



Til Teknik- og Miljøudvalget

Overslag over udgifter og finansiering forbundet med Fremtidens Gårdhaver med LAR og Københavns Klimakarré

Jakob Næsager har forud for udvalgsbehandlingen ønsket en specificering af udgifterne i indstillingen. Dette notat beskriver derfor et overordnet overslag over forventede udgifter til projekt Fremtidens Gårdhaver med LAR med tre gårdhaveprojekter og Københavns Klimakarré og finansieringen af udgifterne fordelt på Københavns Kommune, staten og ejernes egenfinansiering.

Der er en lang række forudsætninger forbundet med overslagene på nuværende tidspunkt. Finansieringsoplæggene for de to projekter kan anvendes til at anskueliggøre projekternes overordnede økonomi.

Fremtidens Gårdhaver med LAR

I budget 2013 blev der afsat 20 mio. kr. til demonstrationsprojekter med regnvandshåndtering (LAR) i to gårdhaver i Skt. Kjelds Kvarter i perioden 2013-2015.

Teknik- og Miljøforvaltningen har efterfølgende identificeret tre karréer, som er relevante at arbejde videre, da de alle er fysisk velegnede til LAR, og da der forventes at være en bred beboeropbakning. Derudover vurderer forvaltningen, at der er gode muligheder for at få ekstraordinær støtte fra staten.

Under forudsætning af at der kan sikres den nødvendige opbakning fra beboerne og at der kan opnås ekstraordinær støtte fra staten, vurderes det muligt at gennemføre tre gårdhaveprojekter med LAR for de afsatte midler i stedet for kun to projekter. Derved vil midlerne række længere til gavn for flere københavnere og medføre en større effekt i forhold til håndtering af regnvand.

Med en ligelig fordeling til de tre projekter vil der til hver af gårdhaverne være afsat ca. 6,67 mio. kr. fra budget 2013, som giver en ordinær støtte fra staten på ca. 3 mio. kr. Dertil kommer en eventuel ekstraordinær støtte fra staten. Gårdhavernes forskellige størrelse og karakteristika vil have betydning for gårdhaveprojekternes omfang, hvilket betyder, at også den endelige fordeling af midlerne på de tre projekter vil kunne variere. Samtidig har projekterne ikke været sendt i udbud, hvilket afgør de endelige udgifter.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet et overordnet budget for det første gårdhaveprojekt med LAR i karréen ved Skt. Kjelds Plads,

21-10-2013

Sagsnr.
2013-0232628

Dokumentnr.
2013-0232628-2

Sagsbehandler
Carsten Vesterager
Petersen

Bolig og Byfornyelse

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

E-mail
A34A@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

Bryggervangen, Ourøgade og Skt. Kjelds Gade. Gårdarealet er på 4.314 m². Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i, at der gennemføres i alt tre gårdhaveprojekter

Budgettet fremgår af tabel 1 og er udarbejdet ud fra et typisk budget for en almindelig gårdhave, hvor LAR normalt ikke indgår. Et almindeligt gårdhaveprojekt vil udgøre 6,1 mio. kr., hvilket giver en udgift på 1.414 kr. pr. m². Dertil kommer et ekstra budget til et udvidet gårdhaveprojekt med demonstration af LAR, som udgør 3,62 mio. kr., hvis der finansieres tre projekter med de afsatte midler i budget 2013 og med ordinær støtte fra staten. Dermed vil udgiften i alt til gårdhaveprojektet udgøre 9,72 mio. kr., hvilket svarer til 2.253 kr. pr. m². Teknik- og Miljøforvaltningen vil herudover søge staten om ekstraordinær støtte, der svarer til den kommunale andel til demonstrationsdelen. Afhængig af den statslige støtte vil udgiften til gårdhaveprojektet med LAR blive mellem 9,72 og 13,34 mio. kr., hvormed udgiften pr. m² vil være mellem 2.253 og 3.092 kr. pr. m².

Tabel 1: Budget for et demonstrationsprojekt med LAR i karréen ved Skt. Kjelds Plads m.fl. med hhv. midler fra budget 2013 og ordinær støtte fra staten og med evt. yderligere ekstraordinær støtte fra staten.

