

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 15-02-2016

Mødedato Mandag d. 15. februar 2016 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	4
17.4 Udvikling af af Albertslund Midtby - Licitation på genopførelse af bygning M til Kongsholme	5
17.4 Udvikling af Albertslund Midtby - Elevator på Stationsforpladsen (ekstrabevilling).....	7
Eventuelt.....	9

Punkt 1: Orientering fra formanden

00.01.00-I00-5-15

Beslutning

Intet.

Fraværende i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) - 15. februar 2016:

Leif Pedersen (F) og Sofie Amalie Blomsterberg (V)

Punkt 2: Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.01.00-I00-5-15

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Fraværende i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) - 15. februar 2016:

Leif Pedersen (F) og Sofie Amalie Blomsterberg (V)

Punkt 3: 17.4 Udvikling af af Albertslund Midtby - Licitation på genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret (bevilling)

82.00.00-P20-7-15

Resume

Der har været afholdt licitation på genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret. I denne sag indstilles, at Albertslund Kommune skriver kontrakt med Adserballe & Knudsen A/S. Desuden skal der tages beslutning om økonomien i sagen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås kontrakt med Adserballe & Knudsen til genopførelse af bygning M,
2. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 34.926.000 kr. til genopførelse af bygning M i Kongsholmcentret,
3. at en del af udgiften finansieres af det afsatte beløb i investeringsoversigten på 5.700.000 kr.
4. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 34.157.000 kr. i forsikringsindtægt,
5. at en del af indtægten finansieres af det afsatte indtægtsbeløb i investeringsoversigten på 5.700.000 kr.
6. at indtægten for moms på 8.539.000 kr. tilføres kassebeholdningen,
7. at merudgiften for Albertslund Kommune på 769.000 kr. til gennemførelsen af byggesagen finansieres af kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte i foråret 2015 projektforslaget til genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret. Efterfølgende er der i efteråret blevet udført en projektering med afsluttet licitation i en hovedentreprise.

Albertslund Kommune har indbudt 5 entreprenørfirmaer til at give tilbud på hovedentreprisen. Tildelingskriterierne har været opdelt i underkriterierne vægtet pris (60%) og proces, organisation og tidsplan (vægtet 40%).

Den kommende bygning M vil fremstå i lighed med det godkendte projektforslag fra foråret 2015. Facadeudtrykket bibeholdes med et skift mellem vinduer og lukkede elementer. Facadeløsningen er et gennemafprøvet præfabrikeret aluminiumsfacadesystem med et minimum af vedligeholdelsesbehov. Under projekteringen er det valgt at fjerne de nedhængte lofter i bygningen, så der bliver et direkte kig op til loft- og tagkonstruktionen. Udearealerne omkring den nye bygning vil blive istandsat, så de fremstår som de oprindelige udearealer.

De indkomne priser på hovedentreprisen lå over de beløb, som forsikringsselskabet havde afsat til genopførelsen. Der har derfor været arbejdet på at gøre projektet billigere. I arbejdet med besparelserne har det været målet, at bygningen stadig skulle fremstå som det godkendte projektforslag. Der er fundet besparelser på ovenlys, reduceret højde på bygning, facadebeklædning i gavlene, en mindre indvendig trappe mellem auditorie og administration samt en mellembygning med et andet facadeudtryk. Skillevæggen mellem auditorie og administrationen erstattes af en gipsvæg frem for den planlagte glasvæg. Funktionerne i bygningen er bibeholdt og specielt solceller og handicaplift er der lagt vægt på at beholde. Der er tilvalgt ekstra toiletter og et baderum i kælderen.

Årsagen til den nødvendige besparelse, i forhold til tilbuddet og det økonomiske budget fra projektforslaget, ligger i konstruktionerne og de tilhørende fundamenter. Konstruktionerne skal være større og stærkere. Bagvæggen i auditoriet mod det gamle Kongsholmcenter skal afstives, og det kræver ekstra fundamenter og opgravning af hele det mellemliggende udeareal og trappen.

Ved licitationen gav Adserballe & Knudsen det billigste bud. Albertslund Kommune er bygherre og har derfor udlæg for alle byggesagens udgifter. Forsikringsselskabet refunderer efterfølgende deres del af udgifterne.

Som et led i LIME projektet (Lighting Metropolis) er det planlagt at indarbejde demonstrationsprojektet Digital Ceiling i bygningen. Formålet er at demonstrere ny intelligent belysning og styring. Demonstrationsprojektet finansieres af partnerne Cisco og Phillips, men også ved en option på udbuddet med Adserballe & Knudsen. Tilbudspriserne på traditionel lys og netværk tages ud af entreprisen og overføres til demonstrationsprojektet. Demonstrationsprojektet behandles senere i særskilt dagsordenspunkt.

