



Til Økonomiudvalget

02-05-2012

Vedr. Socialudvalgets beslutning om eventuel anvendelse af Halmtorvet 15 og 17

Sagsnr.
2011-141801

Lokationer

Halmtorvet 15 og 17 – hhv. bygning 61 og 51 i den Hvide Kødby – er ifølge Københavns Ejendomme erhvervslejemål på hhv. 1.944 og 3.288 m².

Dokumentnr.
2012-342602

Sagsbehandler
Thor Rasmussen

Bygning 61 (Halmtorvet 15) er udlejet på tidsbegrænset lejekontrakt til en af de få store fødevarer virksomheder i Den Hvide Kødby. Lejeforholdet vil mod lejers ønske alene kunne bringes til ophør, såfremt retten anser det for rimeligt under hensyn til begge parter forhold, og i så fald alene mod kommunens betaling af en meget betydelig erstatning for flytteudgifter, værdiforringelser, driftstab og mistet goodwill. Hertil kommer bortfald af den aktuelle lejeindtægt i størrelsesordenen 1,1 mio. kr. årligt, ekskl. moms.

Bygning 51 (Halmtorvet 17) henstår pt. uden lejer, hvilket både må tilskrives dens dårlige stand og de tidsbegrænsninger, som både aktuelt og tidligere har besværliggjort udlejning i en i forvejen svær periode. Anvendelse af bygningen til stofindtagelsesrum vil medføre bortfald af en potentiel lejeindtægt i størrelsesordenen 1,8 mio. kr. årligt, ekskl. moms. Økonomiforvaltningen deler Socialforvaltningens vurdering af, at samlokalisering med andre lejere ikke kan anses for realistisk.

Økonomiforvaltningen bemærker i denne forbindelse, at lokationerne er væsentlig større end det oplyste minimumsbehov for et stofindtagelsesrum på 200 m² (på sigt evt. yderligere 2-400 m²), som nu placeres i Mændenes Hjem. Forventet arealbehov til sociale formål målrettet gruppen af udsatte stofmisbrugere, herunder yderligere stofindtagelsesstationer ses ikke oplyst.

Strategi for Den Hvide Kødby

Udlejning af bygning 61 eller 51 til stofindtagelsesrum mv. er desuden svært forenelig med BR's beslutning om salg af hjørnegrunde til medfinansiering af udvikling af Den Hvide Kødby.

En køber af hjørnegrunden, inkl. bygning 61 og 51, vil i givet fald skulle respektere udlejningen med de ovenfor anførte konsekvenser. I tilfælde af, at lejer (Socialforvaltningen) ikke ved salget sikres uopsigelighed, vil køber have mulighed for opsigelse af lejemålet ved nedrivning eller større ombygning af ejendommen, men i så fald med forpligtelse til at tilbyde lokaler til stofindtagelsesrum, såfremt der efterfølgende sker udlejning i bygningen. Køber vil i øvrigt ved fraflytning skulle betale erstatning for flytteudgifter, værdiforringelser samt restværdi af lejers installationer, indretninger mv.

Center for Byudvikling Team Aktiver

Rådhuset, 3. sal, 28
1599 København V

Telefax
3366 7003

Direkte telefon
3366 2710

E-mail
tor@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

www.kk.dk

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at ovenstående forhold som minimum vil medføre et væsentligt reduceret salgsprovenu for hjørnegrunden, inkl. bygning 61 og 51. Det værste scenarium vil være, at et salg må opgives.

Provenu ved salg af den pågældende hjørnegrund er i 2010 af ekstern mægler vurderet til 17-25 mio. kr.

I indstillingen er manglende provenu fra salg af grund opgjort til hhv. 6,3-9,3 mio. kr. for Halmtorvet 15 og på 10,7-15,8 mio. kr. for Halmtorvet 17.

Økonomiforvaltningen er ikke bekendt med grundlaget for nævnte opdeling af det vurderede salgsprovenu for den samlede hjørnegrund.

Økonomiforvaltningen vil med forbehold for stor usikkerhed vurdere, at såfremt en beskåret hjørnegrund, dvs. ekskl. enten bygning 61 eller 51 disponeret til sociale formål, kan sælges, må manglende provenu fra salg af grund anslås at udgøre omkring 8,5 mio. kr. for Halmtorvet 15 og omkring 12,5 mio. kr. for Halmtorvet 17. Usikkerheden beror på flere faktorer, herunder forurenings- og arealforhold.