

## Vurdering af permanente muligheder for etablering af stofindtagelsesrum på 3 lokationer på Vesterbro

	<b>Halmtorvet 15</b>	<b>Halmtorvet 17</b>	<b>Lille Istedgade 2</b>
<b>Kapacitet (kan lokaliteten rumme 18 stationer, som det fremgår af byggeprogrammet)?</b>	Lejemålet udgør i alt 1.944 m <sup>2</sup> , hvoraf arealer i stueplan og på 1. sal udgør ca. 813 m <sup>2</sup> . Bygningen indeholder desuden kælder på 649 m <sup>2</sup> . Ud fra arealbehovet i byggeprogrammet vedr. grundmodulet kan der etableres 18 stationer på 813m <sup>2</sup> .	Lejemålet udgør i alt 3.180 m <sup>2</sup> hvoraf forlokalet er på ca. 647 m <sup>2</sup> og en bagvedliggende lagerhal på ca. 2.533 m <sup>2</sup> . Ud fra arealbehovet i byggeprogrammet vedr. grundmodulet kan der etableres 18 stationer i forlokalet.	Hver etage udgør ca. 400 m <sup>2</sup> . Såfremt der skal etableres 18 stationer i stueplan, skal natherberg, køkken og køkkendepot mv. enten nedlægges eller placeres andet sted i huset. Desuden forudsætter placeringen af 18 stationer at personalefaciliteterne kan rummes indenfor eksisterende faciliteter.
<b>Årlige lejeudgifter / månedlig tomgangsleje under ombygning</b>	Årlig kommunal standardleje (2011-tal) <ul style="list-style-type: none"> <li>Halmtorvet 15 – ca. 0,95 mio. kr. svarende til 0,08 mio. kr. pr. måned.</li> </ul>	Årlig kommunal standardleje (2011-tal) <ul style="list-style-type: none"> <li>Halmtorvet 17 (forlokalet) – ca. 0,6 mio. kr. svarende til ca. 50.000 kr. pr. måned.</li> <li>Slagtehusgade 4 (baglokalet) – ca. 2,34 mio. kr. svarende til ca. 0,2 mio. kr. pr. måned.</li> <li>Leje for hele bygningen udgør ca. 2,93 mio. kr. svarende til ca. 0,24 mio. kr. pr. måned.</li> </ul>	Ikke relevant
<b>Politiske beslutninger af relevans for lokaliteten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BR 47/05 – BR beslutter at udvikle Den Hvide og Grå Kødbymiljø til hjemsted for kreative erhverv og fødevareerhverv.</li> <li>2011-119178 – BR fastlægger i sep. 2011 strategien for Kødbymiljøet til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbymiljøet fra 2013.</li> <li>Godkendelse af nye aktiviteter i Kødbymiljøet forudsætter fysiske ændringer af ammoniak anlægget.</li> <li>Halmtorvet 15 er omfattet af område 1 i lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødbymiljøet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BR 47/05 – BR beslutter at udvikle Den Hvide og Grå Kødbymiljø til hjemsted for kreative erhverv og fødevareerhverv.</li> <li>2011-119178 – BR fastlægger i sep. 2011 strategien for Kødbymiljøet til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbymiljøet fra 2013.</li> <li>Godkendelse af nye aktiviteter i Kødbymiljøet forudsætter fysiske ændringer af ammoniak anlægget.</li> <li>Halmtorvet 17 er omfattet af område 2 i lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødbymiljøet. Baglokalet i Slagtehusgade 4 er kun delvist omfattet af lokalplanen.</li> </ul>	Umiddelbart ingen
<b>Politiske beslutninger og eksterne forholds betydning i forhold til tid og økonomi, f.eks.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Salg af hjørnegrunde</li> <li>Ammoniak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hvis BR beslutter at etablere stofindtagelsesrum i bygningen, medfører dette en ændring af den vedtagne strategi for udviklingen af Den Hvide og Grå Kødbymiljøet. I 2010 er et salg af hjørnegrunden, hvor bygningen ligger på, estimeret til at give en indtægt på 17-25 mio. kr., der indgår som en forudsætning for etablering af et nyt driftsselskab for Kødbymiljøet. Hertil kommer et forventet lejetab på 3,4-5 mio. kr. pga. forringede muligheder for at udleje nærliggende lejemål.</li> <li>BR skal bevilge midler til tekniske ændringer af ammoniak anlægget, så risikoen bliver acceptabel.</li> <li>TMU skal godkende en dispensation fra lokalplanen til den ændrede anvendelse af bygningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hvis BR beslutter at etablere stofindtagelsesrum i bygningen, medfører dette en ændring af den vedtagne strategi for udviklingen af Den Hvide og Grå Kødbymiljøet. I 2010 er et salg af hjørnegrunden, hvor bygningen ligger på, estimeret til at give en indtægt på 17-25 mio. kr., der indgår som en forudsætning for etablering af et nyt driftsselskab for Kødbymiljøet. Hertil kommer et forventet lejetab på 3,4-5 mio. kr. pga. forringede muligheder for at udleje nærliggende lejemål.</li> <li>BR skal bevilge midler til tekniske ændringer af ammoniak anlægget, så risikoen bliver acceptabel.</li> </ul>	Umiddelbart ingen

