

3. Godkendelse af rammerne for evt. ny placering af Station Glostrup, herunder model for håndtering af opsigelse af lejemål

Sagsnr.: 2020-0002106

Som opfølgning på bestyrelsens beslutning den 22. april 2020 forelægges bestyrelsen kommunaldirektørernes beslutningsoplæg vedrørende de overordnede rammer for en ny placering af Station Glostrup, såfremt Glostrup Kommune ifm. kommende byudviklingsprojekt beslutter at opsiges Hovedstadens Beredskabs lejemål af Station Glostrup. I tilknytning hertil forelægges beslutningsoplæg vedrørende fremadrettet model for håndtering af en eventuel opsigelse af lejemål til godkendelse.

Maj Buch, Kommunaldirektør i Glostrup Kommune og formand for arbejdet i kommunaldirektørkredsen, deltager under behandlingen af punktet.

Punktet har været drøftet i Arbejdsudvalget på udvalgets møde den 9. juni 2021. Arbejdsudvalget anbefaler indstillingen overfor bestyrelsen.

Indstilling

Kommunaldirektørkredsen indstiller:

1. at bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt eventuelle merudgifter til et nyt lejemål i de tilfælde, hvor en ejerkommune beslutter at opsiges et lejemål af en brandstation, skal afholdes af pågældende ejerkommune jf. skadevolderprincippet i scenarium 1C eller af fællesskabet jf. scenarium 1B.
2. at bestyrelsen godkender, at placeringen af en ny station som erstatning for den nuværende Station Glostrup, såfremt Glostrup Kommune beslutter at opsiges lejemålet, skal sikre, at hele Hovedstadens Beredskabs dækningsområde skal kunne serviceres fra egne stationer.
3. at bestyrelsen i forlængelse heraf godkender, at placeringen af en ny station som erstatning for den nuværende Station Glostrup, såfremt Glostrup Kommune beslutter at opsiges lejemålet, bør ske med afsæt i det fastlagte mulighedsområde (jf. bilag 2) og dermed inden for rammerne af det nuværende serviceniveau jf. gældende RBD 2021+.
4. at bestyrelsen i tillæg hertil tager til efterretning, at eventuelle forslag til placering uden for mulighedsområdet vil have konsekvenser for serviceniveauet og dermed vil kræve en ændring af gældende RBD 2021+ og hertil fornyet godkendelsesproces.
5. at bestyrelsen godkender, at såfremt en opsigelse og fraflytning af en brandstation sker som følge af Hovedstadens Beredskabs behov og ønsker om en

anden lokalisering, dvs. initieret af Hovedstadens Beredskab, vil eventuelle merudgifter skulle afholdes af fællesskabet jf. scenarium 2.

6. at bestyrelsen tager kravene til opførelse af en ny brandstation til orientering, herunder at før et egentlig udbud og udarbejdelse af konkret byggeprogram vil materialet skulle yderligere kvalificeres.
7. at bestyrelsen godkender, at valg af finansieringsmodel ifm. opførelsen af en ny brandstation, uagtet om det er Hovedstadens Beredskab eller en ejerkommune, der er den initierende part, skal bero på en konkret indstilling om, hvad der vurderes økonomisk mest fordelagtigt i den konkrete situation og heraf eventuelt afledte indstillinger.

Sagsfremstilling

Baggrund

På baggrund af henvendelse fra Glostrup Kommune i foråret 2020 besluttede bestyrelsen på sit møde den 22. april 2020 at give kommunaldirektørkredsen til opgave at udarbejde et beslutningsoplæg til bestyrelsen omkring en ny placering af Station Glostrup, såfremt Glostrup Kommune i forbindelse med et kommende byudviklingsprojekt beslutter at opsig Hovedstadens Beredskabs lejemål af Station Glostrup.

Det følger af det af bestyrelsen godkendte kommissorium for arbejdet den 24. juni 2020, at beslutningsoplægget – udover at tage afsæt i etableringsgrundlaget for Hovedstadens Beredskab og en beskrivelse af, hvordan lignende situationer har været håndteret tidligere – blandt andet skal indeholde en økonomisk model, der vil kunne danne præcedens for evt. lignende situationer.

