

REFERAT Økonomiudvalget d. 29-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 29. oktober 2019 kl. 15:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

Mødedeltagere Mette Jorsø, Jeppe H. Lindberg, Ken Kristensen, Thomas
Kielgast, Niels Rolskov, Flemming Christensen, Bent Sten
Andersen, Pernille Sylvest, Lene Møller Nielsen (Fravær), Marie
Stærke

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forlængelse af Marinaudvalgets funktionsperiode.....	4
Anmodning fra den selvejende institution Olympen.....	5
Omklædningsrum, Herfølge Stadion - anlægsbevilling.....	7
Budgetanalyse 2020 - Ejendomme.....	8
Fastsættelse af affaldsgebyrer for 2020.....	10
Anlægsbevilling til tagsag.....	11
Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør.....	14
Eventuelt.....	15
Lukket: Salg af parcelhusgrund.....	16
Lukket: Salg af parcelhusgrund.....	17
Lukket: Tilbud på køb af ejendom.....	18
Lukket: Ledningsdeklarationer.....	19
Lukket: Forslag til Lokalplan og Kommuneplantillæg - startredegørelse.....	20
Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør.....	21
Lukket: Eventuelt.....	22

Punkt 278: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

29-10-2019 Økonomiudvalget

Godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 279: Forlængelse af Marinaudvalgets funktionsperiode

2018-006817

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Kultur- og Idrætsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at Marinaudvalgets funktionsperiode forlænges til udgangen af 2021.

Kultur- og Idrætsudvalget 07-10-2019

Anbefales.

Baggrund og vurdering

Køge Byråd nedsatte den 26. juni 2018 § 17, stk. 4-udvalget "Marinaudvalget" som fik funktionsperioden 2018-2019, således at udvalget nedlægges med udgangen af 2019.

Udvalget skal udarbejde en faseopdelt realiseringsstrategi for den tidligere udarbejdede udvikling og som en del af af realiseringsstrategien skal udvalget forholde sig til:

- Etableringen af Køge Marina Hostel; placering, organisering, udarbejdelse af forretningsmodeller etc.
- Proces for afvikling af det eksisterende Danhostel Køge
- Den videre kvalificering af udviklingsplanens enkelte elementer i forlængelse af den tidligere udarbejdede "funktions- og facilitetsbeskrivelse"
- Revurdering af tidligere forslag til funktioner og faciliteter i udviklingsplanen
- Nye forslag og ideer til funktioner og faciliteter
- Anbefalinger om eventuelt jordsalg
- Indstilling til Klima- og Planudvalget om igangsættelse af arbejdet med ny lokalplan for Køge Marina.

Arbejdet med ovenstående opgaver pågår fortsat og vil ikke være afsluttet ved udgangen af 2019, hvorfor Marinaudvalget den 29. august 2019 anbefalede, at funktionsperioden forlænges til udgangen af 2021.

Opdateret kommissorium er vedlagt.

Økonomi

Intet at bemærke.

Sagens forløb

07-10-2019 Kultur- og Idrætsudvalget

Anbefales.

29-10-2019 Økonomiudvalget

Anbefales.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Opdateret kommissorium for Marinaudvalget 2020-2021

Punkt 280: Anmodning fra den selvejende institution Olympen

2019-014645

Indstilling

Børne- og Uddannelsesforvaltningen indstiller, at Børneudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. godkende anmodning fra den selvejende institution Olympen om at overgå til kommunal drift under område Vest pr. 1. november 2019, og at der sker virksomhedsoverdragelse
2. de økonomiske forhold omkring overgangen indgår i 4. Økonomiske Redegørelse 2019.

Børneudvalget 23-10-2019

Ad 1. Godkendt.

Ad. 2. Godkendt.

Baggrund og vurdering

En enig bestyrelse i den selvejende institution Olympen har anmodet Køge Kommune om at overgå til kommunal drift pr. 1. november 2019 eller snarest derefter.

