

REFERAT Plejecenter og Sundhedshus (§17, stk. 4) d. 01-03-2017

Mødedato Onsdag d. 01. marts 2017 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden - marts.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - marts.....	4
17.4 Plejecenter og Sundhedshus/ØU/KB - Forundersøgelser nye plejeboligbyggerier (bevilling)....	5
Eventuelt.....	7

Punkt 1: Orientering fra formanden - marts

00.01.00-I00-6-16

Beslutning

Intet.

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

00.01.00-I00-6-16

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Punkt 3: 17.4 Plejecenter og Sundhedshus/ØU/KB - Forundersøgelser nye plejeboligbyggerier (bevilling)

82.06.00-P20-5-16

Anledning

For at udarbejde skema A for opførelse af nye plejeboliger i sammenhæng med Plejecentret Albertshøj, søges der bevilling til forundersøgelser og til udarbejdelse af byggeprogram.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 1.500.000 kr. inkl. moms til forundersøgelser og udarbejdelse af byggeprogram og skema A,
2. at udgiften finansieres med 307.000 kr. af bygningsvedligeholdelsesrammen og med 1.193.000 kr. af kassebeholdningen i 2017 mod at restbeløbet i 2016 på 1.193.000 kr. på den betingede bevilling til særlige vedligeholdelsesopgaver tilføres kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

På baggrund af Kommunalbestyrelsens valg af lokationer for nye plejeboligbyggerier den 7. februar 2017 skal der udarbejdes skema A for opførelse af nye plejeboliger ved at udvide Plejecentret Albertshøj med en etape 3.

Det er i Kommunalbestyrelsen besluttet, at der kan opføres demenssegne plejeboliger i udvidelsen, så kommunen fremover i det udvidede Albertshøj kan tilbyde plejeboliger både til somatiske og til demente borgere.

Det skal konkretiseres, hvordan 27-30 almene plejeboliger indrettes i 3 etager á 9-10 boliger á 65 m² omkring et fællesrum, og hvordan tilhørende kommunale servicearealer kan indrettes og integreres med Albertshøj. Der tages afsæt i, at der kan opføres et tårn med ældreegnede almene boliger, 5 etager á 3 plejeboliger, svarende til det første boligår i Albertshøj.

Endvidere skal mulighederne undersøges for at placere faciliteter til dagcenter m.v. og eventuelt yderligere kommunale servicearealer på området.

Boligerne placeres i etape 3 ovenover butiksarealer ligesom i Albertshøj. Oversigt over etaper Plejecentret Albertshøj vedlægges.

Forundersøgelserne vil omfatte servitutter, valuarvurdering, teknisk og administrativ bygherrerådgivning. Som en del af forundersøgelserne gennemføres konkretiseringsproces sammen med konsulenter og Sundhed, Pleje & Omsorg med henblik på en samlet indretning og optimering og videreudvikling af nye boligheder, så boligerne kan målrettes demente borgere, bl.a. med mere direkte udgang fra boligerne til fællesarealer. Det skal afdækkes, hvilke boligtyper og antal, der er behov for. Mulighederne for boligtyper belyses i forhold til behovene og de forskellige byggemuligheder, der er til stede. Processen planlægges som en del af forundersøgelserne, idet der er behov for at udføre analyser og skitser frem til skema A.

Der skal udarbejdes kvalitetskrav i forhold til byggeriet, herunder arkitektoniske krav og ønsker ligesom udfordringer til det trafikale og til parkering belyses, både for stærke og svage trafikanter, biler og cykler. Adgangsforhold og niveauforskelle skal indtænkes, så de bliver i overensstemmelse med Helhedsplanen, der er ved at blive udarbejdet for Albertslund Centrum.

Projektorganisering og juridisk grundlag i forhold til den delegerede bygherremodel vil indgå i forundersøgelserne.

Forundersøgelsen, konkretiseringsprocessen og skitseforslaget vil danne grundlag for udarbejdelsen af Skema A.

Forundersøgelserne vil også omfatte et skøn for de kommunale udgifter, herunder inventar m.v.

Boligerne opføres i henhold til Almenboligloven. Derfor skal man følge proceduren og skematikken for almene boliger. I skema A beskrives vilkår og grundlag på baggrund af gennemførte forundersøgelser, og budget opstilles. Endvidere skal den skønnede husleje godkendes. Efter godkendt skema A indhentes støttetilsagn, og nu kan kommunen optage lån til projektet og byggeriet, projekt udarbejdes, og der gennemføres udbud. Udgifter afholdt til skema A med forundersøgelser indgår i byggesagens økonomi med det godkendte støttetilsagn.

På baggrund af tilbud udarbejdes skema B, som skal indberettes senest 15 måneder efter skema A (ny tidsfrist).

Økonomi

Med henblik på kvalificering af grundlaget for projektudviklingen og projektøkonomien frem til Skema A, herunder gennemførelse af forundersøgelser og brugerprocesser, er der behov for en anlægsbevilling som følger:

Verificering af servituterklæringer, valuarvurdering af værdien af byggeretten med henblik på

30.000 kr.

kapitalisering af dennes førværdi

Juridisk bistand fra Kuben Management A/S og andre konsulenter vedrørende delegeret bygherremodel, herunder advokatinddragelse	370.000 kr.
Teknisk bygherrerådgivning fra rådgivende arkitekt og Kuben Management A/S resulterende i projektmæssigt grundlag for Skema A	300.000 kr.
Administrativ bygherrerådgivning fra Kuben Management A/S resulterende i økonomisk grundlag for Skema A	300.000 kr.
Bistand fra proceskonsulenter til brugerprocesser	200.000 kr.
Sammenlagt	1.200.000 kr.
Moms	300.000 kr.
I alt inkl. moms	1.500.000 kr.

Materiale om Delegeret bygherremodel fra Kuben Management er tidligere forelagt i Lokationssagen. Udgifterne kan betragtes som udlæg, der vil blive indarbejdet i de samlede anlægsudgifter ved Skema A, hvor der ved den delegerede bygherre kan optages lån til løbende mellemfinansiering af den samlede projektøkonomi, indtil endelig finansiering ved ibrugtagningen af byggeriet og overdragelsen af ejerlejligheden med den færdige etape 3. Det forudsættes, at Citycon som delegeret bygherre forestår nødvendige geotekniske forundersøgelser, herunder foretager afklaring af bygningsstatistiske forhold, samt udvirker nødvendig opmåling og forbereder ejerlejlighedsopdeling ved landinspektør. Indtil 31. december 2018 udgør det kommunale grundkapitaltilskud 10 %.

Beslutning

Bemærkninger fra Ole S. D. Hansen (Ældrerådet) og Bjarke Lund (Handicaprådet) blev omdelt på mødet.

Tiltrådte indstillingen, idet der i forundersøgelsen udarbejdes en risikovurdering af de tekniske, juridiske og økonomiske forhold i kontrakten samt beskrives, hvordan krav til tildelingskriterier og sociale klausuler tilgodeses i kontraktforholdet.

Brian Palmund (V) tog forbehold.

Nils Jensen (A), Leif Pedersen (F) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

Albertslund Centr oversigt etaper plejecentr Albertshøj

Bevillingsskema

Den delegerede bygherremodel

Bemærkninger fra Ole S. D. Hansen

Bemærkninger fra Bjarke Juul

Punkt 4: Eventuelt

00.01.00-I00-6-16

Beslutning

Intet.