



06-02-2015

Sagsnr.

2015-0002111

Dokumentnr.

2015-0002111-11

Sagsbehandler

Jannie With

Bilag 1: Københavns Ejendommers redegørelse for mulige boliger til flygtninge

Københavns Ejendomme har afsøgt egen ejendomsportefølje – der har få ledige arealer - samt det private marked for egnede ejendomme til brug for midlertidig anbringelse af flygtninge.

Kommunale ejendomme

Nedenstående ejendomme vurderes umiddelbart egnede til midlertidig anbringelse af flygtninge. Der er tale om et øjebliksbillede, som løbende kan ændre sig ved salg og eller udlejning. Beskrivelsen af de enkelte ejendomme indeholder en foreløbig og overfladisk vurdering af behovet for tiltag inden ibrugtagning.

Midlertidig anbringelse af flygtninge vil i alle tilfælde kræve brandmyndighedernes godkendelse. Ejendomme der eventuelt skal benyttes til overnatning vil som minimum skulle gennemgås for blandt andet påkrævet brandsikring og nøddudgange.

Københavns Ejendommers bidrag til beregningen af omkostninger forbundet med etableringen af boliger tager afsæt i to scenarier:

- a) Boligerne etableres i Københavns egne erhvervsejendomme, og tager udgangspunkt i en gennemsnitsberegning og skøn for etablering af boliger i erhvervsejendom indrettet til kontor. Københavns Ejendomme forventer, at klargøring af en erhvervsejendom vil tage 8-10 uger inkl. myndighedsbehandling.
- b) Boligerne etableres i lejede pavilloner, der opsættes på kommunal grund. Københavns Ejendomme forventer, at etablering af pavillonby inkl. myndighedsbehandling vil tage 10-12 uger.

Efter anvisning fra Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen er der for begge scenarier ikke indregnet udgifter til deponering. Dette skyldes, at et eventuelt indgået lejemål for pavilloner og erhvervsejendomme til placering af flygtninge vil have en midlertidig karakter med en varighed på maksimalt 3 år. Det er en forudsætning for deponeringsfritagelsen, at de midlertidige lejemål med maksimal varighed på 3 år ikke efterfølgende forlænges eller oprettes som nyt lejemål med samme anvendelsesformål på den samme eller en ny adresse.

Alle oplyste ejendomme er oplistet i rækkefølge i henhold til en ejendomsfaglig anbefaling. Relevante ejendomme beliggende uden for kommunegrænsen er ikke medtaget i anbefalingen. Ingen af de nævnte ejendomme er beliggende i særligt udsatte boligområder.

Frederiksborgvej 107, KBH NV – Forhus

- Bygningsareal 3.172m²
- Tidligere Bispebjerg skole. Mulighed for opdeling ved at aflåse nogle etager. Dårlige toiletforhold og intet bad. Taget skal udskiftes

og bygningen er generelt i dårlig stand. Skole for adfærdsvanskelige elever i baghuset på samme matrikel.

- Ejendommen indgår i planer for en samlokaliseringssag, som endnu ikke er politisk besluttet.

Frederiksborgvej 107, KBH NV – Pedelhus

- Bygningsareal 336m²
- Selvstændig bygning. Tidligere pedelbolig og senest fritidshjem. Der er bad, toilet og 2 køkkener. Skole for adfærdsvanskelige elever i baghuset på samme matrikel. Bygningen er ikke vel vedligeholdt, men i bedre stand end forhuset på samme matrikel.

Sundholmsvej 10, KBH S – Del af ejendom

- Bygningsareal 472m²
- Alene tale om stueetage af en ejendom med 3 etager. Stueetagen er på nuværende tidspunkt opdelt i 3 enheder, men mulighed for sammenbygning. Der er flere toiletter og 2 baderum.
- I den resterende del af huset er der afvænningsstilbud for narkomaner og alkoholikere.
- Ejendommen er beliggende på Sundholm hvor der er en alsidig blanding af brugere.

