



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Punkt 14.

Boligselskabet NordBo – Niels Ebbesens Gade – Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 22 almene ungdomsboliger og 2 familieboliger..

2013-34822.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart og godkender,

- at projektet udvides med 2 ungdomsboliger og reduceres med 1 familiebolig,
- at det samlede etageareal forøges med 28 m²,
- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 1.119.000 kr. til 27.447.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitalindsud forhøjes med 111.900 kr. til 2.744.700 kr.,
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og
- at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%.

Kirsten Algren og Jens Toft-Nielsen kan **ikke anbefale**, da antallet af familieboliger er nedbragt fra de ønskede 3, til nu kun 2.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligselskabet NordBo, afd. 44 v/ Alabu Bolig.

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 20 ungdomsboliger. Politisk er projektet efterfølgende udvidet med 3 familieboliger som en teknisk ændring i budgetforliget.

Byggegrunden ligger på hjørnet af Niels Ebbesens Gade og Danmarksgade ud mod Frederiks Torv. Projektet er startet op i 2010 som et privat erhvervs- og boligbyggeri, men på grund af en konkurs hos en tidligere ejer blev dette projekt opgivet og erstattet af et kombineret erhvervs- og alment boligbyggeri.

Den eksisterende bebyggelse på grunden i 2½ etage skal nedrives og i stedet ønskes opført et 3½ etages byggeri som udfyldning mellem eksisterende nabobebyggelser og tilpasset den eksisterende bebyggelse omkring Frederiks Torv. Ågades Passage ud mod Frederiks Torv overbygges, og der etableres i stedet en portgennemgang.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

I forbindelse med det tidligere private byggeprojekt meddelte Teknik- og Miljøudvalget den 20. januar 2011 (punkt 8) efter en nabohøring dispensation fra en række bestemmelser i lokalplan 10-027, herunder til et byggeprojekt i 3½ etage og til at bygge hen over Ågades Passage.

Skema A blev godkendt i byrådet den 10. juni 2013 (punkt 7) med 3 familieboliger og 20 ungdomsboliger.

Der har været afholdt licitation i indbudt hovedentreprise. Licitationen gik dårligt og der var tale om en overskridelse på 24% i forhold til de budgetterede entrepriseudgifter ved skema A.

Som følge heraf er projektet og aftalerne mellem de involverede parter genbearbejdet og forhandlet flere gange i dialog mellem bygherrer, entreprenør og totalrådgiver m.fl.

Forskellige projektforslag har flere gange været drøftet med kommunen.

By- og Landskabsudvalget har i mødet den 6. februar 2014 (punkt 12) behandlet en ansøgning om ændring og udvidelse af projektet med 5 ungdomsboliger til i alt 30 ungdomsboliger ved at inddrage erhvervsareal på 1. sal til boliger. Byggeriet skulle fortsat være i 3½ etager. De 3 familieboliger ønskedes af hensyn til økonomien ændret til ungdomsboliger.

By- og Landskabsudvalget traf ingen afgørelse i sagen, men det blev overfor bygherrerne tilkendegivet, at udvalget vil være indstillet på at godkende et udvidet projekt, hvor der inddrages erhvervsareal til boliger, men kun til flere familieboliger. Det samlede boligareal kunne udvides med ca. 200 m² i forhold til skema A.

Det var en forudsætning, at det almene byggeri skulle holdes indenfor det i boligprogrammet og budget 2014-2017 samlede afsatte beløb til kommunal grundkapitalindsud.

Bygherrer og totalrådgiver har herefter bearbejdet projektet. Bygherren for erhvervsdelen har efterfølgende tilkendegivet, at man alligevel ønsker at fastholde erhvervsarealerne på 1. sal og kun ønsker at afgive erhvervsareal til cykelparkering og vaskeri i stueetagen. Samtidig ønsker den almene bygherre at ændre planløsningerne, så der kun indrettes 2 familieboliger, som placeres nærmest trappe- og elevatorrum i stedet for på hjørnet mod Danmarksgade, samt at antallet af ungdomsboliger forøges med 2 til 22 ungdomsboliger.

Det samlede areal til almene boliger forøges herved med 28 m² til 1.239 m² i forhold til skema A.

Byggeriet opføres som muret byggeri, opbrudt i to facadepartier i hver sin murstensfarve og med hvert sit facadeudtryk, hvor bygningsfløjen mod Danmarksgade afsluttes i et gavlparti, der flugter med facaden mod Frederiks Torv. Taget udføres som et saddeltag med eternitskifer. Vinduer og



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

døre udføres i træ/alu og med mindre facadefelter i galvaniseret stål. Indvendige vægge og lofter udføres i beton og gips.