Etableringsgrundlag og heraf afledte scenarier for dækning af merudgift til nyt lejemål som følge af opsigelse af eksisterende lejemål

Der er foretaget en juridisk gennemgang af etableringsgrundlag, lejekontrakter, vedtægter, praksis ift. ændring af budgetfordelingsnøgle samt lignende fortilfælde jf. vedlagte bilag 1.

På baggrund heraf kan der sammenfattende opstilles følgende scenarier for dækning af Hovedstadens Beredskabs forventede merudgifter, hvis Glostrup Kommune beslutter at opsig lejemålet vedr. Station Glostrup.

	Hvem skal dække HBR's merudgift?	Præmis	Konsekvenser	Godkendelse
1A	Albertslund, Brøndby, Glostrup, Hvidovre og Rødovre kommuner	Ud fra principperne om udgiftsfordeling i henhold til stiftelsesgrundlaget, jf. de gældende vedtægter pkt. 4.2, 6.1, og 6.4.	De 5 kommuners ejerbidrag forøges med HBR's årlige merudgift til ny Station Glostrup (tilsvarende lejemål).	Godkendelse i bestyrelsen og i kommunal-bestyrelserne i alle ejerkommuner.

1B	HBR/ fællesskabet	Ingen eksplicit hjemmel i vedtægter til at ændre i budget-reguleringsnøgle.	HBR's årlige lejeudgift forøges med merudgift til ny Station Glostrup og bæres af alle ejerkommuner uden ændring af budget-fordelingsnøgle.	Godkendelse i bestyrelsen og i kommunal-bestyrelserne i alle ejerkommuner.
1C	Glostrup Kommune	Ud fra et skadevolder- eller interesseprincip, se fortilfælde, jf. også de gældende vedtægter pkt. 6.5.	Glostrup Kommunes ejerbidrag forøges med HBR's årlige merudgift til ny Station Glostrup (tilsvarende lejemål).	Godkendelse i bestyrelsen og i kommunal-bestyrelserne i alle ejerkommuner.
2	HBR/ fællesskabet	Opsigelse og fraflytning af brandstation sker som følge af HBR's behov og ønske om en anden lokalisering, dvs. initieret af HBR.	Ved indgåelse af et andet lejemål se 1 B. Hvis det besluttes, at HBR selv skal købe eller opføre en ny station, vil dette skulle finansieres ved lånoptagelse eller evt. ved kapitalindskud fra ejerkommunerne. Forudsættes at belaste låne-/anlægsramme i ejerkommunerne ud fra budget-fordelingsnøglen.	Godkendelse i bestyrelsen og i kommunal-bestyrelserne i alle ejerkommuner.

Jf. vedlagte bilag 1 indeholder den juridiske gennemgang af etableringsgrundlag, lejekontrakter, vedtægter, praksis ift. ændring af budgetfordelingsnøgle samt lignende fortilfælde følgende konklusioner:

- Etablering af Hovedstadens Beredskab er sket ud fra en forudsætning om, at Hovedstadens Beredskab ved etableringen skulle fortsætte de eksisterende lejemål med ejerkommunerne eller 3. mand til markedslejen.
- Hverken paradigme for lejekontrakterne eller de enkelte lejekontrakter nåede at blive forelagt/godkendt i bestyrelsen for Hovedstadens Beredskab eller i hhv. den politiske og den administrative forberedelsesgruppe ifm. etableringen af Hovedstadens Beredskab.
- Alle lejekontrakter vedr. de kommunale lejemål indeholder enslydende bestemmelser om opsigelse og erstatning.
- Kontrakterne kan efter deres indhold opsiges af begge parter med 12 måneders varsel. Iht. kontrakterne har lejer ikke krav på erstatning ved opsigelse fra udlejers side, og lejemålene er ikke i kontrakterne definerede som erhvervsbeskyttede. Hvis en brandstation måtte vise sig at være erhvervsbeskyttet, vil en opsigelse fra udlejers side – uanset aftalt opsigelsesvilkår - i givet fald skulle være rimelig ud fra en konkret vurdering af begge parter forhold, og lejer vil i givet fald umiddelbart have ret til erstatning.

Der foreligger ikke domstolsafgørelser ift., om en brandstation er erhvervsbeskyttet eller ej.

