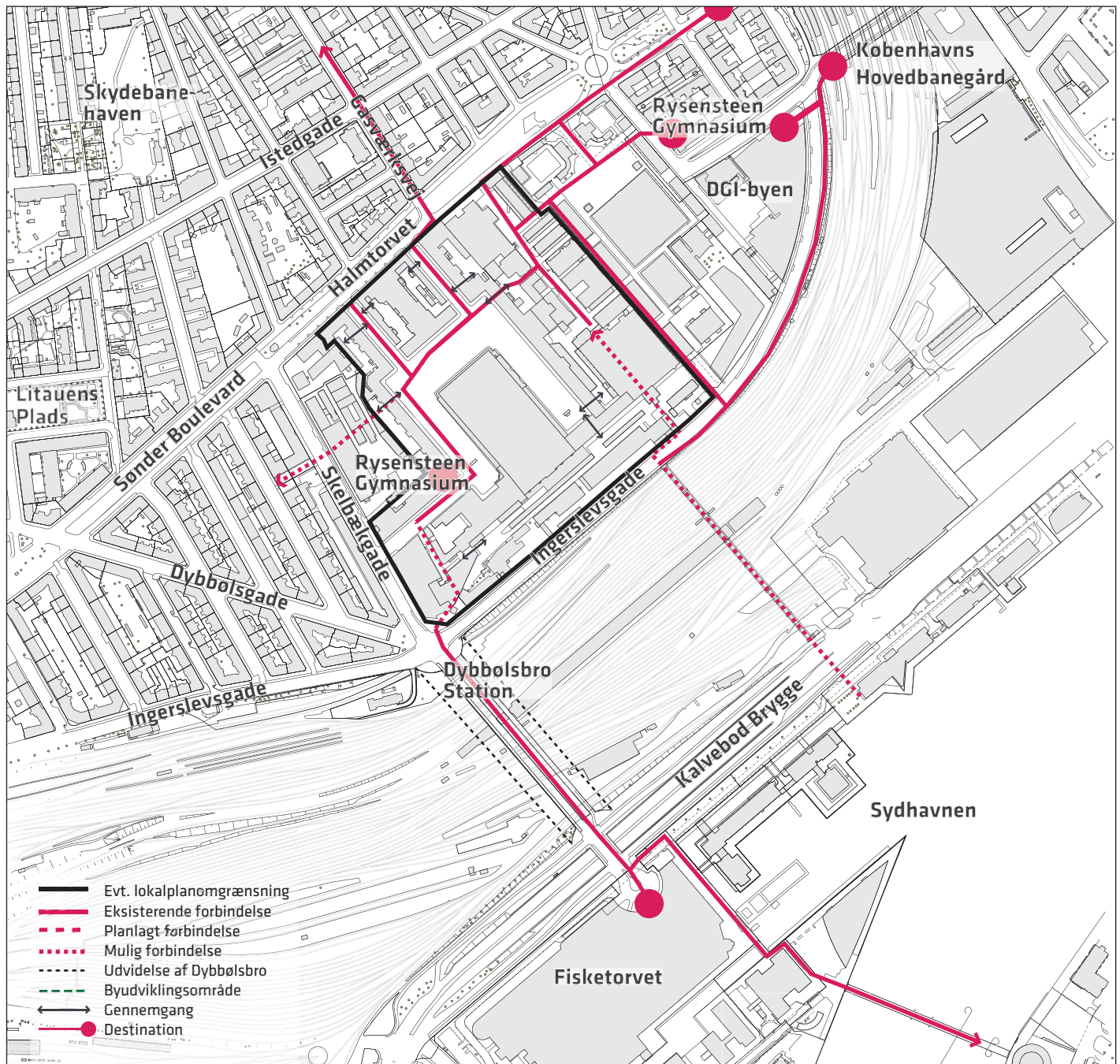
De indre byrum, der er præget af trafik og parkering - især på Flæsketorvet, og kantzonerne langs Skelbækgade, Ingerslevsgade og Halmtorvet - kan reorganiseres således, at der også bliver plads til flere byrum for udendørs aktiviteter. Alle nye funktioner i byrummene bør understøtte byliv og områdets karakter af Københavns centrum for kreative erhverv og gastronomi. Nyindretninger af byrummet skal varetages med største opmærksomhed på grund af byrummernes status som fredet nationalt industriminde.

Hensigten er at skabe et åbent, tilgængeligt bymiljø med gode byrum i høj kvalitet og opholdspladser i sammenhæng med den omkringliggende by, der skal bane vej for en "by i byen", hvor der er rum til liv.



Kødbyens rytme

Kødbyen er karakteriseret af at området har en særlig døgnrytme på grund af områdets diverse anvendelse, det betyder at området er aktiv næsten hele døgnet.

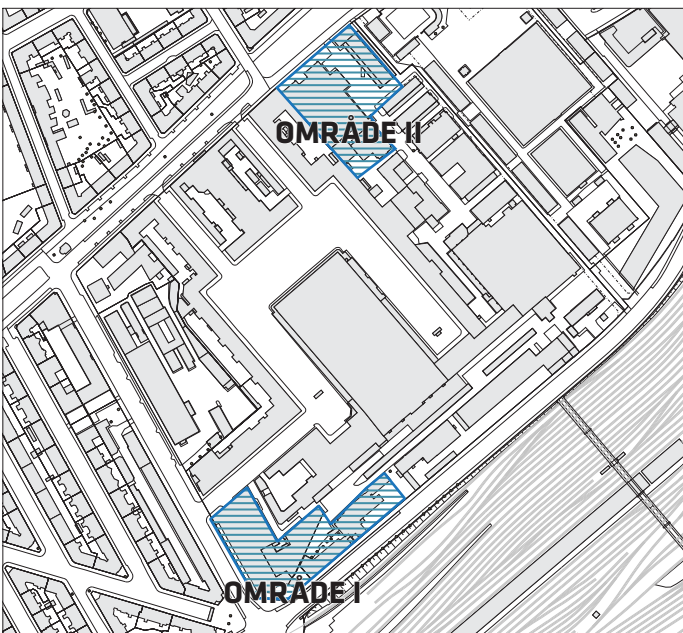


Eksisterende og mulige forbindelser

Parkering

Der er i dag ca. 500 p-pladser i Den Hvide Købby. Mange af disse optages daglige af pendlere. Hensigten er at sikre såvel kundensom lokal beboerparkering, af- og pålæsning og byrum samtidig med at æstetik, atmosfære og trafikikkerhed går op i en højere enhed.

