



Orientering

Byfornyelsesredegørelse 2025

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget modtager Byfornyelsesredegørelsen 2025 til orientering. Som sædvanligt beskriver den årlige redegørelse økonomi og aktiviteter i de tre byfornyelsesindsatser: områdefornyelse, bygningsfornyelse og gårdhaver. Forvaltningen indfører fra i år en ny, samlet bevillingsstruktur mhp. bedre løbende overblik på indsatsniveau.

Sagsfremstilling

I Byfornyelsesredegørelsen 2025 (bilag 1) redegøres der for aktiviteter og økonomi for de tre byfornyelsesindsatser i kapitlerne 2-4. Her beskrives kort kommende indstillinger, sidste års afsluttede projekter samt igangværende projekter. I kapitel 5 beskrives den overordnede økonomistyring for området.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe positiv udvikling i udsatte byområder via fokuserede femårige indsatser i et kvarter. Der er lige nu fire aktive områdefornyelser, og i år forventer forvaltningen at indstille igangsættelse af arbejdet med ét nyt område.

Bygningsfornyelsen arbejder for gode boligforhold for københavnernes og for at fremtidssikre byens etageboligejendomme. I år vil et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsen blive politisk behandlet, med forslag om at øge fokus på at styrke boligforeningernes handlekraft til bl.a. at indgå i den grønne omstilling. Bygningsfornyelsen administrerer flere puljer, og vil herudover ultimo 2025 indstille en række ejendomme i den årlige indstilling om støtte til bygningsfornyelse.

Gårdhaverne omdanner Københavns opdelte og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum. I år går etableringen af tre gårdhaveprojekter i gang. Syv gårdhaver er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to vil blive indstillet til politisk godkendelse og etablering i år.

Indsatserne finansieres overordnet via årlige bevillinger på byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017. Dermed er den årlige bevilling i perioden 2017-2024 blevet 23,6% mindre værd.

09-05-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 3269

Dokumentnummer i F2
182527

Sagsnummer i eDoc
2025-0051745

Bevillingsstrukturen for rammen er efter dialog med Økonomiforvaltningen ændret med henblik på at styrke smidighed og gennemsigtighed i økonomistyringen. Et lille akkumuleret mindreforbrug på 70,8 mio. kr. (svarende til 43 % af ét års bevilling) på den overordnede byfornyelsesramme er samtidig fordelt til områdernes konti til opsamling af mer-/mindreforbrug fra projekter. Fordelingen er sket i henhold til den politisk besluttede fordelingsnøgle for den årlige bevilling (BR 30. marts 2017). Der er herudover oprettet konti til mindre, tværgående udgifter under hver indsats. Denne konto vil i Bygningsfornyelsen også blive anvendt til tilbagebetaling af tilskud. Disse konti vil blive opgjort årligt og indgå i indsatsens mer-/mindreforbrug.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, vil forvaltningen arbejde videre med de planlagte indsatser og indstillinger.

Peter Højer
Vicedirektør



Sagsnummer i F2
2025 - 3269

Dokumentnummer i F2
182527

Sagsnummer eDoc
2025-0051745

Byfornyelsesreddegørelse 2025

Økonomi og status for indsatserne

Områdefornyelse - Bygningsfornyelse - Gårdhaver

Foto: A/B Storgården

Områdefornyelse Nordvest + Fremtidens Gårdhave Tomsgårdsvej + Bygningsfornyelse Tomsgårdsvej 70-110

1. Introduktion

Byfornyelsesindsatserne arbejder for at skabe gode boligsociale forhold for københavnernes – med udgangspunkt i henholdsvis boligen, baggården og kvarteret. Kortet på næste side viser, hvor i byen indsatserne er aktive lige nu.

1.1 Kort om indsatserne

Der redegøres for de enkelte indsatser i kapitlerne 2-4. Her beskrives kort kommende indstillinger, sidste års afsluttede projekter samt igangværende projekter under indsatsen.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe positiv udvikling i udsatte byområder via fokuserede femårige indsatser i et kvarter. Der er lige nu fire aktive områdefornyelser, og i år forventer forvaltningen at indstille politisk at igangsætte arbejdet med et ny område.

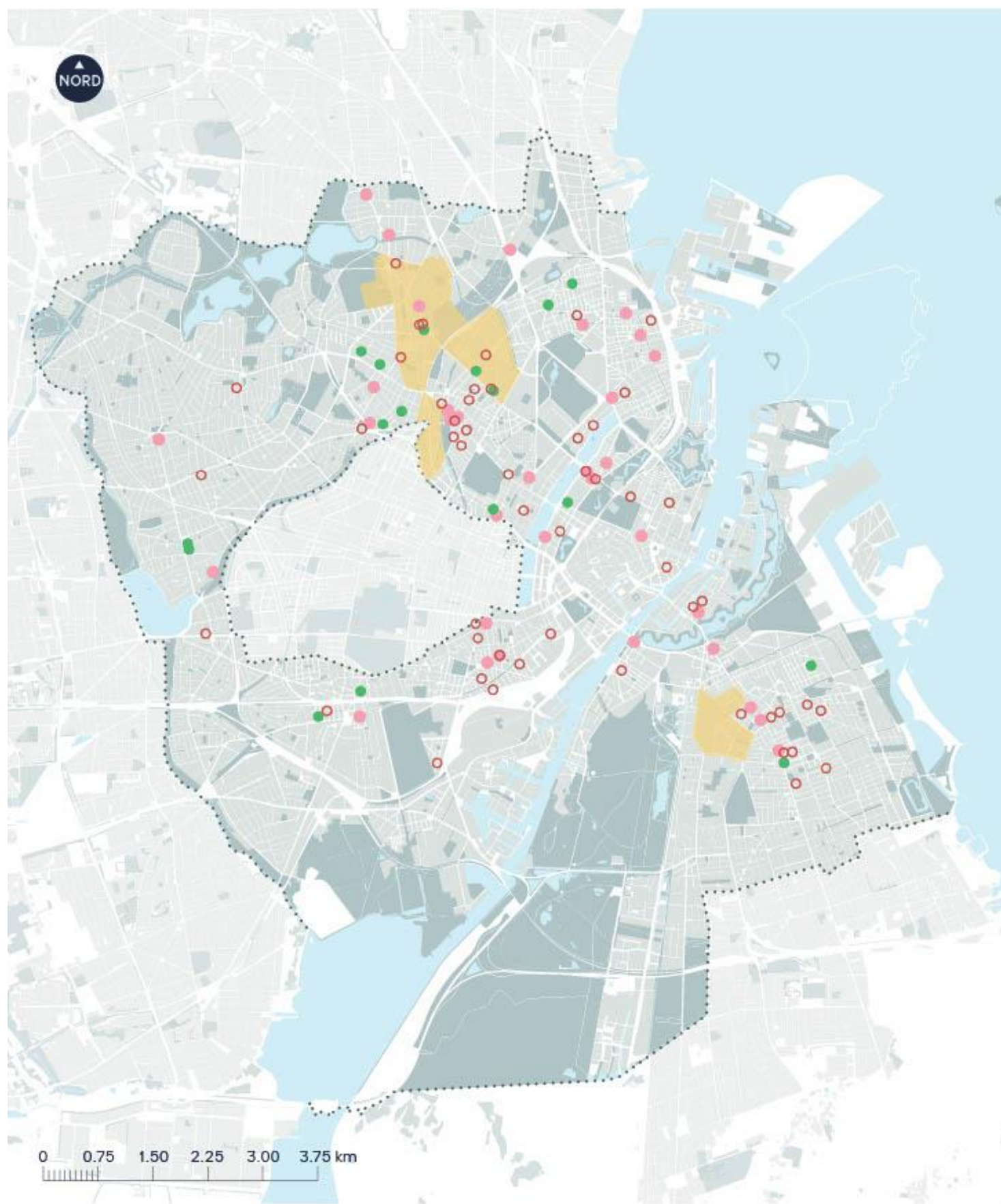
Bygningsfornyelsen arbejder for gode boligforhold for københavnernes og for at fremtidssikre byens etageboligejendomme. I år vil et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsen blive politisk behandlet, med forslag om at øge fokus på at styrke boligforeningernes handlekraft til bl.a. at indgå i den grønne omstilling. Bygningsfornyelsen vil igen i år også indstille en række ejendomme til støtte via byfornyelsesrammen.

Gårdhaverne omdanner Københavns opdelte og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum. I år går etableringen af tre gårdhaveprojekter i gang. Syv gårdhaver er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to vil blive indstillet til politisk godkendelse og etablering.

Økonomi. Indsatserne finansieres overordnet via årlige bevillinger på byfornyelsesrammen. Bevillingen er uændret siden 2017, hvilket når der justeres for inflation er en reduktion på 23,6% i reel værdi. Styringsmodellen for rammen er fra i år ændret med henblik på at styrke smidighed og gennemsigtighed i økonomistyringen. Økonomistyring på tværs af de tre indsatser beskrives nærmere i kapitel 5.

Indholdsfortegnelse

Byfornyelsesredegørelse 2025	1
1. Introduktion	2
2. Områdefornyelse	4
3. Bygningsfornyelse	7
4. Gårdhaver.....	11
5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen	14



..... Kommunegrænse

○ Helhedsrenovering

● Støjpulje

● Fælles gårdhave i udvikling eller anlæg

■ Igangværende områdefornyelse

IGANGVÆRENDE BYFORNYELSESSAGER

Flere bydele
Oversigtskort



2. Områdefornyelse

Områdefornyelserne har til formål at igangsætte og understøtte en positiv udvikling i Københavns udsatte byområder, med henblik på at øge områdernes tryghed og attraktivitet til gavn for områdets beboere og andre københavnere.

2.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 56,2 mio. kr. fra byfornyelsesrammen til nye områdefornyelsesindsatser (jf. tabel 2.1). I medio 2025 forventer Teknik- og Miljøforvaltningen som vanligt at fremlægge beslutning om igangsættelse af arbejdet med en ny områdefornyelse i Husum Nord samt frigivelse af midler til udarbejdelse af en kvarterplan for områdefornyelsen og den indledende borgerinddragelse. Ultimo 2025 eller primo 2026 forventer forvaltningen desuden at fremlægge beslutning om igangsættelse af den efterfølgende områdefornyelse.

I 2024 er en række projekter knyttet til afsluttede områdefornyelser i bl.a. Nordvest, Kulbanevarteret, Sydhavnen og Indre Nørrebro blevet regnskabsforklaret politisk. Enkelte projekter fortsætter dog ofte efter, at den lokale områdefornyelsesindsat er afsluttet, fordi projekternes tidsplaner kan være påvirket af fx eksterne investeringer, tilførte budgetmidler eller projektsynergier, der forudsætter hensyn knyttet til andre dagsordener som fx skybrudssikring, genopretning e.l.

Igangværende projekter under områdefornyelsesindsatsen tæller fire igangværende områdefornyelser, 15 projekter med finansiering fra afsluttede områdefornyelser samt en ekstern evaluering af områdefornyelsesindsatsen

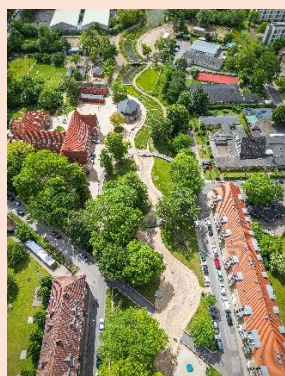
Tabel 2.1 Midler som kan disponeres til nye områdefornyelsesprojekter (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	Tidl. År	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling		39,2	39,2	39,2	39,2
Overført fra tidligere år		0	0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	17,0	17,0**			
Tværgående udgifter	0				
I alt, tilgængelig for disponering	17,0**	56,2	39,2	39,2	39,2

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år

*** Mer-/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.



Karens Minde Aksen
(OMF Sydhavnen)



Smedetoften
(OMF Nordvest)



Kulbaneparken
(OMF Kulbanekvarteret)

2.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger omkring områdefornyelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen forventer medio 2025 af fremlægge indstilling for Borgerrepræsentationen om igangsættelse af arbejdet med en ny områdefornyelse i Husum Nord samt frigivelse af midler til at gennemføre den indledende kvarterplansproces og borgerinddragelse. Når kvarterplanen er udarbejdet, vil den i 2026 blive forelagt Borgerrepræsentationen til godkendelse samt frigivelse af midler til at gennemføre områdefornyelsen. Områdefornyelsen i Husum Nord har til formål at understøtte en positiv udvikling i hele kvarteret samt understøtte implementering af den kommende forandringsplan for de boligområder i kvarteret, der er eller for nylig har været på statens parallelsamfundslistes.

