



Punkt 14.

Godkendelse af skema A for 73 almene ældreboliger på Bonnesensgade 16 - Vivabolig afd. 31 "Markusgården"

2017-056695

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelse på 131.050.030 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 13.105.003 kr. svarende til 10% af anskaffelsestallet,

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og

at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 2.920.000 kr. til opførelse af servicearealer.

Beslutning:

Anbefales.

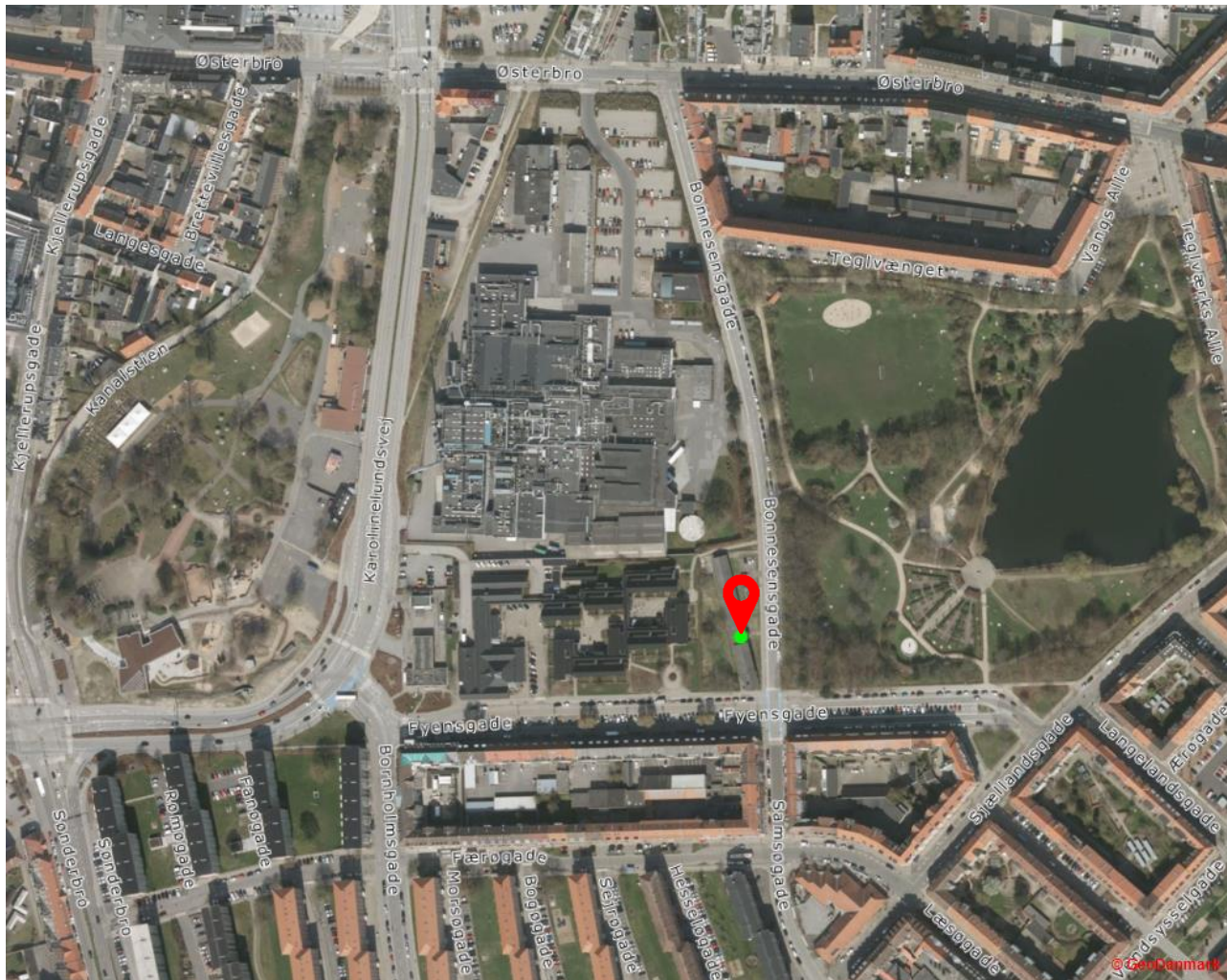


Sagsbeskrivelse

Bygherre:

Boligdel: Vivabolig afd. 31

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen



Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger. Projektet er planlagt opført i 2019/2022. Plejehjemmet Markusgården og lokalplanområdet for projektet er beliggende centralt i Ø-gadekvarteret. Plejehjemmet opføres som en erstatning for det nuværende Lollandshus.

Et karakteristisk træk ved planområdets næromgivelser er de meget forskelligartede nabobebyggelser. Syd for planområdet, langs Fyensgade ligger karrébebyggelser i 5 etager. Karrébebyggelserne varierer en smule, men fremstår alle i røde sten og med saddeltag. Det er den arkitektoniske vision for Markusgården at placere sig tættest muligt op ad arkitekturen på disse karrébebyggelser. Det vil bl.a. komme til udtryk i eksempelvis facadevalg og udtryk og indgangsparti, således at bygningen fremstår genkendelig for både beboere og udefrakommende.

Grundens beskaffenhed gør, at der ikke er store udearealer, når der måles på kvantitet. Det er derfor projektets ambition at skabe meget kvalitative udearealer, særligt i gårdrummet, men også på projektets tagterrasser ud for hver boenhed og på den fælles tagterrasse på 4. sal. Desuden er tanken om at etablere et orangeri til fælles benyttelse.

Projekt

Der etableres 73 boliger, som varierer fra 68-78 kvm, hvor hovedvægten er de mindre boliger. Boligerne placeres i 8 boenheder, med 8-10 boliger i hver. Alle boliger og boenheder gøres demenssegnede, således at



Markusgården fremtidssikres ift. målgruppe, der lige nu rummer såvel demente som almindeligt plejkrævende borgere.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug og inventarlån	Plangrundlag
Type A	51 stk. 1 rum a 68 m ²	7.196 kr.	Lokalplan 1-4-112
Type B	22 stk. 1 rum a 78 m ²	8.282 kr.	Lokalplan 1-4-112

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 1-4-112, der behandles på byrådets møde den. 25. februar 2019. Byggeriet projekteres, så det overholder Bygningsreglementet 2018 og energiklasse BK2020.

Økonomi

Projektet er oprindeligt med på budgettet 2018 med et afsat beløb på 10.000.000 kr. til kommunalt grundkapitaltilskud. Rest af grundkapitalen finansieres af provenu vedr. salg af Lollandshus.

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
131.050.030 kr.	115.324.026 kr.	13.105.003 kr.	2.621.001 kr.	Ikke beregnet

1): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 9%, håndværkerudgifter 77% og omkostninger 14%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 24.130 kr. svarende til rammebeløb i 2019 inklusive energitillæg på 1.190 kr., da der er tale om etagebebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.230 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 741 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 489 kr. pr. m² pr. år.

Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer er budgetteret til 17.920.000 kr., hvilket svarer til en m² pris på 25.347 kr. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog max. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Bilag - Tegningsmappe Markusgården