

Oprettningen af fæstningsanlægget og den særlige bygningsrenovering forudsættes påbegyndt fra 2006, mens salgsprovenuet – afhængigt af udviklingen – muligvis først realiseres gradvist henover perioden. Der må derfor forventes statslige merudgifter i begyndelsen af perioden, der modsvares af tilsvarende merindtægter i de sidste år af perioden. Der forudsættes derfor for perioden fastlagt en samlet anlægsbevilling på 170 mio.kr., omtrent svarende til den skønnede minimumsindtægt på 160 mio.kr. Inden for anlægsbevillingen forudsættes også afholdt mindre-følgeudgifter i forbindelse med oprettning og modernisering, herunder genhusningsudgifter. I det omfang oprettning og renovering skal ske i offentligt regi, vil det ske under behørig hensyntagen til EU's udbudsregler.

Det er som anført hensigten, at omdannelsen økonomisk skal hvile i sig selv. Såfremt der opstår et nettoprovenu, vil dette give mulighed for en øget indsats til oprettning af fæstningsanlægget, renovering af bygninger og forbedring af friarealer.

Afhængigt af karakteren af det fremtidige ejerskab kan der være offentlige udgiftskonsekvenser via generelle støtteordninger, herunder støtte til ombygning efter almenboligloven eller støtte efter byfornyelsesloven. Endvidere kan der opstå behov for offentlig medvirken i forbindelse med belåning af ejerskifte, renovering og nybyggeri. Dette spørgsmål, herunder eksempelvis fornøden garantistillelse for pengeinstitut- eller realkreditlån, forudsættes drøftet nærmere mellem staten og Københavns Kommune, når et eventuelt behov er klarlagt.

Ejendomsoverdragelser og større anlægsarbejder forudsættes afholdt efter de sædvanlige regler for statslige ejendomssalg og anlægsinvesteringer, jf. dog bemærkningerne til § 1, nr. 7.

6.2. Provenu fra ejendomssalg

Der forudsættes et provenu fra salg af de eksisterende statslige kasernebygninger samt for arealer med selvbyggerhuse på ca. 105 mio.kr. Salget omfatter alene bygninger på område I og område II. Idet hele forlidsmindet forudsættes fastholdt i offentligt ejerskab, vil der for dele af område II blive tale om ejerskab på lejet grund. For den øvrige del af fæstningsanlægget, dvs. hovedvolden, de to nordlige bastioner samt hele den ydre vold (område III), er der for det byggeri, der ikke fjernes, forudsat offentlig udlejning (til personer eller juridiske personer). Dette område er på grund af de restriktive udnyttelsesmuligheder ikke værdisat.

Det samlede bygningsareal på område I og II er opgjort til ca. 56.000 m² etageareal. Heraf vedrører 6.000 m² fællesarealer og institutioner mv., der ikke er

værdisat, idet der dermed er søgt taget højde for en videreførelse af eksisterende kulturelle og sociale institutioner samt det forhold, at visse bygningers art og tilstand formentligt ikke kan danne grundlag for en værdisætning. De resterende 50.000 m² fordeler sig med 45.000 m² kasernebygninger (inkl. eventuel selvbygget tilvækst), fordelt med 30.000 m² beboelse og 15.000 m² erhverv, samt 5.000 m² egentligt selvbyggeri, primært boliger.

For kasernebygningerne vurderes et markeds-mæssigt prisniveau gennemsnitligt at ligge på 3.-5.000 kr./m², afhængigt af opretningsbehov mv. I provenuberegningerne er 25 pct. af arealet beregningsteknisk værdisat til 0 kr., idet der med henblik på sikring af rammerne for socialt udsatte beboere, videreførelse af visse værksteder mv. med delvist socialt sigte, samt for væsentlige kulturtilbud på området, kan tænkes hel eller delvis vederlagsfri overdragelse af konkrete bygninger.

For det resterende bygningsareal er med en markedsorienteret udvikling forudsat en prissætning på 3.-5.000 kr./m² etageareal. Ved en udvikling baseret på de nuværende beboere er beregningsteknisk forudsat en overdragelsespris svarende til den skønnede pris for en byggeret, svarende til 2.700 kr./m² etageareal.

En sådan pris indebærer et subsidie svarende til forskellen mellem grundværdien og den samlede ejendoms-værdi, idet der dermed ikke betales for selve bygningen. Subsidiet – på op til 100 mio.kr. jf. nedenfor – er i givet fald forudsat indefrosset som et statsligt pant. Det vurderes, at en sådan subsidieret overdragelsespris inkl. driftsudgifter vil muliggøre et initialt leje-/boligudgiftsniveau før skat på godt 400 kr./m², der for boligarealet kan reduceres i det omfang, erhvervsarealer pålægges en større, mere markeds-mæssig leje.

For det selvbyggede bygningsareal er forudsat en pris svarende til byggeretten, dvs. 2.700 kr./m².

Samlet vurderes en markedsorienteret udvikling at kunne indbringe et salgsprovenu på omkring 200 mio.kr., mens en beboerbaseret udvikling vurderes at reducere salgsprovenuet til godt 100 mio.kr.

6.3. Provenu fra salg af byggeret

Nybyggeri af betydeligt omfang vil alene være aktuelt på selve kaserneområdet (område I). Grundarealet for område I er 62.000 m², med et aktuelt bebygget etageareal på ca. 32.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på godt 50.

De præcise muligheder for nybyggeri er forudsat fastlagt i den kommende lokalplansproces. Men det vurderes, at et nettonybyggeri på 20.-25.000 m² langt