Forvaltningen forventer herudover at fremlægge indstilling om igangsættelse af arbejdet med endnu en områdefornyelse ultimo 2025 eller primo 2026 samt frigivelse af midler til gennemførelse af kvarterplansproces og borgerinddragelse. Udpegningen af dette område vil tage udgangspunkt i en ny Politik for Udsatte Byområder, der forventes forelagt Borgerrepræsentationen medio 2025. Borgerrepræsentationen forventes at få forelagt kvarterplan for denne områdefornyelse til godkendelse i 2027 sammen med bevilling af midler til gennemførelse af indsatsen.

Midler overført fra tidligere år (jf. kapitel 5 og tabel 2.1) forventes fordelt på de to nye områdefornyelser og vil indgå i indstillingerne herom.

2.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 2.2 viser de områdefornyelsesprojekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024. De fire regnskabsforklarede områdefornyelser (Nordvest, Kulbanekvarteret, Sydhavnen, Nørrebro) har via bl.a. fundraising, statslig medfinansiering og synergier med andre projekter opnået merfinansiering for i alt 751,3 mio. kr. udover den kommunale grundbevilling. Dette har bl.a. muliggjort realisering af flere og større forbedringer af byrum og boliger og skabt flere sociale og kulturelle tilbud, som alt sammen bidrager til en positiv udvikling i de udsatte byområder.

De afsluttede projekter inkluderer bl.a. Karens Minde Aksen i Sydhavnen, Smedetoften i Bispebjerg, Kulbaneparken i Valby og Enghaveparken på Vesterbro.

Tabel 2.2 Regnskabsforklarede områdefornyelsesprojekter i 2024

Projekt	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)
Afsluttede områdefornyelsesprojekter	117,2	-9,8
Områdefornyelse Nordvest (7 sager)	39,2	0,8
TMF1647 Områdefornyelse Nordvest	19,1	0,9
TMF1704 Skoleholdervej (OMF)	4,2	0
TMF11055 Degnestavnen, legeplads (OMF)	2,2	-0,1
TMF11058 Bispebjerg kirkegårdsnur genopret (OMF)	0,5	0
TMF1703 Smedetoften (OMF)	4,5	0
TMF11028 Frederiksborgvej, trafikalt forbed OMF	8,4	0
TMF11056 Rentemestervej industrikv udv.pl (OMF)	0,3	0
Områdefornyelse Kulbanekvarteret (2 projekter)	16,2	-0,8
TMF1648 Områdefornyelse Kulbanetorvet	16,9	0
TMF11069 Kulbaneparken, Kunstlandskab	-0,7	-0,8
Områdefornyelse Sydhavnen (4 projekter)	37,7	-0,5
TMF1526 Områdefornyelse Sydhavnen	23,3	-1,0
TMF10867 Støggade Borgbjergsvej	5,4	0,5
TMF1760 Pioparken (OMF)	3,0	0
TMF1702 Karens Minde Aksen (OMF)	6,0	0
Områdefornyelse Indre Nørrebro (4 projekter)	24,1	-9,3

TMF1519 Områdefornyelse Indre Nørrebro	17,7	-9,7
TMF1757 Vævergade (OMF)	0,9	0,4
TMF1737 Griffenfeltsgade (OMF)	1,9	0
TMF1759 Hans Tavsens Park OMF	3,6	0
Øvrige projekter fra tidl. områdefornyelser	17,0	-2,8
TMF10058 Enghaveparken	4,8	-0,1
TMF10484 Stærevej, grøn omdannelse	11,7	-2,7
TMF11053 Valby sikker skolevej foranalyse (OMF)	0,5	0

2.4 Igangværende projekter

Tabel 2.3 viser de igangværende områdefornyelsesprojekter i København. Teknik- og Miljøforvaltningen har i øjeblikket fire igangværende områdefornyelsesindsatser i Københavns undsatte byområder: Skjolds Plads, Bispebjerg Bakke, Bispeengen og Sønderbro, jf. kort på side 3. Der gennemføres ligeledes en tværgående evaluering af områdefornyelsesindsatsen, som har Epinion på som ekstern rådgiver og forventes afsluttet ved årsskiftet 2025/2026.

Herudover er der 15 igangværende projekter med byfornyelsesmidler fra områdefornyelser, hvor det lokale sekretariat er lukket og den lokale indsats afsluttet. Der kan fx være tale om anlægsprojekter, hvor tidsplanen er blevet justeret fordi projektet undervejs har fået tildelt budget- eller fondsmidler, eller fordi de anlægges i synergi med andre igangværende TMF-projekter (fx genopretnings- eller skybrudsprojekter).

Tabel 2.3 Igangværende Områdefornyelsesprojekter

Projekt	Antal aktive projekter	Frigivet udgift til aktive sager (mio. kr.)	BR dato	Bydel
Igangværende Områdefornyelser				
Områdefornyelsen ved Skjolds Plads	3	78,7	16-12-2021	Nørrebro
Områdefornyelse Bispebjerg Bakke	6	81,1	03-02-2022	Bispebjerg
Områdefornyelse Bispeengen	1	59,1	30-11-2023	Nørrebro
Områdefornyelse Sønderbro	1	59,1	22-08-2024	Amager Vest
Øvrige projekter				
Ekstern evaluering	1	1,0	30-11-2023	-
Igangværende anlægsprojekter med Områdefornyelsesmidler				
Igangværende anlægsprojekter m. Områdefornyelsesmidler	15	79,0	n/a	-

3. Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsen arbejder med renovering og fremtidssikring af byens boliger. Indsatsen administrerer puljer og samarbejder med andelsforeninger, ejerforeninger og private udlejningsejendomme for at københavnernes har adgang til sunde og sikre boliger, understøtte grøn omstilling og fremtidssikre byens hverdagsarkitektur.

3.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 148,3 mio. kr. til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (jf. tabel 3.1). I forbindelse med politisk behandling af et nyt administrationsgrundlag vil forvaltningen indstille, at en del af midlerne anvendes til indsatser som skal understøtte boligforeningernes handlekraft ift. at igangsætte renoveringer og vedligehold. Herudover vil en række ejendomme som sædvanligt blive indstillet til at modtage støtte til renovering gennem byfornyelsesrammen.

I 2024 er en række bygningsfornyelser afsluttet og regnskabsforklaret politisk (før/efter billeder på siden herunder). Som sædvanligt har forvaltningen også annulleret nogle projekter, hvor en ejendom ikke længere ønskede at modtage støtte. Antallet af annulleringer er stadig påvirket af de høje renter og priser indenfor byggeriet, som fik foreninger til at udskyde renoveringsprojekter. Med den nye økonomistyringsmodel vil annulleringer blive afregnet som mindreforbrug (tabel 3.1), som herefter genudmøntes til nye ansøgere. Herudover bliver byfornyelsestilskud som tilbagebetales til kommunen ifm. salg af en ejendom løbende placeret på en Opsamlingskonto, hvorfra midlerne også genudmøntes.

Igangværende projekter under bygningsfornyelsesindsatsen tæller 56 helhedsrenoveringer, samt sager under Støjpuljen og Toiletpuljen. Forvaltningen vil indstille en forlængelse af toiletpuljen indenfor det nuværende budget, da den udløber i 2025. Bygningsfornyelsesindsatsen rummer også bl.a. Klimafacade+ projektet, en opsøgende solcelleindsats (Budget 2024), Partnerskabsaftalen med Christiana samt en række EU-finansierede projekter som understøtter arbejdet med at fremtidssikre byens eksisterende boligmasse.

Tabel 3.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (mio. kr.)

År, tilgængelig til disponering*	Tidl. år	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling		98,1	98,1	98,1	98,1
Bevilling overført fra tidligere år			0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	42,5	50,2**			
Opsamlingskonto	7,7				
I alt, tilgængelig til disponering	50,2**	148,3	98,1	98,1	98,1

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år

*** Mer/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.

Udvalgte afsluttede bygningsfornyelser fra 2024



FØR/EFTER: Kirkegårdsvej 12/Ndr. Røse Vej 1-1A



FØR/EFTER: Nørrebrogade 202 / Bragesgade 2-4

3.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger omkring bygningsfornyelse.

Forvaltningen forventer, at der via to indstillinger afsættes midler fra byfornyelsesrammen til nye projekter. Medio 2025 forelægges et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsespuljerne for Teknik- og Miljøudvalget, på baggrund af en tidligere drøftelse (TMU 3. februar 2025). I den forbindelse vil forvaltningen samtidig indstille, at der afsættes midler til en styrket forhåndsdialog samt opsøgende indsats overfor boligejendomme som falder indenfor bygningsfornyelsens målgruppe. Som del af et nyt, fjerde fokusområde i indsatsen under overskriften "Styrke boligforeningernes egen handlekraft" vil dette vil bl.a. understøtte et foreslået initiativ i kommende Klimahandleplan omkring ikke-professionelle boligejendomme (initiativ 3.4). Herudover vil den årlige indstilling om tildeling af støtte til bygningsfornyelse af hele ejendomme som vanligt blive forelagt udvalget ultimo 2025.

Herudover forventes udvalget at tage stilling til to sager uden direkte økonomiske konsekvenser. Indstillingen om et nyt administrationsgrundlag medio 2025 vil dels fastsætte de overordnede rammer for bygningsfornyelsespuljerne, og dels indeholde et opdateret administrationsgrundlag for den eksisterende Støjpulje (TMU 7. november 2024). I efteråret 2025 vil Teknik- og Miljøudvalget også blive forelagt en status samt indstilling om forlængelse af Toilet-puljen (22. August 2018), som ellers vil udløbe i indeværende år.

3.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 3.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024.

Der har været et vist frafald af sager fra særligt 2022-2023. Det er normalt, at en vis andel af ejendommene aflyser, reviderer eller udskyder deres projekt og derfor frafalder deres ansøgning. Særligt disse ansøgere har formentlig været påvirket af stigende renter, som har ændret de økonomiske forudsætninger som var grundlag da de planlagde projektet. Derfor kan de have valgt at udskyde en renovering.

Økonomistyrings-praksis er ændret, så den enkelte helhedsrenovering nu regnskabsforklares enkeltvis. Tidligere blev et helt års ansøgere regnskabsforklaret samlet. Derfor er der afsluttet mange ældre sager som fremgår under overskriften "Regnskabsoprydning", mens en del sager som er afsluttet i 2024 først regnskabsforklares i 2025. De fremgår af tabel 3.3.

Tabel 3.2 Regnskabsforklarede bygningsfornyelsesprojekter i 2024

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)	Bydel
Helhedsrenoveringer		41,9	0,4	
Kirkegårdsvej 12/Ndr. Røse Vej 1-1A	2017	2,1	0,2	Amager Vest
Nørrebrogade 202 / Bragesgade 2-4	2018	2,6	0	Nørrebro
Viborggade 72A-B	2018	2,2	0,1	Østerbro
Amagerbro Torv 5 / Nordlandsgade 18-22	2020	2,2	0	Amager Øst
Lille Strandstræde 18	2020	2,6	0	Indre By
Overgaden oven Vandet 34	2020	2,2	0	Indre By
Gammel Kalkbrænderi Vej 56	2021	0,7	0	Østerbro
Vigerslevvej 310 - 344	2021	8,1	0,1	Valby
Nansensgade 75 - 75 A	2021	2,4	0	Indre By
Østrigsgade 45-57 / Polensgade 44-54 / Lergravsvej 9-11 / Albaniensgade 6-8	2021	16,4	0	Amager Øst
Puljer og løbende indsatser		19,9	2,8	
Støjpulje 2018	2018	19,9	2,8	Hele Byen
Frafald og annullering af ansøgninger		65,6	65,6	
Bygningsfornyelser 2018 (1 sag)	2018	6,6	6,6	
Bygningsfornyelser 2021 (1 sag)	2021	0,9	0,9	

Bygningsfornyelser 2022 (6 sager)	2022	44,2	44,2
Bygningsfornyelser 2023 (8 sager)	2023	13,9	13,9
Regnskabsoprydning		153,8	60,6
Tidligere afsluttede helhedsrenoveringer (24 sager)		120,8	27,6
Tidligere annulleringer af helhedsrenoveringer (6 sager)		33,0	33,0

3.4 Igangværende projekter

Tabellerne herunder viser igangværende projekter indenfor bygningsfornyelsesindsatsen i København. Tabel 3.3 viser projekter finansieret på byfornyelsesrammen, mens tabel 3.4 viser projekter som finansieres eksternt eller via budgetmidler.

Der er i alt 56 igangværende helhedsrenoveringssager, samt sager i både toiletpuljen og støjpuljen. Bygningsfornyelsen står herudover for Boligkommissionen, samt en række indsatser med klimafokus såsom Klimafacade+, den opsøgende solcelleindsats og klimamedarbejdere i områdefornyelserne. Indsatsen suppleres af en række eksternt finansierede projekter, som understøtter arbejdet med grøn omstilling af bygningsmassen i samarbejde med de københavnske boligforeninger og borgere.