Byggeriet udføres som et altangangshus med adgang fra bagsiden mod Ågades Passage. Der udføres små altaner i stål til boligerne ud mod Frederiks Torv og franske altaner i stål mod Danmarks-gade.

Stueetagen indrettes til butikslokaler, og en del af 1. salen indrettes til erhverv som selvstændige ejerlejligheder. Resten af 1. salen og 2. og 3. sal indrettes til almene boliger som en selvstændig ejerlejlighed. Der indrettes 1 familiebolig på 2. og 3. sal nærmest trapperummet. Ungdomsboligerne placeres med 6 stk. på 1. sal og 8 stk. på 2. og 3. sal. Familieboligen og 4 af ungdomsboligerne på 3. sal får hver en lille hems på mellem 5 og 8 m².

Der etableres ikke fælles opholdarealer indvendigt i bygningen, men der etableres udvendige opholds-nicher på altangangene og beboerne får mulighed for at benytte de udvendige, fælles opholds-arealer, der samlet tilhører karreen ved Ågades Passage.

Boligindretning, materialevalg og arkitektur er aftalt med forvaltningen gennem de afholdte dia-logmøder.

Bygningens samlede bruttoetageareal bliver på 1.798 m².

I forhold til By- og Landskabsudvalgets udmelding fra mødet den 6. februar 2014 er der med det nu foreliggende projekt tale om et arealmæssigt mindre projekt (dog lidt større end det ved skema A godkendte) og den ene familiebolig ønskes i princippet udskiftet med 2 ungdomsboliger. Projektet er ifølge bygherrer og rådgivere det bedst opnåelige kompromis mellem de involverede parter, både indretningsmæssigt og økonomisk.

Der er ikke overskydende midler på budgettet til finansiering af yderligere kommunal grundkapital-indskud. Der er pt. et opsamlet underskud på ca. 5,3 mio. kr. på allerede godkendte projekter, som det politisk er besluttet skal finansieres af de i 2016 og 2017 foreløbigt afsatte midler til kommunal grundkapitalindskud på i alt 50 mio. kr., og som der ikke er tilknyttet projekter til, jf. budget 2014-2017.

Den mindre overskridelse på 112.000 kr. skal således finansieres sammen med finansieringen af det opsamlede underskud på konto 8.

Byggeriets art

Antal boliger

**Husleje pr. måned
Skema A**

**Husleje pr. måned
Skema B**



Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Etagebyggeri			
Familiebolig	2 2-vær. á ca. 87 m ²	5.130 kr.	6.163 kr.
Ungdomsboliger 1)	22 2-vær. á ca. 48 m ²	3.178 kr.	3.224 kr.

1): Huslejen for ungdomsboligerne er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 229 kr. pr. m² til 22.670 kr. pr. m² for ungdomsboligerne og med 181 kr. pr. m² til 18.965 kr. pr. m² for familieboligen svarende til stigningen i maksimumbeløbene fra 2013 til 2014.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger og familieboliger påbegyndt i 2014 er på henholdsvis 22.670 kr. pr. m² og 18.970 kr. pr. m², inkl. energitillæg på 1.120 kr. pr. m² boligareal.

Byggeriet skal finansieres indenfor nævnte beløb og ifølge almenboligloven må rammebeløbet inkl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (skema C).

Udgiftsfordeling er uændret i forhold til skema A: Grundudgifter 21%, omkostninger 17% og håndværkerudgifter 62%.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² steget med 55 kr. til 855 kr. for familieboligerne og med 11 kr. til 986 kr. for ungdomsboligerne (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Den indberettede gennemsnitlige husleje i afdelingen er på 958 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering:

Anskaffelsessum og finansiering pr. maj 2014:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerind- skud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
	- - - Kr. - - -					
Skema A	26.328.000	23.168.640	2.632.800	526.560	Ikke beregnet	ca. 35.300
Ændring	+ 1.119.000	+ 984.720	+ 111.900	+ 22.380	-	+ 3.100
Skema B.	27.447.000	24.153.360	2.744.700	548.940	Ikke beregnet	ca.38.400

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til ungdomsboliger. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af staten.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

[Almindelige og særlige vilkår - Skema B - Niels Ebbesens Gade](#)

Beslutning:

Anbefales.

Mads Duedahl var fraværende.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014