- Vedtægterne indeholder ikke bestemmelser, som eksplicit regulerer en ejerkommunes opsigelse af et lejemål med Hovedstadens Beredskab. Principper om udgiftsfordeling i vedtægterne kan på den ene side tale for, at den pågældende ejerkommunes udgiftsandel reguleres, så ændringen i Hovedstadens Beredskabs lejeudgift til brandstationen alene henføres til denne, og ikke de øvrige ejerkommuner. I den konkrete sag vil det betyde, at en mer- eller mindreudgift til et nyt lejemål til Station Glostrup skal fordeles mellem Albertslund, Brøndby, Glostrup, Hvidovre og Rødovre kommuner, uden at Dragør, Frederiksberg og Københavns kommuner berøres heraf (scenarium 1 A). På den anden side kan det fremføres, at der ikke pt. er grundlag for at ændre i budgetfordelingsnøglen ift. en udgift, som på daværende tidspunkt indgik i beregningsgrundlaget med det korrekte beløb, hvorfor mer- eller mindreudgifter ift. (ny) Station Glostrup skal tilregnes det fælles selskab, Hovedstadens Beredskab (scenarium 1 B). Anvendes et skadevolder- eller interesseprincip som et kriterium for en ændring af budgetfordelingsnøglen iht. vedtægternes pkt. 6.5, ville det betyde, at Glostrup Kommune skulle bære/oppebære en mer- eller mindreudgift (scenarium 1C).
- I de tilfælde, hvor bestyrelsen med ejerkommunernes godkendelse har ændret budgetfordelingsnøglen iht. vedtægternes pkt. 6.5, er det primært sket for at rette op på mangler og fejl ift. det oprindelige budgetgrundlag fra etableringen af Hovedstadens Beredskab. Det gælder ikke reguleringen af budgetfordelingsnøglen som følge af forøgelsen af Københavns Kommunes ejerbidrag til dækning af Hovedstadens Beredskabs merlejeudgift som følge af samlokaliseringen af Hovedstadens Beredskabs tekniske enheder, der fremstår begrundet i en form for 'interesse- eller skadevolderprincip' ift. ejerkommunen.
- Nævnte fortilfælde med Hovedstadens Beredskabs fraflytning af lejemålet (Dæmningen) med Københavns Kommune som led i samlokalisering, er ikke identisk med Station Glostrup. Udgangspunktet i begge sager er, at ejerkommunen har en egeninteresse i at opnå rådighed over den til Hovedstadens Beredskab udlejede ejendom med henblik på udnyttelse til kommunale formål (scenarium 1 C). Ift. lejemålet på Dæmningen gjaldt dog tillige, at samlokalisering af de tekniske enheder var i Hovedstadens Beredskabs interesse.
- Hvis der – til forskel fra ovenstående – derimod er tale om, at en opsigelse af et lejemål vedr. en af brandstationerne, der ejes af ejerkommunerne, sker på Hovedstadens Beredskabs initiativ (scenarium 2), er situationen nærmere reguleret af vedtægterne og den relevante lovgivning. Sker opsigelsen for at indgå et nyt lejemål, vil en forøgelse af lejeudgiften skulle fordeles mellem ejerkommunerne uden ændring af fordelingsnøglen som i scenarium 1 B. Besluttes det at købe eller opføre en ny brandstation, skal finansiering ske enten ved forøgelse af kapitalindskuddet eller ved lånoptagelse. En lånoptagelse vil belaste samtlige ejerkommuner ud fra budgetfordelingsnøglen. Samtlige beslutninger kræver godkendelse i Hovedstadens Beredskabs bestyrelse og i ejerkommunernes kommunalbestyrelser.