Den første støjpulje fra 2017 samt 16 helhedsrenoveringer afsluttede, men endnu ikke endeligt regnskabsaflagt overfor Borgerrepræsentationen. Helhedsrenoveringer regnskabsaflægges enkeltvis. Puljer regnskabsforklares samlet, når den sidste sag er endeligt afsluttet.

Tabel 3.3 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Antal aktive sager*	Bevilling til aktive sager (mio. kr.)	Dato vedtaget i Borgerrepræsentationen
Helhedsrenoveringer			
Bygningsfornyelser 2018	1	4,2	22-11-2018
Bygningsfornyelser 2020	7	79,4	10-12-2020
Bygningsfornyelser 2021	7	40,8	16-12-2021
Bygningsfornyelser 2022	12	104,6	15-12-2022
Bygningsfornyelser 2023	17	135,5	01-06-2023 / 14-12-2023
Bygningsfornyelser 2024	12	102,1	12-12-2024
Bygningsfornyelser afsluttede (mangler regnskab til BR)	16	116,7	2017-2023
Puljer			
Toiletpuljen	60	50,0	22-08-2018
Støjpuljen 2017 (afsluttet, mangler regnskab til BR)	0	38,6	30-11-2017
Støjpuljen 2022-2024	15	40,0	16-12-2021
Støjpuljen 2025-2027	24	60,0	07-11-2024
Løbende indsatser, projekter og andet			
Boligkommissionens virke	n/a	6,4	Løbende
Christiania Partnerskabsaftalen		14,0	02-02-2017 / 02-02-2023
Klimafacade+ (Klimakarréen, Bygningsfornyelse andel)**		4,6	04-10-2012
BECKON medfinansiering (til EU finansieret projekt)		0,1	22-09-2022

*pr. 31. december 2024. I puljer inkluderer antal aktive sager både tilbud og tilsagn om støtte.

** Klimafacade+ er en del af projektet "Klimakarréen" som er delt med Gårdhaver (se tabel 4.3)

Tabel 3.4 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, som ikke er finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Projektperiode	Udgiftsbudget (mio. kr.)	Finansieringskilde	BR dato
---------	----------------	--------------------------	--------------------	---------

Eksternt finansierede projekter				
EnergitjekketKBH (CEFUR) – opsøgende indsats overfor dårligt energimærkede ejendomme	2021-2025	17,1	Den Europæiske Investeringsbank	14-10-2021
KINETIC – undersøge mulighederne for at etablere energifællesskaber i København	2022-2025	0,7	EU LIFE	01-09-2022
BECKON – kompetenceopbygning til at arbejde med energifællesskaber i praksis	2023-2026	2,0	EU LIFE	22-09-2022
COPE – lokal grøn omstilling i Områdefornyelsen Sønderbro og vidensnetværk med andre EU byer	2024-2025	1,4	EU URBACT	21-09-2023
LIFE ACT – skalering af viden og erfaring mhp. reduktion af energiforbrug i bygninger	2025-2032	1,6	EU LIFE	06-03-2025
HANDS-ON – facilitering af lokal klimahandling igennem boligforeninger	2025-2028	2,3	EU LIFE	30-04-2025
Budgetfinansierede indsatser				
Klimamedarbejdere i områdefornyelser	2023-2026	4,8	Budget 2023	
Borgernær solcelleindsats	2024-2027	8,9	Budget 2024	

Herudover har enheden projektledelse af Bylivsgadepuljen samt indsatsen omkring Pusher Street på Christiania. Dette sker på baggrund af erfaringer med byfornyelse og puljeadministration, samt synergi til den eksisterende partnerskabsaftale med Christiania som bl.a. indeholder bygningsfornyelse af Fredens Ark.

4. Gårdhaver

Formålet med gårdhave-indsatsen er at etablere fælles gårdhaver i nedslidte og ældre karréer, der giver beboere lokale grønne opholds- og legearealer og optimerer de praktiske funktioner såsom cykelparkering og affaldshåndtering. Indsatsen sikrer, at de private arealer bidrager til at indfri kommunens politikker om løft af udsatte byområder, klimatilpasning, bynatur og bæredygtighed.

4.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 37,9 mio. kr. til nye fælles gårdhaveprojekter. Beløbet indeholder den årlige bevilling fra byfornyelsesrammen plus tidligere uforbrugte midler (jf. tabel 4.1), og vil blive anvendt til at igangsætte udviklingen af projektforslag samt til etableringen af fælles gårdhaver. Forvaltningen forventer at udmønte beløbet til nye projekter som igangsættes via projektpakker i 2025-2026.

Konkret forventer forvaltningen i 2025 at indstille til etableringen af to fælles gårdhaver samt en projektudviklingspakke 2025 som igangsættelser udviklingen af tre nye gårdhaveprojektforslag i samarbejde med beboerne i karréen.

I 2024 er ni gårdhaveprojekter blevet regnskabsforklaret politisk, bl.a. en fælles gårdhave på Nattergalevej (NV), vist herunder med før/efter billede (jf. tabel 4.2). Projekterne havde fået politisk tilsagn i perioden 2015-2020.

Igangværende projekter under gårdhaveindsatsen tæller syv udviklingsprojekter (vedtaget i Projektudviklingspakke i 2021 og 2022) og syv projekter i etablering (jf. tabel 4.3).

Tabel 4.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor fælles gårdhaver (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	Tidl. år	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling	0	26,1	26,1	26,1	26,1
Overført fra tidligere år	0	0	0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	11,8	11,8**			
Tværgående udgifter	0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
I alt, tilgængelig til disponering	11,8**	37,7	25,9	25,9	25,9

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år.

*** Mer-/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.



FØR/EFTER: Ny fælles gårdhave på Nattergalevej i Nordvest (BK1438 Nattergalen)

4.2 Forventede kommende projekter

I løbet af 2025 forventer forvaltningen at indstille, at der etableres to nye, fælles gårdhaver fra en tidligere Projektudviklingspakke 2021 (som indeholdt seks udviklingsprojekter). Gårdhaverne ligger på Statholdervej-Tagensvej og i Haraldsgården på Haraldsgade-Fafnersgade.

Projektforslaget for Statholdervej-Tagensvej har været i høring blandt beboerne hen over årsskiftet 2024-25, og den viste klar, lokal opbakning. Forslaget indstilles til politisk behandling i foråret.

Projektforslaget for Haraldsgården forventes at komme i høring blandt beboerne i foråret. Forslaget forventes indstillet til politisk behandling til efteråret 2025.

Sammen med indstillingen vedr. Statholdervej-Tagensvej vil forvaltningen indstille igangsættelse af Projektudviklingspakke 2025, som skal udvikle tre gårdhave-forslag til Sortedam Karréen, Donaugade og H.V. Rolsteds Vej. Disse tre udviklingsprojekter er de sidste gårdhaver, der igangsættes fra den venteliste, som blev lukket for nye ansøgere i 2019 (jf. TMU 19. november 2018). Det forventes at projektforslagene fra Projektudviklingspakke 2025 indstilles til etablering i ultimo 2026/primus 2027.

Fremover forventer forvaltningen årligt at igangsætte udviklingen af tre-fire nye gårdhaveprojekt-forslag, herunder fra nye gårde på ventelisten, der blev genåbnet for optag i 2024 (jf. TMU 6. maj 2024). Det er desuden forventningen, at der fremover løbende er tre-fem fælles gårdhaver i etablering.

4.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 4.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024.

Tabel 4.2 Regnskabsforklarede gårdhaveprojekter i 2024

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)	Bydel
BK1416 Cityringen	2015	3,4	-0,4	Indre By
BK0477 Østbanegade	2016	3,4	-2,0	Østerbro
BK0771 Boyesgade	2017	5,3	-2,4	Vesterbro
BK0609 Gl. Ladegård	2017	5,1	-5,4	Nørrebro
BK0607 Mølle Allé	2018	6,2	-0,5	Valby
BK1438 Nattergalen	2018	8,3	-0,5	Nordvest
BK1218 Bredahlsvej	2018	4,2	0,3	Valby
BK1190 Livjærggade	2018	3,2	0,1	Østerbro
BK1531 Beethovensvej	2020	2,9	0,3	Sydhavnen

4.4 Igangværende projekter

Tabel 4.3 viser de igangværende projekter i Københavns Gårdhaver. Der er både projekter, som er i udviklingsfasen og projekter under etablering. Flere projekter er i afslutningsfasen, og forventes at kunne regnskabsforklares i indeværende regnskabsår.

Tabel 4.3 Igangværende fælles gårdhaveprojekter

Projekt	Antal aktive sager*	Frigivet udgift til aktive sager (mio. kr.)	BR dato
Projektudviklingspakker			
Gårdhaver, projektudvikling 2021	3	1,8	03-06-2021
Gårdhaver, projektudvikling 2022	4	1,6	25-08-2022
Gårdhaver, projektudvikling 2024	3	1,5	07-11-2024
Projekter, i etablering			
Gårdhave, Klimakvarter Skt. Kjelds Kvarter		30,5	04-10-2012

Klimakarréen**	12,5	04-10-2012
BK0499 Nyrnberggade	10,8	27-04-2017
BK0732 Bartolinsgade	8,9	13-12-2018
BK0144 Elbagade	4,4	07-11-2024
BK0067 Blåmejssegården	9,0	07-11-2024
BK01719 Rantzausgade-Kapelvej	4,0	07-11-2024

*pr. 31. december 2024.

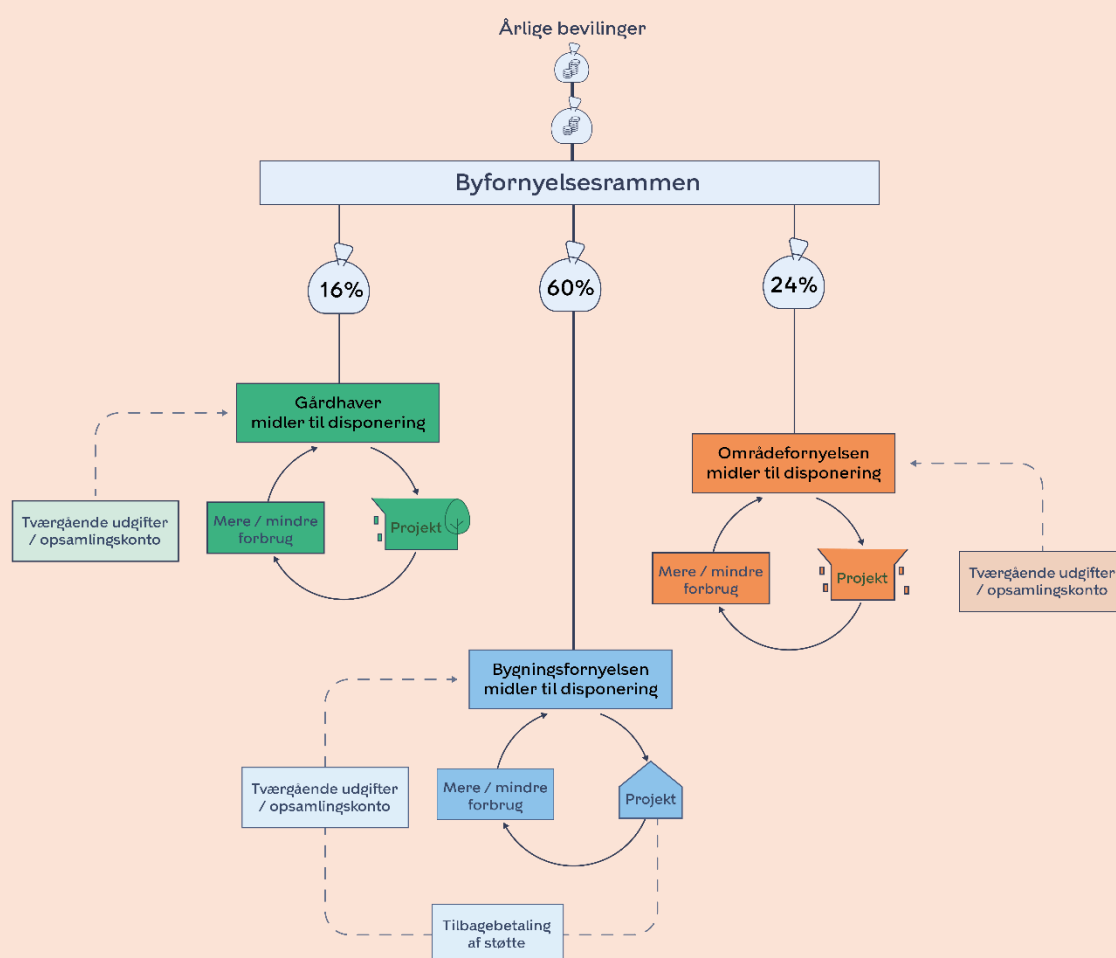
** Klimakarréen er et delt projekt mellem Gårdhaver og Bygningsfornyelse (Klimafacade+gårdhaveprojektet)

Derudover er der mindre sager og afklaringer ifm. afsluttede anlægsprojekter, herunder fx dialog med brandmyndigheder og lign.