I den politiske aftale om udmøntning af parkeringsstrategi 2009 fra juni 2011 indgik det derfor, at adgangsvejene (Kødboderne, Høkerboderne og Slagterboderne) til Flæsketorvet med ca. 100 parkeringspladser overføres til offentlig vej, med henblik på at pladserne kan anvendes til beboerparkering. Endvidere skal der som led i aftalen gennemføres opstribning og parkeringskontrol af arealet inde på Flæsketorvet.



Områder med mulighed for ny bebyggelse

BYGEMULIGHEDER

Tidligere analyser har peget på potentielle byggemuligheder ved det nordøstlige hjørne ved Halmtorvet og ved det sydvestlige område ved Dybbølsbro. Disse områder er ikke omfattet af fredningen og kan således udvikles.

Såfremt det besluttes at give mulighed for ny bebyggelse skal krav til nye byggefeltet sikre, at Købbyen åbnes op så mange steder som muligt eks. mod Dybbølsbro og Fisketorvet, så der skabes mere flow gennem området. Afgræsningen - kanten omkring Købbyen skal bearbejdes, så der sikres bedre sammenhæng med den omgivende by. Der skal skabes flere passager og porte ind til Købbyen.

Omfang af byggefeltet fastlægges ved udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg.

Udformning af evt. nybyggeri i et område præget af fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg samt med kulturhistorisk værdi stiller helt særlige bebyggelsesmæssige og arkitektoniske krav. I en evt. salgsaftale skal der optages bestemmelser om afholdelse af arkitektkonkurrencer eller lignende baseret på volumenstudier.

Område I - Hjørnegrunden ved Dybbølsbro Station

I underområde I, hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade, kan evt. ny bebyggelse anvendes til serviceerhverv m.v. Ny bebyggelse skal udformes så indgangen til Købbyen markeres, da beliggenheden er central ved Dybbølsbro Station. Hjørnet udgør sammen med bebyggelserne på det modsatte hjørne ved Dybbølsbro en port mellem det åbne baneterræn og det tætte Vesterbro.

De eksisterende bygninger, der er bevaringsværdige, har forholdsvis lav bevaringsværdi. Nedrivning af den lave bebyggelse med et etageareal på ca. 7.000 m² giver mulighed for nyt byggeri tilpasset Vesterbroskalaen og Købbyens arkitektur.

Område II - Hjørnegrunden ved Halmtorvet – Den Grå Kødbý

I underområde II, hjørnet i Den Grå Kødbý, kan evt. nedrives et antal bygninger – især bygningerne ud mod Halmtorvet - efter nærmere analyser og undersøgelser af de bevaringsværdige kvaliteter i området. Hermed bliver der mulighed for ny bebyggelse.

Hensigten med et nyt byggeri er at tilføre område vækst og skabe sammenhæng samt udnytte den unikke beliggenhed ud til Halmtorvet bedre. Byudvikling i dette område kræver stor omhu, da nybyggeri placeres midt i mellem de to fredede kødbýer - den Brune og Den Hvide og sammen med bevaringsværdige bygninger i Den Grå Kødbý.

ANBEFALING:

- At Den Hvide Kødbý planlægges som et område for kreative erhverv og fødevarereproduktion i sammenhæng med byudviklingen af Kalvebod Brygge herunder den mulige forbindelse over baneterrænet
- At sammenhængen mellem Den Brune, Den Grå og Den Hvide Kødbý og potentialer for nye forbindelser/passager ud og ind af området analyseres, og at området åbnes endnu mere op med nye passagemuligheder og porte, så der skabes større flow
- At der i ny byudvikling tages hensyn til Den Brune, Den Grå og Den Hvide Kødbýs egenart, skala bebyggelsesmønstre og arkitektoniske træk, så de ortsat kan opleves og aflæses som et samlet anlæg såvel kulturhistorisk som funktionelt
- At udviklingen af hjørnegrundene (Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet) skal ske med respekt for det eksisterende fredede byggeri under hensyn til Kødbýens autencitet, egenart og den fredede arkitektur
- At der skabes rammer for at byrumsarealerne kan anvendes til funktioner tilknyttet stueetagen herunder ophold og midlertidige aktiviteter
- At der udover beboerparkering, opstregning og lovliggørelse af skiltning også udpeges byrum til ophold på Flæsketorvet
- At der skabes bedre muligheder for rekreative aktiviteter og flere attraktioner i området
- At potentialet i de bevaringsværdige bygninger undersøges i forhold til kulturhistorie, arkitektur, bygningsmæssig stand og økonomi og indgår i forslag til bevaring eller nedrivning af bygninger (forslaget udarbejdes i forbindelse med lokalplanen)
- At der i en evt. salgsaftale optages bestemmelser om at høj arkitektonisk standard skal sikres ved afholdelse af arkitektkonkurrencer baseret på volumenstudier

FREMTIDIG FINANSIERING AF DEN HVIDE KØDBY

Forvaltningerne har med udgangspunkt i budgetaftalen udarbejdet 4 scenarier for den fremtidige finansiering af den Hvide Kødbymodul herunder ekstern finansiering eller helt eller delvist salg.