- Vedtægterne rummer bestemmelser, der betydeligt begrænser, hvilke forslag ift. en ny brandstation i stedet for den nuværende Station Glostrup, som kan gennemføres uden enstemmighed blandt ejerkommunerne (og kvalificeret bestyrelsesflertal).
- Det følger af vedtægterne, at hvis forslag til lokalisering af en ny brandstation anses for at være af beredskabsfaglig betydning ift. fælles plan for RBD, skal RBD'en - som alle ejerkommuner har godkendt - ændres og godkendes i alle ejerkommuner og være forelagt Beredskabsstyrelsen til udtalelse, før Glostrup Kommune kan bringe lejemålet med Hovedstadens Beredskab vedr. Station Glostrup til ophør. Hvis forslag til lokalisering af en ny brandstation derimod måtte anses at være uden beredskabsfaglig betydning ift. RBD, antages det, at Glostrup Kommune kan bringe lejemålet med Hovedstadens Beredskab vedr. Station Glostrup til ophør uden krav om godkendelse i Hovedstadens Beredskabs bestyrelse og ejerkommunerne.
- Hvis ejerkommunerne ikke kan nå til enighed om en løsning, følger det af vedtægterne, at uoverensstemmelser skal afgøres ved domstolene.

Med afsæt i ovenstående kan der ikke peges på en entydig konklusion eller model for hvem, der skal afholde en eventuel merudgift såvel i den konkrete situation omkring Station Glostrup som i fremadrettede situationer i de tilfælde, hvor en ejerkommune beslutter at opsig et lejemål af en brandstation.

Set i lyset af, at kommunerne i det tidligere Vestegnens Brandvæsen indtrådte i Hovedstadens Beredskab som fem selvstændige interessenter og ikke som Vestegnens Brandvæsen, indstiller kommunaldirektørkredsen, at bestyrelsen alene træffer beslutning om, hvorvidt en eventuel merudgift til et nyt lejemål i de tilfælde, hvor en ejerkommune beslutter at opsig et lejemål af en brandstation skal afholdes af pågældende ejerkommune jf. skadevolderprincippet i scenarium 1C eller af fællesskabet jf. scenarium 1B.

Placering af en ny 'Station Glostrup'

Såfremt Glostrup Kommune ifm. kommende byudviklingsprojekt beslutter at opsig Hovedstadens Beredskabs lejemål af Station Glostrup, anbefaler kommunaldirektørkredsen, at bestyrelsen godkender, at placeringen af en ny station som erstatning for den nuværende Station Glostrup skal sikre, at hele Hovedstadens Beredskabs dækningsområde kan serviceres fra egne stationer. I forlængelse heraf anbefales, at placeringen ligeledes bør ske inden for rammerne af det nuværende serviceniveau jf. gældende RBD 2021+

Der er således med afsæt i disse to præmisser:

- Det politisk vedtagne serviceniveau med en responstid på 10 minutter i byområder og 15 minutter uden for byområder skal overholdes.
- Placeringen skal sikre, at hele Hovedstadens Beredskabs dækningsområde skal kunne serviceres fra egne stationer og med et afsæt i det nuværende serviceniveau.

fastlagt et 'mulighedsområde' for placeringen af en ny Station Glostrup til erstatning for den nuværende, med følgende afsæt og konklusioner:

Stationen i Glostrup indgår i et sammenhængende net af stationer i Hovedstadens Beredskabs dækningsområde; dækker et selvstændigt område med både boliger, industri og hovedfærdselsårer, og virker derudover som alternativ station i den vestlige del af dækningsområdet for stationen i Hvidovre, hvis denne er optaget af f.eks. indsats eller særlige uddannelses-/øvelsesaktiviteter.

Når det nuværende serviceniveau samlet set skal være uændret, er der sat nogle rammer for, hvor langt en ny placering kan være fra den nuværende stations placering. Placeringsmulighederne begrænses yderligere af infrastrukturen, hvor der bl.a. er begrænsede muligheder for at krydse den øst-vestgående jernbane, ligesom der er et begrænset antal gennemgående muligheder for – særligt – at færdes i nord-sydgående retning i dækningsområdet.

Den samlede modellering viser, at en placering af en eventuel ny Station Glostrup nord eller syd for den nuværende placering (der går ud over det definerede mulighedsområde) vil have en negativ indvirkning på serviceniveauet i helholdsvist den nordlige eller den sydlige del af dækningsområdet og dermed ikke vil kunne gennemføres uden en fornyet politisk behandling af den netop vedtagne risikobaserede dimensionering 2021+ i både bestyrelsen og i de enkelte ejerkommuner.