5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen

5.1 Resumé

Der er afsat årlig bevilling på i alt 163,4 mio. kr. til finansiering af de tre byfornyelsesindsatser. Beløbet har været uændret siden 2017, hvilket svarer til et værditab på 23,6% på grund af inflation. Fra 2025 indføres en ny bevillingsstruktur med henblik på at gøre styringen på området mere gennemsigtig. Bevillingen til byfornyelse underopdeles i tre områder, hvor mer- eller mindreforbrug i regnskabsafsluttede projekter, annulleringer samt tilbagebetaling af tilskud løbende tilbageføres. Indenfor hvert område anvendes tilbageførte midler til at finansiere merforbrug i andre projekter samt igangsætte nye projekter. Dette bevirker samtidig, at praksis med overudmøntning på rammen endeligt er afviklet fra og med 2025. Den nye bevillingsstruktur er illustreret i figur 5.1.



Figur 5.1, Visualisering af den nye bevillingsstruktur for byfornyelsesrammen

5.2 Kort om byfornyelsesrammen

Københavns Kommunes byfornyelsesindsats består af tre dele. Områdefornyelse, gårdhaver, og bygningsfornyelse. Indsatserne finansieres via byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014). Der er årligt afsat 163,4 mio. kr., fordelt med 16 pct. til gårdhaver, 24 pct. til områdefornyelse og 60 pct. til bygningsfornyelse (BR 30. marts 2017). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017.

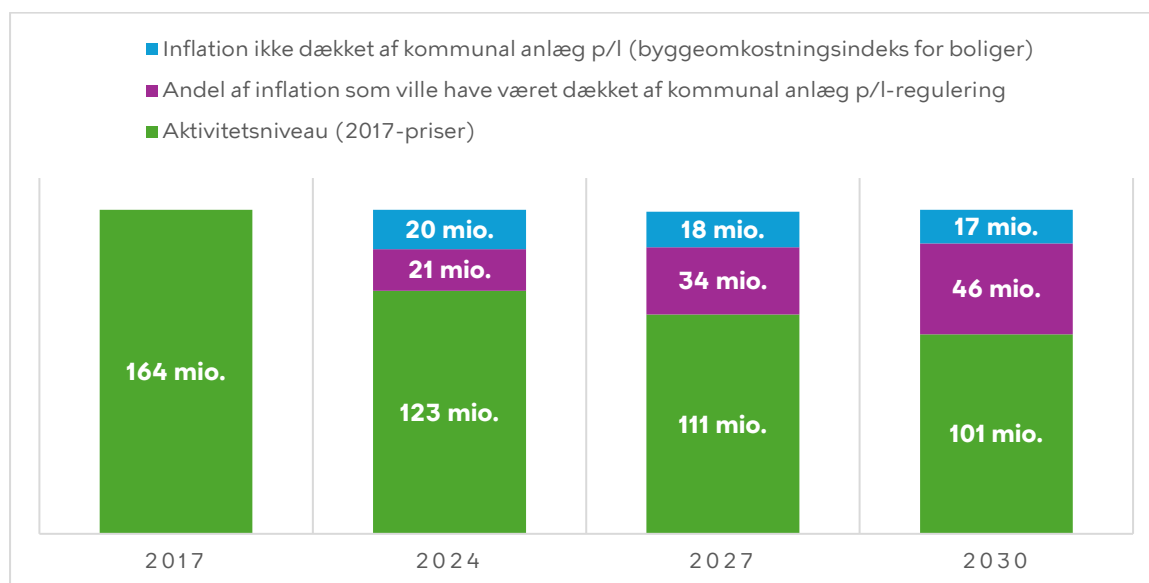
Erfaringsmæssigt går der nogle år fra det tidspunkt, hvor TMU disponerer midler til byfornyelsesprojekter, til forbruget faktisk afholdes. Derfor disponerer TMU midler, der ligger i det fjerde år efter det aktuelle regnskabsår. Det betyder, at de midler, som er til rådighed for disponering i 2025, disponeres fra 2029-rammen.

5.3 Løbende aktivitetsnedgang som følge af inflation

I modsætning til andre anlægsbevillinger foretages der ikke automatisk pris- og lønregulering (p/l-regulering) af bevillingen Byfornyelse. Den årlige ramme på 163,4 mio. kr. reguleres heller ikke, da dette ikke i 2017 indgik i indstillingen i forbindelse med udfasning af statsstøtte til byfornyelse i de større byer (BR 30. marts 2017). Rammen bliver derfor løbende mindre værd, hvilket medfører et faldende aktivitetsniveau.

Inflationen har i perioden 2017-2024 været på 23,6% jf. Statens Byggeomkostningsindeks, som både gårdhaver og bygningsfornyelse reguleres efter i henhold til Byfornyelsesloven. Figur 5.2 viser den andel af inflationen, som ville have været hhv. dækket og ikke dækket, hvis der havde været kommunal p/l regulering siden 2017. Den grønne del af søjlerne viser aktivitetsniveauet ift. 2017, nu og fremskrevet frem til 2030.

Figur 5.2, Nedgang i aktivitetsniveau som følge af inflation på byfornyelsesrammen



*Både byggeomkostningsindeks og anlægs p/l er estimeret efter 2024 (3,2% årligt).

Konsekvenserne forventes at være:

- **Områdefornyelser:** En gennemsnitligt områdefornyelse med et budget på 60 mio. kr. vil sammenlignet med 2017 have et værditab på 18,2 mio. kr. i 2030 som følge af inflationen (kommunalt anlæg p/l).
- **Gårdhaver:** Støttesatser til gårdhaver er bestemt ved lov og reguleres løbende efter byggeomkostningsindekset. Dette er i perioden 2017-2024 steget med 23,6%, med en heraf følgende aktivitetsnedgang.
- **Bygningsfornyelse:** Da støtten til bygningsfornyelse som udgangspunkt er en procentdel af de samlede omkostninger (dog med et max beløb per lejlighed) forventes en aktivitetsnedgang, der svarer til byggeomkostningsindekset, som steg med 23,6% fra 2017 til 2024. Alt andet lige svarer dette til en reduktion fra renovering af ca. 1000 boliger i 2017 til 771 boliger i 2023 og 618 boliger i 2030.

5.4 Ny bevillingsstruktur for byfornyelsesområdet

Med virkning fra 1. januar 2025 har forvaltningen implementeret en ny bevillingsstruktur for "Byfornyelse, anlæg". Den nye model øger gennemsigtigheden på området og bygger på tre hjørnesten:

1. Den varige bevilling til byfornyelsesrammen er opdelt i tre konti, én for hvert af indsatsområderne: Bygningsfornyelse, områdefornyelse og gårdhaver.
2. Hvert indsatsområde har konti til afregning af mer-/mindreforbrug.
3. Hvert indsatsområde har opsamlingskonti til tværgående udgifter og evt. indtægter, som løbende regnskabsaflægges og afregnes med kontiene til mer-/mindreforbrug.

Selvstændige konti for hvert indsatsområde

Hidtil har den faste, årlige bevilling på 163,4 mio. kr., været styret som én samlet ramme. Med virkning fra 1. januar 2025 har forvaltningen delt bevillingen i tre selvstændige konti svarende til den politisk besluttede fordeling af midlerne (BR 30. marts 2017). Det betyder, at budgetterne på de tre områder er transparente, da det til enhver tid kan opgøres, hvor stor en del af budgettet der er udmøntet. Hvis TMU ikke udmønter alle de midler, der er afsat til de tre indsatsområder i et givent år, overføres restmidlerne til de pågældende områder i efterfølgende år. Dette kan blandt andet være nødvendigt i forhold til igangsættelse af områdefornyelser, som har et budget, der overstiger ét års bevilling.

Afregning af mer-/mindreforbrug

Tidligere er mer- eller mindreforbrug fra regnskabsaflagte eller annullerede projekter blevet tilbageført til den samlede byfornyelsesramme. For at skabe en mere gennemsigtig økonomistyring er der ved opdelingen af den faste, årlige bevilling oprettet konti, der afregner mer- /mindreforbrug indenfor hver indsats.

Mindreforbrug kan anvendes til at dække merforbrug i projekter, der er økonomisk nødlidende, eller bruges til at finansiere nye byfornyelsesprojekter. Denne løbende afregning sikrer en mere fleksibel anvendelse af midlerne og øger gennemsigtigheden, da saldiene opgøres løbende. I særligt bygningsfornyelsesindsatsen sker der løbende annulleringer af projekter, og med den nye afregningsmodel kan disse midler hurtigere gendisponeres til at støtte nye ansøgninger. Forvaltningen vil fremadrettet rapportere på saldi i anlægsoversigterne.

Opsamlingskonti og tværgående udgifter

Der er oprettet separate konti for hver indsats til afholdelse af tværgående udgifter. Dette kan fx være udgifter til tinglysning eller juridisk bistand. Indenfor bygningsfornyelser er der også en opsamlingskonto til at modtage tilbagebetalt støtte. Den anvendes, hvis indenfor 20 år sker salg af ejendomme, som har modtaget byfornyelsesstøtte. Hermed sikres en administrativ styring i forhold til allerede afsluttede projekter.

Opsamlingskontiene vil fremover blive regnskabsaflagt årligt og derefter afregnet med kontiene til opsamling af mer-/mindreforbrug.

5.5 Indsatsområdenes startsaldi (fordeling af samlet mer-/mindreforbrug)

I forbindelse med implementeringen af den nye bevillingsstruktur er der gjort status på udmøntningen af midler fra byfornyelsesrammen gennem årene. Status viser, at der samlet set er akkumuleret uforbrugte midler for 70,8 mio. kr. Midlerne er fordelt mellem de tre områder i henhold til den politisk besluttede fordelingsnøgle (BR 30. marts 2017), jf. tabel 5.1. Disse midler fremgår i de foregående kapitler under hver indsats som "mer-/mindreforbrug" (tabel 2.1, 3.1 og 4.1).

Tabel 5.1. Områdernes budgetter ved opstart af ny bevillingsstruktur

Indsatsområde	Politisk besluttet fordeling, pct.	Årlig bevilling (mio. kr.)	Fordeling af historisk uforbrugte midler (mio. kr.)
Bygningsfornyelse	60 %	98,1	42,5
Områdefornyelse	24 %	39,2	17,0
Gårdhaver	16 %	26,1	11,3
I alt	100 %	163,4	70,8

5.6 Afvikling af overudmøntning på byfornyelsesrammen

Fra og med 2025 laves der ikke længere overudmøntning på byfornyelsesrammen. I 2017 gav Borgerrepræsentationen mulighed for en løbende overudmøntning svarende til 15% af den samlede årlige bevilling, med henblik på at undgå utilsigtet akkumulering af ikke-forbrugte midler som følge af annullerede projekter (BR 30. marts 2017).

Historisk har der fx i perioder med stigende renter eller anden økonomisk usikkerhed været annulleringer af især bygningsfornyelser. Dette kan ske hvis boligejendommens udgifter til medfinansiering er steget, eller beboernes betalingsevne er faldet, siden projektet blev besluttet. Dette kan medføre en udskydelse af projektet, og dermed en annullering af tilskuddet.

Overudmøntning indebærer imidlertid en risiko. Hvis annulleringer af tilskud ikke følger med i samme tempo som overudmøntningen, akkumulerer kommunen en økonomisk forpligtelse. I forbindelse med udviklingen af den nye bevillingsstruktur vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at praksissen med overudmøntning bør afvikles. I stedet opsamles mindreforbrug og indstilles til anvendelse i nye projekter. Dette skaber en bedre styring af bevillingerne.

Afviklingen ændrer ikke på den samlede bevilling til byfornyelse. Der er fortsat mulighed for at opretholde samme aktivitetsniveau som hidtil. Forskellen er, at udmøntning ud over rammen finansieres af mindreforbrug fra allerede vedtagne projekter frem for af fremtidige bevillinger.



Orientering

Byfornyelsesredegørelse 2025

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget modtager Byfornyelsesredegørelsen 2025 til orientering. Som sædvanligt beskriver den årlige redegørelse økonomi og aktiviteter i de tre byfornyelsesindsatser: områdefornyelse, bygningsfornyelse og gårdhaver. Forvaltningen indfører fra i år en ny, samlet bevillingsstruktur mhp. bedre løbende overblik på indsatsniveau.

