

REFERAT Plejeboliger (§17, stk. 4) d. 06-12-2021

Mødedato Mandag d. 06. december 2021 kl. 08:00

Mødested KB salen

Indholdsfortegnelse

§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Økonomi overblik.....	3
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Skiltning.....	7
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Frigivelse af midler til aptering af niveau 2 (	10
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, IT og Inventar (bevilling).....	12
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Ekstrabevilling til byggeriet (bevilling).....	15
§17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden.....	19
§17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	20
§17.4 Plejeboliger - Eventuelt.....	21
Underskriftsblad.....	22

Punkt 1: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Økonomi overblik

82.06.00-P20-2-21

Anledning

En række forhold har påvirket økonomien på Albertshøj etape 3, som har medført et merforbrug. For at skabe et overblik over merforbruget på byggesagen, fremlægges en samlet orienteringssag omkring økonomien for hele projektet.

Sagsfremstilling

Byggeriet af Albertshøj etape 3 gennemføres i et bygherrefællesskab med Citycon, som ejer Albertslund Centrum. Det er mellem parterne aftalt, at der på grunden skal opføres privat erhverv og almene pleje- og ældreboliger med tilhørende kommunale servicefunktioner. Der skal opføres i alt 56 almene pleje- og ældreboliger, heraf 36 plejeboliger særligt indrettet til demente (niveau 3-5) og 20 ældreboliger opført i et tårn (niveau 6-10).

Det samlede byggeprojekt bestående af erhverv og almene pleje- og ældreboliger realiseres af Albertslund Kommune. Byggeriet opdeles på projektstadiet i to ejerlejligheder, hvor ejerlejlighed 1 består af ældreboliger, plejeboliger samt servicearealer og ejerlejlighed 2 består af erhverv.

Den private erhvervsejerlejlighed udgøres af en butik i niveau 0-1 og et kontorlejemål på niveau 2.

Alle aftaler, herunder købsaftalen, grundkøbsaftale og mageskifteaftale, i bygherrefællesskabet er tidligere godkendt af Kommunalbestyrelsen i 2019.

Mødesager

Udover denne mødesag fremlægges til dette kommunalbestyrelsesmøde fire sager.

En økonomisag omkring ekstra bevilling til byggeriet, inventarsagen, sag om aptering af niveau 2 samt skiltesag, som er af mere principiel karakter og ikke indeholder økonomi.

Sagerne omkring etape 3 hænger sammen, og derfor giver det mening at se på økonomien som en samlet ramme, til trods for at den ligger i særskilte bevillinger.

Hvis der kan hentes besparelser et sted, kan de støtte op om økonomien et andet sted. Sagerne belyses derfor kort i denne samlede sag.

Økonomi overblik

Økonomien omkring byggeriet af Etape 3 er fordelt over 12 bevillinger. Fordelingen skyldes bl.a. at det er et støttet byggeri, hvor vi skal leve op til de krav der ligger almenboligloven. De forskellige dele af økonomien ligger i forskellige puljer internt i kommunen, og der er forskellig moms kontering alt efter om det er erhvervs- eller servicearealer. Derudover er en række bevillinger der binder sig op på kontrakter indgået med Citycon.

Samlet set har Albertslund Kommune på nuværende tidspunkt en udgift til byggeriet på 29.5 mio. kr.

Derudover er der bevilget 14.5 mio. kr. til inventar samt 15 mio. kr. til aptering af niveau 2.

Den samlede entreprisensum for byggeriet er 167.431.191 kr. inkl. moms.

Økonomi udfordringer i byggesagen

Der har været en række forhold, der har gjort, at der har været merudgifter på sagen. Samlet set er der brug for at finde 6,3 mio. kr. til byggesagen.

En af de store grunde til at der er behov for at tilføre byggesagen en merbevilling er, at puljen for uforudsete udgifter har været sat meget lavt. I denne sag er UFO puljen på 3%. I byggerprojekter arbejder man generelt med en UFO pulje på 10-15%

Det har gjort at der ikke har været økonomisk råderum til ekstra udgifter i forbindelse med jordforurening, støttemure mv. som er kommet til undervejs.

Det har udfordret både byggesagen og inventarsagen, hvor der er blevet disponeret over en meget stor del af bevillingen til byggeomkostninger, som ikke kunne rummes indenfor den økonomiske ramme til udbuddet.