I selvejende institutioner har bestyrelsen arbejdsgiveransvaret. Bestyrelsens anmodning kommer på baggrund af omfattende og alvorlige problemer i institutionen, hvor det i en årrække ikke er lykkedes at løfte arbejdsgiveransvaret på en tilfredsstillende måde. Bestyrelsen vurderer, at genopretning af institutionen bedst løses i den kommunale struktur, fordi genopretningen vil kræve langt mere end en frivillig bestyrelse magter, og at der skal bruges mange ressourcer og professionel ledelse, hvis det skal lykkes.

Forvaltningen har siden august 2019 modtaget flere henvendelser fra forældre og faglige organisationer, der klager eller udtrykker bekymring over forholdene i institutionen. Blandt andet fremgår det, at der er langt flere lukkedage end loven tillader. Derudover udtrykkes bekymring over meget stor udskiftning i personalegruppen, og et højt sygefravær, der medfører, at børnene konstant møder nye voksne. Forvaltningen har også modtaget henvendelser om dårligt arbejdsmiljø.

Som reaktion herpå har forvaltningen foretaget tilsyn i umiddelbar forlængelse af henvendelserne, og på forvaltningens foranledning har der været afholdt møder med bestyrelsen. I bestyrelsen har der i en årrække været konstante udskiftninger. Siden 2016 har der været minimum 29 forskellige forældrerepræsentanter i bestyrelsen, og alene i 2019 har der været tre suppleringsvalg, fordi forældre er udtrådt i utide. Imidlertid er der nu etableret en ny fuldtallig bestyrelse, som enstemmigt anmoder om kommunalisering. Bestyrelsen vil understøtte processen hertil og derefter fungere som forældrekontaktudvalg.

Bestyrelsen har inden anmodningen afsøgt mulighederne for at fortsætte som selvejende institution. Man har blandt andet konsulteret Frie Køge og Landsforeningen Danske Dagtilbud (LDD). Ligeledes har bestyrelsen bedt forvaltningen redegøre for vilkårene som kommunalt dagtilbud.

Der er tale om alvorlige problemer i institutionen, og forvaltningen deler derfor bestyrelsens vurdering af, at det er hensigtsmæssigt, at institutionen overgår til kommunal drift, hvor arbejdsgiveransvaret ligger hos forvaltning og områdeleder, der har erfaring med alle aspekter af arbejdsgiverrollen og tillige har et kommunalt apparat med bl.a. specialiseret viden at trække på.

Olympen fortsætter med de samme børn, medarbejdere og lokaler. Der vil derfor være tale om en virksomhedsoverdragelse. Medarbejderne får nye ansættelsesbreve fra Køge Kommune, men beholder deres nuværende løn og ansættelsesvilkår.

Hvis bestyrelsens anmodning om kommunalisering imødekommes, vil der øjeblikkeligt blive indsat en erfaren leder fra et af de øvrige dagtilbud i Område Vest til at varetage ledelsesopgaven. Men kommunaliseringen vil ske med respekt for det eksisterende. Det betyder blandt andet, at Olympen fortsat vil være en idrætsinstitution, og at børn og forældre vil opleve, at mange rutiner og traditioner bevares. Den nye leder vil sammen med områdeleder og forvaltning have til opgave at sikre, at forældrenes tillid til institutionen hurtigst muligt genoprettes, og at sikre personalets trivsel, så sygefraværet reduceres og medarbejderne fastholdes.

Økonomi

I tilfælde af overgang til kommunal drift vil administration af institutionen overgå fra LDD til Køge Kommune. LDD oplyser, at der ikke er underskud på driften.

Der vil være omkostninger i forbindelse med overgang til kommunal drift (se bilag). Meromkostningerne forventes at blive omkring 0,25 mio. kr. i 2019 og yderligere 0,35 mio. kr. i 2020.

Udgifterne i 2019 vil blive indregnet i 4. Økonomiske Redegørelse og dermed forværres den økonomiske udfordring på Børneudvalgets område, hvorimod det forventes, at udgifterne i 2020 kan holdes inden for udvalgets budget.

Sagens forløb

29-10-2019 Økonomiudvalget

Ad 1-2: Anbefales.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Ad 1-2: Anbefales.

Bilag

Driftsoverenskomst og allonge for Olympen pr 1.10

Punkt 281: Omklædningsrum, Herfølge Stadion - anlægsbevilling

2018-001471

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til
Teknik- og Ejendomsudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at

1. der gives en anlægsbevilling på 0,51 mio. kr. til en mindre ombygning af Nordtribunen med henblik på at øge antallet af omklædningsrum.