SCENARIO 1 - KOMMUNAL UDVIKLING

Kommunen beholder Den Hvide Kødbymodul og investerer i ejendommen

I scenarie 1 investerer kommunen i Den Hvide Kødbymodul, formålet er at optimere udlejningen bl.a. ved at klargøre lejemål og minimere tomgangslejen. Scenariet kræver, at der foretages markante investeringer over en 5-årig periode, med det formål, at nedbringe vedligeholdelseefterslæbet, styrke mulighederne for udlejning og generelt genoprette og opgradere området. Dermed vil det være nødvendigt, at investeringerne prioriteres i forbindelse med budgetforhandlingerne.

Vedligeholdelseefterslæbet anslås i dag, at udgøre kr. 200 mio. Derfor foreslår forvaltningerne investering i anlæg og vedligeholdelse over 5 år (2012-2016) på 216 mio. kr. heraf en ekstraordinær anlægsbevilling til Københavns Ejendomme på 129,8 mio. kr. De foreslåede investeringer vil resultere i reducerede løbende omkostninger til bl.a. akut og planlagt vedligeholdelse. Samtidig vil investeringerne øge bruttoindtjeningen i form af lavere tomgang og højere lejeindtægter. Samlet set er resultatet en markant forbedring af nettoindtjeningen for Den Hvide Kødbymodul over de kommende år.

TABEL 1 - 10 ÅRIG PROGNOSE FOR SCENARIO 1 - KOMMUNAL INVESTERING

Den Hvide Kødbymoduls økonomi

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
Drift (D) Anlæg (A)																						
Forventet lejeindtægt	47,0		49,1		51,2		53,5		55,2		56,9		58,0		59,2		60,4		61,6		552,0	0,0
Forventet driftsudgifter	-13,1		-12,7		-12,4		-12,0		-11,7		-11,9		-12,2		-12,4		-12,7		-12,9		-124,0	0,0
Forventet forbrugsudgifter	-5,5		-5,6		-5,7		-5,8		-6,0		-6,1		-6,2		-6,3		-6,4		-6,6		-60,2	0,0
Forventet administrationsudgifter	-2,9		-2,9		-3,0		-3,0		-3,1		-3,2		-3,2		-3,3		-3,4		-3,4		-31,4	0,0
Akut vedligehold		-5,6		-5,1		-4,5		-4,0		-3,5		-2,5		-2,6		-2,6		-2,7		-2,7	0,0	-35,7
Klargøring af lejemål		-2,5		-2,5		-2,6		-2,6		-2,7		-2,8		-2,8		-2,9		-2,9		-3,0	0,0	-27,3
Planlagt vedligehold		-8,5		-24,0		-47,7		-41,1		-29,0		-32,3		-4,0		-4,1		-4,2		-4,2	0,0	-199,2
Forbedring af udearealer				-4,2		-2,6		-2,4													0,0	-9,3
Resultat	25,5	-16,6	27,8	-35,8	30,1	-57,5	32,6	-50,2	34,4	-35,2	35,7	-37,6	36,4	-9,4	37,2	-9,5	37,9	-9,7	38,7	-9,9	336,4	-271,5

Københavns Ejendomes økonomi vedr. Den Hvide Kødbymodul

Løbende priser	2011,0		2012,0		2013,0		2014,0		2015,0		2016,0		2017,0		2018,0		2019,0		2020,0		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Forventet resultat	25,5	-16,6	27,8	-35,8	30,1	-57,5	32,6	-50,2	34,4	-35,2	35,7	-37,6	36,4	-9,4	37,2	-9,5	37,9	-9,7	38,7	-9,9	336,4	-271,5	
Indtægtskrav	-15,2		-16,7		-18,7		-19,0		-19,4		-19,8		-20,2		-20,6		-21,0		-21,4		-192,0	0,0	
Anlægsbevilling				17,0		45,5		29,3		16,0		22,0		-6,9		-7,0		-7,2		-7,3		-28,4	129,8
Omprioritering internt i KEjd		6,2		7,7		0,5		7,4		4,2		-0,3									25,7	0,0	
Total	16,5	-16,6	18,8	-18,8	11,9	-12,0	21,0	-20,9	19,2	-19,2	15,6	-15,6	9,3	-9,4	9,6	-9,5	9,7	-9,7	10,0	-9,9	141,7	-141,7	

Scenarie 1's effekt på kommunekassen

Løbende priser	2011,0		2012,0		2013,0		2014,0		2015,0		2016,0		2017,0		2018,0		2019,0		2020,0		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Foreslået rammeløft ved status Quo				-17,0		-45,5		-29,3		-16,0		-22,0		6,9		7,0		7,2		7,3		28,4	-129,8
Total	0,0	0,0	0,0	-17,0	0,0	-45,5	0,0	-29,3	0,0	-16,0	0,0	-22,0	6,9	0,0	7,0	0,0	7,2	0,0	7,3	0,0	28,4	-129,8	



Tabellerne viser, at i den 10-årige prognose giver de foreslåede investeringer et attraktivt investeringsafkast, sideløbende med det løft området vil opleve. Efter den 5-årige investeringsperiode forventes det, at Københavns Ejendomme kan honorere indtægtskravet, og at de oven i købet kan levere et stigende overskud herudover til kommunekassen årligt. Det antages, at tomgangen reduceres til samme niveau som i den resterende by.