Der har i begge sager været en sparerunde, hvorfor merforbruget er 6,3 mio. kr.

Da den støttede byggesag vedr. plejeboliger og ældreboliger ikke kan rumme yderligere udgifter indenfor det statslige maksimumbeløb, er der tale om en kommunal udgift, som ikke påvirker huslejen for boligerne.

Jordforurening

Byggegrunden (tidl. HB grunden) viste sig at være forurenet i et langt større omfang, end forudset, hvilket blev klart efter nedrivning af de eksisterende bygninger.

Disse to forhold er løbet op i 3,1 mio. kr. og indgår i opgørelsen af merforbruget.

Klargøring af grund

Klargøringen af grunden har været dyrere end først antaget, da der har været en række uforudsete forhold i nedrivningen (asbest m.m.).

Desuden er det nødvendigt at stabilisere støttevæggen mod Kwicklys varegård, som tidligere blev støttet af de nu nedrevne bygninger.

Der har været en meromkostning på 1,5 mio. kr. i forhold til budgettet som indgår i det opgjorte merforbrug,

Omkostninger

Der har været en del ekstra omkostninger til rådgivning, som følge af genudbuddet i forbindelse med konkursen tilbage i januar 2020.

Den forventede meromkostning hertil ligger på 1,5 mio. kr. og indgår i de 6,3 mio. kr. merforbrug.

Pulje til uforudsete udgifter

Den afsatte pulje til uforudsete udgifter (UFO) på 3,9 mio. kr. udgør ca. 3% af byggesummen. I sammenlignelige byggerier som dette, vil en pulje til uforudsete udgifter normalt ligge omkring 10-15% af den samlede entreprise.

UFO-puljen er på nuværende tidspunkt allerede disponeret og det må forventes at der også tilstøder uforudsete udgifter i resten af projektforsløbet.

Det foreslås at øge UFO-puljen med 3 mio. kr., for at imødekomme fremtidige udgifter i byggeriet, som ikke har kunne forudses.

Plejecenter - IT og inventarsag

Som oplyst ved godkendelse af skema B i 2020, fremlægges der nu en sag om "IT og Inventar" til politisk behandling i december 2021.

Her skal der tages stilling til inventar, nøglesystemer, hårde hvidevarer, digitalt udstyr, digital infrastruktur (WIFI) og hjælpemidler bl.a. i form af velfærdsteknologi.

Nogle af posterne indgår i Totalentreprisekontrakten, men de er ikke en del af almenboligsagens økonomi, og de finansieres af inventarsagen.

En del af inventaret til fællesrummene og boligerne i plejecenteret (ca. 4 mio. kr.) skal dog indgå i almenboligsagen og skal finansieres over huslejen.

Der blev ved skema B afsat 14,5 mio. kr. til inventar.

9,5 mio. kr. af den afsatte pulje er dog allerede disponeret til byggerelaterede poster så som CTS system, ADK låsesystem, Transformerstation mv. Denne fordeling blev politisk vedtaget ved skema B i 2020.

Der har været en spareproces men der er behov for 1,9 mio. kr. i merbevilling for at få en løsning for IT- og Inventar, hvor plejecenteret kan tages i drift.

Estimerterne er behæftet med nogen usikkerhed da der ikke er kommet endelig tilbagemelding på det allerede bestilte hos CASA. De endelige besparelser afhænger derfor af CASAs tilbagemelding.

Aptering af niveau 2

Kommunalbestyrelsen har tilbage i juni 2019 besluttet, at det er Sundhedsplejen og Familiehuset der skal flytte ind på niveau 2. Der er afsat 15. mio. kr. til apteringen af niveau 2. Som en del af Totalentreprise bød CASA ind med en pris på apteringen på 7,8 mio. kr.

Da projektet blev udbudt var kontorarealet tegnet som et åbent kontor miljø. Det er dog ikke muligt for Sundhedsplejen og Familiehuset at gennemføre deres borgerrettede aktiviteter i et åbent kontormiljø. Der er behov for separate rum til blandt andet borgersamtaler, gruppetilbud samt træningsfaciliteter til fysio- og ergoterapi. Forvaltningen har i løbet af sensommeren haft en proces med de kommende brugere, omkring indretningen af niveau 2. Der er i samarbejde med Entasis arkitekter blevet udfærdiget en planløsning, der rummer brugernes ønsker inden for rammen.

