



Punkt 7.

Godkendelse af skema B for 73 almene ældreboliger med service arealer for Vivablig afd. 31 Bonnesensgade 16 "Markusgården" - Projekt og anskaffelsessum inden byggestart

2019-018307

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 1.882.140 kr. til 132.932.170 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 188.214 kr. til 13.293.217 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen,

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

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Anna Kirsten Olesen var fraværende.

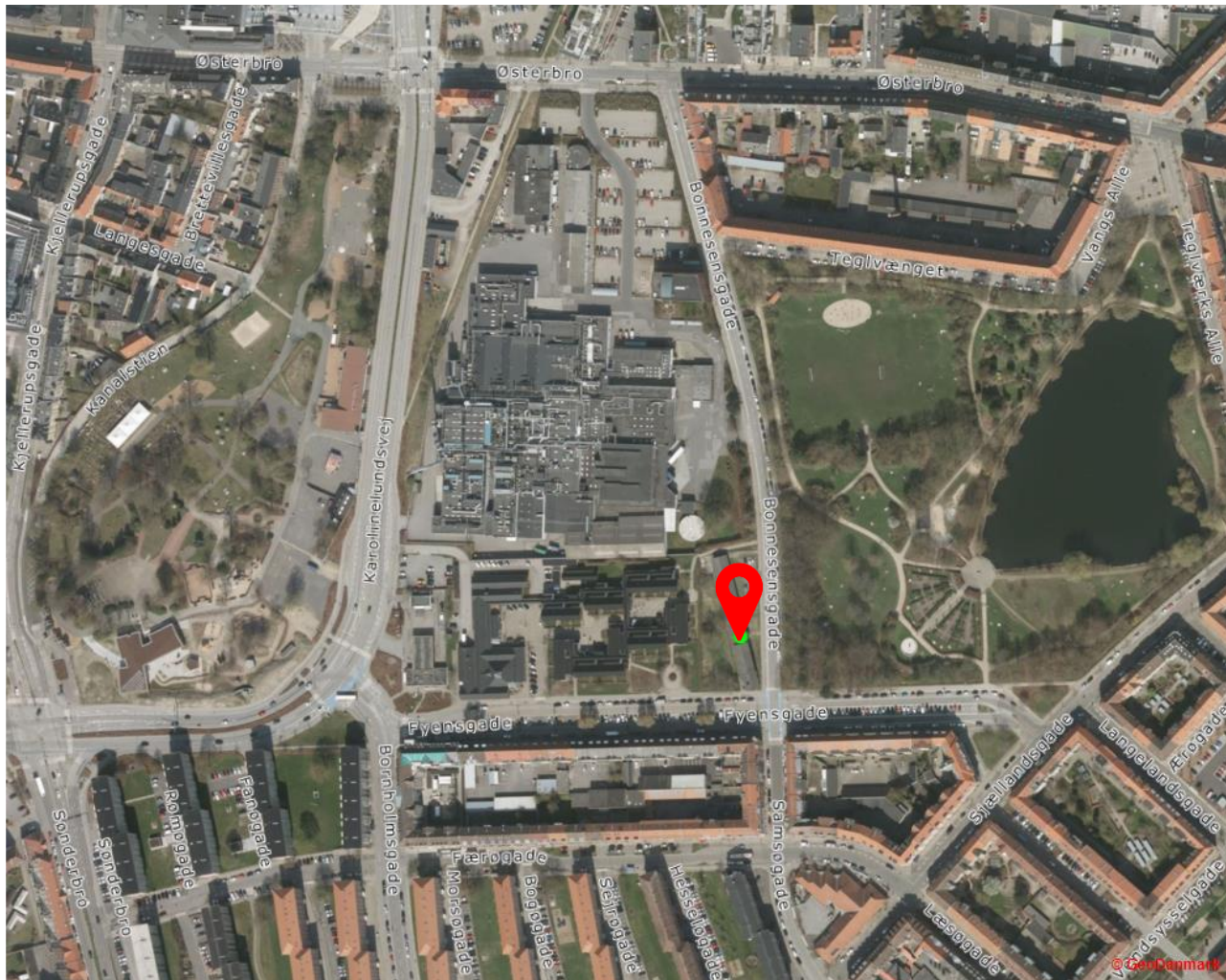


Sagsbeskrivelse

Bygherre:

Boligdel: Vivabolig afd. 31

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen



Boligerne etableres og finansieres efter lov om almene boliger.

