

Principper for disponering og frigivelse af midler fra partnerskabet mellem Fonden Fristaden Christiania og Københavns Kommune

Område- og bygningsfornyelse gennemføres i henhold til reglerne i Byfornyelsesloven, der blandt andet giver kommunen mulighed for at gennemføre projekter på private arealer.

Partnerskabsaftalen mellem Fonden Fristaden Christiania (herefter Christiania) og Københavns Kommune gennemføres efter de samme regler, dog med få afvigelser fra den praksis, der normalt anvendes i forbindelse med gennemførelse af område- og bygningsfornyelser.

Afvigelserne vedrører to overordnede supplerende principper:

1. at midler i partnerskabsaftalen bevilges som støtte, og
2. at midlerne disponeres og udbetales på baggrund af et princip om fastpris

Nedenstående beskriver de regler, de to principper reguleres efter.

Når projekterne i partnerskabsaftalen skal realiseres, som fx renovering af Fredens Ark eller Renovering af Langgaden, vil det være Fonden, der er bygherre, og det vil fx være Christianias gartnergruppe eller et entreprenørselskab, der udfører arbejderne.

Københavns Kommune vil naturligvis stille samme krav til de projekter, der gennemføres på Christiania, som kommunen stiller i alle andre byggesager. Det betyder, at Fonden skal søge om byggetilladelse, og at arbejdet skal godkendes af en kommunal sagsbehandler. I tilfældet partnerskabet vil denne sagsbehandler være en særlig udpeget rådgiver. Derudover skal arbejderne leve op til de sædvanlige kvalitetskrav herunder, at de valgte løsninger skal være så fremtidssikrede, som det rentabelt er muligt.

Følgende er afvigelser i forhold til normal kommunal praksis i forbindelse med område- og bygningsfornyelsesprojekter:

- Christiania udarbejder et budget for de planlagte arbejder og forestår selv udførelsen. Koordinationsgruppen vil ved opstart af et projekt godkende en kommunal rådgiver, der vil vurdere om prisen svarer til den pris, opgaven ville have, hvis den blev udbudt. Dette er inden for rammerne af Byfornyelsesloven, men adskiller sig fra almindelig praksis i bygningsfornyelser. Det er dog tilsvarende den praksis, der anvendes, når Christiania gennemfører renoveringer af statens ejendomme for Bolig og planstyrelsen. Ved tvivlsspørgsmål vil forvaltningen indhente et eksternt kontroltilbud inden godkendelse.
- Grundet ovenstående indgås der inden opstart af byggeriet en aftale om prisen på de enkelte leverancer og på projektet som helhed. Det betyder, at udgiften for partnerskabet aftales ved opstart af det enkelte projekt. Såfremt der er overskridelser i budget aftalt ved fastpris, kan dette samt årsagsforklaringer forelægges koordinationsgruppen.
- Koordinationsgruppen har mulighed for at flytte midler fra et tema til et andet op til kr. 1.000.000,-
- Christiania skal ikke fremsende kopi af samtlige fakturaer for de udførte arbejder. Dette er tilsvarende den praksis, der anvendes, når Christiania gennemfører renoveringer af statens ejendomme. I stedet holdes det byggede resultat op mod den indgåede fastprisaftale, og udbetaling sker på baggrund af om aftalen er overholdt, og om arbejderne er udført tilfredsstillende.

Om rammerne for gennemførelse af en byfornyelsesindsats under partnerskabet:

Med indgåelsen af partnerskabsaftalen er Christiania og Københavns Kommune enige om at restmidler fra Partnerskabsaftale I overføres til Partnerskabsaftale II. Den økonomiske ramme for Partnerskabsaftale II er kr. 19.654.430. Københavns Kommune og Christiania bidrager med henholdsvis 2/3 og 1/3 af den samlede finansiering. (13.466.706/6.187.723)

Nedenstående fastsætter regler for udarbejdelse af projektbeskrivelse med budget, der skal forelægges og godkendes af koordinationsgruppen.

