

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. januar 2019

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2020, kl. 16.30 Mødelokale 5

Til stede: John B. Sørensen, Frank Sass, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Jeanette Staudorf, Flemming Balle, Lise Buhelt, Pernille Høholt-Larsen og Bjørn Olsen.

Afbud: Ellen Højgaard Jensen og Morten Bekholm

Administrationen: Lene Vennits, Annette Birkov, Vibeke Grøvlund, Louise Lind (referent).

Indholdsfortegnelse

1. Fremtidens Sølund, skema B-ansøgning.....	2
2. Grøndalslund VVS- og afløbsinstallationer – præcisering af %-vis leje	9
3. Eventuelt.....	9

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Designmanual af 15. januar 2020.....	8
Bilag 2: Oversigt anlægsbudget og fordelingsnøgle af januar 2020	8
Bilag 3: Udlejningsbudget ungdomsboliger samt finansieringsbudget	8
Bilag 4: Udlejningsbudget Plejeboliger samt finansieringsbudget	8
Bilag 5: Udlejningsbudget Ældreboliger samt finansieringsbudget	8

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

1. Fremtidens Sølund, Skema B-ansøgning

På SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2018 blev organisationsbestyrelsen orienteret om projektets situation i forhold til at overholde den aftalte budgetramme og tidsplan i projektforslagsfasen samt bygherrens risici. Organisationsbestyrelsen fulgte indstillingen om at ændre udbudsformen til en totalentreprise og dermed at en totalentreprenør med egne tekniske rådgivere kunne fremkomme med forslag til løsninger, som kan gennemføre et realiserbart projekt indenfor budgettet.

Status – løsning af projektets økonomiske situation

SAB og KAB har i samarbejde med kommunen arbejdet på at få projektet til Fremtidens Sølund til at hænge økonomisk sammen. De samlede udgifter til nedrivning og opførelse af af Fremtidens Sølund blev alligevel 245 mio. kr. over projektets godkendte anskaffelsessum. Det har betydet, at der både har skulle realiseres yderligere besparelser og anvises øget finansiering på i alt tilsammen 245 mio. kr. ekskl. moms.

Dette er opnået ved, at der er gennemført besparelser for 60 mio. kr. ekskl. moms og tilført 185 mio. kr. ekskl. moms i ekstra bevillinger og via SAB (driftsoverskud). Jf. finansieringsskitzen nedenfor fordeler tilførelse af ekstra midler sig således:

	Håndværkerudgifter og omkostninger ekskl. moms
Seniorboliger ændres til ældreboliger	6.700.000 kr.
SUF – servicearealer udvidelse af anlægsramme	108.500.000 kr.
TMF – Parkering København ekstra 42 pladser	28.900.000 kr.
ØKF – refusion nedrivning / Miljø	25.000.000 kr.
SAB – midlertidige foranstaltninger mellem etape I og II	8.000.000 kr.
Projektets tilførelse	8.000.000 kr.
I alt	185.300.000 kr.

Kommunen behandlede og godkendte udvidelsen af bevillinger til projektet i budgetforliget 7. oktober 2019, som efterfølgende blev godkendt i Borgerrepræsentationen 30. oktober 2019.

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

Ændring af seniorboliger til ældreboligfællesskab

TMF og SUF har vurderet og godkendt muligheden for at ændre status på seniorboligerne til ældreboliger. Dermed blev de 20 seniorboliger ændret til 22 ældreboliger – men stadig opført som et bofællesskab. Det vil medføre en forøgelse af det støtteberettigede beløb med ca. 6,7 mio. kr.

Udvidelse af den offentlige P-kælder fra 80 til 122 P-pladser

Der stilles i lokalplanen alene krav om, at byggelovspladserne etableres, men ikke krav om, at de skal opføres ved de almene boliger. Kommunen har godkendt, at 42 pladser overgår til den offentlige parkering v/Parkering København og dermed øges antallet af offentlige P-pladser til 122 stk. De samlede omkostninger afholdes dermed ikke af entreprisesummen, men af kommunen.