KONKLUSION

De forventede pengestrømme i scenarie 1, fremgår af ovenstående tabel. Som tabellen viser, indebærer dette scenarie en tillægsbevilling til Københavns Ejendomme på i alt 129,8 kr. Investeringerne medfører, at der årligt er en nettoindtægt på 6,9 mio. kr. fra 2017 stigende til 7,3 mio. kr. i 2020 efter indtægtskrav. Det foreslås at afkastet deles mellem Københavns Ejendomme og kommunekassen således, at Københavns Ejendommens udgifter vedr. Den Hvide Kødby dækkes og overskuddet derudover tilfalder kommunekassen.

Fordele ved at Københavns Kommune forbliver ejer og investerer i Den Hvide Kødby

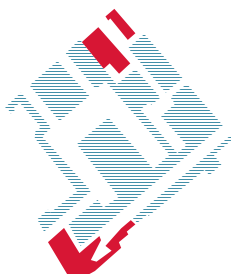
- Københavns Kommune kan som ejer af Den Hvide Kødby vælge, hvem der skal udlejes til og holde fokus på visionen for Den Hvide Kødby
- Kommunen har mulighed for at placere offentlige institutioner og tilbud i Kødbyen som f.eks. kulturtilbud, bibliotek, væresteder eller uddannelsesinstitutioner. Det kræver at der tilføres budgetressourcer til disse handlinger
- Ved at investere i området og lejemålene til gennudlejning kan udlejningen organiseres mere professionelt



Ulemper ved at Københavns Kommune forbliver ejer og investerer i Den Hvide Kødby

- Kommunen kan ikke som en privat ejer finansiere det via låntagning, men må afsætte budgetmidler eller overskudskapacitet
- Da kommunen ikke må drive udlejningsvirksomhed til tredjemand, er det en forudsætning, at der placeres kommunale funktioner i området





SCENARIO 2 - DELVIS SALG

Kommunen sælger hjørnegrundene og der investeres i den fredede del af Den Hvide Kødbby.

I scenarie 2 sælges hjørnegrundene (Skelbækgade / Ingerslevsgade og Halmtorvet / Slagtehusgade) i Den Hvide Kødbby og Grå Kødbby. Det forudsættes, at der som i scenarie 1 investeres i genopretning af Den Hvide Kødbbys fredede bygninger. Provenuet fra salget af hjørnegrundene kan evt. anvendes som finansiering af vedligeholdelsen. I scenarie 2 er der ikke taget stilling til den fremtidige organisation og drift af området. Der er forskellige muligheder inden for scenarie 2; fx at kommunen opretter en selvejende fond, at kommunen opretter et partnerselskab, at driften udliciteres til en privat ejendomsadministrator, eller at Københavns Ejendomme fortsætter som driftsherre. Dette skal afklares nærmere i den videre proces.

TABEL 2 -10 ÅRIG PROGNOSE FOR SCENARIER 2 - DELVIS SALG INVESTERING

Den Hvide Kødbbys økonomi

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Forventet lejeindtægt	47		40,9		42,9		45		46,5		48,1		49,1		50		51		52,1		472,6	0,0	
Forventet driftsudgifter	-13,1		-11		-10,6		-10,3		-10		-10,2		-10,4		-10,6		-10,8		-11,1		-108,2	0,0	
Forvent forbrugsudgifter	-5,5		-4,8		-4,9		-5		-5,1		-5,2		-5,3		-5,4		-5,5		-5,7		-52,6	0,0	
Forventet administrationsudgifter	-2,9		-2,5		-2,6		-2,6		-2,7		-2,7		-2,8		-2,8		-2,9		-2,9		-27,4	0,0	
Akut vedligehold		-5,6		-4,3		-3,8		-3,3		-2,7		-2,5		-2,6		-2,6		-2,7		-2,7		0,0	-32,8
Klargøring af lejemål		-2,5		-2,2		-2,2		-2,3		-2,3		-2,4		-2,4		-2,5		-2,5		-2,6		0,0	-23,9
Planlagt vedligehold		-8,5		-20,6		-46,2		-35,4		-25		-26,3		-3,4		-3,5		-3,6		-3,6		0,0	-176,2
Forbedring af udearealer		0		-4,2		-2,1		-2,1		0		0		0		0		0		0		0,0	-8,4
Resultat	25,5	-16,6	22,6	-31,4	24,8	-54,4	27	-43,1	28,7	-30,1	29,9	-31,2	30,5	-8,4	31,1	-8,5	31,8	-8,7	32,4	-8,9	284,4	-241,2	

Københavns Ejendomes økonomi vedr. Den Hvide Kødbby

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Forventet resultat	25,5	-16,6	22,6	-31,4	24,8	-54,4	27,0	-43,1	28,7	-30,1	29,9	-31,2	30,5	-8,4	31,1	-8,5	31,8	-8,7	32,4	-8,9	284,4	-241,2	
Indtægtskrav	-15,2		-16,7		-14,6		-14,9		-15,2		-15,5		-15,8		-16,1		-16,5		-16,8		-157,3	0,0	
Anlægsbevilling				20,0		40,0		28,0		12,0		12,0		-6,3		-6,5		-6,5		-6,7		-26,0	112,0
Omprioritering internt i KEjd	6,2		5,5		4,3		2,9		4,5		4,8										28,2	0,0	
Total	16,5	-16,6	11,4	-11,4	14,5	-14,4	15,0	-15,1	18,0	-18,1	19,2	-19,2	8,4	-8,4	8,5	-8,5	8,8	-8,7	8,9	-8,9	129,3	-129,2	

Scenarie 2's effekt på kommunekassen

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Foreslået tillægsbevilling				-20		-40		-28		-24		6,3		6,5		6,5		6,7		6,7		26,0	-112
Mistet indtægtskrav						-4,1		-4,1		-4,2		-4,3		-4,4		-4,5		-4,5		-4,6		-34,7	0,0
Total	0,0	0,0	0,0	-20	-4,1	-40	-4,1	-28	-4,2	-24	-4,3	0	-4,4	0,0	-4,5	0,0	-4,5	0,0	-4,6	0,0	-8,7	-112	

Tabellerne viser, at de foreslåede investeringer, giver et attraktivt investeringsafkast i den 10-årige prognose, sideløbende med det løft området vil opleve. Efter den 5-årige investeringsperiode forventes det, at Den Hvide Kødby kan generere et stigende overskud i årene fremefter. Det antages, at tomgangen reduceres til samme niveau som i den resterende by.