Kultur- og Idrætsudvalget, at

2. den idrætsfaglige indretning af lokalerne godkendes.

Kultur- og Idrætsudvalget 07-10-2019

Ad 2: Godkendt

Teknik- og Ejendomsudvalget 09-10-2019

Ad. pkt. 1: Anbefales.

Baggrund og vurdering

I Herfølge Boldklub er der et stort antal fodboldspillere i alle aldre og af begge køn. Det betyder, at klubben er presset på antallet af omklædningsrum.

Den professionelle afdeling HB Køge er flyttet fra Nordtribunen på Herfølge Stadion til faciliteter på Køge Stadion. Herfølge Boldklub overtager herefter brugen af Nordtribunen, og i den forbindelse ønsker klubben at øge antallet af omklædningsrum i bygningen.

Herfølge Boldklub ønsker i år at etablere 4-5 nye omklædningsrum i Nordtribunen.

Med henblik på at etablere tilstrækkelig fleksibilitet i forhold til køn og aldersgrupper nedlægges varmtvandsbassinet, og rummet deles i 2 bruserum.

Endvidere indsættes et par døre i gangarealet med henblik på sikring af, at omklædningsområderne kan opdeles i forhold til køn og aldersgrupper.

Den ønskede planløsning er vist i vedhæftede bilag.

Herfølge Boldklub vil i projektet være byggeleder.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil være bygherre og stå for projektledelsen samt stå for tilsyn og kvalitetssikring af det udførte arbejde.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges om anlægsbevilling på 0,510 mio. kr. Den budgetterede kassebeholdning vil ikke blive påvirket, da der er afsat rådighedsbeløb i budget 2019 (TEU 135).

Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

09-10-2019 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad. pkt. 1: Anbefales.

29-10-2019 Økonomiudvalget

Ad 1: Anbefales.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Ad 1: Anbefales.

Bilag

Herfølge Stadion - Planlagt ombygning 2019/2020

Punkt 282: Budgetanalyse 2020 - Ejendomme

2017-017860

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. de i sagsfremstillingen nævnte punkter 1 - 5, vedrørende ændringer af Køge Kommunes ejendomsportefølje godkendes,
2. punkt 6 overgives til afgørelse i Børneudvalget.

Teknik- og Ejendomsudvalget 09-10-2019

Anbefales.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Ejendomsudvalget besluttede den 6. juni 2019 at sende forslag til ændringer i Køge Kommunes ejendomsportefølje i høring hos de berørte fagudvalg samt Økonomiudvalget.

Nedenfor gennemgås de enkelte forslag til ændringer af kommunens ejendomsportefølje. Forslagene medfører, at flere funktioner understøttes bedre på færre kvadratmeter end før. Forslagene indeholder anbefaling af salg af fire ejendomme, hvorved behovet for genopretning reduceres med samlet 5,415 mio. kr. over de næste 10 år.

1. Behovet for midlertidige flygtningeboliger er faldende, og derfor foreslås boligerne på Lidemarksvej i Bjæverskov ikke længere anvendt til dette formål. I stedet etableres et mindre antal midlertidige boliger på Blegdammen 29 og Ellemarksvej 1, som dermed ikke længere kan anvendes af Arbejdsskadeforeningen og til hjemmevejlederteam m.v.
2. Ungecentret flytter til Ølbycentret som led i den nye kommunale ungeindsats, og derved frigøres de nuværende faciliteter på Boholtevej til andet formål. Ejendommen foreslås anvendt til en samling af støtte og behandlingstilbud til misbrugere fra henholdsvis Egøjevej og Toldbodvej. Dette muliggør, at ejendommen på Egøjevej kan sælges, og lejemålet på Toldbodvej kan opsiges.
3. Borup tidligere plejecenter kan ombygges/renoveres, så det muliggøres, at Social- og Arbejdsmarkedsudvalget kan hjemtage borgere, der i dag er visiteret til tilbud uden for kommunen.
4. Ejendommen Quistgaardsvej 16 foreslås solgt, da der gennem de sidste mange måneder ikke har vist sig behov for at opretholde bygningen til brug for foreninger.
5. Ejendommene Lidemarksvej 108-110, der i dag huser såvel midlertidige flygtningeboliger som medborgerhus, foreslås solgt til privat boligformål.
6. Driftsaftalen med det selvejende dagtilbud Sct. Georgsgården foreslås ophævet, og tilskuddet til ejendomsdrift bortfalder.

