



Punkt 2.

Godkendelse af det videre forløb mod Skema B godkendelse vedr. Nyt Syrenbakken med 32 boliger og 4 aflastningsboliger.

2019-008943

Ældre- og Handicapforvaltningen indstiller at Ældre- og Handicapudvalget godkender

at det bedste tilbud viderebearbejdes med henblik på at opnå skema B godkendelse.

at "Nyt Syrenbakken revideret tilbud af 2020-05-11" og revideret tidsplan skal ligge til grund for den videre bearbejdning og

at forhandlergruppen bemyndiges til at godkende justeringer inden udarbejdelse af skema B.

Under punktet deltager Michael Knudsen, Boligforeningen Himmerland, Anette Bilde Thoft, Fagcenter for erhvervet hjerneskade og fysisk handicap, Marianne Hagbarth, AaK Bygninger og Martin Jürgensen, Ældre- og Handicapforvaltningen.

Beslutning:

Godkendt.

Michael Knudsen, Anette Bilde Toft, Marianne Hagbarth og Martin Jürgensen deltog under punktets behandling.



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 tidligere være på dagsorden i Ældre- og Handicapudvalget:

- 16. august 2018 Placeringen af byggeriet.
- 13. februar 2019 Proces- og tidsplan, valg af ekstern bygherrerådgiver og boligselskab.
- 12. juni 2019 Udvalget godkendte at dispositionsforslag.
- 11. marts 2020 Udvalget blev orienteret om 4 indkomne tilbud.

Udvalget godkendte 12. juni 2019 at dispositionsforslag, udarbejdet af arkitektfirmaet C.F. Møller skulle danne grundlag for udbud.

Boligselskabet Himmerland og Aalborg Kommune udbød 13. september 2019 det godkendte dispositionsforslag i EU-udbud i totalentreprise, med 2 forhandlinger.

Efter prækvalifikation, hvor der indkom 14 anmodninger om deltagelse, udvalgte 4 selskaber til at give bud. Der indkom 3 endelige bud efter de 2 forhandlingsforløb.

Bedste bud er kommet fra Totalentreprenørfirmaet Arne Andersen, der har følgende rådgivere: Arkitektfirmaet Friis & Moltke, Ingeniørfirmaet Viggo Madsen og Landskabsarkitektfirmaet By + Land. Disse er udpeget af en enig forhandlergruppe bestående af udvalgte medlemmer af projektgruppen. De gennemgående personer i forhandlergruppen, ud over boligselskabets deltagere, var Syrenbakkens Botilbudsleder og Assisterende faglig leder, fra AKB's Bygherrerådgiverteam deltog projektleder, teknisk rådgiver og tilgængelighedsauditør.

Efter 1. forhandling blev det klart, at ikke alle ønsker ville blive opfyldt. Det udbudte dispositionsforslag kan ikke bygges til budgettet. Forhandlergruppen præsenterede de væsentlige krav, der skulle imødekommes og entreprenørerne kom med deres bedste bud på dette. Dette blev gentaget ved 2. forhandlingsrunde, hvor entreprenørerne også erkendte at den aftalte økonomi (Maksimal rammebeløb for det støttede byggeri 2020) skulle holdes. Fordelen ved denne udbudsform er netop, at man trykprøver arkitekternes forslag i forhold til bygbarhed og økonomi.

I forhandlingsforløbet har man fundet en kvalitet som forhandlergruppen kan godkende, og denne kvalitet kan holdes indenfor budgettet. Dette er præsenteret i bilag 1 "Revideret tilbud 11. maj 2020", hvor entreprenørens arkitekter Friis og Moltke har givet skitser på projektets disponering.

Det er planen, at disse skitser sammen med forhandlergruppen vil blive bearbejdet til rigtige projektforslagstegninger m.v., som vil imødekomme mere detaljerede krav.

Ændringer

Arne Andersens (AA) har valgt at vende bygningens adgang ned mod Astrupstien (mod sydøst). Her etableres adgangsarealer og fælleshuset med café, træning og aktiviteter. Der vil også blive udendørsopholdsmuligheder.

Samtidig har man ved at lægge disse lokaler ned i stueetagen opnået at bygningen skyder sig ind i den 12,7 m høje bakke i stedet for, som dispositionsforslaget at etablere to fulde etager midt på bakken med en halv overetage ovenpå.

Denne øvelse gør, at der kan spares en del økonomi på udgravning og terrænmure. Samtidig giver løsningen adgang til fællesarealerne og udendørs opholdsarealer umiddelbart ved ankomst. Der bliver fra udgangen lettere adgang til Astrupstien. Den centrale gård bliver kun to etager høj i stedet for 2,5. Den vil blive belagt med 70% belægning og 30% græsarter.