KONKLUSION

Med provenuet fra salget frigives midler, som kan anvendes til at finansiere vedligeholdelse af den fredede del af Den Hvide Kødby. Der er desuden behov for et mindre rammeløft for at nedbringe vedligeholdelseefterslæbet, da omkring 20 pct. af den samlede bygningsmasse sælges, og dermed ikke længere skal vedligeholdes. Et salg af hjørnegrundene vil have en negativ økonomisk effekt på kommunekassen, som årligt vil miste indtægter fra udlejning af de solgte bygninger.

Fordele ved at hjørnegrundene sælges fra og kommunen ejer den fredede del

- Hjørnegrundene hvor det fulde potentiale i dag ikke udnyttes, bliver byudviklet, og der vil dermed blive skabt sammenhæng mellem Kødbyen og den omkringliggende by
- Københavns Kommune kan fortsat fastlægge strategien for Den Hvide Kødby og vælge, hvem der skal udlejes til
- Kommunen har mulighed for at placere offentlige institutioner og tilbud i Kødbyen som f.eks. kulturtilbud, bibliotek, væresteder eller uddannelsesinstitutioner. Det kræver at der tilføres budgetressourcer til disse handlinger
- Ved at investere i området og lejemålene til genudlejning kan udlejningen organiseres mere professionelt

Ulemper ved at hjørnegrundene sælges fra og kommunen ejer den fredede del

- Da kommunen ikke må drive udlejningsvirksomhed til tredjemand, er det en forudsætning, at området rummer kommunale aktiviteter
- Kommunen kan ikke som en privat ejer finansiere genopretning via låntagning, men må afsætte budgetmidler eller overskudskapacitet





SCENARIO 3 – FULDT SALG

Kommunen frasælger alle aktiver i Den Hvide Kødbby.

I scenarie 3 forslås det at sælge Den Hvide og Grå Kødbby. Det er i 2010 vurderet, at et samlet salg af Den Hvide Kødbby er realistisk.

Ved et salg overgår den videre udvikling af Den Hvide Kødbby til en privat aktør. Det betyder, at den nye ejer fremover fastlægger udlejningsstrategien. Det forventes, at en ny ejer vil konsolidere og optimere det udlejningsgrundlag, der allerede er etableret i dag. Hovedparten af Den Hvide Kødbby er fredet, så en ny ejer vil ikke kunne nedrive bygninger og foretage markante fysiske ændringer i den centrale del af Den Hvide Kødbby. Bygningerne på hjørnegrundene er bevaringsværdige og nogle af disse vil kunne nedrives og byudvikles som beskrevet i scenarie 2.

TABEL 3 -10 ÅRIG PROGNOSE FOR ØKONOMI I SCENARIO 3 – FULDT SALG

Den Hvide Kødbbys økonomi

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Forventet lejeindtægt	47,0		47,9																		94,8	0,0	
Forventet driftsudgifter	-13,1		-13,8																		-26,9	0,0	
Forventet forbrugsudgifter	-5,5		-5,6																		-11,1	0,0	
Forventet administrationsudgifter	-2,9		-2,9																		-5,8	0,0	
Akut vedligehold		-5,6		-5,9																	0,0	-11,5	
Klargøring af lejemål		-2,5		-2,5																	0,0	-5,0	
Planlagt vedligehold		-8,5		-8,7																	0,0	-17,2	
Forbedring af udearealer		0,0		0,0																	0,0	0,0	
Resultat	25,5	-16,6	25,6	-17,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,1	-33,8

Københavns Ejendomme økonomi vedr. Den Hvide Kødbby

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Forventet resultat	25,5	-16,6	25,6	-17,2																		51,1	-33,8
Indtægtskrav	-15,3		-16,7																			-32,0	0,0
Anlægsbevilling																						0,0	0,0
Omprioritering internt i KEjd	6,3		8,3																			14,6	0,0
Total	16,5	-16,6	17,2	-17,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,7	-33,8

Scenarie 3's effekt på kommunekassen

Løbende priser	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Total		
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A	
Drift (D) Anlæg (A)																							
Mistet indtægtskrav					-18,7		-19,0		-19,4		-19,8		-20,2		-20,6		-21,0		-21,4			-160,1	0,0
Total	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,7		-19,0		-19,4		-19,8		-20,2		-20,6		-21,0		-21,4			-160,1	0,0

Tabellerne viser, at kommunen forbereder et salg til 2013 og indtil da kører Den hvide Kødby som i status quo - dvs. der ikke bedes om tillægsbevillinger. Det er dog en vigtig forudsætning forud for et salg, at så mange af de usikkerheder, der allerede kendes, afklares - fx. i forhold til ammoniak-køleanlægget og udlejning, jordforurening og manglende plangrundlag.

KONKLUSION

Jo hurtigere et salg gennemføres, des flere udgifter til vedligeholdelse kan kommunen undlade. Hvis der går længere tid inden et salg gennemføres, vil der være behov for at tilføre ekstra midler til nødvendig vedligeholdelse for at undgå skadeligt forfald samt til klargøring af lejemål.

Salg af kødbyen vil have en økonomisk effekt på kommunekassen, som årligt fremover vil miste indtægter i form af indtægter fra udlejningen af Den Hvide Kødby. Omvendt vil der komme indtægter fra salget, og der vil ikke være behov for at afsætte midler i budgettet til vedligehold, genopretning eller andre udgifter til Den Hvide Kødby.