Sagsfremstilling

I Byfornyelsesredegørelsen 2025 (bilag 1) redegøres der for aktiviteter og økonomi for de tre byfornyelsesindsatser i kapitlerne 2-4. Her beskrives kort kommende indstillinger, sidste års afsluttede projekter samt igangværende projekter. I kapitel 5 beskrives den overordnede økonomistyring for området.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe positiv udvikling i udsatte byområder via fokuserede femårige indsatser i et kvarter. Der er lige nu fire aktive områdefornyelser, og i år forventer forvaltningen at indstille igangsættelse af arbejdet med ét nyt område.

Bygningsfornyelsen arbejder for gode boligforhold for københavnernes og for at fremtidssikre byens etageboligejendomme. I år vil et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsen blive politisk behandlet, med forslag om at øge fokus på at styrke boligforeningernes handlekraft til bl.a. at indgå i den grønne omstilling. Bygningsfornyelsen administrerer flere puljer, og vil herudover ultimo 2025 indstille en række ejendomme i den årlige indstilling om støtte til bygningsfornyelse.

Gårdhaverne omdanner Københavns opdelte og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum. I år går etableringen af tre gårdhaveprojekter i gang. Syv gårdhaver er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to vil blive indstillet til politisk godkendelse og etablering i år.

Indsatserne finansieres overordnet via årlige bevillinger på byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017. Dermed er den årlige bevilling i perioden 2017-2024 blevet 23,6% mindre værd.

09-05-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 3269

Dokumentnummer i F2
182527

Sagsnummer i eDoc
2025-0051745

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Bevillingsstrukturen for rammen er efter dialog med Økonomiforvaltningen ændret med henblik på at styrke smidighed og gennemsigtighed i økonomistyringen. Et lille akkumuleret mindreforbrug på 70,8 mio. kr. (svarende til 43 % af ét års bevilling) på den overordnede byfornyelsesramme er samtidig fordelt til områdernes konti til opsamling af mer-/mindreforbrug fra projekter. Fordelingen er sket i henhold til den politisk besluttede fordelingsnøgle for den årlige bevilling (BR 30. marts 2017). Der er herudover oprettet konti til mindre, tværgående udgifter under hver indsats. Denne konto vil i Bygningsfornyelsen også blive anvendt til tilbagebetaling af tilskud. Disse konti vil blive opgjort årligt og indgå i indsatsens mer-/mindreforbrug.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, vil forvaltningen arbejde videre med de planlagte indsatser og indstillinger.

Peter Højer
Vicedirektør



Sagsnummer i F2
2025 - 3269

Dokumentnummer i F2
182527

Sagsnummer eDoc
2025-0051745

Byfornyelsesreddegørelse 2025

Økonomi og status for indsatserne

Områdefornyelse - Bygningsfornyelse - Gårdhaver

Foto: A/B Storgården

Områdefornyelse Nordvest + Fremtidens Gårdhave Tomsgårdsvej + Bygningsfornyelse Tomsgårdsvej 70-110

1. Introduktion

Byfornyelsesindsatserne arbejder for at skabe gode boligsociale forhold for københavnernes – med udgangspunkt i henholdsvis boligen, baggården og kvarteret. Kortet på næste side viser, hvor i byen indsatserne er aktive lige nu.

1.1 Kort om indsatserne

Der redegøres for de enkelte indsatser i kapitlerne 2-4. Her beskrives kort kommende indstillinger, sidste års afsluttede projekter samt igangværende projekter under indsatsen.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe positiv udvikling i udsatte byområder via fokuserede femårige indsatser i et kvarter. Der er lige nu fire aktive områdefornyelser, og i år forventer forvaltningen at indstille politisk at igangsætte arbejdet med et ny område.

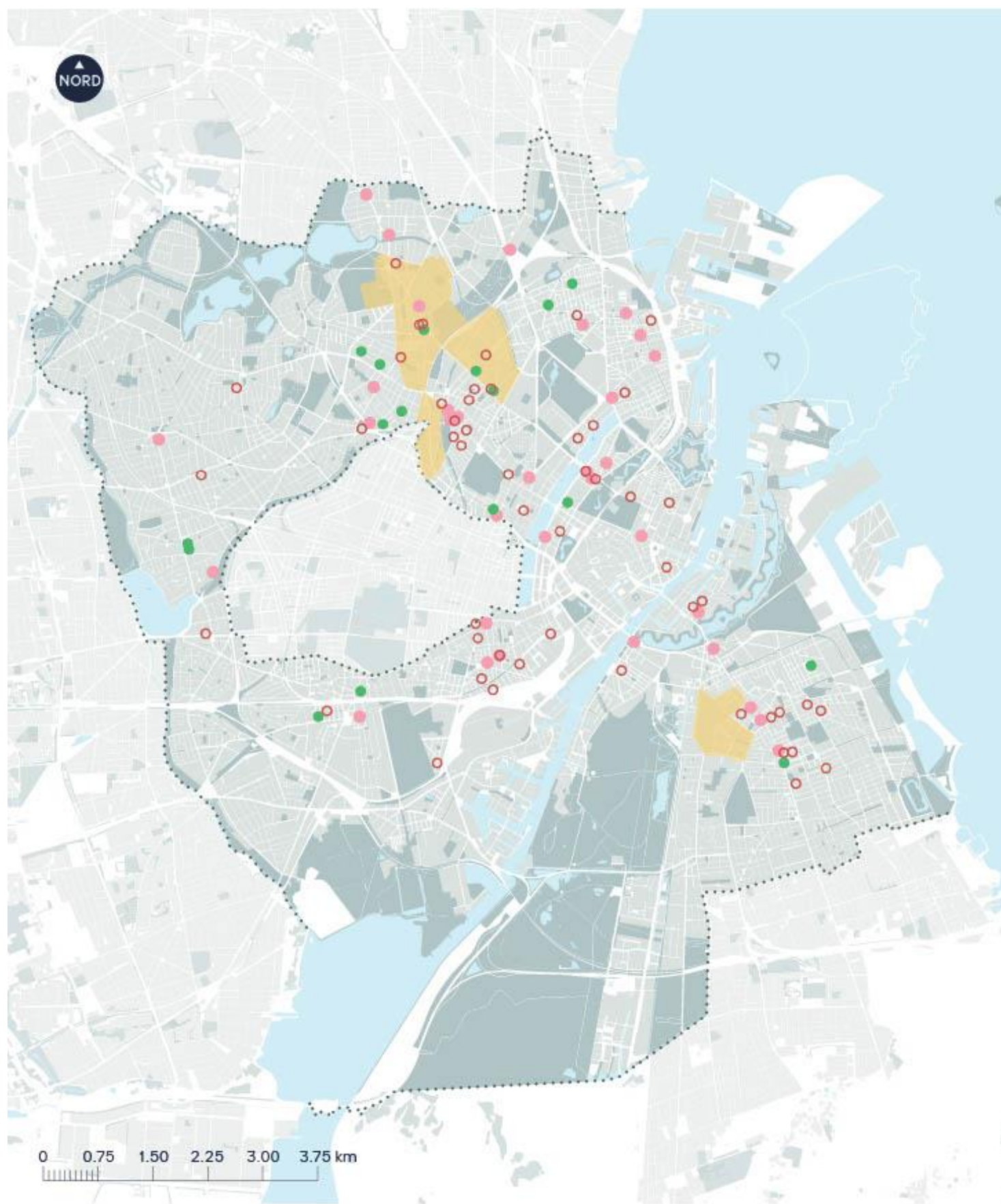
Bygningsfornyelsen arbejder for gode boligforhold for københavnernes og for at fremtidssikre byens etageboligejendomme. I år vil et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsen blive politisk behandlet, med forslag om at øge fokus på at styrke boligforeningernes handlekraft til bl.a. at indgå i den grønne omstilling. Bygningsfornyelsen vil igen i år også indstille en række ejendomme til støtte via byfornyelsesrammen.

Gårdhaverne omdanner Københavns opdelte og utidssvarende baggårde til fælles, grønne og funktionelle opholdsrum. I år går etableringen af tre gårdhaveprojekter i gang. Syv gårdhaver er ved at få udviklet projektforslag, hvoraf to vil blive indstillet til politisk godkendelse og etablering.

Økonomi. Indsatserne finansieres overordnet via årlige bevillinger på byfornyelsesrammen. Bevillingen er uændret siden 2017, hvilket når der justeres for inflation er en reduktion på 23,6% i reel værdi. Styringsmodellen for rammen er fra i år ændret med henblik på at styrke smidighed og gennemsigtighed i økonomistyringen. Økonomistyring på tværs af de tre indsatser beskrives nærmere i kapitel 5.

Indholdsfortegnelse

Byfornyelsesredegørelse 2025	1
1. Introduktion	2
2. Områdefornyelse	4
3. Bygningsfornyelse	7
4. Gårdhaver.....	11
5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen	14



..... Kommunegrænse

○ Helhedsrenovering

● Støjpulje

● Fælles gårdhave i udvikling eller anlæg

■ Igangværende områdefornyelse

IGANGVÆRENDE BYFORNYELSESSAGER

Flere bydele
Oversigtskort



2. Områdefornyelse

Områdefornyelserne har til formål at igangsætte og understøtte en positiv udvikling i Københavns udsatte byområder, med henblik på at øge områdernes tryghed og attraktivitet til gavn for områdets beboere og andre københavnere.

2.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 56,2 mio. kr. fra byfornyelsesrammen til nye områdefornyelsesindsatser (jf. tabel 2.1). I medio 2025 forventer Teknik- og Miljøforvaltningen som vanligt at fremlægge beslutning om igangsættelse af arbejdet med en ny områdefornyelse i Husum Nord samt frigivelse af midler til udarbejdelse af en kvarterplan for områdefornyelsen og den indledende borgerinddragelse. Ultimo 2025 eller primo 2026 forventer forvaltningen desuden at fremlægge beslutning om igangsættelse af den efterfølgende områdefornyelse.

I 2024 er en række projekter knyttet til afsluttede områdefornyelser i bl.a. Nordvest, Kulbanevarteret, Sydhavnen og Indre Nørrebro blevet regnskabsforklaret politisk. Enkelte projekter fortsætter dog ofte efter, at den lokale områdefornyelsesindsat er afsluttet, fordi projekternes tidsplaner kan være påvirket af fx eksterne investeringer, tilførte budgetmidler eller projektsynergier, der forudsætter hensyn knyttet til andre dagsordener som fx skybrudssikring, genopretning e.l.

Igangværende projekter under områdefornyelsesindsatsen tæller fire igangværende områdefornyelser, 15 projekter med finansiering fra afsluttede områdefornyelser samt en ekstern evaluering af områdefornyelsesindsatsen

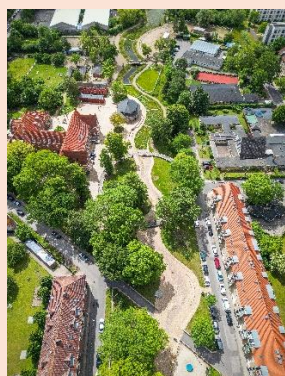
Tabel 2.1 Midler som kan disponeres til nye områdefornyelsesprojekter (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	Tidl. År	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling		39,2	39,2	39,2	39,2
Overført fra tidligere år		0	0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	17,0	17,0**			
Tværgående udgifter	0				
I alt, tilgængelig for disponering	17,0**	56,2	39,2	39,2	39,2

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år

*** Mer-/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.



Karens Minde Aksen
(OMF Sydhavnen)



Smedetoften
(OMF Nordvest)



Kulbaneparken
(OMF Kulbanekvarteret)

2.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger omkring områdefornyelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen forventer medio 2025 af fremlægge indstilling for Borgerrepræsentationen om igangsættelse af arbejdet med en ny områdefornyelse i Husum Nord samt frigivelse af midler til at gennemføre den indledende kvarterplansproces og borgerinddragelse. Når kvarterplanen er udarbejdet, vil den i 2026 blive forelagt Borgerrepræsentationen til godkendelse samt frigivelse af midler til at gennemføre områdefornyelsen. Områdefornyelsen i Husum Nord har til formål at understøtte en positiv udvikling i hele kvarteret samt understøtte implementering af den kommende forandringsplan for de boligområder i kvarteret, der er eller for nylig har været på statens parallelsamfundslistes.

Forvaltningen forventer herudover at fremlægge indstilling om igangsættelse af arbejdet med endnu en områdefornyelse ultimo 2025 eller primo 2026 samt frigivelse af midler til gennemførelse af kvarterplansproces og borgerinddragelse. Udpegningen af dette område vil tage udgangspunkt i en ny Politik for Udsatte Byområder, der forventes forelagt Borgerrepræsentationen medio 2025. Borgerrepræsentationen forventes at få forelagt kvarterplan for denne områdefornyelse til godkendelse i 2027 sammen med bevilling af midler til gennemførelse af indsatsen.

Midler overført fra tidligere år (jf. kapitel 5 og tabel 2.1) forventes fordelt på de to nye områdefornyelser og vil indgå i indstillingerne herom.

