

UDMØNTNING AF GRUNDKAPITAL 2013

BILAG 1



UDMØNTNING AF GRUNDKAPITAL 2013

Baggrund

Det er forventes, at der frem til 2025 skal bygges op mod 45.000 nye boliger for at imødekomme den store befolkningstilvækst.

Kommunen og Boligselskabernes Landsforenings 1. Kreds har med den politiske hovedaftale aftalt, at 20 procent af byens boliger skal være attraktive almene boliger, der er tilgængelige for alle grupper i samfundet.

Der skal derfor bygges op mod 650 almene boliger om året frem til 2025.

Med budgetaftalen for 2013 er der afsat i alt 140 mio. kr. til grundkapitallån til opførelse af 725 nye almene boliger, heraf minimum 145 ungdomsboliger. Grundkapitallånet udgør 10 pct. af anskaffelsessummen for boligerne.

Udmøntning af grundkapital i fire portioner

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen foreslår, at midlerne udmøntes i fire portioner. Fordelingen er vist i 'figur 1'.

Formålet med den foreslåede udmøntning er at opføre et varieret udbud af almene familie- og ungdomsboliger til en lav husleje i en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet med fokus på miljømæssig og social bæredygtighed.

Partnerskaber om AlmenBolig+ og ungdomsboliger

I november 2012 inviterede Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen de almene boligorganisationer i København til at komme med forslag til boliger, der kan opføres i regi af partnerskaber om enten billige familieboliger eller ét større ungdomsboligbyggeri.

Boligforeningerne 3B og KAB bød ind med i alt tre AlmenBolig+-projekter. fsb bød ind med forslag til ét større ungdomsboligbyggeri ved ombygning af plejecenteret Øselsgården til nye ungdomsboliger.

På de følgende sider uddybes kriterierne for udmøntning af de fire portioner grundkapital og de konkrete partnerskaber præsenteres.

1 Partnerskab om billige familieboliger i form af AlmenBolig+ (ca. 46 mio. kr.)

1a Ca. 30 nye boliger på Kløverbladsgade, Valby

1b Ca. 160 nye boliger i Arenakvarteret, Ørestad

1c Ca. 30 nye boliger på Apollovej, Vanløse

2 Partnerskab om ét større ungdomsboligbyggeri (ca. 10 mio. kr.)

2a Ca. 110 ungdomsboliger i Øselsgården, Amager

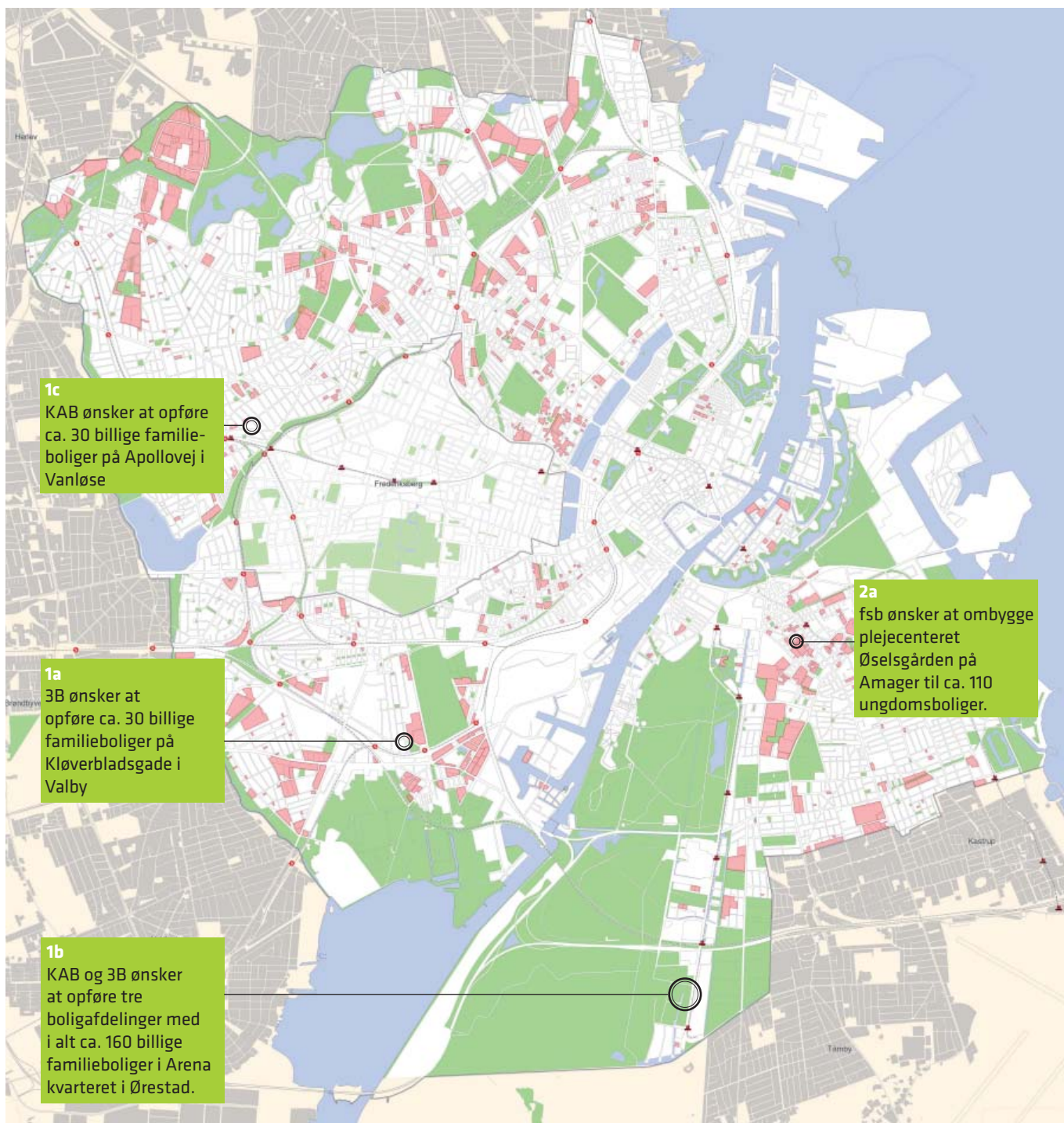
3 Konkurrence om et alment fyrtårsprojekt (ca. 25 mio. kr.)