Økonomi

Der gås mere i dybden med økonomien i de enkelte sager, hvor de fremgår hvad der søges ekstrabevilling til og hvor der er foretaget besparelser.

Præsentation af økonomien

Der vil på §17.4 udvalgsrådet være en præsentation af statusøkonomien på byggeriet af Albertshøj - Etape 3.

Der vil være mulighed for at stille spørgsmål til økonomiplæget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at sagen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Punkt 2: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Skiltning

82.06.00-P20-2-21

Anledning

I forbindelse med byggeriet skal der tages stilling til omfanget af facadeskiltning, placering samt design.

Sagsfremstilling

Entasis arkitekter har lavet et oplæg til skiltning på facaden (dette er vedlagt som bilag). Der er fra arkitektens side ønske om ingen eller neutral skiltning på facaderne, og arkitekten er fremkommet med nogle henstillinger til den neutrale del, som griber ind i eksisterende design og logo, men som passer ind i arkitekturen for det fremtidige byggeri. Der pågår p.t. dialog omkring mulighederne. Der skal træffes beslutning om skiltning på facaden af Albertshøj etape 3.

Albertshøj etape 3 består af en butik i underetagen (niv. 0-1), et kontorlejemål (niv. 2), plejecenter (niv. 3-5) samt et tårn med ældreboliger (niv. 6-10). De nederste etager, henholdsvis butiksareal og erhvervsareal (niveau 0-2) har Citycon som bygherre, mens Albertslund Kommune er bygherre for de øvrige etager (niv. 3-10). I forbindelse med projektoplægget har Citycon ønsket at udvide deres skilteområder til også at omfatte skiltning på de kommunale facadeområder.

Albertshøj etape 3 bygges op af den frie gavl mod nord på det eksisterende Albertshøj etape 1 og 2 og kommer dermed til at ligge som byens nye vartegn mod stationen.

Der sidder på nuværende tidspunkt et stort Albertslund Centrum-skilt samt et Kvikly-skilt på gavlen, som skal nedtages i forbindelse med byggeriet. Citycon ønsker at få skiltet genopsat 1:1 på den nye tårn facade. Det anses ikke som en mulighed i forhold til udformningen af facadens præfabrikerede betonelementer, at flytte de eksisterende skilte.

Der er tre scenarier for skiltningen:

1. Der etableres ikke skilte på Albertshøj etape 3, og de eksisterende skilte tages ned.
2. Der etableres de to skilte som er i dag, i en udformning der passer til det arkitektoniske udtryk af den nye bygning.
3. Der etableres mulighed for flere skilte på den nye bygning end hvad der haves i dag.

Forvaltningen indstiller, at der arbejdes videre med scenarie 2 med en neutral facadeskiltning, således at man både sikrer en opmærksomhed på centret og handlemulighederne i byen, men begrænser omfanget til det der haves i dag af hensyn til udtrykket på den nye bygning samt lysgener for bygningens beboere.

Med scenarie 2 skal der udarbejdes nye skilte og der skal laves en analyse i forhold til lysgener for beboerne i bygningen og omkringliggende boliger. Det er vigtigt at en fremtidig skiltning ikke kommer til at genere beboerne, der i mange tilfælde vil være særligt følsomme overfor lyseffekter og reflekser.

I forhold til den øvrige skiltning på forretningsniveauet, ser forvaltningen helst at skiltningen tilpasses arkitekturen, jf. arkitektens forslag. Der skal opsættes skilte i forbindelse med de forskellige indgangspartier til henholdsvis butikken, plejecentret samt erhvervslejemålet i niveau 2. Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet, at Familiehuset og Sundhedsplejen flytter ind i erhvervslejemålet.

Facadeskiltning kræver byggemyndighedsbehandling, da det vil være imod lokalplanen for centret. Bygningens højde, vil sandsynligvis desuden medføre yderligere myndighedsbehandling iht. skiltens indvirkning på omgivelserne.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 11. november 2021

Sagen blev i første omgang fremsendt til §17.4 i maj 2021, der blev sagen sendt retur til forvaltningen med ønske om, at sagen blev yderligere belyst, i det der ønskedes en skitse med placering samt størrelse af et arkitektonisk tilpasset skilt.