Se "Bilag 1" for detaljeret gennemgang af forslag.

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med yderligere optimeringer af ejendomsporteføljen den kommende tid. Der er desuden udarbejdet en række muligheder for optimering indenfor dagtilbuds- og skoleområdet, som indgår i det videre arbejde med kapacitetstilpasning indenfor dette område.

De foreslåede ændringer af ejendomsudnyttelse i Køge Kommune forventes at give en besparelse på ejendomsdrift på 875.000 kr. årligt, som indgår i Teknik- og Ejendomsudvalgets budget for 2020 og frem.

De foreslåede ændringer indeholder anbefaling af salg af ejendommene Egøjevej 34, Lidemarksvej 108-110 og Quistgårdsvej 16.

Forslagene er af tværgående karakter, og det har været vigtigt at kigge på forslag, der kommer Køge Kommunes samlede økonomi og opgavevaretagelse til gode. En del af implementeringsomkostningerne indeholder derfor omkostninger til indretning af dele af Borup Plejecenter, således at Social- og Arbejdsmarkedsudvalgets budgetanalyse om hjemtagning af borgere i botilbud (Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 13. maj 2019) understøttes.

Høring

Forslagene har været i høring hos de respektive fagudvalg og har været i høring hos tre berørte, eksterne parter, som anbefalet af fagudvalgene. Det drejer sig om Sct. Georgsgården v. bestyrelsen, Arbejdsskadeforeningen og foreningen Bjæverskov og omegns Medborgerhus.

Social- og Arbejdsmarkedsudvalget og Børneudvalget bakker op om forslagene, mens Kultur- og Idrætsudvalget *"tilkendegiver, at en tilstrækkelig del af provenuet fra salg af Lidemarksvej 108 - 110 bør reserveres til mellembbygningen ved hallerne, hvor Bjæverskov Medborgerhus ønskes genhuset."* Høringssvar fra fagudvalg er vedlagt som "Bilag 3".

I deres høringssvar angiver Arbejdsskadeforeningen, at deres medlemmer er en sårbar gruppe, der er afhængige af faste rammer. Foreningen anmoder om, at fraflytning fra Blegdammen 29 udskydes til tidligst 1. juni 2020, således at der er tid til planlægningen af sæson 2020/2021. Forvaltningen vil tilstræbe at imødekomme det ønske og er i dialog med Arbejdsskadeforeningen om tidsplan og alternative lokaler. Høringssvaret er vedlagt som "Bilag 4".

I deres høringssvar angiver foreningen Bjæverskov og Omegns Medborgerhus "*dyb beklagelse, såfremt planen føres ud i livet.*" Foreningen angiver desuden, at de skitserede forslag om at benytte Skovboskolen er udelukket, da foreningens aktiviteter ikke kan rummes der. Forvaltningen gør opmærksom på, at det ikke er foreningen Bjæverskov og Omegns Medborgerhus, der forventes at kunne rummes på Skovboskolen, men de folkeoplysende foreningers aktiviteter, der i dag finder sted i Medborgerhuset. Høringssvaret er vedlagt som "Bilag 5".

I deres høringssvar ønsker bestyrelsen for Sct. Georgsgården, at Teknik- og Ejendomsudvalget vælger at tage Sct. Georgsgårdens nuværende benyttede bygninger ud af deres spareforslag. Høringssvaret er vedlagt som "Bilag 6", og i "Bilag 7" findes øvrige høringssvar fra bl.a. forældre til børn i dagtilbuddet og personale. Jf. Delegationsplanen har Børneudvalget kompetencen til indgåelse og opsigelse af driftsoverenskomster med selvejende dagtilbud. Forvaltningen anbefaler, at forslag 6 om opsigelse og lukning af Sct. Georgsgården i Borup overgår til beslutning i Børneudvalget. Forslagene 2 og 3 har været drøftet i de relevante dele af MED-organisationen. Se bilag 8 for udtalelse fra FMU.

