



Punkt 13.

Godkendelse af Skema A+B for 56 nye familieboliger - KOA - Kollegievej, Vivabolig, afdeling 44

2019-020048

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

At der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 101.000.000 kr. idet økonomien er uændret fra Skema A til B.

At der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 8.080.000 kr. svarende til 8% af anskaffelsessummen,

At den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

At Skema A godkendt af byrådet den 25. februar 2019 erstattes af nærværende Skema A.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig

Projektet er med på boligprogram 2015-2018



Med udbuddet af kollegiegunden på hjørnet af Sohgårdsholmsvej og Universitetsboulevarden ønskede Aalborg Kommune at skabe grundlag for dannelsen af et stærkt urbant knudepunkt, hvor der blev lagt vægt på, at bebyggelsen er med til at definere en ny dagsorden for stedet, visuelt såvel som funktionelt. Udbuddet af grunden skulle være startskuddet til en generel nytænkning og opgradering af hele bydelen. Udbuddet blev gennemført i første halvdel af 2017, og det vindende konsortium kom til at bestå af tre bygherrer: Vivabolig, Sundby-Hvorup Boligselskab og Kimbo Holding A/S. Der blev reserveret en støttekvote til 10.000 m² almene boliger.

Skema A er tidligere blevet godkendt for bebyggelsen på Kollegiegunden (Godkendt i By- og Landskabsudvalget den 07.02.2019, i Magistraten den 11.02.2019 og i Byrådet den 25.02.2019). Det godkendte Skema A indeholdte dengang 32 ungdomsboliger og 38 familieboliger. Efterfølgende er projektet efter bygherres ønske, blevet ændret således, at Vivabolig i stedet opfører 56 familieboliger. Af denne grund fremsendes nu et nyt Skema A til politisk godkendelse, hvorved de beslutninger der blev godkendt ved det tidligere Skema A ikke er gældende længere. I nærværende indstilling godkendes Skema A og B samtidig.

Byggeriet

Bebyggelsen opføres med en base i 2 etager med butik, erhverv og parkering. Herpå placeres boligkarrerne som kommer til at indeholde mellem 4-13 etager. Tårnet i det nordvestlige hjørne bliver 15 etager inkl. Basen. Bebyggelsen ligger lidt tilbagetrukket fra Kollegievej, med et ankomst- og p-areal foran indgang til hhv. dagligvarebutik og parkering i bygningens nederste etage (niveau 0).



Grundet terrænet stiger mod Universitetsboulevarden udgør bebyggelsens niveau 1 stueetagen mod Universitetsboulevarden, der også er indrettet til publikumsorienterede funktioner. På hjørnet af Universitetsboulevarden og Sohngårdsholmsvej etableres et nyt let hævet bytorv i form af en landskabstrappe.

Bebyggelsen vil fremstå som et teglbyggeri i gullig eller sandfarvet tegl på udvendige facader

Bebyggelsens indre opholdsarealer er grønne, både i gårdniveau og i højden. Denne begrønning er en central del af bebyggelsens arkitektoniske fremtoning. Der etableres tagterrasse for bebyggelsens beboere oven på det der skal indeholde en bank (niveau 1). Boligerne har adgang via svalegange, som samtidig indrettes med opholdsarealer.

Vivabolig står for opførsel af 5000 m² fordelt på forskellige størrelser af familieboliger/Stayboliger.

Type	Antal	Værelser	Kvm.	Husleje pr. måned
A	16 stk.	2 vær.	71 m ²	5.881 kr.
B	20 stk.	3 vær.	95,4 m ²	7.902 kr.
C	5 stk.	3 vær.	91 m ²	7.538 kr.
D	10 stk.	3 vær.	94 m ²	7.786 kr.
E	5 stk.	4 vær.	112,6 m ²	9.327 kr.

Det fremsendte materiale er vurderet at kunne holdes inden for rammerne af den eksisterende Lokalplan 4-1-112. Byggeriet skal overholde energiklasse 2018 efter bygningsreglement 2018.

Økonomi i Kr.

	Anskaffelsessum m	Realkreditlån (90%)	Kommunal grundkapital 8 %	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
Skema A	101.000.000	90.500.000	8.080.000	2.020.000	Ikke beregnet
Ændring	0	0	0	0	-
Skema B	101.000.000	90.500.000	8.080.000	2.020.000	Max. 90.500.000

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.

Den kommunale garanti er foreløbig beregnet til 53%.

Udgiftsfordeling: grundudgifter 18%, omkostninger 10 % og håndværkerudgifter 72%

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 20.200 kr. svarende til de gældende rammebeløb for familieboliger i 2019 inklusive energitillæg på 1.190 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje 994 kr.pr. m² Heraf udgør kapitaludgifterne 620 kr. pr. m² og driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 374 kr. pr. m². Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.



Bilag:

Projektmappe KOA skema B.pdf