4 Udbud af attraktive familie- og ungdomsboliger (ca. 59 mio. kr.)

Figur 1:

Udmøntning af grundkapital i fire portioner, herunder forslag til partnerskaber om fire konkrete projekter

PARTNERSKABER OM NYE ALMENE BOLIGER



1c
KAB ønsker at opføre ca. 30 billige familieboliger på Apollovej i Vanløse

1a
3B ønsker at opføre ca. 30 billige familieboliger på Kløverbladsgade i Valby

1b
KAB og 3B ønsker at opføre tre boligafdelinger med i alt ca. 160 billige familieboliger i Arena kvarteret i Ørestad.

2a
fsb ønsker at ombygge plejecenteret Øselsgården på Amager til ca. 110 ungdomsboliger.

1 Partnerskab om billige familieboliger

De tre områder, hvor der bygges AlmenBolig+, er markeret på kortet herover (1a, 1b, og 1c). Der opføres i alt ca. 220 nye boliger i partnerskab med boligforeningerne 3B og KAB

Projekterne beskrives nærmere på side 4 til 7.

2 Partnerskab om ét større ungdomsboligbyggeri

Plejecenteret Øselsgården er markeret på kortet herover (2a). Plejecentret ombygges til ca. 110 nye ungdomsboliger i partnerskab med boligforeningen fsb.

Projektet beskrives nærmere på side 8 og 9.

1 PARTNERSKAB OM BILLIGE FAMILIEBOLIGER I FORM AF ALMENBOLIG+

Partnerskab om billige almene familieboliger

Det anbefales at indgå partnerskab med KAB og Boligforeningen 3B om op til fem afdelinger med i alt ca. 220 AlmenBolidg+ boliger. Boligerne fordeles som følgende :

- Én afdeling med ca. 30 boliger på Kløverbladsgade i Valby
- Tre afdelinger med i alt ca. 160 boliger i Arenakvarteret i Ørestad Syd
- Én afdeling med ca. 30 boliger på Apollovej i Vanløse

De ca. 220 boliger forudsætter kommunal grundkapital på i alt 46 mio. kr. Projekterne er beskrevet nærmere på de næste tre sider. Udkast til partnerskabsaftale fremgår af bilag 2.

AlmenBolidg+ konceptet

AlmenBolidg+ er et forsøgskoncept med tæt/lav-familiebolig-byggeri, der har vist sig meget populært hos blandt andet børnefamilier.