I den nordlige del (Albertslund og Glostrup kommuner) vil der skulle ske dækning fra naboberedskaber samtidigt med, at responstiden ved hændelser på Rigshospitalet Glostrup øges, mens der ikke er muligheder for alternativ dækning i den sydlige del (Brøndby Kommune). Hertil skal bemærkes, at naboberedskaberne er uddannede, organiserede og materielmæssigt udrustede på andre måder end Hovedstadens Beredskab, og at en sådan planlagt bistand fra naboberedskaber forventelig vil skulle ydes mod betaling – og dermed med en forøget udgift for Hovedstadens Beredskab til følge.

En vestlig placering vil betyde, at dækningsområdet rykkes mod vest, hvorved dækningsområdet for Station Hvidovre forøges tilsvarende. Dette betyder flere udrykninger til Station Hvidovre og dermed også et større tidsrum, hvor Station Hvidovres dækningsområde skal betjenes af en 2. udrykning fra andre stationer i Hovedstadens Beredskab. Samlet set vil serviceniveauet dermed reduceres for så vidt angår Station Hvidovres dækningsområde.

Betydningen af en mere vestlig placering af stationen vil dels medføre en betydelig reduktion i antallet af beboere, der kan nå inden for et givent tidsrum. Dels at 'dækningseffekten' af stationen mindskes, da den optimale placering med et dækningsområde 360 grader rundt om stationen begrænses i et stigende omfang. Den negative effekt på serviceniveauet vil stige yderligere, når der er flere samtidige hændelser, og stationen i Glostrup skal yde den supplerende dækning mod øst, der i udgangspunktet er dækket af Station Hvidovre. Dette vil betyde, at flere vil opleve en responstid på mellem 10-15 minutter (og dermed påvirke serviceniveauet negativt) imod den nuværende responstid på mellem 6-10 minutter.

Det betyder, at både placeringer i Brøndby Kommune og en vestlig placering i Albertslund Kommune udelukker opfyldelsen af forudsætning nr. 2. Samtidig ændres serviceniveauet i et sådant omfang, at placeringen ikke vil kunne gennemføres uden en fornyet politisk behandling af den netop vedtagne risikobaserede dimensionering 2021+ i både bestyrelsen og i de enkelte ejerkommuner.

For en uddybende beskrivelse samt definition af det definerede mulighedsområde henvises til vedlagte bilag 2.

Mulighederne for en konkrete placering af en ny station har, inden for det skitserede mulighedsområde jf. bilag 2, været afsøgt.

Overordnet set kan det konkluderes, at der er kendskab til konkrete ejendomme i området, hvor det skønnes muligt at placere en ny brandstation. For en uddybning henvises til vedlagte bilag 3.

Kommunaldirektørkredsen indstiller på den baggrund, at bestyrelsen godkender, at placeringen af en ny station som erstatning for den nuværende Station Glostrup, hvis Glostrup Kommune beslutter at opsigse lejemålet, bør ske med udgangspunkt i det fastlagte mulighedsområde og i forlængelse heraf tager til efterretning, at eventuelle forslag til placeringer uden for mulighedsområdet vil have konsekvenser for serviceniveauet og dermed vil kræve en ændring af gældende RBD 2021+ og hertil fornyet godkendelsesproces.

Krav til opførelse af en ny brandstation

Der er endvidere i processen udarbejdet en relativt detaljeret kravspecifikation med henblik på at kunne danne grundlag for forudgående sonderinger af muligheder og være et udgangspunkt for et eventuelt byggeprojekt. Anlægsudgiften ved opførelse af en ny brandstation er ved et foreløbigt overslag anslået til 34 mio. kr. Hertil kommer evt. erhvervelse af grund, hvilket er estimeret til 10 mio. kr.

En vurdering af det forventede arealbehov, bygningens nødvendige ind- og udvendige faciliteter samt dens indretning har taget udgangspunkt i, at en ny station skal indeholde faciliteter svarende til det niveau, der i dag er ved Station Glostrup. Samtidig er der sket en nødvendig ajourføring af delelementer, faciliteter eller lokaler for at sikre, at en ny station lever op til nutidens byggeskiksmæssige krav, krav til arbejdsmiljø og indretning samt bliver tidssvarende i forhold til faciliteter for elever, til gennemførelse af kompetenceudvikling (uddannelse og træning) mv.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at væsentlige dele af den nuværende brandstation blev taget i brug i 1949.