Beløbet til forøgelse af antallet af offentlige P-pladser andrager 28,9 mio. kr. ekskl. moms inkl. omkostninger.

Servicearealerne

Kommunen har vurderet, at det var nødvendigt at øge midlerne med 108,5 mio. kr. ekskl. moms til opførelse af servicearealerne. Dette på grund af følgende:

- et bredt udbud af faciliteter og funktioner i servicearealerne
- etablering af servicearealer over og under jorden
- herunder finansiering af mange omklædnings- og bedefaciliteter
- behov for udvidelse af anlægsrammen i andre nyåbnede plejehjem

Refusion af nedrivnings- og miljøgifter

KAB har ansøgt Økonomiforvaltningen om refusion af merudgifterne til nedrivning og miljøsanering. Efter forhandlinger med kommunen blev det aftalt, at kommunen bevilliger 25 mio. kr. ekskl. moms til refusion. Differencen på det ansøgte og det bevilligede er 8 mio. kr. ekskl. moms, som projektet har finansieret via udvidelse af maksimumsbeløbet samt reduktion af de uforudseelige midler.

Skema B-ansøgning – boliger/servicearealer

Med baggrund i projektforslaget har KAB i samarbejde med rådgiverne, Totalentreprenør Züblin og Københavns Kommune, bearbejdet projektet, således at maksimumsbeløbene og udvidelsen af bevillinger overholdes.

Projektet omfatter nedrivning af de eksisterende bygninger og nybyggeri af 2 bygningskroppe, som indeholder 7 separate delprojekter. Skema B-ansøgninger til opførelsen af Fremtidens Sølund indeholder følgende delprojekter:

- 360 plejeboliger med tilhørende servicearealer
- 150 ungdomsboliger inkl. 20 boliger til unge med ASP
- 22 boliger i et ældrebofællesskab

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

- 3 stk. mikrobutikker
- kælder til parkering af biler og cykler, servicearealer til omklædning, køkken og affald

Ansøgning om godkendelse af projekt og udmøntning af bevilling

Udover ovennævnte boliger inkl. servicearealer udføres der i samarbejde med Københavns Kommune nedenstående projekter i byggeriet:

- Daginstitution – 5 grupper – Børne & Ungeforvaltningen
- 122 offentlige parkeringspladser i kælder – Teknik- og Miljøforvaltningen, Parkering København.

Projektindhold

Projektet er nærmere beskrevet i designmanual, som beskriver indretning af funktioner og brugen af bygningerne i kælder og på etagerne, materialevalg til klimaskærm og indvendige overflader samt udformning af landskabsprojekt. Se vedlagte bilag 1.

Behandling og godkendelse af projektet og anlægsrammen for delprojektet til daginstitutionen er sendt til behandling i Økonomiforvaltningen til deres sagsbehandling og godkendelse. Det forudsættes, at Økonomiforvaltningen sikrer godkendelse af projektet samtidig med Skema B-behandlingen i den resterende del af projektet.

Ungdomsboligerne udføres i projektforslaget og Skema B-ansøgning med konstruktivt system af beton, beklædt med stålplader og træfelter. CFM, Züblin og KAB arbejder på, at huset evt. kan opføres som et træhus (hybrid), alt i forhold til om det er muligt i forhold til kommunens godkendelse. Züblin vurderer, at det er muligt at opnå besparelser ved opførelse af et træhus (hybrid).

Bruttoetagearealer og boligstørrelser inkl. fællesarealer

Det samlede bruttoareal for byggeriet er ca. 38.214 m².

Den maksimale tilladte bebyggelsesprocent er på 185 % svarende til 37.895 m². I forhold til bebyggelsesprocenten udgør arealet 38.059 m², idet trapper og elevatorer på 5. sal iht. lokalplan ikke medregnes.