Abel Cathrines gade 13, KBH V

- Bygningsareal 2.643m²
- Grundareal 1.204m²
- Ejendommen anvendes af BIF til administration og er opsagt til primo 2015. BIF forventer fraflytning i december 2014.
- Beliggende mellem boligblokke centralt på Vesterbro med en børneinstitution som nabo. Endvidere beliggende bag Maria Kirken hvor der er en del stofindtag i gaden.
- En ændret anvendelse til flygtninge kræver godkendelse.

Ove Billes Vej 12, 2300 KBH S

- Bygningsareal 178 m²
- Grundareal 715 m²
- Ejendommen er tidligere anvendt af Bedre Boliger til bosted for handicappede. SOF forventer fraflytning ultimo 2014.
- Ejendommen er beliggende på villavej på Amager mellem Amagerbrogade og Englandsvej.
- Salgssum er reserveret til SOF, jf. aftale mellem KK og Bedre Boliger og LEV.

Valdemar Holmers Gade 45, 2100 KBH Ø

- Bygningsareal 162 m²
- Grundareal 140 m²
- Ejendommen er tidligere anvendt af Bedre Boliger til bosted for handicappede. SOF forventer fraflytning ultimo 2014.
- Ejendommen er et rækkehus beliggende i et boligområde.
- Salgssum er reserveret til SOF, jf. aftale mellem KK og Bedre Boliger og LEV.

Private ejendomme

Ved en søgning på det private udlejningsmarked er der fundet følgende umiddelbare egnede mægleremner, som kommunen enten kan gå i forhandling om leje eller køb af. Det bemærkes at samtlige ejendomme vil kræve tilladelse til ændret anvendelse:

Hotel Østerport – Oslo Plads 5, 2100 KBV Ø

- Der er ca. 4.800 m² og 170 værelser.
- Værelserne er fordelt på 2 etager – i en lang længe langs banen
- Køkken og restauration/morgenmadslokale
- 15-20 p-pladser
- Mægler har oplyst at salg foretrækkes, men at panthaver eventuelt kan godkende en længere lejeaftale.
- Offentlig ejendomsvurdering kr. 136.000.000.

Tagensvej 135-137, 2200 KBH N. – Er beliggende i nær tilknytning til Mjølnerparken.

- Areal ca. 18.000 m² fordelt på 5 etager
- Status: Tom
- Udbudspris 120. mio. kr.
- Ejendommen er en del af lokalplan, og tænkes indrettet som ungdomsboliger.
- Umiddelbart egnet.
- SOF er i forhandlinger om leje af ca. 5.000m²

Niels Brocks Gade 1, 1574 KBH V

- Areal 5.500 m², fordelt på 4 etager
- Status: Tom
- Er ikke prisfastsat
- Der ligger forslag til indretning af ca. 90 ungdomsboliger. Tidl. Musik konservatorium.
- Det er en mulighed, men absolut ikke optimal (bl.a. beliggenhed)

Trekronergade 26, 2500 Valby

- Areal: 2.500 m², fordelt over 4 etager.
- Status: Tom
- Udbudspris: 45 mio. kr.
- Ejendommen har været anvendt til kontor.
- Ingen oplysninger om drift og forbrugsudgifter
- Selvstændig beliggende – egnet.

Srandvejen 93, 2100 KBH Ø – Palævilla

- Areal: 3.800 m², villa i 4 plan incl. kælder
- Status: Udlejet frem til ultimo 2015
- Udbudspris: 55 mio. kr.
- Anvendes til administration og undervisning
- Ifølge sælger kan ejendommen ombygges til boliger
- Absolut egnet.

Gl. Køge landevej 22, 2500 Valby – Valby Maskinfabrik område

- Areal: Varierer fra 1.400 – 4.200 m². Fleksibel indretning
- Status: noget tomt og noget udlejet
- Leje: 890,- kr./m². Drift 105,- kr/m², forbrug ikke oplyst.

Emdrupvej 115A, 2400 KBH NV

- Areal: 2.000 m², i 1 og 2 plan.
- Status: Tom
- Leje: 524,- kr./m². Drift 100,- kr./m².
- Ejd. anvendes til kontor og lager
- Egnede til formålet.

