



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Punkt 14.

Lejerbo Aalborg - Østre Havn - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 269 almene ungdomsboliger.

2013-51265.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget på en række vilkår godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart herunder,

- at projektet reduceres med 25 ungdomsboliger i forhold til skema A,
- at den støtteberettigede anskaffelsessum reduceres med 25.103.000 kr. til 304.912.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitallån reduceres med 2.510.300 kr. til 30.491.200 kr.,
- 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 % og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Lejerbo Aalborg, afd. 922-0.

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 296 ungdomsboliger.

Byggegrunden er en del af Østre Havn, som blev solgt af Aalborg Havn A/S til A. Enggaard A/S og som nu er videresolgt til Lejerbo Aalborg.

Byggeriet, som er et af de første boligbyggerier på Østre Havn, bliver en del af den fremtidige bebyggelse i Stjerne kvarteret. Byggegrunden ligger indenfor lokalplanens område B (Silobyen) mellem havnebassinets og den kommende Stjerneplads.

Byggeriet vil få en unik beliggenhed med facader direkte til Østre Havns havnebassin.

Oprindeligt indeholdt projektet 294 ungdomsboliger, der skulle opføres på tre byggefelter: Byggefelt B1, Soyagade 13 og byggefelt B2 og B3, Soyagade 14 og 16-18 samt byggefelt B4 og B5, Jordnødgade 7.

Skema A blev godkendt i byrådet den 10. juni 2013 (pkt. 6).

Der har været afholdt licitation i indbudt hovedentreprise den 31. januar 2014. Ingen af tilbuddene lå indenfor de budgetterede entrepriseudgifter. Billigste tilbud var fra A. Enggaard A/S, som der



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

efterfølgende er forhandlet med, med henblik på at bringe anlægssummen ned på et niveau, hvor byggeriet kan opføres inden for det gældende maksimumbeløb.

På grund af den relativt store overskridelse af den afsatte økonomiske ramme ved skema A har det været nødvendigt at gennemføre en række ændringer og besparelser i projektet.

Projektændringer har løbende været drøftet med By- og Landskabsforvaltningen og er blevet tilpasset kommunens ønsker. Der foreligger nu følgende reviderede projekt:

Bygning 1, Soyagade 13, der er placeret nærmest fjorden, tages ud af projektet. Bygningen, som skulle have været på 14 etager med 44 boliger, har ifølge entreprenøren en markant højere anlægsudgift, end de øvrige bygninger. 19 boliger flyttes til bygning 2 og 3 og det samlede projekt reduceres med 25 boliger til i alt 269 ungdomsboliger i forhold til skema A.

Bygning 2, Soyagade 14, flyttes et halvt modul mod vest og opføres som nybyggeri og der tilføres yderligere 1 etage med 7 boliger, så bygningen bliver på 7 etager.

Bygning 3, Soyagade 16-18, forlænges med to halve moduler i hver ende, så antallet af boliger forøges med 2 pr. etage, i alt 12 nye boliger. Boligerne forskydes et halvt modul i forhold til stueetagen, som bevares som tidligere aftalt og indrettes til erhverv. Herved opnås en bedre og billigere statik i bygningen som helhed. Stueetagen er udført i pladsstøbt beton og med hvælvede lofter, som markerer afslutningerne på de tidligere betonsiloer.

Bygning 2 og 3 sammenbygges og det samlede antal boliger forøges med 19 til 115 ungdomsboliger. Der indrettes fælles opholdsareal for boligerne i stueetagen i nr. 14 og erhverv, ejet af en anden bygherre, i stueetagen i nr. 16-18.

Bygning 4, Jordnødgade 7, ændres på en række aftalte punkter, men forbliver i øvrigt uændret i forhold til det oprindelige projekt godkendt ved skema A.

Jordnødgade 7 opføres som et nybyggeri i op til 8 etager og med et markant tårnparti i 12 etager (forøget fra 9 etager i forhold til skema A) og med i alt 154 boliger tilpasset den øvrige og kommende bebyggelse på Østre Havn. Byggeriet opføres som en sammenhængende karrébebyggelse omkring et gårdrum med udvendige opholdsarealer i 1. sals højde placeret på taget over cykelparkeringen. Der udføres en 2. etages passage i stueplan fra Stjernepladsen til havnebassinet med gangbroer i 1. sals niveau, der forbinder de to bygningsfløje på hver side af passagen.