En industrialiseret byggeform og det særlige driftskoncept, hvor beboerne i fællesskab løser en del af driftsopgaverne, medfører en lav husleje – ca. 30 pct. under normalt alment byggeri. De foreløbige erfaringer i blandt andet Grøndalsvænge og Signalgården er positive. Forsøget udløber i 2013.

De nye AlmenBolidg+-boliger forventes opført i energiklasse 2020.

Proces

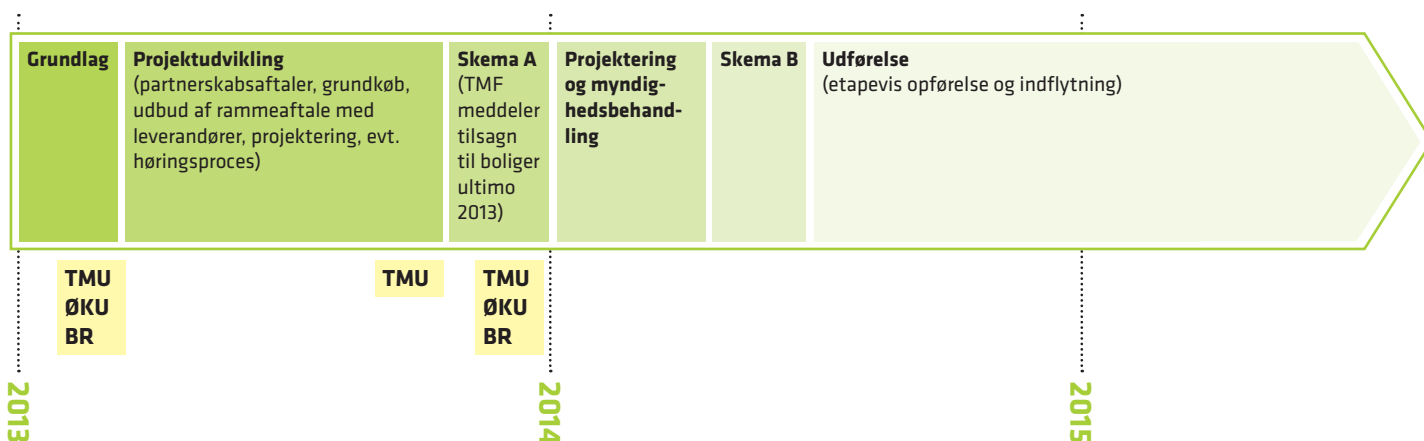
Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil kommunen indgå partnerskabsaftale med KAB og Boligforeningen 3B om opførelse af op til 220 AlmenBolidg+. Derefter vil boligorganisationerne indgå aftaler med entreprenør og rådgiver. De første boliger forventes indflytningsklar i begyndelsen af 2015.



AlmenBolidg+konceptet er blevet afprøvet blandt andet i Grøndalsvænge, hvor der har været stor efterspørgsel efter boligerne. Foto: TMF



Eksempel på indretning: snit igennem AlmenBolidg+. Illustration: KAB.



1A PARTNERSKAB OM CA. 30 NYE ALMENBOLIG+ BOLIGER PÅ KLØVERBLADSGADE I VALBY



FAKTA

Beliggenhed: Kløverbladsgade, Valby
 Bygherre: 3B
 Antal boliger: ca. 30 boliger i 1-3 etager
 Boligstørrelser: ca. 85 m², ca. 100 m² og ca. 130 m²
 Gennemsnitlig boligstørrelse: ca. 100 m²
 Samlet boligareal: ca. 2.700 m²
 Lokalplan: Ny Ellebjerg-området, lokalplan 448
 Anlægssum: ca. 60 mio. kr.
 Grundkapital: ca. 6 mio. kr.



Placering af nye AlmenBolig+ boliger.

Boligorganisationen 3B ønsker at opføre ca. 30 billige familieboliger på Kløverbladsgade i Valby. Der afsættes grundkapital på ca. 6 mio. kr.

Boligbebyggelsen placeres i et område med både ældre industribygninger, villaer og planlagte etagebyggerier.

Fordele

- Attraktiv stationsnær beliggenhed på grænsen til et område med mange villaer.
- Lav husleje.
- AlmenBolig+-boligerne kan blive bindeled mellem villaerne mod nord og de kommende etagebyggerier mod syd.