2.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 2.2 viser de områdefornyelsesprojekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024. De fire regnskabsforklarede områdefornyelser (Nordvest, Kulbanekvarteret, Sydhavnen, Nørrebro) har via bl.a. fundraising, statslig medfinansiering og synergier med andre projekter opnået merfinansiering for i alt 751,3 mio. kr. udover den kommunale grundbevilling. Dette har bl.a. muliggjort realisering af flere og større forbedringer af byrum og boliger og skabt flere sociale og kulturelle tilbud, som alt sammen bidrager til en positiv udvikling i de udsatte byområder.

De afsluttede projekter inkluderer bl.a. Karens Minde Aksen i Sydhavnen, Smedetoften i Bispebjerg, Kulbaneparken i Valby og Enghaveparken på Vesterbro.

Tabel 2.2 Regnskabsforklarede områdefornyelsesprojekter i 2024

Projekt	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)
Afsluttede områdefornyelsesprojekter	117,2	-9,8
Områdefornyelse Nordvest (7 sager)	39,2	0,8
TMF1647 Områdefornyelse Nordvest	19,1	0,9
TMF1704 Skoleholdervej (OMF)	4,2	0
TMF11055 Degnestavnen, legeplads (OMF)	2,2	-0,1
TMF11058 Bispebjerg kirkegårdsnur genopret (OMF)	0,5	0
TMF1703 Smedetoften (OMF)	4,5	0
TMF11028 Frederiksborgvej, trafikalt forbed OMF	8,4	0
TMF11056 Rentemestervej industrikv udv.pl (OMF)	0,3	0
Områdefornyelse Kulbanekvarteret (2 projekter)	16,2	-0,8
TMF1648 Områdefornyelse Kulbanetorvet	16,9	0
TMF11069 Kulbaneparken, Kunstlandskab	-0,7	-0,8
Områdefornyelse Sydhavnen (4 projekter)	37,7	-0,5
TMF1526 Områdefornyelse Sydhavnen	23,3	-1,0
TMF10867 Støggade Borgbjergsvej	5,4	0,5
TMF1760 Pioparken (OMF)	3,0	0
TMF1702 Karens Minde Aksen (OMF)	6,0	0
Områdefornyelse Indre Nørrebro (4 projekter)	24,1	-9,3

TMF1519 Områdefornyelse Indre Nørrebro	17,7	-9,7
TMF1757 Vævergade (OMF)	0,9	0,4
TMF1737 Griffenfeltsgade (OMF)	1,9	0
TMF1759 Hans Tavsens Park OMF	3,6	0
Øvrige projekter fra tidl. områdefornyelser	17,0	-2,8
TMF10058 Enghaveparken	4,8	-0,1
TMF10484 Stærevej, grøn omdannelse	11,7	-2,7
TMF11053 Valby sikker skolevej foranalyse (OMF)	0,5	0

2.4 Igangværende projekter

Tabel 2.3 viser de igangværende områdefornyelsesprojekter i København. Teknik- og Miljøforvaltningen har i øjeblikket fire igangværende områdefornyelsesindsatser i Københavns undsatte byområder: Skjolds Plads, Bispebjerg Bakke, Bispeengen og Sønderbro, jf. kort på side 3. Der gennemføres ligeledes en tværgående evaluering af områdefornyelsesindsatsen, som har Epinion på som ekstern rådgiver og forventes afsluttet ved årsskiftet 2025/2026.

Herudover er der 15 igangværende projekter med byfornyelsesmidler fra områdefornyelser, hvor det lokale sekretariat er lukket og den lokale indsats afsluttet. Der kan fx være tale om anlægsprojekter, hvor tidsplanen er blevet justeret fordi projektet undervejs har fået tildelt budget- eller fondsmidler, eller fordi de anlægges i synergi med andre igangværende TMF-projekter (fx genopretnings- eller skybrudsprojekter).

Tabel 2.3 Igangværende Områdefornyelsesprojekter

Projekt	Antal aktive projekter	Frigivet udgift til aktive sager (mio. kr.)	BR dato	Bydel
Igangværende Områdefornyelser				
Områdefornyelsen ved Skjolds Plads	3	78,7	16-12-2021	Nørrebro
Områdefornyelse Bispebjerg Bakke	6	81,1	03-02-2022	Bispebjerg
Områdefornyelse Bispeengen	1	59,1	30-11-2023	Nørrebro
Områdefornyelse Sønderbro	1	59,1	22-08-2024	Amager Vest
Øvrige projekter				
Ekstern evaluering	1	1,0	30-11-2023	-
Igangværende anlægsprojekter med Områdefornyelsesmidler				
Igangværende anlægsprojekter m. Områdefornyelsesmidler	15	79,0	n/a	-

3. Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsen arbejder med renovering og fremtidssikring af byens boliger. Indsatsen administrerer puljer og samarbejder med andelsforeninger, ejerforeninger og private udlejningsejendomme for at københavnernes har adgang til sunde og sikre boliger, understøtte grøn omstilling og fremtidssikre byens hverdagsarkitektur.

3.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 148,3 mio. kr. til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (jf. tabel 3.1). I forbindelse med politisk behandling af et nyt administrationsgrundlag vil forvaltningen indstille, at en del af midlerne anvendes til indsatser som skal understøtte boligforeningernes handlekraft ift. at igangsætte renoveringer og vedligehold. Herudover vil en række ejendomme som sædvanligt blive indstillet til at modtage støtte til renovering gennem byfornyelsesrammen.

I 2024 er en række bygningsfornyelser afsluttet og regnskabsforklaret politisk (før/efter billeder på siden herunder). Som sædvanligt har forvaltningen også annulleret nogle projekter, hvor en ejendom ikke længere ønskede at modtage støtte. Antallet af annulleringer er stadig påvirket af de høje renter og priser indenfor byggeriet, som fik foreninger til at udskyde renoveringsprojekter. Med den nye økonomistyringsmodel vil annulleringer blive afregnet som mindreforbrug (tabel 3.1), som herefter genudmøntes til nye ansøgere. Herudover bliver byfornyelsestilskud som tilbagebetales til kommunen ifm. salg af en ejendom løbende placeret på en Opsamlingskonto, hvorfra midlerne også genudmøntes.

Igangværende projekter under bygningsfornyelsesindsatsen tæller 56 helhedsrenoveringer, samt sager under Støjpuljen og Toiletpuljen. Forvaltningen vil indstille en forlængelse af toiletpuljen indenfor det nuværende budget, da den udløber i 2025. Bygningsfornyelsesindsatsen rummer også bl.a. Klimafacade+ projektet, en opsøgende solcelleindsats (Budget 2024), Partnerskabsaftalen med Christiana samt en række EU-finansierede projekter som understøtter arbejdet med at fremtidssikre byens eksisterende boligmasse.

Tabel 3.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor bygningsfornyelse (mio. kr.)

År, tilgængelig til disponering*	Tidl. år	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling		98,1	98,1	98,1	98,1
Bevilling overført fra tidligere år			0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	42,5	50,2**			
Opsamlingskonto	7,7				
I alt, tilgængelig til disponering	50,2**	148,3	98,1	98,1	98,1

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år

*** Mer/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.

Udvalgte afsluttede bygningsfornyelser fra 2024



FØR/EFTER: Kirkegårdsvej 12/Ndr. Røse Vej 1-1A



FØR/EFTER: Nørrebrogade 202 / Bragesgade 2-4

3.2 Forventede kommende projekter

Dette afsnit redegør for forventede kommende politiske indstillinger omkring bygningsfornyelse.

Forvaltningen forventer, at der via to indstillinger afsættes midler fra byfornyelsesrammen til nye projekter. Medio 2025 forelægges et nyt administrationsgrundlag for bygningsfornyelsespuljerne for Teknik- og Miljøudvalget, på baggrund af en tidligere drøftelse (TMU 3. februar 2025). I den forbindelse vil forvaltningen samtidig indstille, at der afsættes midler til en styrket forhåndsdialog samt opsøgende indsats overfor boligejendomme som falder indenfor bygningsfornyelsens målgruppe. Som del af et nyt, fjerde fokusområde i indsatsen under overskriften "Styrke boligforeningernes egen handlekraft" vil dette vil bl.a. understøtte et foreslået initiativ i kommende Klimahandleplan omkring ikke-professionelle boligejendomme (initiativ 3.4). Herudover vil den årlige indstilling om tildeling af støtte til bygningsfornyelse af hele ejendomme som vanligt blive forelagt udvalget ultimo 2025.

Herudover forventes udvalget at tage stilling til to sager uden direkte økonomiske konsekvenser. Indstillingen om et nyt administrationsgrundlag medio 2025 vil dels fastsætte de overordnede rammer for bygningsfornyelsespuljerne, og dels indeholde et opdateret administrationsgrundlag for den eksisterende Støjpulje (TMU 7. november 2024). I efteråret 2025 vil Teknik- og Miljøudvalget også blive forelagt en status samt indstilling om forlængelse af Toilet-puljen (22. August 2018), som ellers vil udløbe i indeværende år.

3.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 3.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024.

Der har været et vist frafald af sager fra særligt 2022-2023. Det er normalt, at en vis andel af ejendommene aflyser, reviderer eller udskyder deres projekt og derfor frafalder deres ansøgning. Særligt disse ansøgere har formentlig været påvirket af stigende renter, som har ændret de økonomiske forudsætninger som var grundlag da de planlagde projektet. Derfor kan de have valgt at udskyde en renovering.

Økonomistyrings-praksis er ændret, så den enkelte helhedsrenovering nu regnskabsforklares enkeltvis. Tidligere blev et helt års ansøgere regnskabsforklaret samlet. Derfor er der afsluttet mange ældre sager som fremgår under overskriften "Regnskabsoprydning", mens en del sager som er afsluttet i 2024 først regnskabsforklares i 2025. De fremgår af tabel 3.3.

Tabel 3.2 Regnskabsforklarede bygningsfornyelsesprojekter i 2024

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)	Bydel
Helhedsrenoveringer		41,9	0,4	
Kirkegårdsvej 12/Ndr. Røse Vej 1-1A	2017	2,1	0,2	Amager Vest
Nørrebrogade 202 / Bragesgade 2-4	2018	2,6	0	Nørrebro
Viborggade 72A-B	2018	2,2	0,1	Østerbro
Amagerbro Torv 5 / Nordlandsgade 18-22	2020	2,2	0	Amager Øst
Lille Strandstræde 18	2020	2,6	0	Indre By
Overgaden oven Vandet 34	2020	2,2	0	Indre By
Gammel Kalkbrænderi Vej 56	2021	0,7	0	Østerbro
Vigerslevvej 310 - 344	2021	8,1	0,1	Valby
Nansensgade 75 - 75 A	2021	2,4	0	Indre By
Østrigsgade 45-57 / Polensgade 44-54 / Lergravsvej 9-11 / Albaniensgade 6-8	2021	16,4	0	Amager Øst
Puljer og løbende indsatser		19,9	2,8	
Støjpulje 2018	2018	19,9	2,8	Hele Byen
Frafald og annullering af ansøgninger		65,6	65,6	
Bygningsfornyelser 2018 (1 sag)	2018	6,6	6,6	
Bygningsfornyelser 2021 (1 sag)	2021	0,9	0,9	

Bygningsfornyelser 2022 (6 sager)	2022	44,2	44,2
Bygningsfornyelser 2023 (8 sager)	2023	13,9	13,9
Regnskabsoprydning		153,8	60,6
Tidligere afsluttede helhedsrenoveringer (24 sager)		120,8	27,6
Tidligere annulleringer af helhedsrenoveringer (6 sager)		33,0	33,0

3.4 Igangværende projekter

Tabellerne herunder viser igangværende projekter indenfor bygningsfornyelsesindsatsen i København. Tabel 3.3 viser projekter finansieret på byfornyelsesrammen, mens tabel 3.4 viser projekter som finansieres eksternt eller via budgetmidler.

Der er i alt 56 igangværende helhedsrenoveringssager, samt sager i både toiletpuljen og støjpuljen. Bygningsfornyelsen står herudover for Boligkommissionen, samt en række indsatser med klimafokus såsom Klimafacade+, den opsøgende solcelleindsats og klimamedarbejdere i områdefornyelserne. Indsatsen suppleres af en række eksternt finansierede projekter, som understøtter arbejdet med grøn omstilling af bygningsmassen i samarbejde med de københavnske boligforeninger og borgere.

Den første støjpulje fra 2017 samt 16 helhedsrenoveringer afsluttede, men endnu ikke endeligt regnskabsaflagt overfor Borgerrepræsentationen. Helhedsrenoveringer regnskabsaflægges enkeltvis. Puljer regnskabsforklares samlet, når den sidste sag er endeligt afsluttet.

