



Punkt 2.

Godkendelse af overordnet program for etablering af nyt plejehjem i Gandrup

2020-038863

Ældre- og Handicapforvaltningen indstiller til Ældre- og Handicapudvalgets godkendelse,

at arbejdet med at udvikle kommunens nye plejehjem i Gandrup, tager udgangspunkt i nedenstående overordnede program, der beskriver rammen for byggeriet og proces for projektet

at der udarbejdes et byggeprogram til grundlag for projektet, som vil komme til udvalgets godkendelse i juni 2021

at kriterierne for bedømmelse af totalentreprenørernes tilbud, samt sammensætningen af bedømmelses-/forhandlergruppen forelægges udvalget til godkendelse i juni 2021

at projektet udbydes i totalentreprise. Ældre- og Handicapforvaltningen, Sundby Hvorup Boligselskab og bygherrerådgiver udpeger på baggrund af en prækvalifikation fire totalentreprenører som opfordres til at give tilbud på projektet.

at der udbetales vederlag til de totalentreprenører, som prækvalificeres og afleverer konditionsmæssigt tilbudsmateriale

at lokalplanarbejdet igangsættes med en forventning om et byggeri i maksimalt 2 plan.

at det tages til orientering, at Kuben Management udpeges som bygherrerådgiver efter ønske fra Sundby Hvorup Boligselskab, Ældre- og Handicapforvaltningen samt AaK Bygninger

at det tages til orientering at Sundby Hvorup Boligselskab opfører byggeriet.

Chefkonsulent Bo Pedersen deltager under punktet.

Beslutning:

Godkendt.

Chefkonsulent Bo Blicher Pedersen deltog under punktets behandling.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Der skal etableres et nyt plejehjem i Gandrup bestående af 50 plejeboliger med tilhørende serviceareal; jf. budget 2020-23. Der er i Investeringsoversigten anlægsbevilling til servicearealer i henholdsvis 2022 og 2023 på samlet 10,9 mio. kr..

Sundby Hvorup Boligselskab er af By- og Landskabsforvaltningen udpeget til at opføre byggeriet i samarbejde med Aalborg Kommune.

Det nye plejehjem opføres på Poul Smedsvej i Gandrup. (Matrikel nr. 40b,40c og 15aa). Grunden ejes af Aalborg Kommune og skal erhverves fra By- og Landskabsforvaltningen. Der er igangsat en proces for udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Målgruppe

Gandrup Plejehjem opføres som et demensegnet plejehjem. Det betyder, at byggeriet skal imødekomme borgere med moderat til svær demens. Det er således et plejehjem, som kan rumme og imødekomme beboerens behov ved eventuel udvikling af demens.

Vision

Den overordnede målsætning omkring nybyggeriet er at skabe et plejehjem, der fremmer menneskers mulighed for at leve et uafhængigt liv gennem udvikling, støtte og omsorg. Samtidig skal nybyggeriet være en attraktiv arbejdsplads.

Pleje og omsorg samt støtte i øvrigt til borgernes selvstændige liv skal understøttes af indbyggede muligheder for rehabiliterende aktiviteter inde såvel som ude. Plejehjemmet skal give plads til pårørende og frivillige, ligesom der skal være mulighed for at invitere lokalsamfundet ind.

Økonomisk ramme

Plejehjemmet er estimeret med udgangspunkt i følgende:

Boligareal = 75 m² pr. bolig. (Bruttoareal)

Serviceareal = 10 m² pr. bolig. (Bruttoareal)

I alt 50 plejeboliger.

Der er afsat 9,6 mio. kr. til grundkapitalindsat af By- og Landskabsforvaltningen og det er fuldt finansieret af indtægter fra det kommunale grundsalg.

Rammer for byggeriet

- Boligerne skal være fleksible et-rums boliger.
- Boenhederne skal bestå af 6-8 boliger pr boenhed. Boenhederne placeres afskilt af fællesarealer.
- Vask af beboerens tøj og linned varetages af ekstern leverandør. Der etableres nødvaskeri, samt depoter for urent/rent tøj.
- Affaldshåndtering undersøges med fokus på en løsning, der både reducerer lugt- og støjgener for beboerne mest muligt, og samtidigt har fokus på personalets arbejdsmiljø. Der skal desuden også være fokus på affaldssortering med henblik på en klimaneutral affaldssektor 2030.
- Udfordringer i forbindelse med fremtidige epidemier søges indtænkt i projektet på baggrund af erfaringer med COVID-19.
- Der ligger allerede i dag et aktivitetscenter i Gandrup. Aktivitetscentret fastholdes på nuværende lokation og tænkes ikke ind i forbindelse med etablering af nyt plejehjem.