Entasis arkitekter er kommet med et nyt forslag, som er vedlagt. Her fremgår det at der anbefales skilte på ca. 2 x 0,5 m, udført som fritskårne logoer der underlægger sig arkitekturen.

Uddrag fra entasis' notat;

”Det tegnede projekt illustrerer, et moderne elaboreret facadeelement, applikeret med espalier, baldakiner, lysninger og vinduer i bronzefarvet alu samt omfattende begrønning af facader, der blødgør og humaniserer betonens solide arkitektoniske udtryk. Anbefalingen er derfor, at der arbejdes med en skiltning, der er tilpasset bygningen og dens materialitet, selvfølgelig hvor logoer fortsat let kan genkendes. Overordnet set anbefaler entasis at skiltning tydeligt underligger sig og spiller sammen med bygningen. Det foreslås derfor at skiltning og bygning arbejder sammen ved at skiltning udføres som ”fritskårne” logoer, tekst eller tilsvarende, der tegner sig med bygningens facader som baggrund. Logoerne anbefales ”skåret” i samme bronzefarvede aluminium, som der benyttes i vindueslysninger og på vinduer. De ”fritskårne” bogstaver eller det ”fritskårne” logo kan så oplyses bagfra, så det står tydeligt frem mod S-banen mv. om aftenen og natten.”

Lysgenerne fra de mulige skilte skal undersøges yderligere, ligesom sagen skal myndighedsbehandles.

Præcision af placering for de nuværende skilte

Der sidder pt. et stort Albertslund Centrum-skilt i 5 sals højde samt et Kvickly-skilt i 3 sals højde på gavlen af etape 2. Albertslund Centrum skiltet skal nedtages i forbindelse med byggeriet, da det sidder der hvor etape 3 kobler sig på etape 1 og 2. Kvickly skiltet kan blive siddende, men det vil fremover kun kunne ses fra Albertslundvej og ikke længere fra Stationen hvor det tidligere har kunnet ses i begrænset omfang.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der arbejdes efter arkitektens vision med neutral og arkitektonisk tilpasset skiltning på bygningen.
2. at der sættes to skilte op på den kommunale del af bygningen svarende til det som er på etape 2 af bygningen i dag.

Historik

Sagen sendes tilbage til forvaltningen.

Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul, Handicaprådet, deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

AE3_Skiltning på tårn_Skitse_entasis.pdf

Punkt 3: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Frigivelse af midler til aptering af niveau 2 (bevilling)

82.06.00-P20-4-21

Anledning

Der søges om frigivelse af bevillingen på 15 mio. kr. til aptering af erhvervsarealet på niveau 2, i byggeriet af Albertshøj - Etape 3.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelsen af Albertshøj Etape 3, har Kommunalbestyrelsen tidligere besluttet at Albertslund Kommune skal leje sig ind på erhvervsarealet på niveau 2.

Erhvervsarealet leveres som et råhus til Citycon og det skal derefter apteres. Citycon apterer og driver selv butiksarealet i niveau 0, men som en del af lejekontrakten står kommunen selv for apteringen af erhvervslejemålet på niveau 2. Apteringen af lokalerne er tilkøbt hos totalentreprenøren CASA A/S.

Kommunalbestyrelsen har tilbage i juni 2019 besluttet, at det er Sundhedsplejen og Familiehuset der skal flytte ind på niveau 2.

Da projektet blev udbudt var kontorarealet tegnet som et åbent kontor miljø. Det er dog ikke muligt for Sundhedsplejen og Familiehuset at gennemføre deres borgerrettede aktiviteter i et åbent kontormiljø.

Der er behov for separate rum til blandt andet borgersamtaler, gruppetilbud samt træningsfaciliteter til fysio- og ergoterapi. Forvaltningen har i løbet af sensommeren haft en proces med de kommende brugere, omkring indretningen af niveau 2. Der er i samarbejde med entasis arkitekter blevet udfærdiget en planløsning, som kan imødekomme begges ønsker hvor muligt.

