



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

NOTAT

21-05-2014

Sagsnr.

2013-0244046

Dokumentnr.

2013-0244046-48

Sagsbehandler

Thomas Baggesen/ Jesper

Samson

Københavns Museum til Stormgade - bilag til juniindstillingen 10. juni 2014

Input til budgetnotat

Formål

- Casen understøtter forbedring af Københavns Museums kerneydelse som følge af flytning til velegnede rammer i museumskvarteret.
- Casen omhandler KFF, BUF & SOF samt opsigelse af to erhvervslejere.
- Indtægter ved salg af Absalonsgade 3 og Vesterbrogade 59.
- Relokalisering af BUF-administration fra Stormgade 18 til 3. mandslejemål, der kan reducere arealforbruget med op til ca. 1.000 m². Relokaliseringen understøtter yderligere en samlokalisering i BUF med en satellit-enhed, der i dag er placeret i Svendborggade.

Opsummering

Det foreslås at flytte Københavns Museum fra Vesterbrogade 59 til Stormgade 18 og museets administration til naboejendommen Stormgade 20 og sælge ejendommene på Absalonsgade 3 og Vesterbrogade 59.

Stormgade 18 er en ideel lokalitet for Københavns Bymuseum, idet museet vil komme tæt på bl.a. Nationalmuseet og Glyptoteket frem for at ligge mere afsondret på Vesterbrogade. Dette vil styrke kerneydelsen og give en række samarbejdsmuligheder og synergieffekter, der ikke eksisterer i dag. Endvidere vil en samling af museets aktiviteter i Stormgade 18 og 20 give mulighed for at synliggøre og formidle den del af museets virke, der blandt andet omhandler arkæologiske og arkivalske funktioner.

Stormgade 18 er i et ejendomspektiv mere velegnet til museum end kontor, og casen vil dermed bidrage til at optimere kommunens anvendelse af ejendommen herunder skabe bedre tilgængelighed. Casen understøtter endvidere udvikling af Stormgade 20 med etablering af elevator og kontor i tagetagen, hvilket er med til at øge ejendommens anvendelsesmuligheder og værdi.

Økonomisk indebærer forslaget en samlet investering i størrelsesordenen 50,6 mio. kr. til ombygning, tilbygning, flytning og



Adresse: Stormgade 18, Kbh K

Areal: Ca. 2.700 m² brutto

Nuværende brug: BUF

Distriktskontor (Østerbro, Indre By, Christianshavn)

Energimærke: Intet mærke

Bygningstilstand: Mellem



Adresse: Vesterbrogade 59 og Absalonsgade 3, Kbh. V.

Areal: Ca. 3.250 m² brutto og ca. 1.200 m² brutto

Nuværende brug:

Københavns Museum samt museumsadm. i Absalonsgade

Energimærke: D – i

Absalonsgade 3

Bygningstilstand: Ikke synet

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2928 3467

E-mail
CB4A@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

administrationsbidrag. Forslaget vurderes at medføre forøgede årlige driftsudgifter i størrelsesordenen 2,4 mio. kr., da det forudsættes, at BUF (Område Indre by, Østerbro og Christianshavn) og et mindre SOF-lejemål (Center Paletten) bliver genplaceret i 3. mandslejemål. Det er således ikke den fremtidige drift af museet, der forøger de årlige driftsudgifter, men derimod huslejen der skal betales i de nye 3. mandslejemål til BUF og SOF. De øgede årlige driftsudgifter medfører, at casen ikke er en effektiviseringscase men en case, hvor der skal tilvejebringes finansiering dels til investeringen og dels til driften.

Forslaget indebærer en flytning af BUF i Stormgade 18 til en bedre egnet ejendom inden for distriktet. BUF og KEjd er i dialog om placeringsmuligheder, og har identificeret et potentielt 3.mandslejemål i området omkring Østerport station. Relokaliseringen åbner mulighed for en overordnet samlokalisering af BUF-enheden med en satellit-enhed, der i dag er placeret i Svendborggade. Med udgangspunkt i den konkrete ejendom vil dette resultere i en yderligere samling af BUF-enheder, da Børnecenter København og Langelinieskolen er placeret i nabobygningerne.

Der er behov for at relokalisere to mindre SOF lejemål i Stormgade 20 og KEjd er i dialog med begge enheder vedr. muligheder.

- SOF/ Familiebehandlingen Indre By/ Østerbro ca. 180 m² beliggende på 4. sal (forventes flyttet til kommunalt lejemål beliggende Rådhuspladsen 77, der har været i tomgang længe).
- SOF/ Center Paletten 310 m² beliggende i stueetagen (fremtidig placering er endnu uafklaret)

Derudover er der behov for at opsigte to erhvervslejemål i Stormgade 20, da lokalerne skal anvendes til museets formidling.

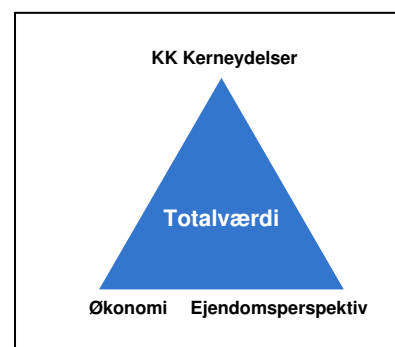
- Her er Ro/HERO Bar med et areal på 107 m² og en årlig ydelse på 99.593,10 kr.
- SIND med et areal på 75 m² og en årlig ydelse på 113.271,71 kr.

