



Punkt 10.

Himmerland Boligforening, afd. 3, Henning Smiths Vej 8-40 og Poul Buås Vej 11-17, Aalborg. Helhedsplan/renovering – Familieboliger (skema A)

2015-055803

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan, og at

der godkendes en renoverings- og ombygningsudgift på 207.849.757 kr.,

der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 165.250.000 kr. til finansiering af renoveringen,

der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 400.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte), og at

der godkendes nedlæggelse af 15 eksisterende boliger på grund af sammenlægning samt en forøgelse af afdelingens samlede etageareal med 1.575 m² på grund af udnyttelse af eksisterende tagrum.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afd. 3, Henning Smiths Vej 8-40 og Poul Buås Vej 11-17, 9000 Aalborg.

Afdelingen består af 210 boliger – 105 2-rums boliger og 105 3-rums boliger. Alle boligerne er relativt små. Afdelingen er taget i brug i 1949 og har ikke tidligere været igennem en gennemgribende renovering. Der har igennem årene været foretaget punktvis forbedringer som for eksempel vinduesudskiftninger, udskiftning af tag og opførelse af et fælleshus med vaskeri i 1990'erne.

Afdelingen består af 4 næsten identiske blokke i 5 etager uden elevator. WC/bad i lejlighederne er meget små uden mulighed for etablering af bruseniche og er dermed utidssvarende. De utidssvarende forhold omkring bad og adgangsforhold har i de seneste årtier medført udlejningsvanskeligheder i perioder, og en høj fraflytningsfrekvens på over 20 % om året er blevet almindelig.

Desuden står afdelingen overfor en række omkostningstunge arbejder som udskiftning af tag og installationer (vand, varme, afløb og el) samt renovering af klimaskærm op til nutidens energikrav.

I 2012 blev blokken ved Poul Buås Vej ramt af en større brand, hvorefter denne blok blev delvist renoveret finansieret ved forsikringsmidler.

Projekt

Efter dialog med afdelingsbestyrelsen og Landsbyggefonden lægger helhedsplan og beslutningsforslag op til en renovering med fokus på

- Facaderenovering samt efterisolering af gavle
- Bevaring af den oprindelige røde "murstens-arkitektur"
- Udskiftning af tag fra bølge-eternit til rød tegl
- Udskiftning af vinduer og udvendige døre
- Etablering af altaner eller hævede terrasser til samtlige boliger
- Omfattende fornyelse af installationer og etablering af mekanisk ventilation
- Opretholdelse af et antal mindre boliger
- Reduktion af antal boliger fra 210 til 195
- Etablering af 69 tilgængeligheds boliger
- I 118 boliger udvides baderum
- I 8 boliger renoveres eksisterende baderum
- Udnyttelse af tagrum til udvidelse af boliger beliggende på 4. sal
- Etablering af elevatorer eller "mini-elevatorer" i 17 ud af 21 opgange.

I gårdene indrettes overdækket cykelparkering. Der indrettes endvidere grønne opholdsarealer for beboerne i de enkelte gårde.

Projektet skal overholde kravene til bygningsklasse 2015 i Bygningsreglement 2015.

Byggeriets art	Antal boliger – før renovering	Antal boliger – efter renovering
Etagebyggeri	105 stk. 2 rums	114 stk. 2 rums
	105 stk. 3 rums	75 stk. 3 rums
		6 stk. 4 rums

Afdelingens samlede eksisterende bruttoetageareal for boliger er 13.110 m². Bruttoetagearealet efter renoveringen/ombygningen vil blive på 14.609 m², svarende til en forøgelse af boligarealet på 1.499 m². Udvidelsen af boligarealet skyldes, at tagetagerne inddrages til beboelse, ligesom der sker en mindre udvidelse af boligarealet i forbindelse med etablering af tilgængelighed. Det eksisterende tagrum tillægges de underliggende lejligheder, således at disse bliver i 1½ etage.

De fremtidige boliger vil variere i størrelse fra ca. 56 m² – 127 m².



Bilag:

Almindelige og særlige vilkår - Henning Smiths Vej - Skema A

Projektmappe - Skema A

Kortbilag