Sammenholdt med den nuværende brandstations areal på 1.084 etagekvm., estimeres det, at en kommende bygning vil skulle have et areal på 1.400 kvm i ét plan, og hvoraf ca. 200 kvm vil kunne placeres i 1. sals højde. Hertil kommer udendørsarealer, der er estimeret til op imod 1.400 kvm. Dermed bliver det samlede bebyggede/belagte areal på 2.600–2.800 kvm. Det nuværende grundareal bestående af den såkaldte hjørnegrund på 1.927 kvm. og et eksternt lejemål på 161 kvm er således samlet set på 2.088 kvm.

Hovedårsagerne til det forøgede behov for udendørsarealer er – udover de meget begrænsede arealer, der er til rådighed i dag – behovet for at etablere tidssvarende ind- og udkørselsforhold, etablering af anvendelige arealer til brug for den daglige uddannelse og træning samt at sikre tidssvarende forhold for opbevaring af dagrenovation og såkaldt farligt affald samt parkeringsmuligheder for gæster/kursister.

Tilsvarende skyldes behovet for udvidelse af det bebyggede areal, at der skal tilvejebringes tidssvarende forhold for adgang til køretøjerne i garage, herunder oppakning efter indsats, tidssvarende depot-, undervisnings- og kontorforhold.

I det bebyggede areal indgår også en videreførelse af det eksisterende tårn til tørring af brandslanger, som option. Håndteringen af brandslanger er centraliseret i Hovedstadens Beredskab, men et tårn kan danne udgangspunkt for en række uddannelsesaktiviteter, der kan medvirke til, at mandskabet dels kan blive endnu dygtigere dels vil være til stede på brandstationen – og som oftest klar til udrykning i et større tidsrum, idet stationen vil skulle forlades i et mindre omfang med henblik på uddannelse eller øvelse.

I forbindelse med kravspecifikationen har mulige synergier og effektiviseringer også været indledningsvist vurderet.

Mulige effektiviseringer, herunder eksempelvis optimeringer af energi-, og varmekonsum vil dels skulle vurderes med afsæt i det konkrete byggeprojekt, da det blandt andet vil afhænge af, om der bliver tale om nybyggeri eller ombygning samt bygningens endelige størrelse og indretning. Dels af den ønskede miljøprofil for bygningen, herunder om der skal investeres i etableringen af solceller, jordvarme, anlæg til opsamling af regnvand mv. Disse optioner vil kunne indarbejdes af bygherren i forbindelse med den konkrete byggesag, ligesom konkrete beregninger vil kunne gennemføres af eksterne energikonsulenter, rådgivende ingeniører eller lignende som led i projekteringen.

Kommunaldirektørkredsen indstiller, at bestyrelsen tager kravene til opførelse af en ny brandstation til orientering, herunder at før et egentlig udbud og udarbejdelse af konkret byggeprogram, vil materialet skulle yderligere kvalificeres.

Scenarie for dækning af merudgift til nyt lejemål som følge af Hovedstadens Beredskabs opsigelse af eksisterende lejemål

Med afsæt i den juridiske gennemgang af etableringsgrundlag, lejekontrakter, vedtægter, praksis ift. ændring af budgetfordelingsnøgle samt lignende fortilfælde jf. vedlagte bilag 1, anbefaler kommunaldirektørkredsen, at bestyrelsen godkender, at såfremt en opsigelse og fraflytning af en brandstation sker som følge af Hovedstadens Beredskabs behov og ønsker om en anden lokalisering, dvs. initieret af Hovedstadens Beredskab, vil eventuelle merudgifter skulle afholdes af fællesskabet jf. scenarium 2.

Økonomisk model for finansiering af ny brandstation

Der er undersøgt forskellige økonomiske modeller for opførelse af en ny brandstation jf. vedlagte bilag 4. Der er opstillet modeller for hhv. at beliggenhedskommunen bygger, der indgår eksternt lejemål eller at Hovedstadens Beredskab bygger. Det skal

bemærkes, at modellerne med Hovedstadens Beredskab-byggeri, hvor Hovedstadens Beredskab kommer til at eje en brandstation er en afvigelse fra principperne ved stiftelsen af fællesskabet.

