



Punkt 5.

Godkendelse af dispositionsforslag vedr. Nyt Syrenbakken med 32 boliger og 4 aflastningsboliger

2019-008943

Ældre- og Handicapforvaltningen indstiller til Ældre- og Handicapudvalgets godkendelse, at dispositionsforslaget og revideret tidsplan danner grundlag for udbud i totalentreprise, herunder færdig projektering og opførelse.

Beslutning:

Ændret dispositionsforslag og tidsplan med indflytning juni 2022 godkendt.

Søren Kannegaard, Anette Bilde Thoft, og Marianne Hagbarth deltog i sagens behandling.

Per Clausen, Kristoffer Hjort Storm og Maja Torp var fraværende.



Sagsbeskrivelse

I det godkendte budget 2018-2021 er det vedtaget at opføre et botilbud med 32 almennyttige boliger samt 4 boliger til midlertidigt ophold (aflastningsboliger) til borgere med erhvervet hjerneskade og andre neurologiske lidelser, som erstatning for det eksisterende Syrenbakken.

Projektet har senest være på dagsorden i Ældre- og Handicapudvalget:

- 16. august 2018: Udvalget godkendte placeringen af byggeriet.
- 13. februar 2019: Udvalget godkendte Proces- og tidsplan samt valg af ekstern bygherrerådgiver, desuden orienteredes om valg af boligselskab.

Projektgruppen for byggeriet har sammen med rådgivere og teknikere udarbejdet vedlagte dispositionsforslag (Bilag 1). Dispositionsforslaget danner grundlag for EU-udbud i totalentreprise, med forhandling.

Arealer (brutto):

Arealer og økonomi er foreløbig opgjort således:

Grundareal	ca. 20.000 m ²
Samlet boligareal almennyttige boliger	2400 m ²
Samlet boligareal aflastningsboliger (til midlertidigt ophold) *	300 m ²
Privatboligareal pr. bolig i gennemsnit	45 m ²
Bruttoboligareal pr. bolig i gennemsnit	75 m ²
Fælleshusareal	Adgangsareal 14 m ² pr. bolig og fælles opholdsareal 16 m ² pr. bolig
Serviceareal*	698 m ²
Kommunalt areal i alt*:	998 m ²

* Kommunalt ejet areal

Boligerne opføres som fleksible 1 rumms boliger med eget bad og tekøkken samt fælles boligarealer fælles opholdsstue, spiserum, køkken, vaskeri.

Beskrivelsen "Det gode hverdagsliv" (fernisering 7. marts 2019), udarbejdet sammen med beboer/pårørende/personale, har dannet grundlag for projektgruppens arbejde med dispositionsforslaget. Lejlighederne har et lille tekøkken, men målgruppen laver ikke selv mad. Dette leveres udefra. Derfor er gode opbevaringsmuligheder i form af faste køkkenskabe prioriteret.

Der etableres hæve/sænkebord i køkken i aflastningslejlighederne, da der her vil være skiftende beboere. Der tilstræbes at etablere affaldssug i projektet på grund af målgruppen. Dette ønske er fremkommet under projektgruppens arbejde med at udvikle byggeriet, det er derfor ikke særskilt indregnet i projektets budget, men forsøges indeholdt i økonomien.

Aalborg Kommunes tilgængelighedsrådgiver er præsenteret for rum-placering og fordeling. Hun vurderer herudfra umiddelbart, at rumfordelingen kan fungere til målgruppen. Der vil inden det endelige udbud blive gennemført tilgængelighedsaudit.

Økonomi:

Det indstillede dispositionsforslag (Bilag 1) overholder budgetmæssigt den økonomiske ramme for det samlede projekt.

Grundkapitalindskuddet skal finansieres ved salg af grunden til nybyggeriet. Derudover er det aftalt, at en eventuel merindtægt på salg af det eksisterende Syrenbakken ud over det som er indregnet i budgettet også kan anvendes til at dække grundkapitalindskuddet.

Nedenstående foreløbige budget er udarbejdet på grundlag af dispositionsforslaget.



Økonomi, boliger, i henhold til Skema A (rammebeløb 2017)

Samlet anskaffelsessum inkl. moms for alment boligareal	56,0 mio. kr.
Foreløbig gennemsnitlig leje pr. m ²	1.110 kr. pr. m ² årligt
Heraf udgør driftsudgifter pr. m ²	393 kr. pr. m ²
Gennemsnitlig husleje pr. måned pr. bolig	Ca. 6.950 kr.

Økonomi, kommunale arealer (servicearealer og 4 aflastningsboliger):

Der er i budgettet afsat 27,8 mio. kr. til opførelsen af servicearealer, de 4 boliger til midlertidigt ophold.

Anskaffelsessum 4 boliger ekskl. moms	5,4 mio. kr.
Anskaffelsessum servicearealer ekskl. moms	11,6 mio. kr.
Kommunalt inventar til boligdel og servicedel + løftemoduler og sejl	1,6 mio. kr.
Indfrielse af restgæld i nuværende bygninger	8,1 mio. kr.
Afdrag til Landsbyggefonden	0,8 mio. kr.
Flytteudgifter	0,3 mio. kr.
Budgetsatte udgifter I alt	27,8 mio. kr.

Servicearealtilskud udgør 40.000 kr. pr. almene bolig	1,3 mio. kr.
Salg af Syrenbakken, ekskl. ejendomsmæglersalær og salgsomk.	17,0 mio. kr.
Budgetsatte indtægter	18,3 mio. kr.
Kommunal restfinansiering ekskl. moms	9,5 mio. kr.
Nettobeløb afsat i budget 2019-2022 overført fra 2017	27,8 mio. kr.

Kommunal byggesum ekskl. moms	17,0 kr. mio. kr.
Kommunal byggesum pr. m ² ekskl. moms	17.034 kr. pr. m ²

Grundkapitalindskud 10%	5,7 mio. kr.
-------------------------	--------------

Beboerindskud 2%	1,2 mio. kr.
------------------	--------------

Tidsplan

Ved projektgruppens arbejde med at udvikle dispositionsforslaget måtte bygningsformen/volumenstudiet ændres, fordi en mere samlet bygningskrop kræver færre personaleressourcer end den oprindeligt skitserede. Dette har skubbet tidsplanen 2 måneder i forhold til indflytningstidspunktet. Det er projektgruppens vurdering, at denne ændring er nødvendig, og By- og Landskabsforvaltningen stiller sig positiv overfor ændringen.

Godkendelse af dispositionsforslag	FL 04. juni 2019 ÆHU 12. juni 2019
Udarbejdelse udbudsmateriale	April 2019 - juni 2019
Udvælgelse af Totalentreprenør efter udbud med forhandling	Marts 2020
Detailprojektering (For- og Hovedprojekt) samt Udførelse	Marts 2020 - marts 2022
Indflytning / Ibrugtagning	April 2022

Tidsplan for behandling af indstilling:

04.06.19	FL
12.06.19	Udvalg



Bilag:

20190527_Syrenbakken _Dispositionsforslag_CFM