ØkonomiOgFinansiering

Fordelingen af udgifterne mellem forsikringsselskabet og Albertslund Kommune fremgår af forliget fra 2013. Forsikringsselskabet betaler hovedparten af udgiften, mens kommunens andel af udgiften finansieres fra andre forsikringserstatninger.

Der skal gives anlægsbevilling på den samlede udgift som Albertslund Kommune har til betaling af de løbende udgifter på byggesagen. Der er tale om en midlertidig udgift, da de løbende skal refunderes af forsikringsselskabet. Tilbudssummen var på 36.031.000 kr. Som tidligere nævnt blev der efterfølgende fundet besparelser for 4.405.110 kr. Den samlede udgift på genopførelsen af bygning M:
Kontraktsum med Adserballe & Knudsen (36.031.000-4.405.110) 31.625.890 kr.
Bygherreleverance, mellemgang, trappe og isolering 1.000.000 kr.
Honorar til rådgiver 1.300.000 kr.
Uforudsete udgifter 1.000.000 kr.
Sum 34.925.890 kr.

Fordeling af udgifter mellem forsikringsselskabet og Albertslund Kommune er reguleret i forliget. Finansieringen kan derfor opstilles som nedenfor:

Alm. Brand erstatning til genopførelse af bygning M 23.258.176 kr.
Albertslund Kommunes udgift 8.367.714 kr.
Alm. Brands del af bygherreleverance, honorarer og uforudsete udg. 1.650.000 kr.
Albertslund K.'s del af bygherreleverance, honorarer og uforudsete udg. 1.650.000 kr.
Sum 34.925.890 kr.

Iht. forliget skal Albertslund Kommune altså betale 10.017.714 kr.

Udgiften finansieres primært af øvrige erstatningssummer fra forsikringsselskabet. Det drejer sig om erstatning fra brændte mellembygninger på Kongsholmcentret (jf. forliget) samt erstatning fra den nedbrændte institution Spætten (jf. beslutning i kommunalbestyrelsen den 25. juni 2015). Den resterende manglende finansiering indstilles finansieret af kassebeholdning, idet forvaltningen ikke mener, at det er muligt at foretage yderligere besparelser i projektet.

Finansiering af kommunens udgifter er som følger:

Mellembygningerne jf. forlig 3.566.053 kr.
Erstatningen fra Spætten 5.682.999 kr.
Finansiering i alt 9.249.052 kr.
Samlet finansieringsbehov 10.017.714 kr.
Manglende finansiering 768.662 kr.

Den manglende finansiering indstilles finansieret af kassebeholdningen, som i forbindelse med forsikringsbetalingen tilføres en indtægt som følge af moms.

Moms

Alle ovenstående beløb er ekskl. moms. Forsikringsselskabet Alm. Brand refunderer alle udgifterne inkl. moms. Ifølge momsreglerne skal forsikringsselskabet, når der er tale om ikke momsregistrerede aktiviteter betale erstatning inkl. moms, selv om kommunen afløfter momsen for de arbejder, som erstatningen dækker. I bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. under afsnit "Tilbagebetalingsregler vedrørende momsrefusionsordningen" BEK nr. 1834 af 18/12-2015 står der "Ved udbetaling af erstatninger for skader eller lignende skal købsmoms refunderet i forbindelse med udbedring af den pågældende skade ikke tilbagebetales til momsrefusionsordningen". Der vil derfor være en indtægt for moms på 25 % af den samlede forsikringserstatning på 34.157.228 kr. (34.925.890 kr. – 768.662kr.). Den indkomne moms udgør 8.539.307 kr. og tilføres kassebeholdningen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet bevillingen på 325.425 kr. medtages så der også etableres ovenlys.