Selve byggeriet af en ny brandstation kan finansieres på forskellige måder. Dette kan enten ske ved anlægsudgift/indskud af egenkapital, lån eller finansiel leasing. Modellerne medfører således en forhøjet huslejudgift/leasingudgift.

Finansiering via et OPP er også en mulighed. Dette er dog en relativt kompleks model, da den indfører en 3. part, hvis rettigheder og forpligtelser skal fastlægges. Denne model fremgår derfor ikke af oversigten nedenfor. En væsentlig forudsætning ved OPP-modellen er i sagens natur også, at man kan finde en kompetent privat leverandør, som vil være interesseret i at indgå i projektet.

Byggeriet af en brandstation med efterfølgende lejeforhøjelse eller en indgåelse af et nyt lejemål, der har en højere ejendomsværdi end det nuværende lejemål, vil medføre et krav om deponering eller træk på låneramme. Det antages, at deponeringspligten kun vil være for differenceværdien i forhold til værdien af det nuværende lejemål. Det gælder uanset, om der bliver indgået en leasing- eller en lejeaftale og desuagtet, at der på grund af undtagelse ved stiftelsen ikke er deponeret for det nuværende lejemål.

En evt. deponeringspligt følger af den finansieringsmodel, der vælges. Deponeringsforpligtigheden vil enten påhvile beliggenhedskommunen eller alle interessenterne jf. deres respektive ejerandele.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det følger af Hovedstadens Beredskabs vedtægter:

- at Interessentskabets (HBRs) låntagning, garantistillelse, leje og leasing belaster de enkelte ejerkommuners låneramme forholdsmæssigt jf. gældende ejerandele/budgetfordelingsnøgle (jf. pkt. 7.3)
- at bestyrelsens beslutninger om lån, garantistillelse, leje og leasing, jf. lånebekendtgørelsen kræver tilslutning fra mindst $\frac{3}{4}$ af bestyrelsens medlemmer (jf. pkt. 9.15)
- at bestyrelsen skal forelægge beslutninger om lån, garantistillelse, leje og leasing, jf. lånebekendtgørelsen for ejerkommunerne mhp. kommunalbestyrelsernes godkendelser heraf. Beslutningen herom skal træffes med enstemmighed blandt interessenterne (jf. pkt. 8.1 og 8.2)

Med afsæt i følgende forudsætninger: 1) at en ny/renoveret brandstation vil koste ca. 44 mio. kr. (jf. overslag i kravspecifikation og vurdering af grundpriserne i Glostrup-området); 2) en tidshorisont på 25 år samt 3) et investorafkast på 3 pct. i model 1 og 2 (markedsleje Jf. Albæk Kommunikation) samt på 0,5 pct. i model 3A og 3B (leasingrente Jf. oplysninger fra Kommunekredit) er de forskellige finansieringsmodeller ekskl. OPP med afsæt i en simpel beregning forsøgt sammenholdt i nedenstående oversigt:

Modeller	1. Beliggenheds-kommunen bygger	2. Eksternt lejemål	3A. HBR-byggeri (Leasing)	3B. HBR-byggeri (Lån)
Finansierings-form	Lejer	Lejer	Leasing	Lån
Tidshorisont (år)	25	25	25	25
Anlæggets værdi (mio. kr.)	44	44	44	44
Investors afkast/ leasingrente	3,00%	3,00%	0,50%	0,50%
Nettoleje (kr./år)	1.320.000	1.320.000	940.000	1.873.000
Deponering	En forhøjelse af lejeudgifterne til brandstationen vil medføre et krav om deponering.	En forhøjelse af lejeudgifterne til brandstationen vil medføre et krav om deponering.	Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til det leasede beløb eksklusiv moms.	Ejerkommunerne skal deponere et beløb svarende til det belånte beløb
Lejeindtægt for kommunen	1.320.000	0	0	0

Forskel til nuværende model

Nuværende husleje	750.000	750.000	750.000	750.000
Merudgift, husleje/ leasingudgift	575.000	575.000	195.000	1.123.000
Merudgift, anlæg	44.000.000	0	0	0
Offentlig ejendoms-vurdering af nuværende brandstation	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
Deponerings-forpligtelse	0 eller 33.200.000 (skal afklares)	33.200.000	33.200.000	33.200.000