Det er vedtaget i partnerskabsaftalen, at koordinationsgruppen kan disponere midler på baggrund af en projektbeskrivelse, der indeholder tidsplan og budget. Budgettet skal være opgjort på leverancer, og det skal fremgå om midlerne anvendes til ansatte eller til eksterne firmaer. Bevillingens størrelse kan kun ændres ved en ny beslutning i koordinationsgruppen. Øvrige krav til den projektbeskrivelse koordinationsgruppen skal godkende, afhænger af projektets karakter og fastsættes derfor løbende af koordinationsgruppen.

Ved opstart af de enkelte projekter vil projektledere fra hhv. kommunen og Christiania derudover udarbejde en risikovurdering og en handleplan, der beskriver, hvordan de identificerede risici bliver håndteret. Risikovurderingen og handleplanen vil blive godkendt af Intern Revision (uafhængig enhed under Økonomiforvaltningen), og de vil være en del af projektbeskrivelsen til partnerskabets koordinationsgruppe.

Ved projektets afslutning skal den samlede udgift, fordelt på leverancer, forelægges koordinationsgruppen til godkendelse. Der skal således ikke aflægges et detaljeret regnskab med kopi af samtlige fakturaer, da det erfaringsmæssigt fordyrer projektet unødigt. Christiania skal desuden bekræfte, at projektet ikke har anvendt sort arbejde, og at der er svaret moms osv., som en del af projektgodkendelsen.

I lighed med øvrige anlægsprojekter er følgende desuden gældende:

1. Der udarbejdes et budget, hvor de forventede udgifter fordeles på leverancer, herunder udgifter til rådgivning, materialer, arbejdstimer mv.
2. En kommunal medarbejder, udpeget af forvaltningen og godkendt af koordinationsgruppen, vil følge projektet fra start til slut. Denne vil efter aftale med den ansvarlige for projektet fra Fonden foretage besigtigelser efterhånden, som renoveringen skrider frem. På den måde har Københavns Kommune vished for, at arbejdet er udført, og at det er udført i en kvalitet, der kan støttes med kommunale midler.
3. AB92 skal finde anvendelse uden afvigelser.
4. Det er tilladt for Christiania at anvende sociale klausuler. Disse skal forelægges koordinationsgruppen sammen med projektbeskrivelsen inden opstart af byggeprojektet.

Afvielser, der knytter sig specifikt til Byfornyelsesloven:

I det følgende er de afvigelser fra normal kommunal praksis:

- Christianiaområdet er delvist ejet af Fonden Fristaden Christiania og delvist ejet af staten, som er udlejer til fonden. Fonden videreudlejer hele christianiaområdet til Fællesskabet Christiania, som herefter videreudlejer til beboere og virksomheder. Christianiaområdet er derfor ikke sammenligneligt med sædvanlige ejer-, andels- eller lejestrukturer.
- Som led i byfornyelsesloven kan kommunen vælge hvilke foranstaltninger, der skal ydes støtte til herunder, om der ydes støtte til nedslidte bygninger, hvor der fx mangler tidssvarende opvarmning. Støtten skal understøtte kommunens mål om CO2 Neutralitet gennem reduktion af det samlede energiforbrug.

- Ved renovering af Fredens Ark, vil beboerne ikke have krav på permanent genhusning iht. Byfornyelsesloven. For at opnå retten til permanent genhusning skal huslejen stige mere end 202 kr./m² (2022-niveau).
- Christiania ønsker ikke at anvende den kommunale genhusningsordning, hvorfor nødvendig genhusning pga. renoveringen gennemføres og finansieres af Christiania uden for partnerskabet.
- Københavns Kommune vil, pga. ovenstående, ikke stille krav om at kunne anvende boliger i byfornyede ejendomme på Christiania til anvisning af beboere, der skal genhuses i forbindelse med bygningsfornyelse i det øvrige København.
- Københavns Kommune tinglyser en tilbagebetalingsdeklaration på de renoverede ejendomme hvilket betyder, at Christiania skal tilbagebetale Københavns Kommunes andel af tilskuddet, hvis Christiania sælges inden for en 20-årig periode.