Dermed overskrides bebyggelseprocenten med 164 m².

Plejeboliger – 360 stk.	ca. 24.495 m ²
Servicearealer	ca. 5.982 m ²
Ungdomsboliger - 150 stk.	ca. 5.234 m ²
Ældreboliger – 22 stk.	ca. 1.528 m ²
Børneinstitutionen – 5 grp.	ca. 891 m ²
Mikrobutikker – 3 stk.	ca. 72 m ²
Offentlig p-kælder	ca. 12 m ²

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

<i>Plejeboliger</i>	
48 stk. boligtype 1 (lille bolig)	2 rums bolig á ca. 62 m ²
288 stk. boligtype 2 (standard bolig)	2 rums bolig á ca. 67 m ²
12 stk. boligtype 3a/3b (Bariatri/stor bolig)	2 rums bolig á ca. 77 m ²
12 stk. boligtype 4a/4b (par / stor bolig)	3 rums bolig á ca. 88 m ²

<i>Ungdomsboliger</i>	
110 stk. boligtype 1a (standard bolig)	1 rums bolig á ca. 32,7 m ²
5 stk. boligtype 1b (handicap bolig)	1 rums bolig á ca. 43,2 m ²
20 stk. boligtype 1c (ASP bolig)	1 rums bolig á ca. 36 m ²
5 stk. boligtype 2.1 (par bolig)	2 rums bolig á ca. 77 m ²
5 stk. boligtype 2.2 (par bolig)	2 rums bolig á ca. 67 m ²
5 stk. boligtype 2.3 (par bolig)	2 rums bolig á ca. 88 m ²

<i>Ældreboliger i ældreboligfællesskab</i>	
22 stk. boligtype 1a (standard bolig)	2 rums bolig á ca. 72 m ²

<i>Kælder</i>	
P-kælder, depoter, drift, varmecentraler	11.172 m ²
Heraf udgør serviceareal i kælderen	1.886 m ²

Entrepriseform og valg af totalentreprenører

Som et led i at løse de økonomiske udfordringer og minimere risikoen for boligselskabet og kommunen, blev udbudsformen i projektet som nævnt indledningsvist, ændret til en totalentreprise. Projektet fik tilført nye aktører.

Udbuddet blev opdelt i 2 totalentrepriseudbud med forhandling i henhold til EU's udbudsdirektiv – et for nedrivningsentreprisen og et for opførelse af bygningerne. På nedrivningsentreprisen er der forhandlinger med 3 totalentreprenører og på entreprisen på opførelsen er der kommet et tilbud.

Der er indgået betinget totalentreprisekontrakt på nedrivningsentreprise med G. Tscherning A/S og betinget Totalentreprisekontrakt om opførelsen af de nye bygninger med Züblin A/S.

Begge kontrakter er betinget af Skema B-tilsagn og Züblins godkendelse i deres priskommission. Det er planlagt, at der forligger Skema B-tilsagn i april 2020 og en godkendelse i priskommissionen primo juni 2020.

Økonomi – Skema B-ansøgning

Med udgangspunkt i tilbud fra henholdsvis Totalentreprenør Tscherning (nedrivning af de eksisterende bygninger) og totalentreprenør Züblin DK (opførelse af bygningerne) og det gældende maksimumsbeløb for støttet byggeri pr. 1. januar 2020 inkl. energitillæg i

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

Hovedstadsregionen er anlægsøkonomien for byggeriet beregnet. Det samlede maksimumsbeløb for pleje- og ældreboligerne udgør 30.920 kr. pr. m² inkl. moms og ungdomsboligerne udgør 29.360 kr. pr. m² inkl. moms.

I Skema A-ansøgningen for ungdomsboliger var det fulde maksimumsbeløb ikke anvendt. Det er i forbindelse med håndtering af finansieringsskitsen aftalt med Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen, at projektet skal anvende den fulde ramme, som maksimumsbeløbet giver.