Tabel 3.3 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Antal aktive sager*	Bevilling til aktive sager (mio. kr.)	Dato vedtaget i Borgerrepræsentationen
Helhedsrenoveringer			
Bygningsfornyelser 2018	1	4,2	22-11-2018
Bygningsfornyelser 2020	7	79,4	10-12-2020
Bygningsfornyelser 2021	7	40,8	16-12-2021
Bygningsfornyelser 2022	12	104,6	15-12-2022
Bygningsfornyelser 2023	17	135,5	01-06-2023 / 14-12-2023
Bygningsfornyelser 2024	12	102,1	12-12-2024
Bygningsfornyelser afsluttede (mangler regnskab til BR)	16	116,7	2017-2023
Puljer			
Toiletpuljen	60	50,0	22-08-2018
Støjpuljen 2017 (afsluttet, mangler regnskab til BR)	0	38,6	30-11-2017
Støjpuljen 2022-2024	15	40,0	16-12-2021
Støjpuljen 2025-2027	24	60,0	07-11-2024
Løbende indsatser, projekter og andet			
Boligkommissionens virke	n/a	6,4	Løbende
Christiania Partnerskabsaftalen		14,0	02-02-2017 / 02-02-2023
Klimafacade+ (Klimakarréen, Bygningsfornyelse andel)**		4,6	04-10-2012
BECKON medfinansiering (til EU finansieret projekt)		0,1	22-09-2022

*pr. 31. december 2024. I puljer inkluderer antal aktive sager både tilbud og tilsagn om støtte.

** Klimafacade+ er en del af projektet "Klimakarréen" som er delt med Gårdhaver (se tabel 4.3)

Tabel 3.4 Igangværende projekter i Bygningsfornyelsen, som ikke er finansieret via byfornyelsesrammen

Projekt	Projektperiode	Udgiftsbudget (mio. kr.)	Finansieringskilde	BR dato
---------	----------------	--------------------------	--------------------	---------

Eksternt finansierede projekter				
EnergitjekketKBH (CEFUR) – opsøgende indsats overfor dårligt energimærkede ejendomme	2021-2025	17,1	Den Europæiske Investeringsbank	14-10-2021
KINETIC – undersøge mulighederne for at etablere energifællesskaber i København	2022-2025	0,7	EU LIFE	01-09-2022
BECKON – kompetenceopbygning til at arbejde med energifællesskaber i praksis	2023-2026	2,0	EU LIFE	22-09-2022
COPE – lokal grøn omstilling i Områdefornyelsen Sønderbro og vidensnetværk med andre EU byer	2024-2025	1,4	EU URBACT	21-09-2023
LIFE ACT – skalering af viden og erfaring mhp. reduktion af energiforbrug i bygninger	2025-2032	1,6	EU LIFE	06-03-2025
HANDS-ON – facilitering af lokal klimahandling igennem boligforeninger	2025-2028	2,3	EU LIFE	30-04-2025
Budgetfinansierede indsatser				
Klimamedarbejdere i områdefornyelser	2023-2026	4,8	Budget 2023	
Borgernær solcelleindsats	2024-2027	8,9	Budget 2024	

Herudover har enheden projektledelse af Bylivsgadepuljen samt indsatsen omkring Pusher Street på Christiania. Dette sker på baggrund af erfaringer med byfornyelse og puljeadministration, samt synergi til den eksisterende partnerskabsaftale med Christiania som bl.a. indeholder bygningsfornyelse af Fredens Ark.

4. Gårdhaver

Formålet med gårdhave-indsatsen er at etablere fælles gårdhaver i nedslidte og ældre karréer, der giver beboere lokale grønne opholds- og legearealer og optimerer de praktiske funktioner såsom cykelparkering og affaldshåndtering. Indsatsen sikrer, at de private arealer bidrager til at indfri kommunens politikker om løft af udsatte byområder, klimatilpasning, bynatur og bæredygtighed.

4.1 Resumé

Der kan i 2025 disponeres op til 37,9 mio. kr. til nye fælles gårdhaveprojekter. Beløbet indeholder den årlige bevilling fra byfornyelsesrammen plus tidligere uforbrugte midler (jf. tabel 4.1), og vil blive anvendt til at igangsætte udviklingen af projektforslag samt til etableringen af fælles gårdhaver. Forvaltningen forventer at udmønte beløbet til nye projekter som igangsættes via projektpakker i 2025-2026.

Konkret forventer forvaltningen i 2025 at indstille til etableringen af to fælles gårdhaver samt en projektudviklingspakke 2025 som igangsættelser udviklingen af tre nye gårdhaveprojektforslag i samarbejde med beboerne i karréen.

I 2024 er ni gårdhaveprojekter blevet regnskabsforklaret politisk, bl.a. en fælles gårdhave på Nattergalevej (NV), vist herunder med før/efter billede (jf. tabel 4.2). Projekterne havde fået politisk tilsagn i perioden 2015-2020.

Igangværende projekter under gårdhaveindsatsen tæller syv udviklingsprojekter (vedtaget i Projektudviklingspakke i 2021 og 2022) og syv projekter i etablering (jf. tabel 4.3).

Tabel 4.1 Midler som kan disponeres til nye projekter indenfor fælles gårdhaver (mio. kr.)

År, tilgængelig for disponering*	Tidl. år	2025	2026	2027	2028
Årlig bevilling	0	26,1	26,1	26,1	26,1
Overført fra tidligere år	0	0	0	0	0
Mer-/mindreforbrug***	11,8	11,8**			
Tværgående udgifter	0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
I alt, tilgængelig til disponering	11,8**	37,7	25,9	25,9	25,9

* Periodisering af midlerne er fire år efter året hvor de er tilgængelige for disponering.

** Sum af tidligere år kan disponeres via beslutninger i 2025 eller efterfølgende år.

*** Mer/mindreforbrug er i 2024 er opgjort samlet for hele rammen jf. kapitel 5. Det opgøres på indsatsniveau fra 2025.



FØR/EFTER: Ny fælles gårdhave på Nattergalevej i Nordvest (BK1438 Nattergalen)

4.2 Forventede kommende projekter

I løbet af 2025 forventer forvaltningen at indstille, at der etableres to nye, fælles gårdhaver fra en tidligere Projektudviklingspakke 2021 (som indeholdt seks udviklingsprojekter). Gårdhaverne ligger på Statholdervej-Tagensvej og i Haraldsgården på Haraldsgade-Fafnersgade.

Projektforslaget for Statholdervej-Tagensvej har været i høring blandt beboerne hen over årsskiftet 2024-25, og den viste klar, lokal opbakning. Forslaget indstilles til politisk behandling i foråret.

Projektforslaget for Haraldsgården forventes at komme i høring blandt beboerne i foråret. Forslaget forventes indstillet til politisk behandling til efteråret 2025.

Sammen med indstillingen vedr. Statholdervej-Tagensvej vil forvaltningen indstille igangsættelse af Projektudviklingspakke 2025, som skal udvikle tre gårdhave-forslag til Sortedam Karréen, Donaugade og H.V. Rolsteds Vej. Disse tre udviklingsprojekter er de sidste gårdhaver, der igangsættes fra den venteliste, som blev lukket for nye ansøgere i 2019 (jf. TMU 19. november 2018). Det forventes at projektforslagene fra Projektudviklingspakke 2025 indstilles til etablering i ultimo 2026/primus 2027.

Fremover forventer forvaltningen årligt at igangsætte udviklingen af tre-fire nye gårdhaveprojekt-forslag, herunder fra nye gårde på ventelisten, der blev genåbnet for optag i 2024 (jf. TMU 6. maj 2024). Det er desuden forventningen, at der fremover løbende er tre-fem fælles gårdhaver i etablering.

4.3 Afsluttede projekter i 2024

Tabel 4.2 viser de projekter, som er endeligt regnskabsforklaret overfor Borgerrepræsentationen i 2024.

Tabel 4.2 Regnskabsforklarede gårdhaveprojekter i 2024

Projekt	År for tilsagn	Tilsagn om støtte (mio. kr.)	Tilbageført til byfornyelsesrammen (mio. kr.)	Bydel
BK1416 Cityringen	2015	3,4	-0,4	Indre By
BK0477 Østbanegade	2016	3,4	-2,0	Østerbro
BK0771 Boyesgade	2017	5,3	-2,4	Vesterbro
BK0609 Gl. Ladegård	2017	5,1	-5,4	Nørrebro
BK0607 Mølle Allé	2018	6,2	-0,5	Valby
BK1438 Nattergalen	2018	8,3	-0,5	Nordvest
BK1218 Bredahlsvej	2018	4,2	0,3	Valby
BK1190 Livjærgergade	2018	3,2	0,1	Østerbro
BK1531 Beethovensvej	2020	2,9	0,3	Sydhavnen

4.4 Igangværende projekter

Tabel 4.3 viser de igangværende projekter i Københavns Gårdhaver. Der er både projekter, som er i udviklingsfasen og projekter under etablering. Flere projekter er i afslutningsfasen, og forventes at kunne regnskabsforklares i indeværende regnskabsår.

Tabel 4.3 Igangværende fælles gårdhaveprojekter

Projekt	Antal aktive sager*	Frigivet udgift til aktive sager (mio. kr.)	BR dato
Projektudviklingspakker			
Gårdhaver, projektudvikling 2021	3	1,8	03-06-2021
Gårdhaver, projektudvikling 2022	4	1,6	25-08-2022
Gårdhaver, projektudvikling 2024	3	1,5	07-11-2024
Projekter, i etablering			
Gårdhave, Klimakvarter Skt. Kjelds Kvarter		30,5	04-10-2012

Klimakarréen**	12,5	04-10-2012
BK0499 Nyrnberggade	10,8	27-04-2017
BK0732 Bartolinsgade	8,9	13-12-2018
BK0144 Elbagade	4,4	07-11-2024
BK0067 Blåmejssegården	9,0	07-11-2024
BK01719 Rantzausgade-Kapelvej	4,0	07-11-2024

*pr. 31. december 2024.

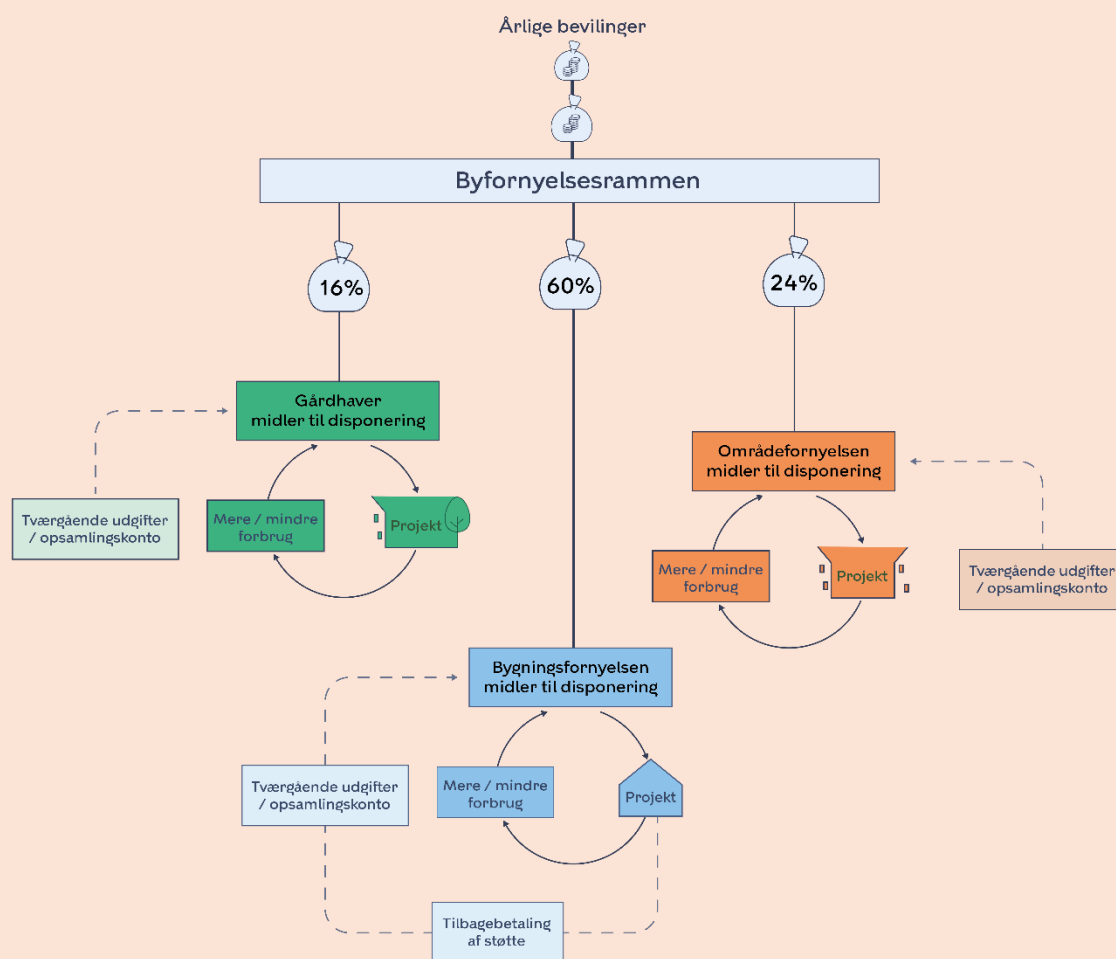
** Klimakarréen er et delt projekt mellem Gårdhaver og Bygningsfornyelse (Klimafacade+gårdhaveprojektet)

Derudover er der mindre sager og afklaringer ifm. afsluttede anlægsprojekter, herunder fx dialog med brandmyndigheder og lign.

