

REFERAT Plejecenter og Sundhedshus (§17, stk. 4) d. 29-11-2017

Mødedato Onsdag d. 29. november 2017 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 2 forhallen

Indholdsfortegnelse

17.4 Plejecenter - Orientering fra formanden.....	3
17.4 Plejecenter - Orientering fra Projektdirektøren.....	4
17.4 Plejecenter/ØU/KB - Værdi- og Funktionsprogram, Skema A og Købsaftale.....	5
Eventuelt.....	8

Punkt 1: 17.4 Plejecenter - Orientering fra formanden

00.01.00-I00-8-15

Beslutning

Intet.

Punkt 2: 17.4 Plejecenter - Orientering fra Projektdirektøren

00.01.00-I00-8-15

Beslutning

Intet.

Punkt 3: 17.4 Plejecenter/ØU/KB - Værdi- og Funktionsprogram, Skema A og Købsaftale

82.06.00-P20-5-16

Anledning

Siden præsentationen af Værdi- og funktionsprogrammet for etape 3 er der nu behov for godkendelse af Værdi- og Funktionsprogrammet og skema A.

Samtidig fremlægges udkast til købsaftale og bilagsliste som en ramme for forvaltningens fortsatte forhandling om købsaftale.

Sagsfremstilling

Der har siden præsentationen af Værdi- og funktionsprogrammet for Albertshøj etape 3 for Kommunalbestyrelsen været arbejdet videre på kommunens materiale, der skal ligge til grund for købsaftalen med TK Development om at få opført 36 plejeboliger og 15 ældreboliger som en tilbygning til Plejecentret Albertshøj i en etape 3. Etape 1 og 2 udgøres som bekendt af det opførte og i december 2015 ibrugtagne plejecenter, sundhedshus, varehus og parkeringskælder.

Arbejdet er foregået med

- færdiggørelse af de kommunale ønsker og behov beskrevet i Værdi- og Funktionsprogrammet.
- juridiske og økonomiske forhandlinger om en købsaftale med en delegeret bygherremodel som grundlag.

Værdi- og Funktionsprogrammet

Siden Værdi- og Funktionsprogrammet blev præsenteret på et temamøde for Kommunalbestyrelsen, er der arbejdet videre med logistik, boliger og arealopgørelse.

Adgangsveje, trafik og den interne og eksterne logistik er bearbejdet, så et samlet Albertshøj får mere adgang fra Vognporten, og dermed aflastes parkeringspladsen ved Stationsporten.

Indretning af boliger og arbejdsmiljøforhold er bearbejdet, bl.a. tænkes et nyt løftesystem indbygget i lofterne.

Endelig er der tilføjet en arealopgørelse til Værdi- og Funktionsprogrammet.

Skema A

Skema A omfatter alle udgifterne til de almene plejeboliger, fælles arealer og kommunale service arealer, som ønskes at være indeholdt i den statslige finansiering. Indberetningen af det af Kommunalbestyrelsen godkendte skema A er nødvendig for den statslige finansiering af byggeriet. I skemaet angives ligeledes den fremtidige skønnede husleje.

Købsaftale

Købsaftalen indgås som en aftale mellem kommunen og centerejeren, Citycon ved TK Development, idet ansvaret for opførelsen af den kommunale del af etape 3 overleveres til TK Development. Dette gøres i overensstemmelse med den delegerede bygherremodel.

Købsaftalen er et udkast, og den suppleres med en mængde bilag, som fremgår af selve købsaftalen. Der vedlægges en liste over bilag, som er under udarbejdelse, og som bliver en del af selve købsaftalen.

Dette materiale udgør rammerne for indgåelse af en købsaftale.

Når alle dokumenter er færdige, overdrages de som kommunens ønsker og behov til TK Development. TK Developments rådgivere AK 83 opdaterer tegningsmaterialet til et dispositionsforslag, som beskriver både plejeboligerne og butikkerne i en sammenhæng. Dispositionsforslaget skal derefter udbydes i henhold til udbudsstrategien.

Den videre proces

Købsaftalen med tilhørende dokumenter skal alle kvalitetssikres for indhold og for juridiske og økonomiske forhold. Dette skal gøres af begge parter.

Købsaftalen i sin endelige, underskrevne version og det viderebearbejdede dispositionsforslag skal godkendes af Kommunalbestyrelsen snarest efter godkendelse af Skema A for at kunne overholde tidsfristerne i

almenboliglovgivningen.

Købsaftaleudkastet, som det er vedlagt hér, illustrerer den ramme, som forvaltningen arbejder inden for i forhandlingerne med TK Development.

I bilagene til købsaftalen, som endnu er under udarbejdelse, vil fremgå de krav, som Albertslund Kommune politisk har besluttet skal indgå i kommende udbud. Det gælder bl.a. de sociale klausuler og specifikationer af materiale- og miljøkrav til byggeriet.

Den udbudsform, som foreslås, er den samme, som blev benyttet ved etape 1 og 2. Der foreslås et totalentrepriseudbud med forhandling, som giver bedst mulighed for at sikre bygherrens ønsker til pris, kvalitet og tid.

Tildelingskriterierne foreslås fordelt med 40% på pris, 35% på kvalitet og løsninger samt 25% på kompetencer og tid.

Økonomi

Ved udarbejdelsen af byggeprogrammet har det vist sig nødvendigt at anvende noget af centerejerens grund (HB grunden) til henholdsvis gadeareal og til udvidelse af Stationstorvet med tilhørende passage. Arealet på Vognporten skal anvendes til varetilkørsel, så Vognporten ikke belastes yderligere. Arealet ved Stationstorvet skal anvendes til forbedring af de trafikale forhold mellem Vognporten, rampen og tunnelen under Vognporten og Stationstorvet, og der bliver skabt ny adgang til parkeringskælderen.

Grunden, der bebygges til etape 3, ejes af centerejeren, og derfor skal der mageskiftes, idet veje og pladser i centret som udgangspunkt ejes af kommunen.

Ved salget af Albertslund Centrum aftaltes det, at der forfalder betaling af byggeretter til kommunen for butiksarealer udover de allerede bebyggede. Det drejer sig imidlertid ikke om et særligt stort udvidet butiksareal, og det er derfor aftalt, at der udføres mageskifte i stedet for betaling.

Indstilling

Direktøren for Sundhed, Pleje & Omsorg og Projektdirektøren indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen godkender Værdi- og Funktionsprogrammet,
2. at Kommunalbestyrelsen godkender skema A,
3. at Kommunalbestyrelsen godkender huslejen, der er estimeret i skema A og
4. at Kommunalbestyrelsen giver forvaltningen mandat til at forhandle Købsaftalen og de tilhørende dokumenter og dispositionsforslaget færdige til godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Lene Rygaard Jessen (Ø) tog forbehold.

Lars Toft Simonsen (A), Leif Pedersen (F), Danni Olsen (O) og Brian Palmund (V) deltog ikke på mødet.

Sagen oversendes til Økonomiudvalget/Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Notat om Værdi- og Funktionsprogrammets indhold

Skema A

Skema A - økonominotat rev. 23.11.2017 (1)

Betinget købsaftale- Albertslund - 3. etape - v. 9 22-11-2017 (1)

Strateginotat vedr. entrepriseform og udbud (1)

Værdi- og funktionsprogram

Skitse over mageskifte

Skitse over brugsret

Økonomimodel 23.11.2017 (1)

Punkt 4: Eventuelt

00.01.00-I00-8-15

Beslutning

Intet.