	<b>Halmtorvet 15</b>	<b>Halmtorvet 17</b>	<b>Lille Istedgade 2</b>
<b>Særlige bygningsmæssige udfordringer (f.eks. tilgængelighed/ bygningens stand, funktionalitet) og deres evt. betydning for tid og økonomi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bygningen består af uopvarmet lager, køle- og frostrum samt kontorlokaler på 1. sal. Der er ikke foretaget forundersøgelser, så forekomster vedr. skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv. er ikke afklaret.</li> <li>b) Myndighedskrav herunder tilgængelighed og brandforhold, som f.eks. krav om elevator og niveaufri adgang.</li> <li>c) Tid for myndighedsbehandling herunder dispensation for lokalplanen.</li> <li>d) Tid for myndighedsbehandling, bl.a. pga. ammoniak sagen.</li> <li>e) Bygningen er bevaringsværdig og Københavns Kommunes energikrav er lavenergiklasse 1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Forundersøgelser af forlokalet viser forhøjet niveau af skimmelsvampesporer i luften samt asbest i trappeopgangen til 1. Sal.</li> <li>b) Forlokalet er i dag uopvarmet kølerum med kølepaneler på væggene.</li> <li>c) Tid for myndighedsbehandling, bl.a. pga. ammoniak sagen.</li> <li>d) Myndighedskrav herunder tilgængelighed og brandforhold.</li> <li>e) Meget ringe stand.</li> <li>f) Bygningen er bevaringsværdig og Københavns Kommunes energikrav er lavenergiklasse 1.</li> <li>g) Ved opvarmning af forrummet skal taget renoveres pga. den tidligere anvendelse til kølerum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Der er ikke foretaget forundersøgelser, så forekomster vedr. skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv. er ikke afklaret.</li> <li>b) Afklaring vedr. lovlighed omkring eksisterende forhold mangler.</li> <li>c) Tid for myndighedsbehandling.</li> <li>d) Myndighedskrav herunder tilgængelighed og brandforhold.</li> <li>e) Afklaring af eksisterende funktioner i stueplan vedr. nedlæggelse eller anden placering i dialog med tredje mand.</li> <li>f) Bygningen er nedslidt. Helhedsrenovering eller genopretning af bygningen er ikke medregnet i nedenstående priser.</li> </ul>
<b>Hvilke muligheder er der for at få frigjort Halmtorvet 15, og hvad er/kan blive de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser af lejemålet?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udlejet til Fullhouse A/S på tidsubegrænset erhvervslejekontrakt. Opsigelsesvarslet er her 6 måneder ved ombygning af lejemålet, men datoen for en faktisk overtagelse kan trække ud afhængig af lejers reaktion til en opsigelse.</li> <li>• Københavns Ejendomme har undersøgt, om andre lejemål i Kødbyen kan opfylde lejers behov for areal, af- og pålæsning samt parkering. Lejemålet Staldgade 38 opfylder lejers behov for areal, men ikke lejers behov for af- og pålæsning samt parkering af lejers lastbiler om natten.</li> </ul>	Ikke relevant	Ikke relevant