Økonomi

De foreslåede ændringer kræver ombygninger og flytteomkostninger for ca. 8 mio. kr., som der kan tages stilling til i forbindelse med vedtagelsen af anlægsplanen for 2020. Indtægter fra salg af de 4 ejendomme forventes at udgøre et væsentligt større beløb end de 8 mio. kr.

Udgiften til en eventuel mellembygning ved Skovbohallerne er ved at blive beregnet.

Bilag 2 gennemgår forslagenes økonomiske konsekvenser.

Sagens forløb

09-10-2019 Teknik- og Ejendomsudvalget

Anbefales.

29-10-2019 Økonomiudvalget

Ad 1-2: Anbefales.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Ad 1-2: Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Ejendomscases

Bilag 3 - Høringssvar - Fagudvalg og Økonomiudvalg

Bilag 4 - Høringssvar - Arbejdsskadeforeningen

Bilag 5 - Høringssvar - Bjæverskov og omegns Medborgerhus

Bilag 6 - Høringssvar - Sct. Georg Gårdens Børnehave

Bilag 7 - Øvrige høringssvar - Sct. Georgs Gårdens Børnehave

Bilag 8 - Bemærkninger fra FMU-VF til ejendomsporteføljen

Punkt 283: Fastsættelse af affaldsgebyrer for 2020

2019-016621

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at nye affaldsgebyrer, jf. vedlagte bilag, gældende fra 1. januar 2020, godkendes.

Klima- og Planudvalget 08-10-2019

Anbefales.

Baggrund og vurdering

Affaldsgebyrerne foreslås hovedsageligt ændret/tilføjet i det omfang, at der er tale om nye beholderstørrelser og/eller nye affaldsfraktioner. Det betyder, at der primært foreslås nye affaldsgebyrer for flerfamilieboliger for indsamling af madaffald og plast- og metalemballager. Priserne for afhentning for énfamilie-boliger er uændret.

Hvad angår indsamling af storskrald i containere (forbrændingseget, deponeringseget og metalaffald) fra flerfamilieejendomme foreslås der dog væsentlige gebyrstigninger i forhold til det nuværende niveau. Stigningerne skyldes primært, at disse gebyrer ikke har været reguleret i en længere årrække, og at de nuværende tømmepriser således nu er indarbejdet.

De i bilaget viste gebyrstørrelser er beregnet ud fra dels kendte priser på tømning af beholdere og containere samt behandlingspriser på modtageanlæggene, dels de nuværende (genanskaffelses)priser på minicontainere og større containere, samt forvaltningens bedste skøn over levetider for beholdere og containere, fyldningsgrader og densiteter for de forskellige affaldsfraktioner og forventninger til udvikling i behandlingspriser i de nærmeste par år.

Alle beløb er inkl. moms.

Da der findes utallige måder at kombinere antal og størrelse af containere med antal boligenheder, er det ikke muligt at sige noget mere præcist om, hvad de nye volumenafhængige gebyrstørrelser samlet set vil betyde for en "typisk" bolig i en bebyggelse med fælles affaldsløsning. Der vil således både være gebyrer, der stiger og enkelte som falder, og stigningerne vil ikke være procentvis lige store set i forhold til de nuværende gebyrstørrelser.

Det skal bemærkes, at gebyrerne for indsamling af de tørre genanvendelige affaldsfraktioner (papir, pap, plast, glas og metal) i høj grad vil afhænge af priserne på de pågældende materialer på verdensmarkedet og således vil kunne ændre sig i både op- og nedadgående retning i løbet af årene. Dette er også baggrunden for, at gebyrerne for indsamling af pap, papir og metal i større beholdere/containere er foreslået så lave, idet prisen på materialerne gennem de seneste år har været forholdsvis god (positiv), set i forhold til omkostningerne ved at indkøbe/afskrive på beholderen og få den tømt m.v.