Casens bidrag til porteføljestrategien

I samlokaliseringsscenes indtænkes de tre hovedparametre: Kerneydelser, Økonomi og Ejendomspektiv i analysen af forslagets totalværdi.

Kerneydelser

Med en placering i Stormgade vil museet kunne indgå som en aktiv medspiller i den kommende centrale kulturakse i byens centrum, på og omkring Slotsholmen, spændende fra Tivoli og Glyptoteket, over



Nationalmuseet til Thorvaldsens Museum og de øvrige museer på Slotsholmen.

Placeringen vil samle de museale kræfter, som det kendes fra ”museumsbydele” i udlandet – og giver mulighed for en række fælles udadrettede funktioner. Rumstrukturen i Stormgade 18 tillader en levende og forskelligartet dokumentation og formidling til meget forskellige brugergrupper.

Museets administration skal placeres i den kommunale naboejendom Stormgade 20. I stueplan skal der være formidling, arkæologisk fund indtag og billedarkiv og de øvrige etager skal anvendes til museets administration.

Ejendomspektiv

Stormgade 18 er velegnet til museumsformål på grund af bygningens arkitektur, cirkulationsforhold, rumstruktur og indretning. Bygningen er derimod ikke velegnet til kontorer. KEjds rådgiver har været i dialog med Kulturstyrelsen vedr. mindre ombygning af Stormgade 18, der er fredet og styrelsen er positiv overfor projektet. Der forventes ikke at være behov for, at en ansøgning skal igennem det Særlige Bygningssyn. Brandforhold afventer rum program for bygningen.

KEjd undersøger pt. mulighederne for at ombygge loftetagen til kontor, hvilket vil øge ejendomsværdien og skabe yderligere udlejningsegnede arealer i ejendommen, der vil blive anvendt af Københavns Museum. I samme forbindelse vil det være økonomisk fordelagtigt at skifte tag på ejendommen, da det alligevel skal udskiftes inden for de næste 2-3 år. Et nyt tag beløber sig i ca. 3,4 mio. kr. Projektet vil også indeholde etablering af en elevator, der vil bidrage yderligere til ejendommens værdi og skabe bedre tilgængelighed i ejendommen. Ovenstående anlægsinvesteringer er indregnet i casen.

Absalonsgade 3 er ikke velegnet til kommunale formål, men vil med fordel kunne frasælges til boligformål. Ejendommen Vesterbrogade 59 vil ligeledes kunne frasælges.

Der kan forventes en betydelig arealoptimering ved relokalisering af BUFs aktiviteter til en mere velegnet kontorejendom.

Økonomi

I beregningerne indgår der en anslået udgift til ombygning og administrationsbidrag på 47,5 mio. kr. samt diverse omkostninger til flytning, der bringer den samlede investering op på 50,6 mio. kr.

Scenariet indeholder potentielle indtægter ved frasalg af Absalonsgade 3 i størrelsesordenen 15 mio. kr. ifølge en ekstern mæglervurdering. Salgsprisen for Vesterbrogade 59 er usikker grundet de gældende

lokalplanforhold (udlagt til offentlige formål). Ejendommen er vurderet i spændet 27-34 mio. kr.. I beregningerne anvendes den konservative vurdering på 27 mio. kr. Salg af begge ejendomme vil eliminere behovet for indvendig og udvendig genopretning til tidssvarende niveau med anslået 20 mio. kr. (16 mio. kr. på Vesterbrogade og 4 mio. kr. på Absalonsgade).

Lejeomkostninger til genplacering af BUF i konkret 3. mandslejemål samt et ukendt lejemål til SOF-enheden Center Paletten er medregnet i den totaløkonomiske vurdering og påvirker driftsomkostningerne negativt. De årlige driftsudgifter forøges med ca. 2,4 mio. kr., primært fordi der skal betales husleje til de private udlejere i de nye 3. mandslejemål. Endvidere påvirker den planlagte samlokalisering i BUF med satellit-enheden i Svendborggade driftsudgifterne negativt. Casen er derfor ikke en investeringscase, men en case hvor der skal tilvejebringes finansiering dels til driften og dels til investeringen.

Ved indgåelse af 3. mandslejemål vil der være behov for midler til deponering. Deponeringsforpligtelsen for det identificerede BUF 3. mandslejemål er 22,5 mio. kr., og beløbet for SOF er ukendt pt.

Totaløkonomisk vurdering

Tilbagebetalingstiderne er beregnet i ØKFs business case-beregner og følger beregningsprincipperne vedtaget i Det Fælles Projektråd. Der er beregnet to tilbagebetalingstider. Tabel 1 viser tilbagebetalingstiden beregnet med den traditionelle metode på baggrund af bruttoinvesteringen, hvilket vil sige den foreslåede investering samt køb og salg. I tabel 2 beregnes tilbagebetalingstiden på baggrund af nettoinvesteringen, hvilket vil sige investeringen med justeringer for den langsigtede værdipåvirkning af kommunens aktiver.

