

REFERAT Plejecenter og Sundhedshus (§17, stk. 4) d. 27-03-2017

Mødedato Mandag d. 27. marts 2017 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 2 forhallen

Indholdsfortegnelse

17.4 Plejecenter og Sundhedshus - Orientering fra formanden - marts.....	3
17.4 Plejecener og Sundhedshus - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - marts.....	4
17.4 Plejecenter og Sundhedshus/ØU/KB - Renovering af facader, Plejecenter og Sundhedshus.....	5
Eventuelt.....	7

Punkt 1: 17.4 Plejecenter og Sundhedshus - Orientering fra formanden - marts

00.01.00-I00-6-16

Beslutning

Intet.

Punkt 2: 17.4 Plejecener og Sundhedshus - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - marts

00.01.00-I00-6-16

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at

Beslutning

Intet.

Punkt 3: 17.4 Plejecenter og Sundhedshus/ØU/KB - Renovering af facader, Plejecenter og Sundhedshus

02.00.00-G00-19-12

Anledning

Facaderne på plejecenteret Albertshøj og sundhedshuset Albertslund vil nu blive renoveret af Totalentreprenøren MT Højgaard A/S.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at facadeløsningen på Plejecentret Albertshøj og Sundhedshuset Albertslund godkendes.

Sagsfremstilling

Facaderne på Plejecentret Albertshøj og Sundhedshuset Albertslund har siden totalentreprenøren MT Højgaard afleverede bygningerne til kommunen været plaget af utætheder. Utæthederne har optrådt især i forbindelse med kraftig regn suppleret med vindpåvirkning. MT Højgaard har løbende i 2016 afhjulpnet skaderne, forsøgt at tætnet og ledt efter årsagen til utæthederne.

På mødet den 6. december 2016 i § 17.4 Plejecenter og Sundhedshus forklarede MT Højgaard, som er totalentreprenør på opførelsen af Plejecentret Albertshøj og Sundhedshuset Albertslund, at deres undersøgelser af facaderne havde vist, at den anvendte facadekonstruktion ikke er i orden. MT Højgaard mente ikke, at det var muligt at reparere på konstruktionen. Totalentreprenøren oplyste, at man i stedet vil renovere alle facaderne og lægge en ny "hud" udenpå for at gøre facaderne tætte.

Siden mødet har MT Højgaard foretaget belastningsprøver og trækprøver af facaden for at finde den rigtige udbedringsmetode.

Undersøgelserne og projekteringen er blevet gennemført i et samarbejde med Keld Egholm, rådgivende ingeniør, som MT Højgaard har tilknyttet sagen i hans egenskab af facadespecialist, Teknologisk Institut og JJW Arkitekter, som har deltaget i MT Højgaards team fra starten af opførelsen og dermed kender projektet godt.

MT Højgaard er nu færdig med projektet for udførelsen af facaderenoveringen.

Der er valgt en metode, der i store træk medfører, at facaderne skal afrenses for løstsiddende puds, der monteres 50 mm mineraluldatts, og der afsluttes med 2 lag puds. I alt øges facadetykkelsen med ca. 60 mm. Dette medfører udskiftning af diverse bygningsdele, blandt andet:

- sålbænke, der udskiftes til naturskifer, der er mere gedigen og holdbar end den tidligere udførte tynde Steni plade
- tagkanter, der udskiftes til en type, der er højere for at sikre mod vandindtrængning
- ved vindfang, rækværker, sammenbygninger, hvor det er nødvendigt på grund af den tykkere facade.

Pudsen udføres i samme farver som eksisterende og i de samme mønstre, og umiddelbart vil facaderne ikke synes at være ændret.

I og med, at facaderne bliver 6 cm tykkere, vil vinduerne sidde dybere i facaderne. Det giver en større effekt med lys- og skyggeforhold og dermed mere liv i facaderne. Vinduesfalse beklædes med aluminiums-profiler i samme farve som vinduerne, og dette markerer vinduerne, og giver yderligere liv og spil i facaderne.

Som det tidligere er oplyst til kommunalbestyrelsen, er det nødvendigt at lægge dilatationsfuger i samlingerne mellem betonelementerne helt fremme ved facadepudsen. Der anvendes blød fugemasse produceret i samme farve som puds. Den bløde fuger påføres efter sidste pudslag, og dette gøres for at få fugen til at flugte med facadepudsen. Derefter drysses/dækkes den våde/bløde fugemasse med sand i samme farve som puds. Det vil være muligt at få øje på dilatationsfugerne i facaderne, når facaderne er færdige, men man skal være tæt på. Ved at anvende samme farve på de forskellige materialer og ved at anvende facadesand til at drysse ovenpå fugerne sløres dilatationsfugerne visuelt.

Dette betyder, at facaderne visuelt stort set vil opleves som store, sammenhængende flader, som det oprindeligt var tænkt. Man vil ikke få samme billede, som hvis man ser på f.eks. rådhuset og på Albo, hvor elementfugerne er tydelige at se, fordi de ligger dybere, skyggevirksom og fordi de er i en anden farve end facadeelementerne.

Der anvendes nu en puds i en bedre kvalitet, en puds, der er mere vandafvisende. Dette sikrer bedre mod vandindtrængning. På de nederste 2 m af facaderne anvendes der panserpuds, som er stærkere end den ellers anvendte. På grund af ovennævnte formindskes vedligeholdelsesforpligtelserne.

Både for MT Højgaard og for kommunen er det vigtigt, at facaderne nu bliver tætte, og derfor er der prioriteret i valg af gedigne, kvalitets produkter og i sikre udførelser. Dette gælder f.eks. udførelse af aluminiums profiler i vindueslysninger, facadepudsprodukter, sålbænke af skifer og mere tydelige dilatationsfuger.

MT Højgaard er i gang med at udføre en mock-up, for at rådgiverne kan se løsningen i fuld størrelse og derefter om nødvendigt justere løsningen.

Detailtidsplan for udførelsen vil blive gennemgået sammen med Sundhed, Pleje & Omsorg, og der vil blive taget hensyn til, at taghaven så vidt muligt kan anvendes af beboerne i sommerperioden.

JJW har udarbejdet notat, der beskriver de arkitektoniske forhold i forbindelse med renoveringen. Notatet vedlægges som bilag.

Kommunen har tilknyttet Jens Brandt rådgivende ingeniør, Rambøll til som facadespecialist at kvalitetssikre projektet. Rambøll's notat vedlægges sagen som bilag.

Endvidere har kommunen anvendt Kuben Management til at vurdere det byggejuridiske, og hvordan denne mangeludbedring indgår i aftalegrundlaget. Kubens notat vedlægges sagen som bilag.

Økonomi

Renoveringen udføres som en fejl/mangel i byggesagen af MT Højgaard, det vil sige uden udgifter for kommunen. Der kan dog tilståde uventede, mindre følgearbejder, som kommunen eventuelt må afholde udgifterne til.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet notat fra Kuben afsnit 7, sidste punktum præciseres og medgår sagen til den videre behandling.

Leif Pedersen (F) deltog ikke på mødet.

Bilag

Plejecentret Albertshøj. Arkitektur Endelig udgave

Memo Granskning marts22 rev F

Alb-C facader udbedring garanti og mangelansvar 22.03.2017

Punkt 4: Eventuelt

00.01.00-I00-6-16

Beslutning

Ole S. D. Hansen omdelte notat med spørgsmål som forvaltningen undersøger. Notat vedlagt.

Bilag

Spørgsmål fra Ole S. D. Hansen