Den oprindelige pris på aptering som CASA gav, som en del af totalentreprisen, ligger på 7,8 mio. kr. Det må forventes at ændringerne i apteringen bliver dyrere end de 4 mio. kr., som overslaget i det vedlagte bilag viser. Dette skyldes både, at brandstrategien formentlig skal ændres, og at projekteringen for byggeriet nu er forholdsvis langt, så ændringerne kan påvirke de generelle tekniske løsninger i bygningen.

Derudover har der været generelle prisstigninger på knap 30%.

Prisen for den udfærdigede planløsning bliver derfor muligvis dyrere, end det beregnede. Forvaltningen vil i samarbejde med Sundhedsplejen og Familiehuset gå ind i en proces der kigger på billigere løsninger, så budgettet kan overholdes.

Økonomi

Der er i anlægsplanen afsat rådighedsbeløb på 12 mio. kr. i 2022 og 3 mio. kr. i 2023 til finansiering af apteringen af erhvervsarealet på niveau 2.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling på 15 mio. kr. og rådighedsbeløb fordelt med 12 mio. kr. i 2022 og 3 mio. kr. i 2023 til aptering af erhvervsarealet og

2. udgifterne finansieres af de hertil afsatte rådighedsbeløb.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

Overslag aptering niveau 2

Bevillingsskema - Albertshøj Aptering

Punkt 4: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, IT og Inventar (bevilling)

82.06.00-P20-2-19

Anledning

I forbindelse med opførelsen af etape 3 skal plejecenteret indrettes med it og inventar. Der er i anlægsplanen for 2022 og 2023 i alt afsat 14,5 mio. kr.

En del byggerelaterede poster så som adgangssystemer, CTS mv. er blevet finansieret over denne sag for at holde byggeøkonomien.

Det betyder, at der trods en sparerunde i inventarsagen, er brug for en merbevilling på 2,8 mio. kr.

Sagsfremstilling

Der er i anlægsplanen afsat et beløb på 14,5 mio. kr. til inventar beregnet ud fra prisen på inventar i etape 1 og 2.

I etape 3 har det været intentionen fra start, at der skulle mere velfærdsteknologi ind, end der er i etape 1 og 2. Der har derfor fra start været tilvalgt døgnrytmebelysning i plejecenterets tre etager.

I forbindelse med det første udbud, blev det besluttet, at der kunne disponeres over en del af denne bevilling for at få den samlede økonomi til at hænge sammen.

Det blev behandlet på §17.4 i januar 2020 og igen i forbindelse med skema B, i december 2020.

De byggerelaterede poster udgør ca. 9,5 mio. kr. af de afsatte 14,5 mio. kr. Det drejer sig bl.a. om CTS, låsesystem (ADK), sikring, fibernet, transformerstation.

Besparelser

Der har været en større sparerunde af de forventede udgifter for, at holde budgettet på 14,5 mio. kr.

For at komme i mål, med et plejehjem der er klar til drift, mangler der 2,8 mio. kr.

En del af de poster, der kan skæres fra, er allerede bestilt gennem entreprenøren CASA. Det betyder, at den afsatte besparelse er et estimeret beløb, hvor kommunen først får det endelige tal, efter en forhandling med CASA.

Da kommunen trækker sig fra allerede underskrevne aftalesedler, vil kommunen stå tilbage med en udgift i omegnen af 25% af den enkelte aftaleseddels beløb. Den del af besparelserne, der allerede er bestilt udgør ca. 1,9 mio. kr.

Samlet set er der besparelsesmuligheder for 5,25 mio. kr. Besparelserne er fundet ved at skære ned på antal og kvalitet eller ved at tage hele enheder helt ud.

Det som er taget ud er alt IT samt fibernettilslutning, loftlifte (skinner samt motor), hæve-sænke toiletter og vaske, ekstra udgift til kaldeanlæg, automatik på boligdøre samt generelt skåret ned i de afsatte beløb til indkøb af sikringsudstyr, udformning af wayfinding og skilte samt inventar til depoter, kontorer mv. Der er desuden trukket alt andet end det mest nødvendige ud, og det eneste der indkøbes er således det som fremgår af det vedlagte bilag.

Hertil kommer, at der også er bortsparet midler til dækning af uforudsete omkostninger ved opstart af et nyt plejehjem.

Besparelserne til trods mangler der fortsat 1,9 mio. kr. til indkøb af IT, løftslifte og udvidelse af kaldeanlæg før plejehjemmet kan komme i drift. Derudover er det ikke muligt at spare hæve-sænke toiletter og vaske på 0,9 mio. kr., da disse er produceret og i gang med at blive installeret. Samlet i alt 2,8 mio. kr.

