

steringer i forbedringer mv., hvor der vurderes at være betydelig spredning.

Behovet for opretning eller modernisering af kasernebygningerne vurderes som meget betydeligt. Investeringsbehovet ved fuld modernisering skønnes til 15.-17.000 kr./m<sup>2</sup>, mens investeringsbehovet ved en opretning er opgjort til 6-8.000 kr./m<sup>2</sup>. Nogle bygninger vil ligge væsentligt over disse niveauer, og det kan ikke udelukkes, at nogle bygninger reelt er kondemnable. Det gælder blandt andet kasernens Hovedbygning (Fredens Ark).

En markedsbaseret udvikling med introduktion af kendte ejerformer (primært ejer- og lejeboliger) vurderes at indebære et højt investeringsomfang med modernisering af hovedparten af kasernebygningerne. Det resulterende markedsmæssige leje-/boligudgiftsniveau vurderes at ligge omkring 950-1.200 kr./m<sup>2</sup> årligt. Et sådant niveau vurderes at medføre behov for genhusning af stor andel af de nuværende beboere, da det overstiger deres betalingsevne.

En udvikling baseret på de nuværende beboere vurderes omvendt dels at forudsætte en subsidieret salgspris for ejendommene (jf. nærmere under de økonomiske bemærkninger), dels at ville indebære en opretning på et væsentligt lavere niveau, forudsætningsvist omkring 5.000 kr./m<sup>2</sup> udstrakt over en længere periode. Det resulterende boligudgifts-/lejeniveau vil under disse forudsætninger udgøre i størrelsesordenen godt 400 kr./m<sup>2</sup> årligt i de første år før skat og individuel boligstøtte. Forudsat efterfølgende gennemførelse af opretningsarbejder for 5.000 kr./m<sup>2</sup> vil niveauet stige til omkring 6-700 kr./m<sup>2</sup> før skat og individuel boligstøtte over eksempelvis 10 år.

I det omfang udviklingen indebærer, at nuværende beboere må fraflytte deres bolig som følge af enten retablering og frilægning af voldanlæggene eller modernisering, nedrivning eller afhændelse af bygninger i øvrigt, og der ikke kan ske genhusning på området, indebærer forslaget en udvidelse af den gældende lovs pligt til at tilbyde erstatningsbolig samt en pligt til at yde godtgørelse af flytteudgifter. Til virksomheder ydes en tabsgodtgørelse.

### 5.5. Forvaltning i overgangsperioden

Med lovforslaget sker der en væsentlig styrkelse af den statslige forvaltning af Christianiaområdet. Dette afspejler, at der i overgangsperioden frem til etableringen af et nyt ejerskab til området skal sikres de nødvendige ressourcer til dels dialogen med Københavns Kommune, beboere og naboer om en løsning, dels de nødvendige forberedelseskridt, herunder bistand til udarbejdelse af ny lokalplan, en individuel beboerre-

gistrering baseret på anmeldelsesordningen og en bygningsregistrering som led i vurderingen af opretningsbehov mv.

Loven giver hjemmel til at henlægge varetagelsen af statens ejerskab til Christianiaområdet til en statsinstitution.

Retningslinjerne for institutionens virke og målsætninger fastlægges af forsvarsministeren, og i sammenhæng med fastholdelsen af administrationen som en del af den statslige forvaltning vil udviklingen dermed være underlagt tæt politisk styring.

Forsvarsministeren kan udpege en bestyrelse for institutionen med relevante faglige kompetencer. Forsvarsministeren kan ikke instruere institutionen om behandling og afgørelse af enkeltsager, og institutionens afgørelser i enkeltsager kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

## 6. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

### 6.1. Samlede anlægsudgifter og -indtægter

Det er hensigten, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk skal hvile i sig selv for staten. Dette indebærer, at de indtægter staten opnår fra salg af området, herunder eksisterende bygninger og byggeretter, forudsættes at skulle anvendes til retablering af voldanlæggene og ekstraordinær renovering af visse bygninger.

En præcis fastlæggelse af det mulige salgsprovenu beror på en nærmere vurdering af bygningernes tilstand samt det nærmere omfang af muligt nybyggeri i henhold til den kommende lokalplan. Endvidere vil provenuet afhænge af, om der kan gennemføres en udvikling baseret på de nuværende beboere, jf. afsnit 5.4 ovenfor. En forudsætning for en beboerbaseret udvikling vurderes således at være en subsidieret (reduceret) overdragelsespris.

De overordnede økonomiske konsekvenser kan på det foreliggende grundlag opgøres som i nedenstående tabel. Konsekvenserne er angivet samlet for perioden 2006-2010.

### Økonomiske konsekvenser for staten, perioden 2006-2010

	Mio.kr.
Provenu fra ejendomssalg (indtægt)	105-200
Provenu fra salg af byggeret (indtægt)	55-70
Opretning af fæstningsanlægget (udgift)	50
Særlig bygningsrenovering mv. (udgift)	120
Nettoprovenu	-10 – +100