Bemærkninger

- Det er en forudsætning for gennemførelsen, at der findes en løsning på lokalplanens krav om, at parkering sker i konstruktion.
- Der er en del almene boliger under opførelse i det nærliggende område omkring Ny Ellebjerg/Carl Jacobsens Vej. Det vurderes dog, at målgruppen for AlmenBolig+ er en anden end målgruppen for de øvrige almene boliger i området.
- Det er en forudsætning, at der gives dispensation til nedrivning af en del af den industribebyggelse, der ligger øst for byggefeltet. Den samlede industribebyggelse er vurderet til at have kulturhistorisk bevaringsværdi. En dispensation kræver, at der gennemføres en høring, og at dispensationen godkendes i TMU.



Mulig disponering af boligerne på grunden.

1B PARTNERSKAB OM CA. 160 NYE ALMENBOLIG+ BOLIGER I ARENA-KVARTERET, ØRESTAD SYD



FAKTA

Beliggenhed: Arenakvarteret, Ørestad Syd

Bygherre: KAB og 3B

Antal boliger: ca. 160 boliger i 1-3 etager

Boligstørrelser: ca. 85 m², ca. 100 m² og ca. 130 m².

Gennemsnitlig boligstørrelse: ca. 100 m².

Samlet boligareal: ca. 16.000 m²

Lokalplan: Arenakvarteret, lokalplan 398 tillæg nr. 1

Anlægssum: ca. 340 mio. kr.

Grundkapital: ca. 34 mio. kr.



Placering af nye AlmenBolig+-boliger.

Boligselskaberne KAB og 3B ønsker at opføre tre boligafdelinger med i alt ca. 160 billige familieboliger i Arena-kvarteret i Ørestad Syd. Der afsættes grundkapital på i alt ca. 34 mio. kr.

De tre almene bebyggelser integreres i tre nye kvarterer i Ørestad Syd, der over tid får blandede ejerforhold. Lokalplanen for området stiller krav om, at der anvendes tegl, og at der skabes rumlig variation med forskydninger i bygningskroppene.

Fordele

- Attraktiv beliggenhed i et kvarter under udvikling.
- Udbygning af området med institutioner, skole, sportsfaciliteter mm. gør det særligt interessant for målgruppen for AlmenBolig+.
- Lav husleje.
- AlmenBolig+ er et godt supplement til den planlagte boligmasse i området.
- Projektet kan være med til at stimulere udviklingen og bosætningen i området positivt.

Bemærkninger

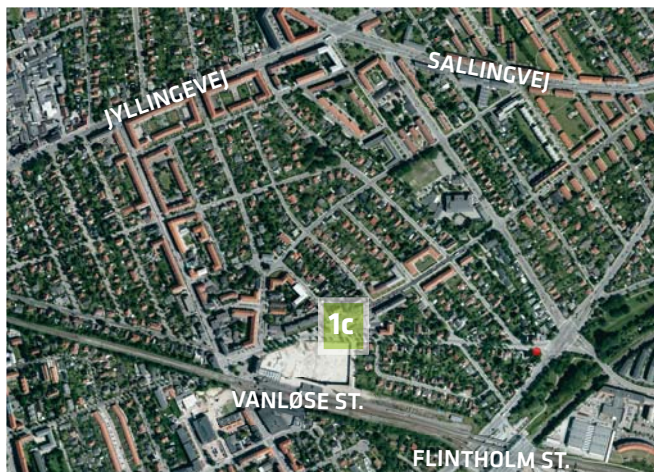
- Projektet vil betyde, at der kommer relativt mange nye almene boliger (i forhold til andre ejerformer) i området på et tidligt stadium i byudviklingen. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil udgøre et problem i området, blandt andet fordi AlmenBolig+ erfaringsmæssigt tiltrækker en ressourcestærk målgruppe.
- Lokalplanens krav om blandt andet tegl kræver en bearbejdning af det hidtidige AlmenBolig+-koncept.



Planskitse. AlmenBolig+ er markeret med rød.

AlmenBolig+afdelingerne indpasses i samlede bebyggelse.