Lersø Park Alle 40, 2100 KBH Ø

- Areal 1.821 m² i 2 plan.
- Status: Tom
- Leje: 775,- kr./m². Drift 200,-kr./m².
- En del af en større kontorejendom.

Lersø Park Alle 109, 2100 KBH Ø

- Areal 1.440 m² i 2 plan + kælder. Selvstændig ejendom med udenomsplads.
- Status: Tom efter behov
- Leje: 850 kr./m² excl. drift.
- Udbudspris: 16 mio. kr.
- Egnede som bolig for ca. 60-80 personer.

Kommunale arealer til opsætning af pavilloner

Anbringelse af ca. 200 flygtninge i pavilloner vil kræve etablering af ca. 70 pavilloner til en anslået etableringspris af ca. kr. 26.600.000 mio.

Den årlige leje for pavillonerne er ca. kr. 5.000.000 mio.

Efterfølgende demontering og retablering af området er anslået ca. kr. 5.500.000 mio. Ved indkvarteringen i pavilloner er der tillagt henholdsvis kr. 500.000 pr. 100 personer og kr. 900.000 pr. 200 personer til inventar. Alle priser er ekskl. moms.

Priserne er vurderet ud fra opsætning af 4 karreer af 20 pavilloner i 2 plan.

Derudover er der indregnet pavilloner til etablering af kontor, fællesrum samt bad/toiletter M/K opdelt.

Karreerne opstilles med 10 meter mellemrum for brand og flugtveje, nødvendig belysning samt indhegning. Inventarer opgøres til Køkken, borde/stole, reoler, vægtavler, fælles vaskemaskiner og tørretumbler.

Følgende forhold er ikke medregnet i overslaget:

- Indeksregulering
- Forbrugs- og driftsudgifter herunder rengøring og renhold af området
- Eventuelle særforsikringer i forbindelse med anbringelse af flygtninge.
- Øvrigt inventar
- Jordforurening og eventuelle forundersøgelser deraf

- Klargøring af bundforhold.
- Tilslutningsafgifter til El og vand

Nedenstående arealer tager ikke hensyn til eventuelle geografiske kriterier som beliggenhed, nærhed til offentlig transport eller øvrige hensyn.

Afsøgningen baserer sig på kendskab fra arbejdet i Jagtselskabsregi med at identificere arealer til nye daginstitutionsgrupper. Hvor det ikke er angivet skal det undersøges, om de planmæssige rammer giver mulighed for anvendelse af de oplyste arealer til boligformål alternativt om dispensation kan opnås.

Konkret vurdering af arealerne foretages, såfremt det besluttes at flygtningebehovet løses ved opsætning af pavilloner.

Julius Andersens Alle 1, 2500 Valby – P-plads ved Valbyhallen

- Ca. 5.000 m²
- CBU har ingen bemærkninger til opsætning på arealet
- KFF skal dog høres inden en opsætning, idet arealet ligger i direkte tilknytning til Valbyhallen

Thomas Koppels 1 (Karens Minde),

- ca. 4.000 m².
- udlagt til boliger
- Grundet arealernes udformning vil pavillonerne skulle placeres spredt, hvilket fordyrer etableringsudgifterne.

Østre Gasværksgrunden, 2100 København Ø

- boliger muligt, helhedsplan under udarbejdelse.
- Ejendommen er forurennet.

Strødamvej 4-18, matr. nr. 1197 Emdrup,

- ca. 8.000 m²
- udlagt til institutionsformål
- administreret af TMF

Kærskiftevej 57A, 2500 Valby

- ca. 3.720m²
- Udlagt til boliger
- Arealet er beliggende svært fremkommeligt og vil fordyre etableringsomkostningerne.

Hillerødgade 117B, 2400 København NV

- Ca. 2.685m²
- Udlagt til boliger
- Kan kun anvendes ved etablering af pavilloner til 136 flygtninge.