Fraværende i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) - 15. februar 2016:

Leif Pedersen (F) og Sofie Amalie Blomsterberg (V)

Bilag

Billeder - Indefra auditorie.pdf (5850)

Billeder - Bygning M udefra.pdf (5846)

Notat med licitationsresultater

Notat - Økonomi vedr. genopførelse af bygning M

Bevillingsskema (11210)

Punkt 4: 17.4 Udvikling af Albertslund Midtby - Elevator på Stationsforpladsen (ekstrabevilling)

05.00.05-P20-1-13

Resume

Kommunalbestyrelsen bevilligede i juni 2015 3 mio. kr. til at øge tilgængeligheden på Stationsforpladsen i Albertslund. Den øgede tilgængelighed skulle sikres gennem ny belægningen, etablering af en elevator samt renovering af trappen mellem forpladsen og gangtunnelen. Etableringen af elevatoren har dog vist sig at udgøre en større udgift end ventet, hvorfor der i nærværende sag anmodes om en ekstarbevilling.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillæg til rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 1.779.000 kr. til etablering af elevatoren,
2. at udgiften på 1,779 mio. kr. finansieres af det afsatte anlægsrådighedsbeløb på 720.000 kr. til pulje til trafik- og adgangsforhold mv. samt med 1.059.000 mio. kr. fra pulje til særlige vedligeholdelsesarbejder.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen bevilligede i juni 2015 3 mio. kr. til at øge tilgængeligheden på Stationsforpladsen. Indeholdt i projektet var en udskiftning af belægningen, etablering af en elevator samt renovering af trappen mellem forpladsen og gangtunnelen.

Det har imidlertid vist sig, at udgiften til elevatoren, som er placeret godt 2 meter fra banen, med adgang fra udmundingen af gangtunnelen og forpladsen, bliver større end forventet. De uforudsete udgifter er forbundet med elevatorens placering, idet den befinder sig inden for CC3-linjen, en sikkerhedszone af ca. 10m fra banen, hvilket betyder, at arbejdet her er underlagt særlige sikkerhedsmæssige krav som stilles af Banedanmark.

På baggrund af disse forhold har forvaltningen fået udarbejdet et nyt prisoverslag og en ny tidsplan for etablering af elevatoren. Forvaltningen har desuden fået foretaget en screening af området i forhold til at undersøge om elevatoren kunne placeres et andet sted. Det har dog vist sig at placeringen tæt ved banen er den mest optimale i forhold til trafikstrømmen mellem gangtunnel og busholdeplads, afstand til busholdepladsen og at andre mulige placeringer også er forbundet med ekstraudgifter. §17.4 Udvikling af Albertslund Midtby udvalget blev orienteret herom i december 2015.

ØkonomiOgFinansiering

For at imødekomme de sikkerhedsmæssige krav som opstilles af Banedanmark oprettes en midlertidig byggegrube som skal sikre banevolden mod at skride som følge af etableringen af elevatorstårnet. Denne byggegrube etableres bl.a. ved spunsning. Dertil kommer udgifter til en CSM-proces som projekter nær banen er underlagt. CSM-processen omfatter en risikovurdering af projektet i forhold til hvordan projektet påvirker banen og muligvis en projektleder fra Banedanmark som skal følge projektet. Som led i CSM-processen skal der udarbejdes dokumentation for projektet.

Ingeniørfirmaet Niras har i december og januar foretaget detailprojektering samt arbejdet med at kvalificere budgetoverslaget. Der er stadig en række usikkerheder bl.a. om omfanget af CSM processen, som først kendes når Banedanmark har behandlet sagen. Det nye budgetoverslag ser ud som følger:

Entreprenørudgifter 965.000 kr.
Detailprojektering 200.000 kr.
CSM proces 750.000 kr.
I alt 1.915.000 kr.
Usikkerhed 30 % 575.000 kr.
Byggeledelse og rådgivning 100.000 kr.
Elevator (bygherreleverance) 789.000 kr.
Samlet anlægsudgift 3.379.000 kr.

Af den samlede bevilling på 3,68 mio. kr. var der oprindeligt budgetteret med 1,6 mio. kr. til etablering af elevatoren. Den manglende finansiering på 1,779 mio. kr. indstilles finansieret af det afsatte anlægsrådighedsbeløb på 720.000 kr. til pulje til trafik- og adgangsforhold mv. samt med 1.059.000 mio. kr. fra pulje til særlige vedligeholdelsesarbejder. Elevatoren forventes at kunne være etableret inden udgangen af 2016.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Fraværende i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) - 15. februar 2016:

Leif Pedersen (F) og Sofie Amalie Blomsterberg (V)

Bilag

Elevatortårn Albertslund - prisoverslag.pdf (11225)

Elevatortårn Albertslun - Tegning.pdf (11227)

Alternative placeringer til elevatortårn på Stationsforpladsen

Historik for etablering af elevator

Elevatortårn, Albertslund Station - Bevillingsskema

Punkt 5: Eventuelt

00.01.00-I00-5-15

Beslutning

Intet.

Fraværende i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) - 15. februar 2016:

Leif Pedersen (F) og Sofie Amalie Blomsterberg (V)