1C PARTNERSKAB OM CA. 30 NYE ALMENBOLIG+ BOLIGER PÅ APOLLOVEJ I VANLØSE



FAKTA

Beliggenhed: **Apollovej, Vanløse**

Bygherre: **KAB**

Antal boliger: **ca. 30 boliger i 1-3 etager**

Boligstørrelser: **ca. 85 m², ca. 100 m² og ca. 130 m²**

Gennemsnitlig boligstørrelse: **ca. 100 m²**

Samlet boligareal: **ca. 3.000 m²**

Lokalplan: **Hjørnестenen, lokalplan 468**

Anlægssum: **ca. 60 mio. kr.**

Grundkapital: **ca. 6 mio. kr.**

Boligforeningen KAB ønsker at opføre ca. 30 billige familieboliger på Apollovej i Vanløse. Der afsættes grundkapital på ca. 6 mio. kr.

Boligbebyggelsen placeres stationsnært i Vanløse Bymidte.

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, igangsætter Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen arbejdet med en lokalplan og et kommuneplantillæg for Apollovej, der muliggør boliger i stedet for erhverv.

Fordele

- Attraktiv stationsnær beliggenhed på grænsen til et område med mange villaer.
- Lav husleje.
- En byggegrund egnet til klassisk rækkehusbyggeri, hvor rækkehus-bebyggelsen kan være med til at afslutte området.

Bemærkninger

- Kommune- og lokalplan fastlægger anvendelsen af området til erhverv. For at gennemføre projektet er det en forudsætning, at der vedtages et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, der muliggør boliger.



Placering af nye AlmenBolig+ boliger.

2 PARTNERSKAB OM ÉT STØRRE UNGDOMS- BOLIGBYGGERI

Partnerskab om ét større ungdomsboligbyggeri

Det anbefales at indgå partnerskab med fsb om etablering af ca. 110 ungdomsboliger, og at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at give tilsagn til byggeriet.

Ungdomsboligerne etableres ved ombygning af det tidligere plejecenter Øselsgården på Amager.

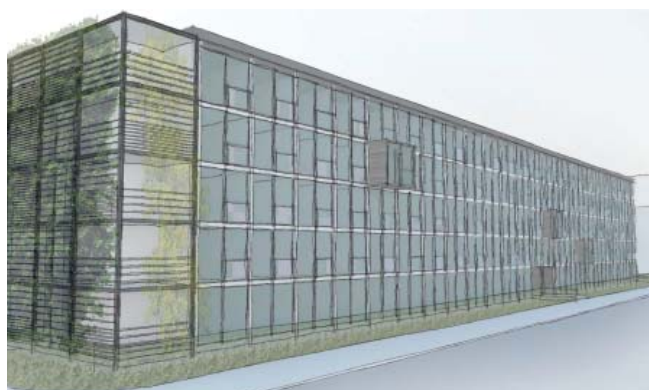
De ca. 110 ungdomsboliger forudsætter kommunal grundkapital på ca. 10 mio. kr. Projektet er beskrevet nærmere på næste side.

Udkast til partnerskabsaftale fremgår af bilag 3.