5. Økonomistyring af byfornyelsesrammen

5.1 Resumé

Der er afsat årlig bevilling på i alt 163,4 mio. kr. til finansiering af de tre byfornyelsesindsatser. Beløbet har været uændret siden 2017, hvilket svarer til et værditab på 23,6% på grund af inflation. Fra 2025 indføres en ny bevillingsstruktur med henblik på at gøre styringen på området mere gennemsigtig. Bevillingen til byfornyelse underopdeles i tre områder, hvor mer- eller mindreforbrug i regnskabsafsluttede projekter, annulleringer samt tilbagebetaling af tilskud løbende tilbageføres. Indenfor hvert område anvendes tilbageførte midler til at finansiere merforbrug i andre projekter samt igangsætte nye projekter. Dette bevirker samtidig, at praksis med overudmøntning på rammen endeligt er afviklet fra og med 2025. Den nye bevillingsstruktur er illustreret i figur 5.1.



Figur 5.1, Visualisering af den nye bevillingsstruktur for byfornyelsesrammen

5.2 Kort om byfornyelsesrammen

Københavns Kommunes byfornyelsesindsats består af tre dele. Områdefornyelse, gårdhaver, og bygningsfornyelse. Indsatserne finansieres via byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014). Der er årligt afsat 163,4 mio. kr., fordelt med 16 pct. til gårdhaver, 24 pct. til områdefornyelse og 60 pct. til bygningsfornyelse (BR 30. marts 2017). Den årlige bevilling reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017.

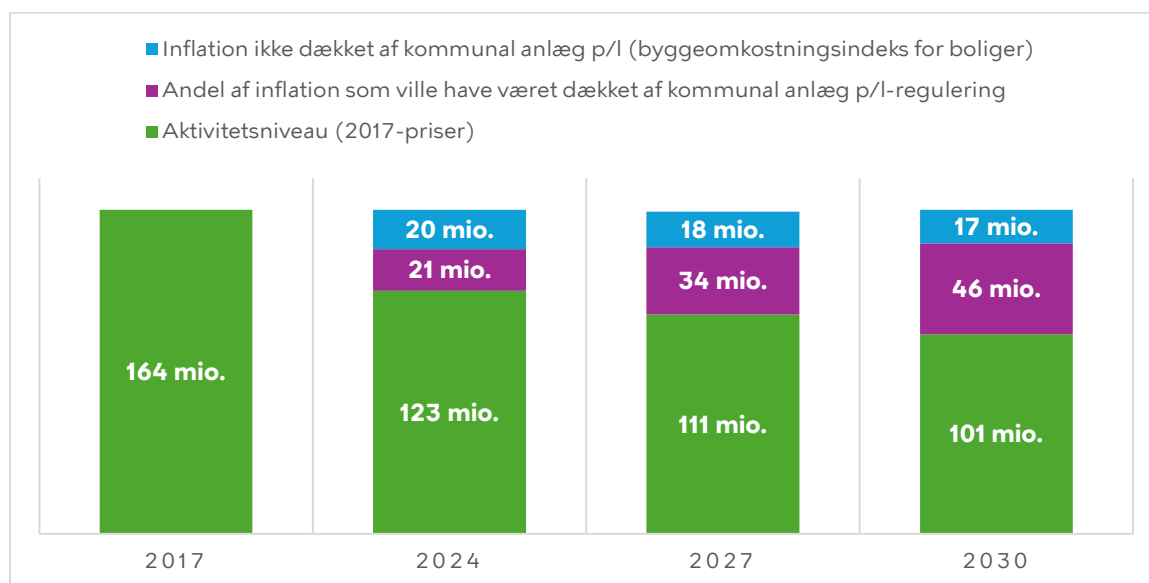
Erfaringsmæssigt går der nogle år fra det tidspunkt, hvor TMU disponerer midler til byfornyelsesprojekter, til forbruget faktisk afholdes. Derfor disponerer TMU midler, der ligger i det fjerde år efter det aktuelle regnskabsår. Det betyder, at de midler, som er til rådighed for disponering i 2025, disponeres fra 2029-rammen.

5.3 Løbende aktivitetsnedgang som følge af inflation

I modsætning til andre anlægsbevillinger foretages der ikke automatisk pris- og lønregulering (p/l-regulering) af bevillingen Byfornyelse. Den årlige ramme på 163,4 mio. kr. reguleres heller ikke, da dette ikke i 2017 indgik i indstillingen i forbindelse med udfasning af statsstøtte til byfornyelse i de større byer (BR 30. marts 2017). Rammen bliver derfor løbende mindre værd, hvilket medfører et faldende aktivitetsniveau.

Inflationen har i perioden 2017-2024 været på 23,6% jf. Statens Byggeomkostningsindeks, som både gårdhaver og bygningsfornyelse reguleres efter i henhold til Byfornyelsesloven. Figur 5.2 viser den andel af inflationen, som ville have været hhv. dækket og ikke dækket, hvis der havde været kommunal p/l regulering siden 2017. Den grønne del af søjlerne viser aktivitetsniveauet ift. 2017, nu og fremskrevet frem til 2030.

Figur 5.2, Nedgang i aktivitetsniveau som følge af inflation på byfornyelsesrammen



*Både byggeomkostningsindeks og anlægs p/l er estimater efter 2024 (3,2% årligt).

Konsekvenserne forventes at være:

- **Områdefornyelser:** En gennemsnitligt områdefornyelse med et budget på 60 mio. kr. vil sammenlignet med 2017 have et værditab på 18,2 mio. kr. i 2030 som følge af inflationen (kommunalt anlæg p/l).
- **Gårdhaver:** Støttesatser til gårdhaver er bestemt ved lov og reguleres løbende efter byggeomkostningsindekset. Dette er i perioden 2017-2024 steget med 23,6%, med en heraf følgende aktivitetsnedgang.
- **Bygningsfornyelse:** Da støtten til bygningsfornyelse som udgangspunkt er en procentdel af de samlede omkostninger (dog med et max beløb per lejlighed) forventes en aktivitetsnedgang, der svarer til byggeomkostningsindekset, som steg med 23,6% fra 2017 til 2024. Alt andet lige svarer dette til en reduktion fra renovering af ca. 1000 boliger i 2017 til 771 boliger i 2023 og 618 boliger i 2030.

5.4 Ny bevillingsstruktur for byfornyelsesområdet

Med virkning fra 1. januar 2025 har forvaltningen implementeret en ny bevillingsstruktur for "Byfornyelse, anlæg". Den nye model øger gennemsigtigheden på området og bygger på tre hjørnesten:

1. Den varige bevilling til byfornyelsesrammen er opdelt i tre konti, én for hvert af indsatsområderne: Bygningsfornyelse, områdefornyelse og gårdhaver.
2. Hvert indsatsområde har konti til afregning af mer-/mindreforbrug.
3. Hvert indsatsområde har opsamlingskonti til tværgående udgifter og evt. indtægter, som løbende regnskabsaflægges og afregnes med kontiene til mer-/mindreforbrug.

Selvstændige konti for hvert indsatsområde

Hidtil har den faste, årlige bevilling på 163,4 mio. kr., været styret som én samlet ramme. Med virkning fra 1. januar 2025 har forvaltningen delt bevillingen i tre selvstændige konti svarende til den politisk besluttede fordeling af midlerne (BR 30. marts 2017). Det betyder, at budgetterne på de tre områder er transparente, da det til enhver tid kan opgøres, hvor stor en del af budgettet der er udmøntet. Hvis TMU ikke udmønter alle de midler, der er afsat til de tre indsatsområder i et givent år, overføres restmidlerne til de pågældende områder i efterfølgende år. Dette kan blandt andet være nødvendigt i forhold til igangsættelse af områdefornyelser, som har et budget, der overstiger ét års bevilling.

Afregning af mer-/mindreforbrug

Tidligere er mer- eller mindreforbrug fra regnskabsaflagte eller annullerede projekter blevet tilbageført til den samlede byfornyelsesramme. For at skabe en mere gennemsigtig økonomistyring er der ved opdelingen af den faste, årlige bevilling oprettet konti, der afregner mer-/mindreforbrug indenfor hver indsats.

Mindreforbrug kan anvendes til at dække merforbrug i projekter, der er økonomisk nødlidende, eller bruges til at finansiere nye byfornyelsesprojekter. Denne løbende afregning sikrer en mere fleksibel anvendelse af midlerne og øger gennemsigtigheden, da saldiene opgøres løbende. I særligt bygningsfornyelsesindsatsen sker der løbende annulleringer af projekter, og med den nye afregningsmodel kan disse midler hurtigere gendisponeres til at støtte nye ansøgninger. Forvaltningen vil fremadrettet rapportere på saldi i anlægsoversigterne.

Opsamlingskonti og tværgående udgifter

Der er oprettet separate konti for hver indsats til afholdelse af tværgående udgifter. Dette kan fx være udgifter til tinglysning eller juridisk bistand. Indenfor bygningsfornyelser er der også en opsamlingskonto til at modtage tilbagebetalt støtte. Den anvendes, hvis indenfor 20 år sker salg af ejendomme, som har modtaget byfornyelsesstøtte. Hermed sikres en administrativ styring i forhold til allerede afsluttede projekter.

Opsamlingskontiene vil fremover blive regnskabslagt årligt og derefter afregnet med kontiene til opsamling af mer-/mindreforbrug.

5.5 Indsatsområdernes startsaldi (fordeling af samlet mer-/mindreforbrug)

I forbindelse med implementeringen af den nye bevillingsstruktur er der gjort status på udmøntningen af midler fra byfornyelsesrammen gennem årene. Status viser, at der samlet set er akkumuleret uforbrugte midler for 70,8 mio. kr. Midlerne er fordelt mellem de tre områder i henhold til den politisk besluttede fordelingsnøgle (BR 30. marts 2017), jf. tabel 5.1. Disse midler fremgår i de foregående kapitler under hver indsats som "mer-/mindreforbrug" (tabel 2.1, 3.1 og 4.1).

Tabel 5.1. Områdernes budgetter ved opstart af ny bevillingsstruktur

Indsatsområde	Politisk besluttet fordeling, pct.	Årlig bevilling (mio. kr.)	Fordeling af historisk uforbrugte midler (mio. kr.)
Bygningsfornyelse	60 %	98,1	42,5
Områdefornyelse	24 %	39,2	17,0
Gårdhaver	16 %	26,1	11,3
I alt	100 %	163,4	70,8

5.6 Afvikling af overudmøntning på byfornyelsesrammen

Fra og med 2025 laves der ikke længere overudmøntning på byfornyelsesrammen. I 2017 gav Borgerrepræsentationen mulighed for en løbende overudmøntning svarende til 15% af den samlede årlige bevilling, med henblik på at undgå utilsigtet akkumulering af ikke-forbrugte midler som følge af annullerede projekter (BR 30. marts 2017).

Historisk har der fx i perioder med stigende renter eller anden økonomisk usikkerhed været annulleringer af især bygningsfornyelser. Dette kan ske hvis boligejendommens udgifter til medfinansiering er steget, eller beboernes betalingsevne er faldet, siden projektet blev besluttet. Dette kan medføre en udskydelse af projektet, og dermed en annullering af tilskuddet.

Overudmøntning indebærer imidlertid en risiko. Hvis annulleringer af tilskud ikke følger med i samme tempo som overudmøntningen, akkumulerer kommunen en økonomisk forpligtelse. I forbindelse med udviklingen af den nye bevillingsstruktur vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at praksissen med overudmøntning bør afvikles. I stedet opsamles mindreforbrug og indstilles til anvendelse i nye projekter. Dette skaber en bedre styring af bevillingerne.

Afviklingen ændrer ikke på den samlede bevilling til byfornyelse. Der er fortsat mulighed for at opretholde samme aktivitetsniveau som hidtil. Forskellen er, at udmøntning ud over rammen finansieres af mindreforbrug fra allerede vedtagne projekter frem for af fremtidige bevillinger.