Der kan på længere sigt også ligge flere udgifter i driften for Albertshøj, idet visse omkostninger vil komme til, når der opstår behov hos de enkelte borgere.

F.eks. kan der senere hen skulle indkøbes wayfinding, hvis der beboere med ekstra behov på dette område. Denne udgift vil skulle håndteres i driftsbudgetterne på området.

Der er ikke skåret i døgnrytmelyset, da den pris kommunen har fået på lyset er forholdsvis lav, og det forventes, at kommunen vil ende med en lige så stor eller større udgift for at udskifte til et almindeligt produkt.

Ved at gennemføre disse besparelser på inventaret i plejecenteret bliver der gået på kompromis med intentionerne i forhold til at opføre et plejehjem med fokus på dementramte borgere i forhold til f.eks låsesystemer med automatik på alle boligdøre.

Inventar til boligområderne i Plejecenteret

I forbindelse med opførelsen af etape 1 og 2 indkøbte kommunen inventar, så som stole, borde, sofaer mv. til plejecenteret. Retningslinjerne er imidlertid blevet skærpet, hvilket betyder, at kommunen ikke må indkøbe møbler til fællesarealerne. Møblerne skal i stedet leases og afdrages over huslejen. Det var estimeret, at møbler ville koste ca. 4 mio. kr. Der tages stilling til dette inventar i en særskilt sag i starten af 2022.

Senge, møbler til servicearealer mm. genbruges, der hvor der er overskudskapacitet fra andre steder eller indkøbes via SKI og rammeaftaler.

Ældreboliger

De 20 boliger i tårnet bliver indrettet som almindelige ældreboliger. Beboerne både her og i plejecenteret, vil ligesom alle andre borgere kunne blive visiteret til ekstra udstyr, såfremt de får behovet.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelses, 6. december 2021.

Merbevillingen på 2,8 mio. kr. bruges til indkøb af IT, IT infrastruktur, løftslifte, udvidelse af kaldeanlæg, hæve-sænke toiletter og vaske.

Økonomi

IT- og Inventarbudgettet er opdelt i fire kategorier, for at gøre det mere overskueligt.

- TE aftale med CASA (allerede bestilt) 8,4 mio. kr.

CTS, ADK og AIA mv.

- Aftalesedler CASA (allerede bestilt) 2,7 mio. kr.

Døgnrytmelys, toiletter, vaske, mv.

- Øvrigt inventar 2,6 mio. kr.

Senge, møbler til servicearealer mv.

- Rådgivning mv. 0,8 mio. kr.

Rådgivere og uforudsete udgifter

- Merbevilling 2,8 mio. kr.

IT, Kaldeanlæg & loftslifte

- Samlet budget 17,3 mio. kr.

For at få plejehjemmet i drift, er der brug for en merbevilling på 2,8 mio. kr., svarende til en samlet bevilling på 17,3 mio. kr.

Merbevillingen kan finansieres med 0,36 mio. kr. fra kassebeholdningen fra anlægsregnskabet om læringsmiljø samt 2 mio. kr. fra SKAF fra det beløb som er afsat til drift af Albertshøj etape 3 i 22, samt 0,5 fra bevillingen fra anlægssagen om Hjemtagelser. Mulighederne for at kunne realisere besparelser ved at hjemtage borgere fra tilbud udenbys vil blive kraftig reduceret.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling på 17,3 mio. kr. og rådighedsbeløb fordelt med 14,9 mio. kr. i 2022 og 2,4 mio. kr. i 2023,
2. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 13 mio. kr. i 2022 og 1,5 mio. kr. i 2023 og
3. at merudgiften på 2,8 mio. kr. finansieres med 2 mio. kr. af bygningsdrift (skatter, afgifter, forsikringer, husleje og bygningsdrift) afsat til etape 3 i 2022 og med 0,360 mio. kr. af kassebeholdningen - af det beløb der tilføres kassebeholdningen ifm. godkendelse af anlægsregnskab for klasserumsinventar og læringsmiljøer, samt 0,5 mio. kr. fra hjemtagelser.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

Budget_Inventar_og_Velfærdsteknologi

Bevillingsskema

Punkt 5: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Ekstrabevilling til byggeriet (bevilling)

82.06.00-P20-2-21

Anledning

En række forhold vedrørende klargøring af byggegrund, skærpede brandkrav og konkretisering af projektforskel m.m. har udfordret økonomien for projektet og medført behov for en forøgelse af bevillingen til byggeprojektet.