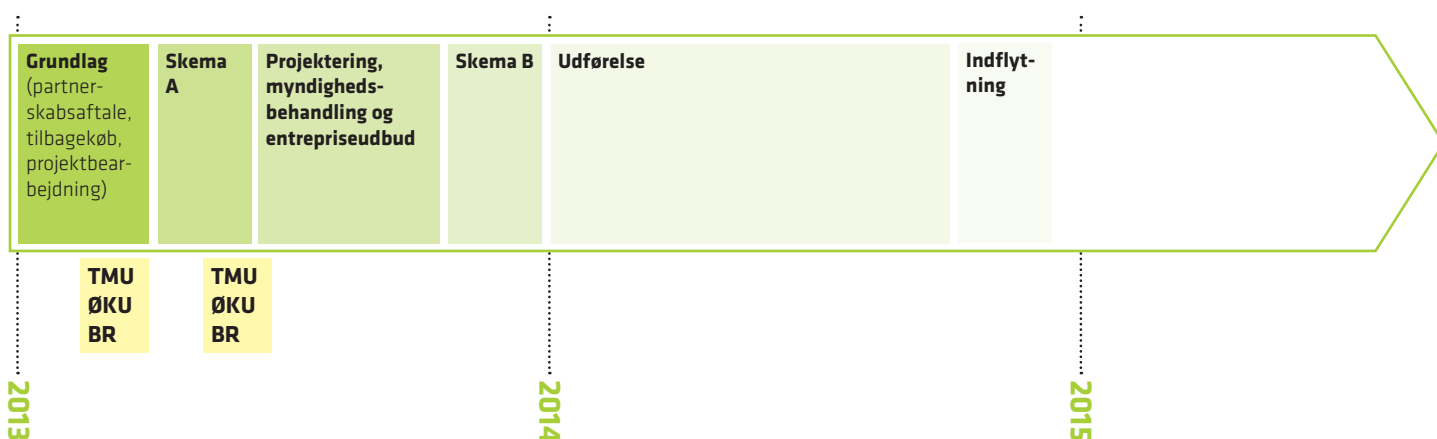
Proces

Da projektet på nuværende tidspunkt er relativt langt i sin udvikling, er det muligt at give tilsagn om skema A allerede i april. Herefter skal projektet tegnes færdig, myndighedsbehandles og udbydes i licitation.

Efter licitation giver forvaltningen tilsagn om skema B til projektet, og udførelsen kan gå i gang. Det forventes, at de første beboere kan flytte ind i slutningen af 2014.



Plejecenteret Øselsgården på Amager gennemrenoveres og ombygges til ca. 110 ungdomsboliger. Foto og illustrationer: Mangor og Nagel



2A PARTNERSKAB OM CA. 110 NYE UNGDOMS- BOLIGER I ØSELSGÅRDEN PÅ AMAGER



FAKTA

Beliggenhed: Øselsgade 10 i Sundholmskvarteret

Bygherre: fsb

Antal boliger: ca. 110 ungdomsboliger

Boligstørrelser: 38-50 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: ca. 47 m²

Samlet boligareal: ca. 5.200

Lokalplan: 156 Ebertsgade

Samlet anlægssum: ca. 100 mio. kr.

Grundkapital: ca. 10 mio. kr.



Placering af de nye ungdomsboliger.

Boligselskabet fsb ønsker at ombygge Plejecenteret Øselsgården på Amager til ca. 110 ungdomsboliger. Der afsættes grundkapital på ca. 10 mio. kr. til ombygningen.

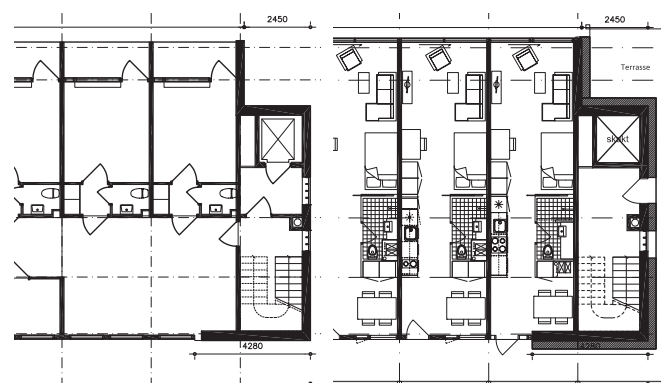
Øselsgården er placeret tæt på uddannelsesinstitutioner som Københavns Universitet Amager og IT-universitetet (KUA og ITU).

Fordele

- Øselsgårdens beliggenhed gør den attraktiv for unge studerende.
- En ny gruppe af ressourcestærke unge beboere kan bidrage til nye fællesskaber og en positiv udvikling i det udsatte byområde, som Øselsgården ligger i.
- Projektet kan gennemføres relativt hurtigt, så de første studerende kan flytte ind i 2014.
- Lav husleje på ca. 2.800 for en 1-rums bolig og ca. 3.700 for en 2-rums bolig.

Bemærkninger

- Det forelagte projekt skal viderebearbejdes med henblik på at opnå størst mulig boligkvalitet og bedst mulige fællesarealer.
- Projektet skal bidrage til det løft af området, der er i gang - dels ved at åbne sig mod det grønne område mod syd, dels med et smukt og spændende arkitektonisk udtryk.
- I forbindelse med projektet frikøber fsb grunden for hjemfald.



Udsnit af eksisterende etageplan med plejeboliger.

Udsnit af fremtidig etageplan, indrettet til ungdomsboliger.

3 KONKURRENCE OM ET ALMENT FYRTÅRNSPROJEKT

Alment fyrtårnsprojekt

Der foreslås, at der afsættes 25 mio. kr. til kommunal grundkapital til et alment arkitektonisk fyrtårn, der kan være reference og inspiration for kommende års almene byggerier. Grundkapitalen vil give mulighed for et byggeri med op til 115 energirigtige almene boliger.