Fordele ved at Københavns Kommune sælger Den Hvide Kødby

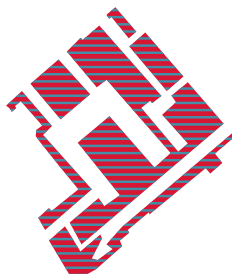
- En ny ejer forventes at udvikle området og vedligeholde og investere i området
- En ny ejer forventes at have professionel kompetence til at kunne videreudvikle området
- En privat udlejer har mulighed for udleje under markedslejen, hvis det ønskes. Det kan kommunen ikke gøre med mindre, der er tale om foreninger o. lign., som udøver en kommunal aktivitet, som er støtteberettiget



Ulemper ved at Københavns Kommune sælger Den Hvide Kødby

- Der er tvungent udbud, hvilket betyder, at kommunen ikke kan afgøre, hvem der skal købe området
- Københavns Kommune kan i kommuneplanen og lokalplanen styre anvendelsen, men kan ikke styre udlejningen
- Nogle lejere kan ikke beskyttes mod opsigelse, men hovedparten er beskyttet erhvervslejeloven
- Kommunen mister en lejeindtægt/provenu fremadrettet





SCENARIO 4 - PARTNERSKAB

Kommunen danner et partnerskab med en ekstern investor, som påtager sig helt eller delvist finansiering af genopretningen

Scenario 4 undersøger om det er muligt at finde ekstern finansiering til genopretning af Den Hvide Kødby. Hvis kommunen indgår et partnerskab med en privat investor, vil kommunen bevare ejerskabet af Den Hvide Kødby og dermed indflydelsen på udviklingen i området. En privat investor vil forvente en gevinst på deres investering og indflydelse på udviklingen. Men kommunen vil kunne trække på den private parts knowhow og man-power, netværk samt øvrige ressourcer, samtidig med at kontrollen med udviklingen af området i en vis udstrækning bevares, sådan at idéen bag strategien om 'Kød og Kreativitet' ikke går tabt. Partnerskabsmodellen kan kombineres med delvist salg, som finansierer kommunens indskud i projektet.

KONKLUSION

For kommunen er målet med et partnerskab at sikre en hensigtsmæssig byudvikling med maksimal kommunaløkonomisk gevinst, og for den private part vil målet typisk også være at skabe en rimelig forrentning alt afhængigt af, hvilken type ekstern finansiering, der er tale om. Fonde kan evt. have et mere filantropisk formål og knapt så store krav til afkast. Københavns Kommune har haft kontakt til række fonde og eksterne parter, men de har ikke været interesseret.



Fordele ved at Københavns Kommune indgår partnerskab om Den Hvide Kødby

- Området bliver genoprettet
- Kommunen bevarer en vis indflydelse på udviklingen af området og beholder ejerskabet
- Kommunen har mulighed for at placere offentlige institutioner og tilbud i Kødbyen som f.eks. kulturtilbud, bibliotek, væresteder eller uddannelsesinstitutioner. Det kræver at der tilføres ressourcer til disse handlinger
- Ved at investere i området og lejemålene til genudlejning kan udlejningen organiseres mere professionelt og kommunen kan på sigt opnå en fornuftig business case, som resultat af det afkast, der forventeligt opnås ved, at der investeres i området
- Kommunen kan trække på knowhow og man-power fra den private part

Ulemper ved at Københavns Kommune indgår partnerskab om Den Hvide Kødby

- Kommunen må ikke drive udlejningsvirksomhed til tredjemand, især ikke når det ikke direkte varetager kommunale interesser
- Kommunen må regne med at en ekstern partner vil kræve stor indflydelse på styringen og investeringerne i området
- Det kan blive svært at finde en privat partner, der ønsker at danne et partnerskab for Den Hvide Kødby
- Da kommunen ikke må drive udlejningsvirksomhed til tredjemand, er det en forudsætning, at der placeres kommunale funktioner i området
- Der skal afsættes penge på kommunens budget
- Sondringer har vist, at der ikke er stor interesse på markedet for at indgå et partnerskab



ØVRIGE HENSYN

AMMONIAKKØLEANLÆGGET (MASKINSTATIONEN MOD INGERSLEVSGADE)

Københavns Ejendomme og lejerne er ifølge lejekontrakterne forpligtet til henholdsvis at levere og aftage kulde fra Kødbyens Maskincentralens ammoniak anlæg.

30

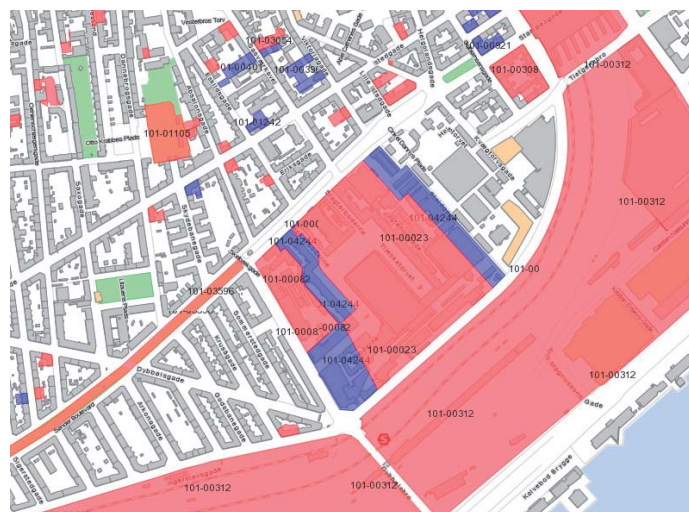
Ammoniak anlægget er pt. under kortlægning og vurdering, da ammoniak anlægget er en godkendelsespligtig risikovirksomhed. Københavns Ejendomme (Maskincentralen) har bedt COWI udarbejde et revideret sikkerhedsdokumentet. Center for Miljø vil tage stilling til evt. konsekvenser af vurderingen, hvorefter forvaltningerne vil fremlægge løsningsforslag. På baggrund heraf vil Center for Miljø tage stilling til hvilke afværgeforanstaltninger, der evt. skal iværksættes.