Tilbagebetalingstiden for bruttoinvesteringen kan ikke beregnes, da projektet ikke er selvfinansierende (fremgår af Tabel 1). Den samlede investering beløber sig til ca. 50,6 mio. kr. og heraf kan fratrækkes 41,5 mio. kr. for salg af ejendomme. Den årlige merudgift beløber sig til ca. 2,4 mio. kr. Heraf udgør størstedelen huslejeomkostninger til genhusning i 3. mands lejemål.

Tabel 1. Tilbagebetalingstid af bruttoinvestering

Investering (1.000 kr.)	50.573
Fradrag for salgsindtægter (1.000 kr.)	-41.500
Bruttoinvestering (1.000 kr.)	9.073
Årlig merudgift (efter projektets gennemførelse) (1.000 kr.)	2.400
Tilbagebetalingstid bruttoinvestering (hele år)	Der skal tilvejebringes finansiering dels til investeringen og dels til driften.

En del af investeringerne i samlokaliseringsscases har konsekvenser for den langsigtede værdi af kommunens aktiver, som den traditionelle business case ikke belyser. Udgifter og indtægter ved køb og salg modsvarer af ændringer i den kommunale ejendomsporteføljes værdi, lige som investeringer, der nedbringer kommunens vedligeholdelseefterslæb, bidrager til modernisering og langsigtede investeringer i klimatiltag, vil øge værdien af kommunens aktiver (se tabel 2).

Tabel 2. Tilbagebetalingstid af nettoinvestering

Investering (1.000 kr.)	50.573
Fradrag for salgsindtægter (1.000 kr.)	-41.500
Værdipåvirkning af kommunens aktiver (Tabel 3) (1.000 kr.)	-9.281
Nettoinvestering (1.000 kr.)	-208
Årlig merudgift (efter projektets gennemførelse) (1.000 kr.)	2.400
Tilbagebetalingstid nettoinvestering (hele år)	Der skal tilvejebringes finansiering for at eksekvere projektet og til driften.

Casens påvirkning af de kommunale værdier på lang sigt fremgår af tabel 3. Da casen samlet set fører til en forøgelse af den kommunale ejendomsporteføljes værdi, skal ændringen af værdien fratrækkes investeringen ved beregningen af nettoøkonomien.

Tabel 3. Tiltag der påvirker værdien af kommunens aktiver og langsigtede økonomi

Tiltag	Beløb (1.000 kr.)
Reduktion af vedligeholdelseefterslæb (100 %)	20.000
Salg af aktiver (Vesterbrogade 59 og Absalonsgade 3)	-41.500
Andel af modernisering, der øger ejendommens værdi (50 %)	15.700
Værdi af tagombygning og kontoretage (Stormgade 20)	15.081
Samlet værdipåvirkning	9.281

Tabel 4 viser pengestrømmene i forslaget.

Tabel 4. Anlægsudgifter og afledte servicebesparelser

(1.000 kr. – 2015 p/l)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I alt	*
Anlæg:								
- Forprojektering	500						500	*
-Anlægsudgifter		18.570	27.857				46.427	
-Flytteomkostninger		1.634	945				2.579	
-Administrationsbidrag	140	387	540				1.067	
Anlægsudgifter i alt	640	20.591	29.342				50.573	
- Salg af ejendomme			-41.500				-41.500	
Afledte serviceudgifter:								
- Vedligehold og drift			2.400	2.400	2.400	2.400		
Afledte serviceudgifter i alt			2.400	2.400	2.400	2.400		

Note: *-markeringer betyder, at bevillingen i 2014 eller 2015 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start. Endelig afslutning og aflevering af projekt medio 2016.

Den videre proces

- KEjds rådgiver er i dialog med Kulturstyrelsen vedr. mindre ombygning af Stormgade 18, der er fredet og styrelsen er positiv overfor projektet.
- Rådgiver og KEjd undersøger i samarbejde med TMF, om det er muligt at udvikle loftsetagen i Stormgade 20 til kontor herunder etablere elevator. Et projekt der også vil indeholde udskiftning af taget og dermed øger ejendommens værdi.
- KEjd er i dialog med BUF (et lejemål) og SOF to lejemål) om udflytning fra Stormgade 18 og 20.
 - KEjd og BUF har beset en række lejemål og identificeret et potentielt 3. mands lejemål i området omkring Østerport station. BUF overvejer i forbindelse med udflytningen at samlokalisere enheden med en satellit enhed fra Svendborggade 5, da det rent organisatorisk vil være fordelagtigt for BUF. På grund af beliggenheden vil dette resultere i en yderligere samlokalisering med Børnecenter København og Langelinieskolen, der er placeret i nabobygningerne.
 - SOF-enheden Familiehuset Østerbro/Indre By vil forventeligt blive placeret i det kommunale lejemål Rådhuspladsen 77, der er i tomgang.
 - KEjd og SOF er fortsat i dialog vedr. relokaliseringsmuligheder for Center Paletten.