Formålet med konkurrencen

Der er tradition for, at den almene sektor går foran, når det kommer til at finde fremsynede løsninger på samtidens udfordringer inden for bolig- og byggesektoren. Fx da det var påtrængende at skabe sundere boliger i byerne, eller da industrialiseringen af byggeriet gjorde sit indtog i Danmark. Udfordringer som disse er gennem tiden blevet løst på et højt arkitektonisk niveau i den almene sektor.

En af vor tids store udfordringer er at reducere vores energiforbrug for at bremse klimaforandringerne. Formålet med konkurrencen er derfor at vise, hvordan der kan bygges energirigtige almene boliger af høj arkitektonisk kvalitet (boværdi, æstetik, rammer for fællesskab, udearealer og byrum).

Fyrtårnet skal videreføre traditionen for, at landets førende arkitekter tegner visionært boligbyggeri af høj kvalitet for den almene sektor og skal derfor findes i en arkitektkonkurrence med professionelt dommerpanel og konkurrencehonorar. Udgifterne til dette beløber sig til ca. 1,75 mio. kr.

Proces

Forvaltningerne vil finde en grund, hvor byggeriet kan passe ind – og indgå aftale med grundejer herom. Der sigtes som udgangspunkt mod at bygge i et af byens udviklingsområder.

Når der er indgået aftale om placering af byggeriet, udarbejdes konkurrenceprogrammet. Deltagerne i konkurrencen prækvalificeres. Det forventes, at konkurrencen om det almene fyrtårn sættes i gang i efteråret 2013.



Atelierhusene ved Utterslev Mose, tegnet af Viggo Møller Jensen og opført i 1943 af fsb, er et eksempel på almene boliger udført i en høj arkitektonisk kvalitet på trods af manglen på byggematerialer under krigen. Foto: ARKFO



Bellahøj-bebyggelsens masterplan er tegnet af Mogens Irminger og Tage Nielsen. Husene med de lyse, moderne boliger blev opført i 1950'erne med nye industrielle byggeteknikker. Foto: TMF

Afhængig af karakteren af det vindende projekt afsættes der herefter tid til en lokalplanproces, inden der kan gives skema A-tilsagn til projektet.

Når der er givet skema A-tilsagn, kan projektet færdigprojekteres, myndighedsbehandles og udbydes i licitation.

Licitation, skema B-proces og udførelsesstart forventes at kunne ske i 2015.



4 UDBUD AF GRUNDKAPITAL TIL ATTRAKTIVE FAMILIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Attraktive familie- og ungdomsboliger

Det foreslås, at der afsættes i alt 59 mio. kr. til kommunal grundkapital, der udbydes i åben konkurrence, som kommunen har praktiseret siden 2003. Det vil give mulighed for at bygge ca. 35 ungdomsboliger og ca. 245 almene familieboliger.

Målsætninger for byggerierne

Der lægges der vægt på:

- Arkitektur og bokvalitet
- Boligudgift og økonomi
- Energi og bæredygtighed
- Placering og samspil med byen

Udvælgelseskriterierne i prækvalifikationsrunden og de endelige tildelingskriterier vil tage afsæt i disse overordnede kriterier. Indholdet og vægtningen af kriterierne vil blive præciseret i dialog med de almene boligorganisationer.

Det forudsættes, at der er et afklaret plangrundlag og en betinget købsaftale for de projekter, der udvælges.

Proces

De senere års udbudsform er blevet evalueret i samarbejde med de almene boligorganisationer. Forvaltningerne foreslår på den baggrund, at udbuddet i år får en mere dialogpræget form, hvor boligorganisationernes projektidéer udvælges i en prækvalifikationsrunde.

Herefter får boligorganisationerne feedback på deres projekter i processen frem mod den endelige bedømmelse. På denne måde bliver projekterne i højere grad tilpasset kommunens ønsker og krav – og boligorganisationerne kan bedre målrette de ressourcer, som anvendes til projektudvikling.



Et eksempel på et af de boligbyggerier, der fik tildelt grundkapital i 2012: Lejerbos bebyggelse på Frederiksborgvej. Illustration: BIG

Bedømmelsesudvalgets vurdering af projekterne forelægges TMU, ØU og BR primo 2014, hvorefter de bedste projekter gives tilsagn om skema A. Herefter kan færdigprojektering, myndighedsbehandling og udbud i licitation finde sted.

Det forventes, at udførelsen af hovedparten af projekterne kan begynde i begyndelsen af 2015.

