

REFERAT Plejeboliger (§17, stk. 4) d. 05-02-2019

Mødedato Tirsdag d. 05. februar 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§ 17.4 Plejeboliger/ØU/KB - Overtagelse af bygherrerollen.....	3
Orientering fra formanden - februar.....	6
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - februar.....	7
Eventuelt.....	8

Punkt 1: § 17.4 Plejeboliger/ØU/KB - Overtagelse af bygherrerollen

82.06.00-P20-5-16

Anledning

Som følge af, at TK Development A/S ikke kan overholde sine aftaler og for at undgå yderligere forsinkelser af plejeboligerne, ønsker forvaltningen en godkendelse af at ændre udbudsmodellen for projektet Albertshøj etape 3, så den i stedet bliver som under Albertshøj etape 1+2, dvs. med kommunen som bygherre.

Sagsfremstilling

Som det er beskrevet i orientering til § 17.4 Plejeboliger, er Albertslund Kommune desværre løbet ind i problemer og forsinkelser omkring gennemførelse af det planlagte plejebolig projekt for Albertshøj etape 3, idet TK Development A/S i december 2018 kort før jul meddelte kommunen, at man ikke længere kunne overholde aftalen om at forestå byggeriet.

I løbet af december 2018 havde forvaltningen derfor en række møder med Citycon om, hvordan projektet så kunne realiseres, og partnerne nåede frem til at arbejde henimod en model, hvor kommunen i stedet påtager sig ansvaret for byggeriet, som det var tilfældet ved opførelse af Albertshøj etape 1+2.

Forvaltningen arbejder nu på at få et overblik over de nødvendige tekniske, juridiske, økonomiske, tidsmæssige tilpasninger af projektet med henblik på at forelægge forslag til en reorganisering.

Aftaler

Hvis bygherrerollen overgår til kommunen, skal aftalegrundlaget tilrettes. De udbudsmæssige og byggejuridiske forhold skal sammen med processen undersøges nærmere af kommunens bygherrerådgiver Kuben Management A/S. Som udgangspunkt bliver projektet ikke dyrere af, at bygherrerollen overtages af kommunen. Det nuværende udbudsmateriale udbydes uændret; dvs. med 35 plejeboliger, 16 ældreboliger i tårnet og med erhvervsarealer på etagerne nedenunder. Det rent udbudsjuridiske skal justeres, og derefter udbydes med kommunen i bygherrerollen - indenfor de i princippet samme økonomiske rammer.

Byggegrunden ejes af Citycon, så det er nødvendigt for kommunen at skaffe sig adkomst til grunden. Dette gøres ved, at kommunen overtager grunden indenfor byggeperioden, og når byggeriet er færdigt, afhændes den igen.

Citycon ønsker at opføre butik udenfor plejeboliggrunden, delvis på et grundareal, der ejes af kommunen. Kommunen skal indrette offentlige arealer, tilpasninger ved Stationstorvet og Vognporten. Tilpasningerne omfatter bl.a. flisebelægninger og udendørs trapper. Dette er tidligere oplyst til Kommunalbestyrelsen. Derfor skal der aftales et mageskifte på disse grundarealer.

Citycons forretningsmodel forudsætter, at 50 % af de kommercielle arealer de skal investere i, er lejet ud inden byggeriet påbegyndes. Kommunen har ikke været vidende om, at dette var et krav i aftalen mellem TK Development og Citycon. Men det kan opfyldes hvis kommunen lejer sig ind med nogle kommunale funktioner, som det har været overvejet på Posthusgrunden.

Kommunale funktioner

Placeringen i centret er central i kommunen. Det foreslås derfor at indplacere de kommunale funktioner, som ellers var tænkt placeret på Posthusgrunden.

Der er tale om en ny kommunal udvidelse af Sundhedshuset Albertslund på omkring 1000 m². Det er undersøgt, at der er plads til disse funktioner på niveau 2 i etape 3.

I den sammenhæng indtænkes Familiehuset og Sundhedsplejen. Det kan endvidere overvejes at lade tandplejen indgå. Det kræver dog en nærmere analyse, som p.t. er under udarbejdelse som led i budgetprocessen.