Erhvervsaffaldsgebyrer

Det administrationsgebyr, som tidligere skulle opkræves fra alle virksomheder i kommunen, som ikke var fritaget, jf. affaldsbekendtgørelsens §60, bortfaldt med ændring og opdeling af affaldsbekendtgørelsen pr. 27. december 2018. Det betyder, at kommunerne ikke længere må opkræve gebyr til dækning af administrative omkostninger på erhvervsaffaldsområdet, og de eneste gebyrer, som herefter kan/skal opkræves fra virksomheder, er gebyrer for afhentning af dagrenovationslignende affald samt gebyr for brug af genbrugspladserne.

Kommunikation

De nye affaldsgebyrer vil blive offentliggjort via Køge Kommunes hjemmeside.

De nye affaldsgebyrer vil blive offentliggjort via Køge Kommunes hjemmeside.

Økonomi

Affaldsområdet er gebyrfinansieret, og ændring af gebyrstørrelserne påvirker derfor ikke kommunens økonomi.

Sagens forløb

08-10-2019 Klima- og Planudvalget

Anbefales.

29-10-2019 Økonomiudvalget

Anbefales.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag - Forslag til gebyrstørrelser for 2020

Punkt 284: Anlægsbevilling til tagsag

2017-004000

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen samt Kultur og Økonomiforvaltningen indstiller til

Teknik- og Ejendomsudvalget, at

1. Teaterbygningen lukkes den 13. oktober 2019 af hensyn til sikkerhed for brugerne af Teaterbygningen
2. lukkeperioden varer til taget er udskiftet (forventeligt ultimo uge 8 i 2020).

Kultur- og Idrætsudvalget, at

3. Kultur- og Idrætsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Teknik- og Ejendomsudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at

4. der gives en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 9,5 mio. kr. til udskiftning af taget på Teaterbygningen, finansieret af kassen.

Formand for Teknik- og Ejendomsudvalget deltager i Økonomiudvalgets behandling af sagen.

Teknik- og Ejendomsudvalget 07-10-2019

Ad. pkt. 1: Godkendt. Dele af bygningen søges holdt åben i byggeperioden.

Ad. pkt. 2: Indstillingen udgår. Forvaltningen bedes inden Økonomiudvalgets møde udarbejde et notat om Teaterbygningens tilstand i øvrigt (notat vedhæftet).

Ad. pkt. 4: Anbefales af et flertal i udvalget Erik Swiatek (A), Erling Larsen (A) og Niels Rolskov (Ø).

Søren D. Brask (V) og Paul Christensen (V) afventer stillingtagen.

Kultur- og Idrætsudvalget 07-10-2019

Ad 3: Taget til efterretning. Sagen åbnes med referatet.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med etablering af ventilation i Teaterbygningens sal i 2018 blev der boret huller gennem taget til ventilationskanalerne. Taget består af betontagelementer, og det blev konstateret, at der var rust i en del af armeringen i de borekerner, der blev udtaget i forbindelse med arbejdet.

Rust i armering i dæklag på betonelementer er ikke et særsyn, hvorfor der først blev igangsat en nærmere undersøgelse af taget i foråret 2019.

Undersøgelsen pegede på, at taget ikke havde det så godt, hvorfor Teknologisk Institut og ingeniørfirma Lyngkilde blev sat på sagen. Resultatet af disse undersøgelser konkluderer, at der er brug for et nyt tag/loft, da taget ikke længere har en tilstrækkelig bæreevne.

Notat om Teaterbygningens tilstand er vedlagt, er udarbejdet efter Kultur- og Idrætsudvalgets og Teknik- og Ejendomsudvalgets møder den 7. oktober 2019.

Baggrund

Taget består af en række betonelementer som er 0,5 meter brede, 5 meter lange og ca. 0,16 meter tykke. Hvert dækelement vejer ca. 400 kg.

Rådgiverne konstaterede, at der var tale om elementer af porebeton, hvilket medfører, at elementerne kan optage fugt. Der er ingen dampspærre i loftkonstruktionen, og den fugtige varme luft fra salen kan stige op og kondensere oppe over det nedhængte loft, hvor der ingen isolering er.

Når dækelementerne optager fugt, rustner armeringen i elementerne. Når jern rustner, udvider det sig, og dermed springer store betonskaller af dækelementernes armeringside. Dette forringer bæreevnen.

