



Bilag 3

Kødbyens genopretningsbehov og finansieringsbehov

Genopretningsbehov

Rambøll har vurderet vedligeholdelseefterslæbet i Kødbyen til mellem 1,0 – 1,6 mia. kr. baseret på erfaringstal og visuelle bygningssyn fra 2018 fra Københavns Ejendomme og Indkøb. Både det lave og høje skøn i tabel 1 er forbundet med stor usikkerhed.

Tabel 1: Beregningsgrundlag for Rambølls skøn

Område/bygningsdele	Lavt skøn	Højt skøn
Udvendig/indvendig vedligeholdelse	407 mio.	919 mio.
Tekniske installationer	300 mio.	400 mio.
Kloakker	31 mio.	31 mio.
Tunneller og terræn	142 mio.	142 mio.
Forværring og prisstigning (2018-2021)	150 mio.	150 mio.
I alt	1.030 mio.	1.642 mio.

Vedligeholdelseefterslæbet vurderes at udvikle sig ekspotentielt, hvis ikke det håndteres løbende.

KEID er i gang med at kvalitetssikre opgørelsen af efterslæbet i samarbejde med Rambøll. Rambøll laver nye bygningssyn med henblik på at opdatere vedligeholdelsesbehovet samt udarbejder anbefalinger til hvilke opgaver, der er vigtige at prioritere først af hensyn til sikkerhed og minimering af det accelererende forfald. Rambøll afleverer en ny tilstandsvurdering og en genopretnings-/vedligeholdelsesplan i september/oktober 2021.

Den nye vurdering fra Rambøll vil fortsat være forbundet med stor usikkerhed, da der ikke gennemføres destruktive undersøgelser. Dertil kommer, at det ikke altid er muligt at følge den bygningsmæssige mest hensigtsmæssige rækkefølge, da planlægningen af genopretnings- og vedligeholdelsesarbejdet skal tage højde for lejerne og deres behov. Da Kødbyen er fredet, vil myndighedsbehandlingen også få stor betydning for den samlede plan og de faktiske omkostninger.

18-06-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 2594

Dokumentnummer i F2
133836

Sagsnummer eDoc
2021-0163673

Sagsbehandler
Grethe Skov

Fastlæggelse af den ønskede vedligeholdelsesstandard i Kødbyen sker i dialog med Rambøll. Genopretnings-/vedligeholdelsesplanen sikrer opretholdelse af de nuværende funktioner i bygninger og lejemål, så de i fremtiden kan anvendes til det ønskede formål, og dermed understøtte den fortsatte udvikling af Kødbyen, således det undgås at f.eks. bygninger skal lukkes af m.v.

Finansieringsbehov

Københavns Ejendomme og Indkøb har regnet på afvikling af efterslæbet over hhv. 10 og 25 år i forhold til Rambølls nuværende høje og lave skøn.

Beregninger med udgangspunkt i det lave skøn viser:

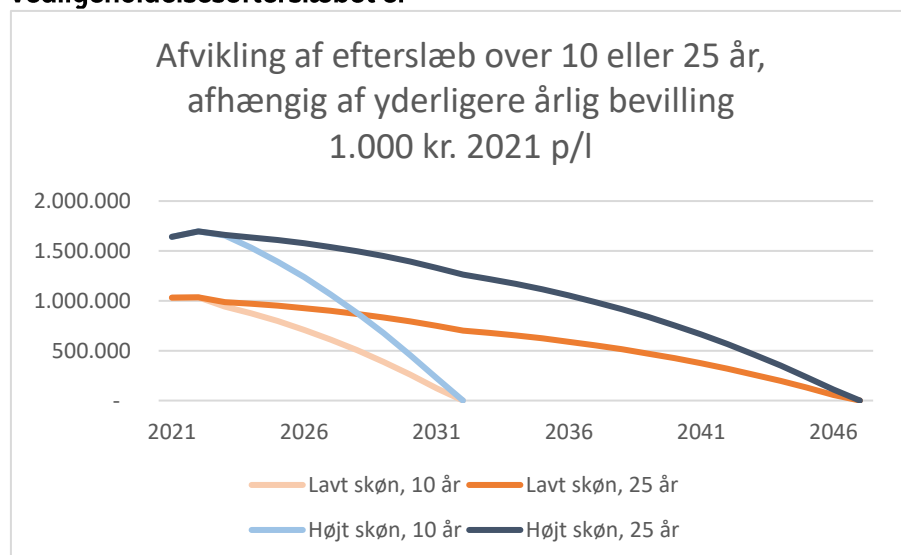
- At det er nødvendigt at tilføre i størrelsesordenen 50 mio. kr. årligt i nye midler, hvis efterslæbet skal indhentes over 10 år.
- At det er nødvendigt at tilføre i størrelsesordenen 10 mio.kr. årligt i nye midler, hvis efterslæbet skal indhentes over 25 år.

Beregninger med udgangspunkt i det høje skøn viser:

- At det er nødvendigt at tilføre i størrelsesordenen 150 mio. kr. årligt i nye midler, hvis efterslæbet skal indhentes over 10 år.
- At det er nødvendigt at tilføre i størrelsesordenen 65 mio.kr. årligt i nye midler, hvis efterslæbet skal indhentes over 25 år.

Ud over ovennævnte nye midler, indgår der i den beregnede afvikling af efterslæbet i tabel 2 yderligere 72 mio. kr. årligt, som er midler fra eksisterende budgetter i Københavns Ejendomme og Indkøb med 10 mio. kr. fra ny styringsmodel for vedligehold, 30 mio. kr. fra grundbudgettet samt 32 mio. kr. ved bortfald af indtægtskravet.

Tabel 2: Den beregnede udvikling af efterslæbet afhængig af, hvor mange midler der afsættes årligt og afhængigt af, hvor stort vedligeholdelsesefterslæbet er



Hvis Kødbyen fortsætter med et kommunalt ejerskab, vil der efter en længere periode med genopretning (dvs. minimum 10 år) med bevillinger af ekstra service- og anlægsmidler til vedligeholdelse og

genopretning iht. en finansieringsplan, ske en tilbagevenden til en normal situation. Det vil sige, at Kødbyen igen vil kunne drives uden at allokere hele lejeindtægten til vedligeholdelse og genopretning, og Kødbyen kan igen bidrage med en fast årlig indtægt. Periodens længde afhænger af niveauet af de ekstraordinære bevillinger.

Træffes der på et senere tidspunkt beslutning om salg, vil de service- og anlægsmidler som anvendes til vedligeholdelses- og genopretning i en periode have en positiv effekt i forhold til værdien af Kødbyen.

Efter en genopretning vurderes det, at Kødbyen vil kunne genere et positivt driftsresultat på ca. 40 mio. kr. årligt (målt i nutidskroner).

Der udarbejdes et opdateret finansieringsscenarie på baggrund af de nye opdaterede tilstandsvurderinger og genopretnings-/vedligeholdelsesplanen fra Rambøll i forbindelse med indstillingen til Økonomiudvalget forventeligt primo 2022.