Status efter 25 år	Lejemålet og deponering ophører, og der skal indgås en ny lejeaftale.	Lejemålet og deponering ophører, og der skal indgås en ny lejeaftale.	Leasingaftalen og deponering ophører, og der skal indgås en ny aftale for restværdien (22,0 mio. kr.)	Lånet er betalt ud, deponering ophører og brandstationen ejes af Hovedstadens Beredskab.
---------------------------	---	---	---	--

Ud over en forøgelse af huslejen kan modellerne medføre merudgifter til udvendig vedligeholdelse, som er indeholdt i den nuværende husleje. Byrdefordelingen vedrørende den løbende vedligeholdelse vil være et aftalespørgsmål, som skal fastsættes i lejekontrakten. I model 2 må det forventes, at investor vil være interesseret i en model, hvor udvendig vedligeholdelse i vidt omfang påhviler lejer. I model 3A og 3B vil Hovedstadens Beredskab skulle afholde udgifter til udvendig vedligeholdelse.

I forbindelse med arbejdet er det blevet drøftet, hvorvidt en kommune indenfor kommunalfuldmagtens rammer kan opføre en bygning specifikt til brug for et selskab udenfor kommunen. Det er ikke muligt at give et entydigt svar på spørgsmålet, og det vil det være nødvendigt at indhente udtalelse fra relevant myndighed, hvis modellen skal tages i anvendelse.

Der kan således peges på forskellige finansieringsmodeller ift. selve byggeriet af en ny brandstation, der kan bringes i spil både ift. den konkrete situation omkring Station Glostrup og generelt. Udgangspunktet herfor bør imidlertid være, hvad der vurderes økonomisk mest fordelagtigt i den konkrete situation, idet valg af model kan være betinget af en række forhold, der knytter an til den konkrete situation. Derudover har afdækning af finansieringsmuligheder peget på forhold, der, alt afhængig af valg af model, vil skulle afklares nærmere. Ligesom der kan være forhold, der, alt afhængig af valg af model, vil skulle tages eksplicit stilling til – fx om man ønsker at fravige princippet om, at Hovedstadens Beredskab ikke skal eje men leje.

Kommunaldirektørkredsen anbefaler, at bestyrelsen godkender, at valg af finansieringsmodel ifm. opførelsen af en ny brandstation, uagtet om det er Hovedstadens Beredskab eller en ejerkommune, der er den initierende part, skal bero på en konkret indstilling om, hvad der vurderes økonomisk mest fordelagtigt i den konkrete situation og heraf eventuelt afledte indstillinger.

Beslutning i bestyrelsen den 23. juni 2021

John Engelhardt stillede følgende ændringsforslag til 1. indstillingspunkt:

'at bestyrelsen beslutter, at eventuelle merudgifter til et nyt lejemål i de tilfælde, hvor en ejerkommune beslutter at opsig et lejemål af en brandstation, skal afholdes af den pågældende ejerkommune, idet eventuelle merudgifter til forbedringer som følge af ny funktionalitet, udvidelser af fysiske rammer eller andre nye behov afholdes af fællesskabet'

Formanden stillede følgende ændringsforslag til ændringsforslaget:

'at bestyrelsen beslutter, at eventuelle merudgifter til et nyt lejemål, herunder udgifter til opgradering til nutidig standard, i de tilfælde, hvor en ejerkommune beslutter at opgive et lejemål af en brandstation, skal afholdes af den pågældende ejerkommune, idet eventuelle merudgifter som følge af øget funktionalitet eller yderligere behov af væsentlig karakter initieret af Hovedstadens Beredskab afholdes af fællesskabet'.

Ændringsforslagene kom ikke til afstemning, idet bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at udskyde behandlingen heraf til det kommende bestyrelsesmøde den 13. oktober 2021. I den forbindelse indarbejdes de på mødet fremsatte ændringsforslag.

Fraværende: Anne Tønnes, Franciska Rosenkilde, Kim Christiansen, Ninna Hedeager Olsen, Sisse Marie Welling

Bilag

- Bilag 1 - Juridisk notat vedr. Station Glostrup, etableringsgrundlag mv.
- Bilag 4 - Notat økonomiske finansieringsmodeller af ny Station Glostrup