Klimamæssigt er anlægget særdeles godt, da det udleder mindre CO₂ end andre typer anlæg til nedkøling. Fjernkøling fra en anden leverandør er desværre ikke tilstrækkeligt til at dække Kødbyens behov for køl, da temperaturen ikke kommer langt nok ned. Der bør derfor fremadrettet fortsat investeres i og udvikles på anlægget, så endnu mere ammoniak trækkes tilbage eller fjernes fra anlægget, så der sikres et optimalt udlejnings- og indtægtsgrundlag.

JORDFORURENING

På den del af ejendommen matr.nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, hvor Den Hvide Købby er opført, samt på en del af naboejendommen matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter lå det tidligere Vestre Gasværk. Gasværket var i drift fra ca. 1857 til ca. 1927. Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, og undersøgelser har vist, at jord og grundvand er forurenet med især tjærekomponenter, tungmetaller, benzen og cyanid. Derudover er der på den sydlige del af lokalplanområdet påvist phenoler og clorphenoler.

På kortlagte arealer skal Center for Miljø (CMI) i TMF sikre at bygge- og anlægsarbejde samt ændring i arealanvendelse fra tidligere industri til følsom arealanvendelse ikke giver anledning til ude og indeklimaproblemer og ikke medfører risiko for fysisk kontakt med forurenet jord. CMI skal udføre konkrete vurderinger af planlagte projekter, for at kunne meddele om projektet kræver tilladelse ifølge jordforureningslovens § 8. I forbindelse med en § 8 tilladelse stiller CMI krav om at ejer eller bruger udfører undersøgelser af forureningen, hvilket påvirker både mulighederne for salg og udlejning.



Jordforurening - Vidensniveau 1 (V1): Dette betyder, at der er tilvejebragt viden om, at aktiviteter på arealet eller på andre arealer i nærheden kan have forårsaget jordforurening.

Jordforurening - Vidensniveau 2 (V2): Det betyder, at der er dokumentation for, at der er jordforurening på arealet. Jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at den kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

MILJØGENER

Trafikstøjniveauet langs Ingerslevsgade er beregnet til ca. 75 dB. Langs Skelbækgade og Halmtorvet er det beregnet til ca. 71 dB. Støjen fra jernbanen ligger på 50-60 dB og har således ingen betydning for en ændret anvendelse i Kødbyen.

Samtidigt giver både kød- og kulturdelen af "kød og kreativitet" anledning til bl.a. lugt- og støjgener.

STYRINGSMULIGHEDER FØR OG EFTER ET EVT. SALG

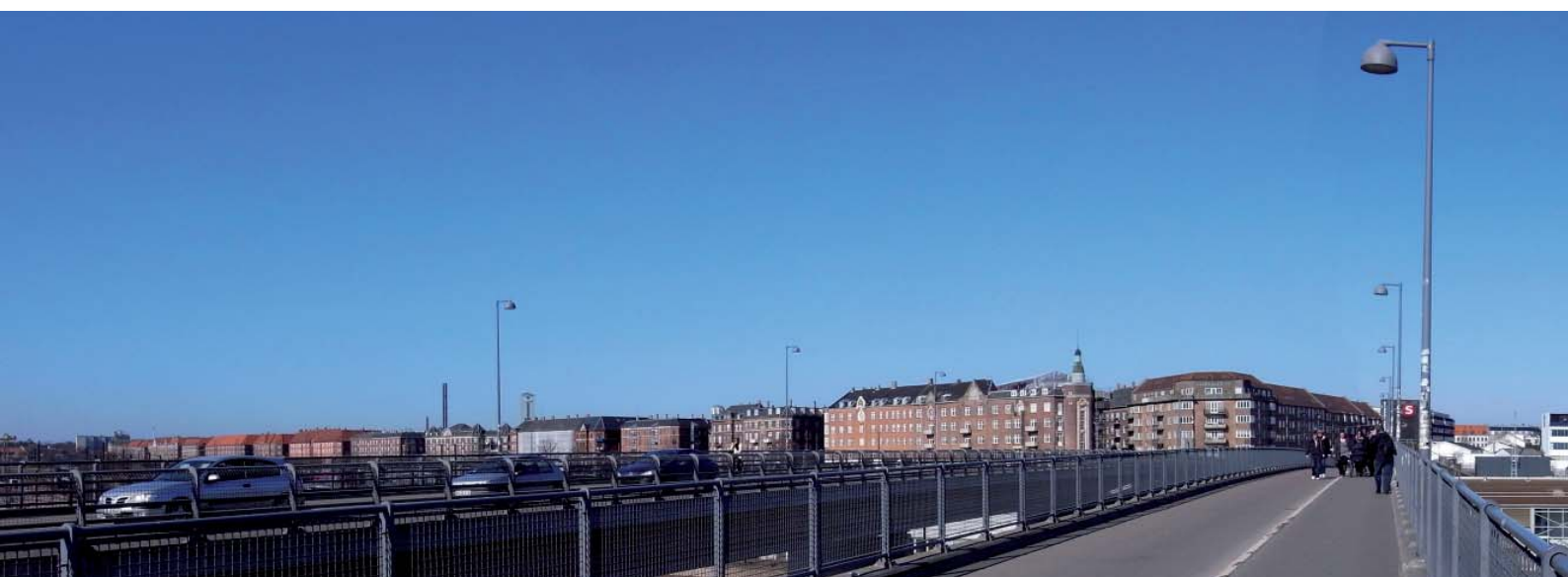
Som ejer af Den Hvide Kødby har Københavns Kommune en række vigtige redskaber til at styre udviklingen fx udlejningsstrategien. Efter et evt. helt eller delvist salg kan kommunen hovedsageligt få indflydelse på de solgte områders udvikling via lokalplanen, som indeholder bestemmelser om anvendelse, nybyggeri og byrummets anvendelse. Lokalplanen kan dog ikke sikre visionen om "Kød og Kreativitet"

Der er ingen tvivl om, at kommunen har størst indflydelse på områdets udvikling ved fortsat at eje området. Omvendt er der ikke andre af kommunens såkaldte kreative zoner, som er kommunalt ejet, og disse områder er som nævnt også områder i vækst.