Budget for demonstrationsprojekt med LAR		
Almindelig gårdhave <u>uden</u> LAR	Midler fra budget 2013 og ordinær støtte fra staten	Med evt. ekstraordinær støtte fra staten
Estimeret budget for alm. gårdhave uden LAR i karréen ved Skt. Kjelds Plads eksklusiv eventuel erstatning for garager	6.100.000	
Rydning og anlæg 4.575.000		
Rådgivning (15 %) 915.000		
Uforudsete udgifter (10 %) 610.000		
Almindelig gårdhave <u>med</u> LAR		
Udgifter til gårdhave som anført ovenfor samt følgende udgifter til demonstrationsprojektet:		
Forberedelse af projekt, prækvalificering og udbud	350.000	-
Rådgivning, ekstra projektering, analyse og udvikling, innovation, inddragelsesproces (ca. 15 %)	450.000	500.000
Rydning og anlæg	1.970.000	2.195.000
Uforudsete udgifter (ca. 20 % af projektsum)	600.000	675.000
Test, dokumentation og afrapportering	150.000	150.000
Formidling	100.000	100.000

I alt til demonstrationsdelen	3.620.000	3.620.000
I alt hhv. uden/med ekstraordinær støtte fra staten	9.720.000	13.340.000

Såfremt der kun gennemføres to gårdhaveprojekter med LAR, vil udgiften til gårdhaveprojektet i karréen ved Skt. Kjelds Plads afhængig af den statslige støtte udgøre mellem ca. 13,05 og 17 mio. kr., hvormed udgiften pr. m² vil være mellem ca. 3.000 og 3.940 kr. pr. m².

Københavns Klimakarré

I budget 2013 blev der afsat 10 mio. kr. til en fælles gårdhave i et karréprojekt om bæredygtig byfornyelse, der skal bygge videre på erfaringer fra den bæredygtige byfornyelse i Hedebygadekarréen i 1990'erne. Teknik- og Miljøforvaltningen lægger op til, at klimakarréens forprojekt finansieres med 1 mio. kr. af midlerne fra budget 2013 og vil samtidig søge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om medfinansiering af forprojektet. Udgifterne til forprojektet er udspecificeret i tabel 2.

Tabel 2: Budget for forprojektet for Københavns Klimakarré

Forprojekt for Københavns Klimakarré	Midler fra budget 2013	Evt. ekstraordinær støtte fra staten
Forberedelse af projekt	400.000	
Kortlægning af renoveringsbehov		428.000
Udvikling af nye bæredygtige løsninger		322.000
Udvikling af koncept for brug af nye løsninger		96.000
Inspirationskatalog		149.000
Prækvalificering, udbud og konkurrence	500.000	
Formidling	100.000	
I alt	1.000.000	995.000

Da karréen ikke er udpeget endnu, er et budgetoverslag udarbejdet på basis af nøgletal. Udgifterne til hovedprojektet forudsættes, såfremt alle ejendomme i karréen indgår, at være i størrelsesordenen 150-200 mio. kr. i perioden 2014-2018. Udgifterne til hovedprojektet er udspecificeret i tabel 3 med et eksempel på et klimakarréprojekt, der har et budget på 171 mio. kr.

Hovedprojektet i klimakarréen består primært af udgifterne til renovering af ejendommene. Renoveringsudgifterne vil afhænge af karréens størrelse, renoveringsbehov, valg af nye bæredygtige løsninger mv. Renoveringsarbejderne forventes finansieret af ejendommene i karréen med 60 %, der er en gennemsnitlig procentsats for egenfinansiering i byfornyelsesprojekter.

Renoveringsarbejderne støttes i udgangspunktet med 40 % i form af ordinære byfornyelsesmidler, hvor kommunen og staten hver finansierer halvdelen.

Udgiften alene til renoveringsarbejderne forventes at udgøre ca. 130 mio. kr. Forudsætningen er et boligareal i klimakarréens ejendomme på ca. 15.000 m², hvoraf 10.000 m² har et forventet renoveringsbehov, som i de fleste ejendomme ligger mellem 12.000 og 14.000 kr. pr. m². For en lejlighed på 60 m² vil der være en renoveringsudgift på ca. 780.000 kr. med egenfinansiering på ca. 300.000 kr.

Såfremt der modtages ekstraordinære midler fra staten, vil en del af midlerne blive anvendt til at reducere egenfinansieringen, så nogle af de bæredygtige løsninger støttes med op til 100 %.

Tabel 3: Budget for hovedprojektet i Københavns Klimakarre

Budget for hovedprojektet	Kommunale midler	Ordinær støtte fra staten	Evt. ekstraordinær støtte fra staten	Egenfinansiering	I alt
Fælles gårdhave med LAR	9.000.000	3.000.000	-	-	12.000.000
Bygningsrenovering	26.000.000	26.000.000	-	78.000.000	130.000.000
Test og udvikling af bæredygtige løsninger	29.000.000	-	?	-	29.000.000
I alt	64.000.000	29.000.000	?	78.000.000	171.000.000

Hovedprojektet omfatter også den fælles gårdhave med LAR, som finansieres via midlerne i budget 2013 på 9 mio. samt støtte fra staten på 3,0 mio. kr.

Dertil kommer en test- og demonstrationsdel, hvor nye løsninger udvikles og modnes. Udgifterne hertil forventes at skulle hentes fra Københavns Kommune, staten, fonde og/eller producenter. På baggrund af erfaringerne fra Hedebygadekarréen vurderes det, at udgifter til test og demonstrationsdelen vil udgøre i størrelsesordenen 29 mio. kr.