Rådgiverne har konstateret, at ca. halvdelen af betonelementerne har tegn på afskalning under armeringen. Derudover er dækkene ikke støbt sammen, så dækkene kan ikke optage tryk for hinanden.

Rådgiverne tør simpelthen ikke udføre en prøvebelastning, da risikoen for et uvarslet brud er for høj. Flere af dækkene har meget ringe eller ingen bæreevne tilbage.

Teaterbygningen består af en "gammel" del fra 1800-tallet ("Villaen"), og en nyere tilbygning fra 1953, og det er på denne nyere del af ejendommen (herunder Teaterbygningens sal og sceneafsnit), at der er benyttet porebeton som tagelementer på en del af taget.

Porebetondæk anslås normalt at have en levetid på 40-50 år. De aktuelle tagdækelementer er ca. 65 år, og vurderes således aldersmæssigt at være uden restlevetid.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kunnet finde eksempler i Danmark på en lignende problemstilling, hvor et 65 år gammelt tag af porebetonelementer i hele sin levetid må formodes at have været udsat for kondenserende fugtig luft på undersiden af elementerne. Der har med andre ord ikke været noget, som skulle have indikeret, at taget på Teaterbygningen skulle have været en særligt risikobetonet bygningsdel.

Forvaltningen er i gang med at undersøge, om kommunen har andre bygninger med en lignende problemstilling, men har foreløbig (heldigvis) ikke fundet nogen.

Konklusion – risikovurdering

Rådgiverne vurderer, at de mest beskadigede dækelementer må formodes at være i en sådan tilstand, at restbæreevne (ud over nuværende egenvægt af konstruktionen) hverken kan beregnes eller vurderes. Derfor kan disse dæk udgøre en sikkerhedsmæssig risiko i tilfælde af yderligere belastning.

Der er således udstukket et midlertidigt forbud mod al form for færdsel og ekstra belastning på/af taget.

Belastning i form af snedække eller lignende betragtes i den forbindelse også som yderligere belastning. Et eventuelt kollaps af ét eller flere dækelementer vil ikke kunne opfanges af det lette nedhængte loft, og de 400 kg. tunge elementer forventes i givet fald at styrte ned i salen.

Det vurderes derfor, at der er risiko for nedstyrtning af en eller flere dækelementer ved snelast på taget.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den risikobelastede del af Teaterbygningen lukkes den 13. oktober 2019, og frem til taget er renoveret.

Forvaltningen har sammen med rådgivende ingeniører estimeret et bygherreoverslag og en tidsplan for udskiftning af taget.

Arbejdet omfatter i hovedtræk demontering og opbevaring af udstyr i salen og på/over scenen (henunder ventilationsanlæg), totalinddækning af bygningen, demontering og bortkørsel til godkendt deponi af tagelementerne, oplægning af nyt tag, opfyldelse af myndighedskrav i forbindelse med tagudskiftningen, nødvendig udbedring af bygningsdele, som måtte være beskadiget under arbejderne, samt genmontering af udstyr i salen og på/over scenen. Det er ikke hele den nye del af bygningen, der har tagelementer af porebeton. Leisnergangen, Galleriet og den lave del af bygningen mod banelegemet har almindelige betondækelementer og er således ikke omfattet af ombygningen. Toilet-kernen og salen derimod har porebetondæk.

Desværre er det sidste fag af porebetondæk fra salen afsluttet ved ydervæg af "Villaen" og ligger ind over adgangstrapperne til 1. salen og afskærer dermed adgangen til både Musikcaféen og lokalet i sidebygningen. Dette fag er båret på muret ydervæg i "Villaen", hvilket komplicerer fjernelsen af porebetondækket og montage/bæring af nyt tagdæk. Det har været en forudsætning for flytning og afholdelse af arrangementer, at en del af arrangementerne kunne flyttes til Musikcaféen. I og med, at der er to indvendige trapper, der fører til førstesalen, er forvaltningen pt. ved at undersøge, om man kan reparere trapperne på skift, eller udføre interimis foranstaltninger således, at Musikcaféen kan benyttes under renoveringen. Det afgørende er, om der må være 50 personer eller 150 personer i Musikcaféen ad gangen.