Der indrettes erhverv, ejet af en anden bygherre samt fælles vaskeri, cykelparkering og teknikum for beboerne i stueetagen. Øvrige etager indrettes med ungdomsboliger med adgang fra altangang og med depotrum på etage 3 til 7. Der forberedes for en tagterrasse på 8. etage på bygningen ud mod havnebassinet og der placeres solcelleanlæg på taget af bygningerne på 9. etage. Tårnbygning-



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

gen indrettes med 3 boliger på hver etage fra 9. til 12 etage. Boligerne i bygning 4 betjenes af 2 elevatorer.

Tagterrassen på 8. etage kan ikke færdiggøres indenfor gældende rammebeløb og ønskes derfor kun forberedt og dimensioneret for anvendelsen, så det er muligt senere at færdiggøre terrassen med belægning, rækværk og møblering.

Herudover er der foretaget en række besparelser i projektet i forhold til skema A:

Dele af altangange på 7. og 8. etage, som ikke giver adgang til boliger, udgår.

Altaner omkring trappetårn på bygning 3 og sydvendte altaner på bygning 4 udgår.

Gavlen på bygning 3 ændres.

Glasskærmvægge på værn ind mod gård i bygning 4 udgår og værn ændres til rørværn i stål.

Pladeværn på altaner ændres fra alu-pladeværn til bukkede stålværn.

Udseende af franske altaner ændres.

Der sker en række ændringer i de tekniske installationer, uden af funktionerne forringes.

Besparelserne har været drøftet med forvaltningen, som kan tilslutte sig disse, bortset fra tagterrassen. Der pågår fortsat forhandlinger om at finde midler til finansiering af en færdiggørelse af tagterrassen.

Der er fremsendt et revideret og tilrettet tegningsmateriale med materialebeskrivelser, dateret 20. juni 2014, som ligger til grund for behandlingen af skema B.

Byggeriet er projekteret, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010. Energifordringer opfyldes ved bl.a. ekstra isolering af klimaskærmen og med solceller på taget, ligesom der etableres ventilation med genvinding på ventilationsanlægget.

Det samlede etageareal til boligformål bliver på 13.450 m².

Som nævnt har der været afholdt en række dialogmøder, hvor boligindretning, materialevalg og arkitektur er drøftet og aftalt mellem de involverede parter og forvaltningen, idet det dog er aftalt at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal ske en sidste tilretning.

På grund af den lange projekteringstid og deraf følgende ekstraomkostninger har Lejerbo anmodet om, at behandlingen af skema B fremskyndes mest muligt.

Byggeriets art	Antal boliger 1)	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
Etagebebyggelse	269 2-rums á ca. 50 m ²	3.650 kr.	3.816 kr.

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



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Økonomi

På grund af, at bygning 1 er udgået og etagearealet sammen med antallet af ungdomsboliger er reduceret, er den samlede anskaffelsessum lavere, end den ved skema A godkendte. Anskaffelsessummen pr. m² er steget i forhold til skema A med 220 kr. til 22.670 kr. pr. m² som følge af, at man udnytter, at der er et højere maksimumbeløb pr. m² i 2014 end i 2013.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m², incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m² boligareal.

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

Udgiftsfordelingen på hovedposter er ændret i forhold til skema A. Omkostningerne er reduceret væsentligt (7%), mens grundudgifter og entrepriseudgifter er steget lidt (3-4%).

Grundudgifter udgør 24%, omkostninger 10% og entrepriseudgifter 66% af anskaffelsessummen.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² steget med 40 kr. til 1.096 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Stigningen skyldes primært højere budgetterede driftsudgifter.

Da den kommunale støtte og garantistillelse ligger indenfor rammerne af byrådets godkendelse af skema A, kan skema B godkendes af By- og Landskabsudvalget.

Ud over de vilkår, der normalt stilles i forbindelse med skema B, skal det være et vilkår, at der til byggesagen og inden byggeriet påbegyndes skal indsendes et opdateret tegningsmateriale til godkendelse med gangbroer og tagterrasse indtegnet og med oplysning om endeligt materiale- og farvevalg, samt at der skal foreligge en afklaring af, hvordan tagterrassen på bygning 4 skal udføres. Vilkårene fremgår af de særlige vilkår vedhæftet indstillingen.

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. januar 2014:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema A	330.015.000	290.413.200	33.001.500	6.600.300	Ikke beregnet	529.200
Ændring	- 25.103.000	- 22.090.640	- 2.510.300	- 502.060		- 45.000



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Skema B.	304.912.000	268.322.560	30.491.200	6.098.240	Ikke beregnet	484.200
----------	-------------	-------------	------------	-----------	---------------	---------

1): Den kommunale garanti omfatter den del af realkreditlånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet vil først blive beregnet af det långivende realkreditinstitut, når byggeriet er færdigt (skema C).

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.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

[Almindelige og særlige vilkår - Skema B - Østre Havn](#)

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014