Sagsfremstilling

Der er en række forhold, der har gjort, at budgettet for Albertshøj Etape 3, er økonomisk udfordret. Det betyder, at der mangler 6,3 mio. kr. i anlægssagen til selve byggeriet.

Normalt bliver uforudsete udgifter dækket af puljen til uforudsete udgifter. Dette er dog ikke muligt, da man ved bevillingen til byggeriet besluttede af nedsætte puljen til 3 % af bevillingen. I byggerier som dette, vil en pulje til uforudsete udgifter normalt ligge omkring 10-15% af den samlede bevilling, svarende til 13-19,3 mio. kr. De 3 % udgør 3,9 mio. kr. af den samlede bevilling til byggeriet.

Der er siden byggeriets påbegyndelse opstået uforudsete udgifter til jordforurening, klargøring af grund og ekstra omkostninger til rådgiver til samlede merudgift på 6,1 mio. kr. Omkostningerne kan ikke dækkes af puljen til uforudsete udgifter, da de 3,9 mio. kr. allerede er disponeret til andre uforudsete omkostninger som omprojektering af trappeforløb og elevatorer som følge af skærpede brandkrav.

Jordforurening

Byggegrunden (tidl. HB grunden) viste sig at være forurenet i et langt større omfang, end forudset, hvilket blev klart efter nedrivning af de eksisterende bygninger. Forureningen er løbet op i 2,6 mio. kr. og kan ikke rummes indenfor de nuværende rådighedsbeløb på sagen. Den udvidede del af Stationstorvet er endnu ikke oprenset, det estimeres til at koste 0,5 mio. kr.

Klargøring af grund

Klargøringen af grunden har været dyrere end først antaget, da der har været en række uforudsete forhold i nedrivningen. Der er fundet asbest, der skulle håndteres, og det har vist sig nødvendigt at stabilisere støttevæggen mod Kvicklys varegård, som tidligere blev støttet af de nu nedrevne bygninger. Der mangler derfor 1,5 mio. kr. i budgettet til dette.

Omkostninger

Der har været en del ekstra omkostninger til rådgivning. Dette dækker dels omkostninger vedrørende genudbud af totalentreprise efter entreprenørkonkurs, som ikke kan rummes inden for den estimerede ramme fra 2020, bygherrerådgivning i forbindelse med skærpede fortolkninger af brandkrav samt opjustering af tilsyn mv. i udførelsesfasen.

Det mangler 1,5 mio. kr. til forøgelse af budget for omkostninger, som primært vedrører rådgivning på sagen. Meromkostningen er et anslået beløb for at sikre den fornødne rådgivning, tilsyn mv. gennem resten af projektet. Det er ikke et allerede disponeret beløb.

Pulje til uforudsete udgifter

Der søges om en forøgelse af puljen til uforudsete udgifter på 6,1 + 3 mio. kr. for at dække de uforudsete merudgifter, der kommer til samt for at imødekomme, at der formentlig vil komme flere udgifter i byggeriet, som ikke har kunne forudses.

De 9,1 mio. kr. svarer til 7 % af bevillingen oveni i de 3 %.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 6. december 2021.

På mødet i §17.4 Plejeboliger, blev der spurgt ind til pris for at genindføre haveelevator samt beplantning på tagterrassen.

Haveelevator 850.000 kr.

Beplantning på tagterrassen 900.000 kr.

Som alternativ til den oprindelige beplantning på tagterrassen til 900.000 kr. kan man vælge at give Vej & Park 200.000 kr. til at begrønne tagterrassen, og derved opnå en besparelse på 700.000 kr.

Den ekstra merbevilling kan finansieres med 1,735 mio. kr. fra puljen til hjemtagelser + 15.000 kr. fra bevillingen til Tage på skoleområdet.

Derudover blev der spurgt til prisen for at ændre tilbage til trægulve i boligerne.

Trægulv i boligerne 75.000 kr.