Huslejen til ungdomsboligerne på 35 m² andrager herefter 3.460 kr. pr. mdr. i forhold til Skema A 3.200 kr. pr. mdr.

Anlægsøkonomien til servicearealerne er udvidet, idet der er udført et stort antalt m² serviceareal i kælderen. Se vedlagte finansieringsbudgetter for de enkelte delprojekter:

Den samlede anlægsramme for alle delprojekter i Fremtidens Sølund udgør i alt 1.454.871.841 kr. inkl. moms og indeksering. Fordeling mellem de enkelte delprojekter fremgår af økonomisk oversigt og fordelingsnøgle af 20. januar 2020, se vedlagte bilag 2.

Der er følgende anlægsudgifter for den samlede projekt udgør i skema B:

Finansieringsbudget inkl. moms	Skema B
Grundudgifter	90.666.000 kr.
Øvrige grundudgifter, tilslutningsudgifter mm	46.046.000 kr.
Entrepriseudgifter	1.079.019.760 kr.
Øvrige administrative omkostninger	222.448.581 kr.
Gebyrer	<u>16.601.500 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	1.454.871.841 kr.

Projektets oprindelige og godkendte anlægsramme jf. det i BR godkendte Skema A-tilsagn omfattende pleje-, senior- og ungdomsboliger samt servicearealer, daginstitution og parkering var 1,2 mia. kr.

Udvidelsen af anlægsrammen i Skema B er finansieret ved forøgelse af maksimumsbeløbet til boligerne og udvidelse af bevillinger som beskrevet ovenfor.

Styregruppen har den 16. januar 2020 gennemgået og efter anbefaling af KAB godkendt Skema B-ansøgning.

Finansiering

Plejeboligernes og ungdomsboligernes anlægssum finansieres jf. gældende regler med 10 % kommunal grundkapital, 2 % beboerindskud og 88 % realkreditlån.

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

Servicearealets anlægsum på 247.484.000 kr. ekskl. moms inkl. statslig tilskud på 40.000 kr. pr. bolig finansieres via 30-årige realkreditlån.

Daginstitutionen finansieres ved optagelse af byggelån og frasælges ved ibrugtagning.

Den offentlige P-kælder finansieres ved betaling af anlægsudgifterne i forhold til forbrug.

Lejeberegninger for boligerne

Huslejen for boligerne beregnes jf. gældende regelsæt som kapitaludgiften + øvrige driftsomkostninger.

Den gennemsnitlige husleje for plejeboliger udgør 1.426 kr. pr. m² inkl. ekskl. forbrug ud fra en vurdering af driftsudgifter til 444 kr. pr. m².

Den gennemsnitlige husleje for ældreboliger udgør 1.421 kr. pr. m² inkl. ekskl. forbrug ud fra en vurdering af driftsudgifter til 450 kr. pr. m².

Den gennemsnitlige husleje for ungdomsboliger udgør 1.187 kr. pr. m² inkl. ekskl. forbrug ud fra en vurdering af driftsudgifter til 264 kr. pr. m².

Se bilag 3, 4 og 5.

Ejerlejlighedsopdeling

Alle delprojekter til opførelse af Fremtidens Sølund ekskl. den offentlige parkeringskælder opføres med SAB som bygherre og bygningsejer. Når opførelsen er gennemført, vil ejendommen blive opdelt i 7 ejerlejligheder og den del, der indeholder daginstitutionen, vil blive solgt til Børne- og Ungeforvaltningen. Der indgås driftsaftaler mellem forvaltningerne, således at byggeriets drift- og vedligeholdelse udføres samlet.