Økonomi

Kommunens rådgiver har udarbejdet et overslag på ca. 6,5 mio. kr. for de nødvendige arbejder i forbindelse med udskiftningen af taget. Det er forvaltningens vurdering, at der bør tillægges mindst 35 % (eller ca. 2,3 mio. kr.) til uforudsete udgifter, idet der er tale om et stærkt risikobetonet genopretningsarbejde. Der bør derfor afsættes ca. 8,8 mio. kr. til byggearbejderne.

Hertil kommer udgifter til et forventet driftstab samt eventuelle krav om erstatning, som lejerne måtte have krav på.

Denne del af omkostningerne er ikke endeligt beregnet endnu, men forventes at ligge på mellem 0,5 - 1,0 mio. kr.

De samlede udgifter kan således beregnes til cirka 9,5 mio. kr.

Tidsplan

Forvaltningen vurderer, at arbejdet kan være færdigt cirka 4 måneder efter igangsætning. Hvis arbejdet kan igangsættes ultimo uge 44 (2019), vil det forventeligt kunne være afsluttet ultimo uge 8 i 2020.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 9,5 mio. kr. Den budgetterede kassebeholdning vil blive påvirket negativt med 9,5 mio. kr., da der ikke er afsat rådighedsbeløb i budgettet. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

07-10-2019 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad. pkt. 1: Godkendt. Dele af bygningen søges holdt åben i byggeperioden.

Ad. pkt. 2: Indstillingen udgår. Forvaltningen bedes inden Økonomiudvalgets møde udarbejde et notat om Teaterbygningens tilstand iøvrigt.

Ad. pkt. 4: Anbefales af et flertal i udvalget Erik Swiatek (A), Erling Larsen (A) og Niels Rolskov (Ø). Søren D. Brask (V) og Paul Christensen (V) afventer stillingtagen.

29-10-2019 Økonomiudvalget

Ad 4:

Anbefales idet Økonomiudvalget anbefaler, at containerne fra Kulturtorvet flyttes ind i selve Teaterbygningen i forbindelse med tagrenoveringen og finansieres af vedligeholdelsesmidlerne.

Ligeledes anbefaler Økonomiudvalget, at de forestående vedligeholdelsesarbejder på Teaterbygningen der mest hensigtsmæssigt gennemføres i forbindelse med renoveringen af taget indarbejdes i prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne afsat i budget 2020.

Vedrørende det forventede driftstab, så anbefaler Økonomiudvalget at eventuelle afvigelser indarbejdes i en kommende økonomisk redegørelse.

29-10-2019 Køge Byråd

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Ad 4:

Anbefales idet Økonomiudvalget anbefaler, at containerne fra Kulturtorvet flyttes ind i selve Teaterbygningen i forbindelse med tagrenoveringen og finansieres af vedligeholdelsesmidlerne.

Ligeledes anbefaler Økonomiudvalget, at de forestående vedligeholdelsesarbejder på Teaterbygningen der mest hensigtsmæssigt gennemføres i forbindelse med renoveringen af taget indarbejdes i prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne afsat i budget 2020.

Vedrørende det forventede driftstab, så anbefaler Økonomiudvalget at eventuelle afvigelser indarbejdes i en kommende økonomisk redegørelse.

Bilag

Teaterbygningen - Berørte dele af taget

Tilstandsvurdering af Teaterbygningen

Punkt 285: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør

Sagens forløb

29-10-2019 Økonomiudvalget

Intet.

Beslutning

Intet.

Punkt 286: Eventuelt

Sagens forløb

29-10-2019 Økonomiudvalget

Intet.

Beslutning

Intet.

Punkt 287: Lukket: Salg af parcelhusgrund

2019-017274

Punkt 288: Lukket: Salg af parcelhusgrund

2019-015896

Punkt 289: Lukket: Tilbud på køb af ejendom

2018-018299

Punkt 290: Lukket: Ledningsdeklarationer

2019-006815

Punkt 291: Lukket: Forslag til Lokalplan og Kommuneplantillæg - startredegørelse

2019-013579

Punkt 292: Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør

Punkt 293: Lukket: Eventuelt