Plejhjemmet Markusgården og lokalplanområdet for projektet er beliggende centralt i Ø-gadekvarteret.

Plejhjemmet opføres som erstatning for det nuværende Lollandshus.

Målgruppen for det nye plejehjem er plejekrævende borgere, som ikke kræver etablering af specialpladser, samt borgere med demens, som alle skal have demensegnede boliger.

Den overordnede målsætning for byggeriet er at skabe et plejehjem, der fremmer borgernes mulighed for at leve en selvstændig tilværelse og samtidig at være en attraktiv arbejdsplads for de ansatte.

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. Plejhjemmet grænser mod vest op til Fyensgade centret og mod øst til Østre Anlæg.

Projekt

Skema A blev godkendt i byrådet den 25. februar 2019 (punkt 10).

Projektets placering, kompleksitet og ikke mindst målgruppen har haft stor betydning for byggeriets planlægning, især hvad økonomien angår.



Det oprindelige forslag, der blev præsenteret ved godkendelse af skema A, er blevet bearbejdet og revideret så det på en bedre og mere tilfredsstillende måde opfylder de krav, som de fremtidige beboere har.

Det endelige resultat af disse transformationer betyder for det første en forøgelse af arealerne på 78 m², så der opnås bedre tilgængelighed især i forhold til opholdsarealer, træningsrum, fællessal og hovedtrapperum. Det er årsagen til, at anskaffelsessummen, på trods af en omfattende besparelsesrunde, er højere end ved skema A.

For det andet medfører bearbejdningerne, at byggeriet kommer til at fremstå som en fuldt muret bebyggelse fra bund til top med variationer og særlig detaljering på murværket - især på den øverste etage. Der skal dog fortsat ske en bearbejdning efter godkendelsen af skema B. Det vil ske i tæt samarbejde med Aalborg Kommune for at sikre byggeriets arkitektoniske kvalitet.

Der etableres 73 boliger, som varierer fra 69-79 m², hvor hovedvægten ligger på de mindre boliger. Ved skema A varierede boligernes størrelser fra 68-78 m², altså 1 m² mindre pr. bolig.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema A	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema B
Type A (lille)	51 stk. 1 rum a 69 m ²	7.196 kr.	7.525 kr.
Type B (stor)	22 stk. 1 rum a 79 m ²	8.282 kr.	8.559 kr.

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 1-4-112. Byggeriet projekteres, så det overholder Bygningsreglementet 2018 og energiklasse BK2020.

Forventet byggeperiode er fra april 2020 til og med september 2021.

Økonomi

Projektet er oprindeligt med på budgettet for 2018 med et afsat beløb på 10.000.000 kr. til kommunalt grundkapitaltilskud. Resten af grundkapitalen finansieres af provenu fra salget af Lollandshus.

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
			--- Kr. ---		
Skema A	131.050.030	115.324.026	13.105.003	2.621.001	Ikke beregnet
Ændring	+ 1.882.140	+ 1.656.284	+ 188.214	+ 37.642	-
Skema B	132.932.170	116.980.310	13.293.217	2.658.643	Maks. 116.980.310

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.

Garantiprocenten er udregnet ved skema B til 58,30%, men noterer samtidig, at denne er foreløbig og principielt kan blive op til 100%.

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

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 9%, håndværkerudgifter 80% og omkostninger 11%.

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.

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 43 kr. i forhold til skema A til 1.273 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 776 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 496 kr. pr. m² pr. år.

Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer er fastholdt i forhold til skema A til 17.920.000., 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. Tilskud til servicearealerne udgør 2.920.000 kr.



Bilag:

Tegningsmateriale Markusgården