Ældre- og Handicapudvalget

De to fulde bolig-etager er drejet som bygningen, så de fælles boligarealer ligger over fælleshusarealerne, funktionaliteten er bibeholdt og ikke ændret synderligt.

De 4 aflastningsboliger er blevet på størrelse med de øvrige boliger. Aflastningsboligerne er midlertidige boliger – til kortere ophold. Ved at etablere dem samme størrelse som øvrige boliger giver det bygningen en fleksibilitet. Der er dog større køkkener i disse boliger fordi de skal bruges til optræning.

Der bygges lidt flere m² serviceareal. Her spiller målgruppen/plejen ind på arealbehovet. Således bliver det samlede serviceareal, som budgetsat.

Det er valgt at etablere en affaldsskaktløsning med udkast 2 steder på hver etage i stedet for affaldssug.

Den udpegede forhandlergruppe har lagt vægt på at bevare hjemligheden i forhold til boligerne, men også på organisering og arbejdsmiljø. Lydforhold er også prioriteret højt pga. målgruppen.

Der er truffet aftale om, at den nedsatte forhandlergruppe sammen med Arne Andersens arkitekt vil bearbejde fællesarealerne, idet der ønskes en større rummelighed og transparens. Dette vil blive præsenteret for projektgruppen 22. juni. Ældre- og Handicapudvalget vil altså på mødet 24. juni kunne få forelagt projektgruppens holdning til projektændringerne og den reviderede stueplan.

Vedlagte Bilag 2 beskriver fravigelserne nøjere i forhold til det udbudte dispositionsforslag.

Indstilling

Det indstilles, at Arne Andersen gives til opgave at viderebearbejde deres projekt sammen med forhandlergruppen med henblik på at opnå skema B godkendelse. Der vil i aftalen med Arne Andersen blive taget forbehold for opnåelse af denne godkendelse.

Der er efter forhandling med By- og Landskabsforvaltningen indsendt dispensationsansøgning i forhold til lokalplan 4-5-102 til opførelse af nyt boligbyggeri på ejendommen matr.nr. 23 o, Nr. Tranders, Aalborg Jorder. Der søges om dispensation til bygningens størrelse og placering i forhold til det i lokalplanen angivne byggefelt.

Økonomi

Det er forudsat, at økonomien kan holdes indenfor det godkendte budget.

Arealer (brutto):

Grundareal	6.000 m ²
Samlet boligareal (boligprivat + boligfælles + fælleshus)	2.425 m ²
Boligprivatareal pr. bolig i gennemsnit	45 m ²
Bruttoboligareal er inkl. 20 m ² boligfællesareal pr. bolig	65 m ²
Fælleshusareal	345 m ²

4 kommunale aflastningsboliger á 58,75 m ² (heraf 12,7 m ² fælles boligareal), i alt	235 m ²
Servicearealer	713 m ²

Økonomi

Samlet anskaffelsessum inkl. moms for bolig- fælleshusareal	kr.	59.267.000
---	-----	------------



4 aflastningsboliger a 59 m2 boligareal (inkl. 13 m3 fælles boligareal)	kr.	4.594.720
Servicearealer (713 m2)	kr.	13.940.576
Anskaffelsessum i alt kommunale arealer ekskl. moms	kr.	18.535.296

Tidsplan

I forbindelse med de indkomne tilbud blev det klart, at man ikke kunne præsentere en indstillet vinder pr. marts 2020, sådan som oprindeligt planlagt.

Den reviderede tidsplan betyder, at indflytningen ændres fra juni 2022 til september 2022.

Godkendelse af Totalentreprenør	FL 16. juni 2020 ÆHU 24. juni 2020
Udvælgelse af Totalentreprenør efter udbud med forhandling	Juni 2020
Detailprojektering (For- og Hovedprojekt)	Juli 2020 - marts 2021
Skema B godkendelse	November 2020
Udførelse	Februar 2021 – medio september 2022
Indflytning / Ibrugtagning	Medio september 2022

Tidsplan for behandling af indstilling:

FL 16. juni 2020 – godkendelse af revideret tilbud af 11. maj 2020
ÆHU 24. juni 2020 – godkendelse af revideret tilbud af 11. maj 2020
BLU 5. november 2020 – godkendelse af skema B
Byråd 23. november 2020 – godkendelse af skema B



Bilag:

Nyt Syrenbakken revideret tilbud af 2020-05-11

Fravigelser fra det udbudte dispositionsforslag