	<b>Halmtorvet 15</b>	<b>Halmtorvet 17</b>	<b>Lille Istedgade 2</b>
<b>Tidsplan</b> (minimum) Lokation fundet den 18.04.2012 og ekskl. de poli- tiske beslutningsprocesser	<p>Følgende punkter i afsnittet, <b>Særlige bygningsmæssige udfordringer</b>, er indeholdt i tidsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - Forundersøgelse er indeholdt.</li> <li>b) - Indeholdt i tidsplanen.</li> <li>c) - Der er indeholdt 1 måned til myndighedsbehandling.</li> <li>e) - Indeholdt i tidsplanen.</li> </ul> <p>Der tages forbehold for tidsplanen på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - Der er ikke i tidsplanen indbygget tid for evt. udbedringer på grund af skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv.</li> <li>c) - Der tages forbehold for varighed af myndighedsbehandling ud over 1 måned.</li> <li>d) - Der tages forbehold for myndighedsbehandling, pga. ammoniak sagen.</li> </ul> <p>Tilbud/tildeling af opgaven : 01.07.2012            Projektering : 01.01.2013            Entrepriseudbud : 15.02.2013            Byggeperiode : Marts 2014            Montering, løst inventar mv. : April 2014            Ibrugtagning : Maj 2014</p> <p>Under forudsætning af sideløbende ansøgning om dispensation fra lokalplan. Under forudsætning af, at der opnås dispensation fra lokalplan.</p>	<p>Følgende punkter i afsnittet, <b>Særlige bygningsmæssige udfordringer</b>, er indeholdt i tidsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - Forundersøgelse er indeholdt.</li> <li>b) - Evt. reparationer er indeholdt i tidsplanen.</li> <li>d) - Der er indeholdt 1 måned til myndighedsbehandling.</li> <li>f) - Lavenergiklasse 1 er indeholdt i tidsplanen.</li> </ul> <p>Der tages forbehold for tidsplanen på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - der er ikke i tidsplanen indbygget tid for evt. udbedringer på grund af skimmelsvamp, mm.</li> <li>d) - der tages forbehold for varighed af myndighedsbehandling ud over 1 måned.</li> <li>e) - eventuelle opretninger på grund af ringe tilstand er ikke indeholdt i tidsplanen.</li> <li>g) - Tidsplanen indeholder ikke evt. tagudskiftning.</li> </ul> <p>Tilbud/tildeling af opgaven : 01.07.2012            Projektering : 01.01.2013            Entrepriseudbud : 15.02.2013            Byggeperiode : Marts 2014            Montering, løst inventar mv. : April 2014            Ibrugtagning : Maj 2014</p>	<p>Følgende punkter i afsnittet, <b>Særlige bygningsmæssige udfordringer</b>, er indeholdt i tidsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - Forundersøgelse er indeholdt.</li> <li>b) - Afklaring af lovligheden er indeholdt i tidsplanen.</li> <li>d) - Der er indeholdt 1 måned til myndighedsbehandling.</li> </ul> <p>Der tages forbehold for tidsplanen på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) - Der er ikke i tidsplanen indbygget tid for evt. udbedringer på grund af skimmelsvamp, mm.</li> <li>c) - Der tages forbehold for varighed af myndighedsbehandling ud over 1 måned.</li> <li>e) - Bygningen er nedslidt. Helhedsrenovering eller genopretning af bygningen er ikke medregnet i tidsplanen.</li> <li>Forbehold for forhandling med tredjemand (udlejer).</li> </ul> <p>Tilbud/tildeling af opgaven : 01.07.2012            Projektering : 01.11.2012            Entrepriseudbud : 15.12.2012            Byggeperiode : juni 2013            Montering, løst inventar mv. : Juli 2013            Ibrugtagning : August 2013</p>

	<b>Halmtorvet 15</b>	<b>Halmtorvet 17</b>	<b>Lille Istedgade 2</b>
<b>Anlægsudgift</b>	<p>20 – 22 mio. kr. ekskl. moms inkl. evt. elevatorkrav Der tages forbehold for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udbedringer efter evt. skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv. er ikke indeholdt i økonomien</li> <li>• Udgifter i forbindelse med evt. krav om ændringer af ammoniak anlæg.</li> </ul>	<p>17-19 mio. ekskl. moms</p> <p>Der kan opstilles pavilloner i forrummet i Halmtorvet 17, således at forrummet ikke skal opvarmes til almindelig stuetemperatur. Så er det blot pavillonerne der opvarmes til almindelig rumtemperatur. Det mest sandsynlige er dog, at forrummet skal opvarmes til almindelig rumtemperatur og at de samlede udgifter for Halmtorvet 17 derfor skal indeholde 3 mio. kr. til udskiftning af taget over forrummet. Der er indregnet 3 mio. kr. i ovenstående estimat på 17-19 mio. kr.</p> <p>Der tages forbehold for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuelle opretninger på grund af ringe bygningstilstand er ikke indeholdt i økonomien.</li> <li>• Udbedringer efter evt. skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv. er ikke indeholdt i økonomien.</li> <li>• Udgifter i forbindelse med evt. krav om ændringer af ammoniak anlæg.</li> </ul>	<p>10-15 mio. kr. ekskl. moms, inkl. evt. elevatorkrav Der tages forbehold for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygningen er nedslidt. Helhedsrenovering eller genopretning af bygningen er ikke medregnet i prisen.</li> <li>• Bygningen er nedslidt. Helhedsrenovering eller genopretning af bygningen er ikke medregnet i økonomien.</li> <li>• Udbedringer efter evt. skimmelsvamp, råd, asbest, PCB mv. er ikke indeholdt i økonomien.</li> </ul>
<b>Afledte etableringsudgifter som ikke er indeholdt i anlægsudgiften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomgangsleje under ombygning.</li> <li>• Erstatning til nuværende lejer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomgangsleje under ombygning (forlokalet).</li> <li>• Årlige tomgangsleje vedr. baglokalet i Slagtehusgade 4 på 2.533 m2 udgør ca. 2,34 mio. kr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evt. genhusningsudgifter.</li> <li>• Såfremt natherberg, køkken, køkkendepot mv. flyttes til anden lokalitet i huset, er erstatningspladser eller intern flytning i Mændenes Hjem <u>ikke</u> indeholdt i anlægsudgiften.</li> <li>• Ovenstående indeholder <u>ikke</u> udgifter til ombygning af Kollegiet, Gl. Køge Landevej 137.</li> </ul>

Note 1: Anlægsudgiften er beregnet ud fra nøgletal fra modelprogram for stofindtagelsesrum marts 2012.