Flyttes tilbuddene ind i et udvidet sundhedshus, vil det frigøre de kommunale bygninger, Sletteland 20-22, Damgårdsvej 18 og omkring 750 m² på folkeskolerne. De tre tilbud har i dag til sammen et bruttoareal på omtrent 1500 m².

Hermed vil kommunen kunne forbedre de kommunale tilbud og veksle ældre kvadratmeter med nye. Udover en væsentlig optimering af rammerne for de ansatte og brugerne, vil en flytning af de tre tilbud medføre en annullering af potentielle bygningsudgifter, mulighed for byudvikling og frigøre kapacitet på folkeskolerne:

Slides med disse planer fra anlægsplanen er præsenteret for Kommunalbestyrelsen ved budgetseminaret den 18. august 2018 og ved temamødet den 23. august 2018. Forvaltningen foreslår, at disse funktioner i stedet placeres i etape 3, hvor der i forvejen er kommunale arealer i form af plejecenter.

Med opførelsen af etape 3 og sammenhængen af kommunale funktioner medvirker kommunen til at understøtte udviklingen af Albertslund Centrum.

Posthusgrunden vil få et mere forenklet udbud med kun butikker og boliger.

Eventuel alternativ placering på Humlehusene

Der foreligger mulighed for at bygge flere plejeboliger på Humlehusene 9, på et reserveret areal. Imidlertid skal der laves forundersøgelser, gennemføres brugerprocesser, udarbejdes byggeprogram, udarbejdes skema A, findes rådgivere, tegnes dispositionsforslag og tages politisk beslutning om udbud, før Humlehusene er på det stade, som Albertshøj etape 3 er nu. Det vil tage omkring 3 år at bygge på Humlehusene. Det er derfor tidsmæssigt ikke et alternativ at bygge plejeboliger på Humlehusene i stedet for etape 3.

Tidsplan

Med henblik på at projektet undgår yderligere forsinkelser, arbejder forvaltningen på at kunne fremlægge en ny mødesag vedr. et nyt aftalegrundlag med kommunen som bygherre til §17,4 udvalg i marts 2019.

Herefter kan projektet genudbydes.

De kommunale funktioner, der skal indgå i etape 3, skal planlægges i en separat proces. Funktionernes behov for arealer og lokaler skal registreres. Derefter udføres brugerproces sammen med personalerepræsentanter med henblik på at udarbejde byggeprogram.

Byggeprogrammet vil blive en del af projektet for de kommercielle arealer som en færdiggørelse af råhuset.

Orientering dateret den 18. januar 2019 vedlægges.

Økonomi

Kuben Management arbejder på at redegøre for de økonomiske konsekvenser. Som udgangspunkt vil overdragelsen af bygherrerollen til kommunen være udgiftsneutral for kommunen.

Som en følge af forsinkelsen og de justeringer, der er foretaget siden december for at undgå yderligere forsinkelse, har det været nødvendigt at aktivere rådgivere, som der endnu ikke er finansiering til. Der vil derfor sammen med sagen, der fremsendes til § 17.4 i marts, blive ansøgt om frigivelse af midler fra den nye sagsøkonomi.

Aftalerne sendes til godkendelse i kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at forvaltningen får mandat til at forhandle på plads, at Albertslund Kommune overtager bygherrerollen til etableringen af Albertshøj etape 3,
2. at forvaltningen får mandat til at forhandle nyt aftalegrundlag, herunder at skaffe adkomst til at bygge på grunden samt til at forhandle et projektsalg af den kommercielle del og
3. at forvaltningen får mandat til at forhandle en lejeaftale til de kommunale funktioner i etape 3.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der kommer en særskilt mødesag om de kommunale funktioner i etape 3 og der kommer en mødesag om det økonomiske grundlag, herunder udkast til aftalekompleks på KB i marts.

Allan Høyer (O) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Bilag

Orientering om projektet Albertshøj plejeboliger etape 3 rev

Procesplan - rev. 11.01.2019

Punkt 2: Orientering fra formanden - februar

00.01.00-I00-2-18

Beslutning

Intet.

Punkt 3: Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - februar

00.01.00-I00-2-18

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Punkt 4: Eventuelt

00.01.00-I00-2-18

Beslutning

Intet.