- Projektet udbydes i totalentreprise på baggrund af et byggeprogram. I bedømmelsen af totalentreprenørernes tilbud vil arkitektur og æstetik indgå som væsentlige fokuspunkter.
- Der tilstræbes at indarbejde bæredygtighed i projektet. I den forbindelse søges tilskud ved Realdanias COVID19-indsatspulje til at styrke den klimamæssige bæredygtighed.

Organisering og udbud

Sundby Hvorup Boligselskab har i samarbejde med Ældre- og Handicapforvaltningen udpeget Kuben Management som ekstern bygherrerådgiver. Kuben skal bidrage til at udfærdige det endelige byggeprogram og udbud.

Byggeprogrammet skal ligge til grund for at udbyde projektet i en totalentreprise, hvor arkitektur og æstetik vil være væsentlige dele af bedømmelsen sammen med kvalitet og funktion.

Totalentreprisen udbydes som begrænset udbud på baggrund af en forudgående prækvalifikation. Ved prækvalifikationen bedømmes totalentreprenørernes økonomiske og tekniske formåen. Der udvælges på den baggrund fire totalentreprenører, som opfordres til at aflevere tilbud/forslag. Prækvalifikationen udføres af Ældre- og Handicapforvaltningen, Sundby Hvorup Boligselskab og bygherrerådgiver.

Der udbetales vederlag til de totalentreprenører, som prækvalificeres og afleverer konditionsmæssigt tilbudsmateriale.

Ældre- og Handicapudvalget vil i forsommeren 2021 få kriterierne for bedømmelse af indkomne forslag samt bedømmelses-/forhandlingsgruppe til godkendelse. Udvalget vil videre i december 2021 få præsenteret de modtagne tilbud på byggeriet.

Byggeprogrammet skal udarbejdes med en gruppe bestående af:

- Ekstern bygherrerådgiver
- Repræsentanter fra Sundby Hvorup Boligselskab
- Assisterende plejeboligchef
- Plejehjemsleder
- Personalerepræsentant/terapeut
- Konsulent/repræsentant fra Ældre- og Handicapforvaltningen
- Repræsentant for Seniorrådet og Lokalråd Nord
- Hygiejnesygeplejerske, Videncenter for demens, Myndighedsafdelingen, Teknisk Team, repræsentant for støttet byggeri og diverse fagspecialister inddrages ad hoc.
- Intern bygherrerådgiver fra AaK Bygninger

I bedømmelsen af totalentreprenørernes tilbud og forhandling vil den nævnte gruppe være indskrænket til en forhandler-/bedømmelsesgruppe, hvor der vil være deltagelse fra By- og Landskabsforvaltningen.

Proces og tidsplan

Totalentreprisen udbydes som begrænset udbud og vil blive bedømt ud fra kriteriet økonomisk mest fordelagtige tilbud, hvor blandt andet arkitektur og æstetik vil indgå i bedømmelsen.

Totalentreprisen udbydes med forhandling på baggrund af byggeprogram og lokalplan. Der skal afsættes tid til minimum 1 forhandlingsrunde efter licitation.

Den valgte totalentreprenør vil varetage den endelige planlægning, projektering og udførelse af byggeriet.

Nedenstående skema angiver den foreløbige proces for Gandrup Plejehjem.



Foreløbig procesplan, Gandrup Plejehjem	
September 2020	Etablering af ny lokalplan påbegyndes*
September 2020	Politisk godkendelse af overordnet program og proces
Oktober 2020 - juni 2021	Udarbejdelse af byggeprogram (Sideløbende med lokalplansarbejde)
Juni 2021	Skema A (afhængig af at lokalplan er godkendt) Skema A godkendes på baggrund af lokalplan, byggeprogram og overordnet disponering af grund. Politisk godkendelse af kriterier for bedømmelse af indkomne forslag og sammensætning af bedømmelse/forhandlergruppe, samt byggeprogram.
August 2021	Udbud af totalentreprise med forhandling inkl. prækvalifikation.
December 2021	Præsentation af de indkomne tilbud på byggeriet for Ældre- og Handicapudvalget og byggegruppen.
Januar 2022	Politisk behandling af vinderprojekt Godkendelse af grundlag til Skema B og indstilling af vindende totalentreprenør
Marts 2022	Kontrakt med totalentreprenør
Juli 2022	Skema B /byggetilladelse
Marts 2022 – januar 2024	Totalentreprenør - Projektering og udførelse
Februar 2024	Indflytning



*Det endelige omfang af høringsperiode mv. er endnu ikke fastlagt.

Tidsplan

FL	01.09.20
Udvalg	09.09.20