Trægulvene kan finansieres med 75.000 kr. fra bevillingen til Tage på skoleområdet, såfremt de ønskes tilbageført i projektet.

Priserne dækker ikke over den fulde anskaffelsessum, men den besparelse, der har kunnet hentes i sparerunden.

Økonomi

Besparelsesmuligheder

For at holde merforbruget på et minimum, kan der findes besparelser for omkring 2,8 mio. kr. indenfor bevillingen.

Besparelserne udgør:

- at spare haveelevatoren væk. Betyder sværere adgang tagterrassen for beboerne på niveau 4 og 5.
- at beplantning og indretning af tagterrassen udgår. Betyder, at terrassen leveres med fliser.
- at foldedøre i køkkenet udgår. Betyder at fleksibiliteten i fællesrummet fjernes.
- at der ændres fra trægulve til linoleum i boligerne. Betyder noget for følelsen af hjemlighed.
- at der ændres møderum (udgår) til aktivitetsrum, for at få et større arealtilskud. Betyder begrænsning af mødefaciliteter.

Samlet økonomi

Jf. ovenstående indstilles der således en samlet forøgelse af bevillingen til byggeriet på 6,3 mio. kr.

Forhøjet UFO-pulje

Ekstra bevilling 3,0 mio. kr.

Merudgifter på byggeriet

Jordforurening 3,1 mio. kr.

Klargøring af grund 1,5 mio. kr.

Omkostninger 1,5 mio. kr.

Besparelser i byggesagen -2,8 mio. kr.

Samlede merudgifter 3,3 mio. kr.

Merforbruget på byggesagen på 6,3 mio. kr. kan finansieres fra andre anlægsprojekter.

Der er afsat et rådighedsbeløb i forbindelse med budget 2022 på 2,4 mio. kr. til at dække jordforurening.

Derudover skal der findes finansiering til de resterende 3,9 mio.

Forvaltningen foreslår at de finansieres med;

0,1 mio. kr. fra byens forskønnelse (samlet 1,125 mio. kr. i 2022),

Enkelte projekter vil ikke blive gennemført

0,5 mio. kr. fra Asfaltarbejder (samlet 3,55 mio. kr. i 2023)

Konsekvensen vil være, at der vil komme et fremtidigt efterslæb på vejområdet

0,1 mio. kr. fra Støjhandlingsplan (samlet 0,290 mio. kr. i 2022)

Miljøstyrelsen har hjemtaget kortlæggelsen, så der kan findes 100.000 kr. fra sagen

0,425 mio. kr. fra Flisearealer, brolægninger og brønde (0,425 mio. kr. i 2022)

Konsekvensen vil være at der ikke bliver lavet andet end de mest nødvendige i 2022.

0,575 mio. kr. fra Tage på Skoleområdet (samlet 17,6 mio. kr. i 2023)

Det vil have den konsekvens, at der bliver lavet mindre vedligehold på skolernes tage, som allerede har et efterslæb.

2,2 mio. kr. fra Hjemtagelser (samlet 4,435 mio. kr. i 2021)

Konsekvensen er, at mulighederne for at kunne realisere besparelser ved, at hjemtage borgere fra tilbud udenbys vil blive kraftigt reduceret

Det er ikke muligt at angive et anlægsprojekt alene til finansiering af dette merforbrug.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 6,3 mio. kr. til uforudsete udgifter på projektet,
2. at udgiften finansieres som beskrevet på vedlagte bevillingsskema og
3. at der gennemføres en besparelse i projektet på 2,8 mio. kr.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der udarbejdes en plan for at haveelevator samt alternativ beplantning kan sikres etableret og at prisfoskel på linoleumssgulv og trægulv belyses.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

Bevillingsskema

Punkt 6: §17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-4-21

Anledning

Orienteringssager.

Beslutning

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Punkt 7: §17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-5-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Der er besigtigelse af byggeriet i foråret.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Punkt 8: §17.4 Plejeboliger - Eventuelt

00.00.00-I00-6-21

Anledning

Eventuelt.

Sagsfremstilling

A. Kommentar fra Bjarke Juul, Handicaprådet.

Beslutning

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

A. Kommentar fra Bjarke Juul, Handicaprådet

Punkt 9: Underskriftsblad

00.00.00-I00-10-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives digitalt af deltagerne ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.