BYENS INTERESSER

Forvaltningerne har løbende drøftet arbejdet med en del af områdets interessenter, herunder Kødbyens lejerforening, som jævnligt er blevet orienteret og forvaltningerne har blandt andet drøftet kødbyens fremtid med lejerforeningen på foreningens generalforsamling. Endvidere har Vesterbro Lokaludvalg været inviteret til møder og til at komme med input til budgetforhandlingerne vedr. Den Hvide Kødby. Der har også været afholdt en såkaldt forhøring, hvor der er kommet godt og vel 90 høringssvar fra borgere og lejere i området samt andre med interesse for, disse kommentarer bliver brugt i den fremtidige planlægning af området.

Vesterbro Lokaludvalg har udarbejdet en bydelsplan for Vesterbro, hvor de peger på, at det er nødvendigt at udforme en helhedsplan for hele Kødbyen i tæt samarbejde mellem lokalud-



Kødbyens skyline er homogen og harmonerer med Vesterbros karréstruktur. I horisonten ses byens tårne

valget, lejere, naboer og forvaltninger. Diversiteten og den helt særlige stemning i Kødbyen, hvor der både er plads til slagteri-erhvervene og til de kreative erhverv, ønskes bevaret, samtidig med at der skabes mulighed for differentiering af huslejeniveau.

Lokaludvalget anbefaler også

- at området bør blive selvforsynende med bæredygtig energi fra bl.a. solceller og fungerer som showcase for bæredygtige såvel som kreative byrum.
- at store lastbiler bør køre via en tvangsroute på Vasbygade, og at der fortsat skal være plads til omlastning af varer i Kødbyen.
- at det ammoniakbaserede køleanlæg i Den Hvide Kødby bør omlægges således, at det ikke fremover er ammoniakbaseret og udgør en risiko for området.

KOMMUNALE AKTIVITETER I DEN HVIDE KØDBY

Så længe kommunen ejer Den Hvide Kødby, har kommunen mulighed for at placere kommunale aktiviteter i Den Hvide Kødby. I dag er der kun få kommunale aktiviteter i området fx. Team Bade, Maskincentralen og et lager for stadsarkivet. Der er en række kommunale aktiviteter, som fornuftigt kan placeres i Den Hvide Kødby, hvis der bliver taget politisk beslutning om at flytte kommunale aktiviteter og afsætte midler i budgettet til det.

Mulige kommunale aktiviteter kunne fx være.:

- Sundhedsrum som Dugnad - det vil anslået koste 4-5 mio. kr.
- Kulturhus/bibliotek - Kultur- og Fritidsforvaltning har lavet en forundersøgelse at et sådan projekt, som opført anslået vil koste knapt 95 mio. kr.
- Forskellige kommunale kontorer (Kultur- og Fritidsforvaltning har fx tidligere ligget Kødbyen) en flytning koster ca. 1-2 mio. kr. afhængig af størrelsen af kontoret, hertil kommer istandsættelse af kontorer
- Kommunale køkkener - fx. til madordninger eller lign.
- Daginstitutioner og andre uddannelsesinstitutioner.

Der er flere muligheder, så længe det er kommunale aktiviteter, der ikke indbefatter overnatning, grupper som ikke vil kunne instrueres i sikkerheden (fx børn) eller aktiviteter, som ligger uden for anvendelsesbestemmelserne for området.



ANBEFALING:

- at det bør tages til efterretning, at Københavns Ejendomme er ved at udarbejde et revideret sikkerhedsdokument med risikovurdering, som ligger klar den 10. oktober 2011
- at forvaltningerne, så snart risikovurderingen foreligger, vil udarbejde en plan, som beskriver konsekvenserne af vurderingen og forslag til løsninger
- at reduktion eller ophør af ammoniakproduktionen vil kræve betydelige investeringer. Det skønnes at koste min. 80 mio. kr. at ombygge ammoniakanlægget til enten et centralt ammoniakanlæg med CO2 eller brint som energibærer
- at det tages til efterretning, at der er jordforurening i området, som kan have betydning for anvendelse og udviklingsmuligheder
- at der i forbindelse med lokalplanlægningen bør foretages nærmere vurderinger af støj- og lugtgener fra virksomheder i området
- at visionen om Den Hvide Kødby, som et unikt kreativt område i byen, bør tilgodeses i videst mulige omfang ved udarbejdelse af en lokalplan
-
- at lejerforeningen og Lokaludvalget fortsat inddrages i arbejdet med udviklingen af Den Hvide Kødby
- at kommunen har mulighed for at placere kommunale aktiviteter i Den Hvide Kødby



Flæsketorvet i dag

Udarbejdet og udgivet af:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Teknik- og Miljøforvaltningen
Kultur- og Fritidsforvaltningen

Layout, grundkort, fotos og illustrationer:

Center for Bydesign
Teknik- og Miljøforvaltningen
Københavns Kommune

Copyright © Københavns Kommune

www.kk.dk