Tidsplan

Med en forventet Skema B tilsagn i april 2020 ser rammetidsplan således ud:

Betinget TE kontrakt Züblin	19. november 2019
Betinget TE kontrakt Tscherning	20. medio december 2019
Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde	29. januar 2020
Skema B-indsendelse	31. januar 2020
Skema B-tilsagn forventet	april 2020
Kontroltilbud og Züblins priskommission	1. juni 2020
Tilbagemelding Züblin/ubetingede TE-kontrakter	8. juni 2020
Opdatering af projektforslag/kontroltilbud	december – maj 2020
Hovedprojektering af nybyggeri	juni 2020 – marts 2021
Myndighedsprojekt nedrivningstilladelse	juli 2020
Opstart nedrivning	september 2020
Byggeperiode	maj 2021 - Q4 2025

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

Indstilling:

Det indstilles:

at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- godkender skema B ansøgningen (boliger og serviceareal)
- godkender udmøntning af bevillinger til daginstitution og offentlig p-kælder, finansieringsbudgetter af 20. januar 2020
- godkender udlejningsbudgetterne for plejeboliger, ungdomsboliger og ældreboliger

Bilag 1: Designmanual af 15. januar 2020

Bilag 2: Oversigt anlægsbudget og fordelingsnøgle af januar 2020

Bilag 3: Udlejningsbudget ungdomsboliger samt finansieringsbudget

Bilag 4: Udlejningsbudget Plejeboliger samt finansieringsbudget

Bilag 5: Udlejningsbudget Ældreboliger samt finansieringsbudget

John B. Sørensen redegjorde kort for procesforløbet. Herefter præsenterede Vibeke Gravlund indholdet af Skema-B ansøgningen herunder de ovenstående bilag. Som en del af præsentationen oplyste Vibeke Gravlund, at der i forbindelse med den endelige kommunale godkendelse vil være behov for at fremsende en dispensationsansøgning til Københavns Kommune om en marginal udvidelse af bebyggelsesprocenten. Vibeke Gravlund redegjorde for baggrunden for finansieringsskitsen herunder baggrund for anlægsbudgettet, prisfastsættelse, fordelingsnøgle og udlejningsbudget.

Det forventes, at Københavns Kommune kan fremsende Skema B tilsagn i april 2020. Nedrivningen forventes påbegyndt i september 2020. Byggeperioden for opførelse af bygningerne forventes at være fra maj 2021 til udgangen af 2025.

Lene Vennits orienterede om, at forudsætningen for udlejningsbudgettet er, at der indgås en samlet driftsaftale for Sølund, samt at der indgås driftsfællesskab med de omkringliggende SAB-afdelinger.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen. Organisationsbestyrelsen ønsker, at den eksisterende bygningsmasse der nedrives, genanvendes i videst mulige omfang.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B ansøgningen (boliger og serviceareal)

Organisationsbestyrelsen godkendte udmøntning af bevillinger til daginstitution og offentlig p-kælder, finansieringsbudgetter af 20. januar 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte udlejningsbudgetterne for plejeboliger, ungdomsboliger og ældreboliger

SAB

Møde den 29. januar 2020

Udsendt den 31. Januar 2020

2. Grøndalslund VVS- og afløbsinstallationer – præcisering af %-vis leje

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 28. juni 2019 godkendt og igangsat projekt og finansieringen af Grøndalslund udskiftning af VVS- og afløbsinstallationer.

I indstillingen til organisationsbestyrelsesmødet den 28. juni 2019 er beløbene angivet korrekt under økonomi og finansiering. Herunder samlet anskaffelsessum på 39.827.478 kr. inkl. moms og ny husleje kr./pr./m² på 730 kr.

I indstillingen er der dog en fejl på gennemsnitlig lejestigning i %, som er angivet til 3,4 %. Den korrekte stigning i % er på 12,2 %, hvilket er godkendt på afdelingsmøde og hos kommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3. Eventuelt

Flemming Balle orienterede om udfordringer med beboerkommunikation ifbm. Helhedsplan i Elleparken. Organisationsbestyrelsen besluttede at rette henvendelse til BYG vedr. manglende beboerinformation i sagen.