



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Punkt 16.

Aalborg Kommune – Ældre- og Handicapforvaltningen – Storemosevej - Hammer Bakker - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 5 almene ældreboliger med serviceareal - Udslusningsboliger.

2014-22796.

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

- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 71.000 kr. til 6.845.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 7.100 kr. til 684.500 kr. og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af boligdelen bevilleges.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen.

Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger mv.

Det kommunale grundkapitalindskud skal finansieres af den samlede ramme til grundkapitalindskud i Aalborg Kommune.

Der er tale om nye udslusningsboliger, som indrettes i en eksisterende bygning i institutionsområdet i Hammer Bakker. Bygningen har tidligere været anvendt af kommunen til bofællesskab for psykisk handicappede. Bygningen står i dag tom. Udslusningsboligerne skal anvendes af Behandlingscenter Hammer Bakker til beboere, som er færdigbehandlet på centret, men som har svært ved at klare sig i egen bolig.

Bygningen er opført i 1939 som en 2 etagers forstanderbolig. I 1995 er der opført en tilbygning i én etage. Den oprindelige bygning har en bevaringsværdi på 4 og tilbygningen en bevaringsværdi på 5.

Bygningen er omfattet af fredningsbestemmelserne for området fra 1962 og ligger på et areal omfattet af fredskovspligt.

Naturstyrelsen har givet tilladelse til de ansøgte bygningsændringer og Fredningsnævnet har på nærmere fastsatte betingelser meddelt dispensation til projektet.

Arealet ligger i landzone. Aalborg Kommune har den 22. august 2013 meddelt tilladelse efter planloven til anvendelsesændringen og ombygningen.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Der indrettes 3 handicapvenlige boliger med niveaufri adgang i stueetagen og 2 boliger på 1. sal. I tilknytning til den nyere del af bygningen opføres en 5 m² tilbygning med fælles entre for 2 boliger. Kælderen indrettes med teknik-, depot- og vaskerum og personaleomklædning. Det samlede boligareal bliver på 302 m². Servicearealet med vagtstue, kontor, toilet og soverum i stueetagen bliver på 60 m².

Facader og tag på den ældste, mest bevaringsværdige bygning renoveres under hensyntagen til arkitektur og bevaringsværdi, således at det oprindelige udseende og bygningsstilen bevares. I den nyere bygning udføres den mindre tilbygning og ændringerne af vindueshuller med respekt for den eksisterende bygnings arkitektur.

Der har været afholdt dialogmøde med Ældre- og Handicapforvaltningen og deres rådgivere, hvor de frednings- og bevaringsmæssige forhold har været vurderet i forhold til ønsket om en opdatering og energioptimering af byggeriet i relation til lavenergikrav 2015.

Skema A blev godkendt i byrådet den 25. november 2013 (pkt. 12).

Der har været afholdt offentlig licitation i hovedentreprise den 27. marts 2014 med 13 bydende entreprenørfirmaer. Det billigste tilbud lå ca. 20 % over budgettet og det har derfor været nødvendigt at gennemføre besparelser. Det er lykkedes at finde de nødvendige besparelser i projektet, så anskaffelsestallet kan holdes indenfor maksimumbeløbet.

De aftalte besparelser, som er godkendt af brugergruppen og Ældre- og Handicapforvaltningen, består af mange, mindre projektændringer, som overordnet set ikke berører bygningens kvalitet eller funktionalitet og for så vidt angår arkitektur og bæredygtighed vurderes til at holde sig indenfor det aftalte på dialogmødet, samt til at overholde de vilkår, der blev stillet i forbindelse med godkendelsen af skema A.

Byggeriet er energioptimeret i det omfang, det har været muligt i form af efterisolering af bygningens klimaskærm og etablering af nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Det er accepteret, at lavenergikrav 2015 ikke opfyldes i fuldt omfang, da der er tale om en bevaringsværdig bygning, som skal renoveres med respekt for den eksisterende arkitektur.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
Etagebyggeri	5 2-rums á ca. 60 m ²	5.430 kr.	5.480 kr.

Økonomi



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 240 kr. pr. m² til 22.670 kr. pr. m² svarende til det gældende maksimumbeløb for ældreboliger.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 11 %, omkostninger 25 % og håndværkerudgifter 64 %.

Rammebeløbet for almene ældreboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

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

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 10 kr. i forhold til skema A til 1.096 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 652 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 444 kr. pr. m² pr. år.

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er uændret på 900.000 kr. i forhold til skema A, hvilket giver en anskaffelsessum på 15.000 kr. pr. m².

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. marts 2014:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerinskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	6.774.000	5.961.120	677.400	135.480	Ikke beregnet
Ændring	+ 71.000	+ 62.480	+ 7.100	+ 1.420	-
Skema B.	6.845.000	6.023.600	684.500	136.900	Ikke beregnet

1): Den kommunale garanti for boligdelen omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er endnu ikke beregnet af det långivende realkreditinstitut.

Sagen medfører ikke kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Anskaffelsessummen for servicearealerne skal finansieres af Ældre- og Handicapforvaltningen. Staten giver et tilskud til finansieringen på 40.000 kr. pr. tilknyttet ældrebolig, svarende til 200.000 kr. Indtægten fra kommunens grundsalg til projektet (selvstændig almen boligafdeling) skal anvendes til finansiering af resten af udgiften til servicearealerne.

[Almindelige og særlige vilkår - Skema B - Storemosevej - Hammer Bakker](#)



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014