



Notat

Orientering til Sundheds- og Omsorgsudvalget vedr. økonomiske udfordringer med Fremtidens Sølund

14. august 2019

Sagsnr.
2019-0207622

Dokumentnr.
2019-0207622-4

Sagsbehandler
Stine Dupont

Borgerrepræsentationen besluttede i 2014, at det nuværende Sølund (plejehjem og daginstitution) nedrives og erstattes af 'Fremtidens Sølund' bestående af syv delprojekter:

- 360 almene plejeboliger
- Servicearealer til plejehjemmet
- 150 almene ungdomsboliger
- 20 almene familieboliger (seniorbofællesskab)
- En daginstitution
- Offentlig p-kælder med 80 pladser
- 3 mikrobutikker

Den almene boligorganisation SAB/KAB, som købte grunden af kommunen i 2013, er bygningsejer og bygherre for det samlede byggeprojekt og har det samlede økonomiske ansvar for byggeprojektet.

SAB/KAB har i brev af 24. juni 2019 oplyst Københavns Kommunes om, at byggeriet af Fremtidens Sølund er under alvorligt økonomisk pres. De vurderer, at der skal findes besparelser og anvises øget finansiering på i alt 245 mio. kr. ex moms, såfremt projektet skal realiseres. Det samlede budget for projektet er lige nu 1.020 mio. kr. ex. Moms, mens tilbud på opførelse samt omkostninger er i alt 1.265 mio. kr. ex. moms.

Udvalget informeres med dette notat kort om sagen frem mod forventet forelæggelse af et budgetnotat fra de relevante forvaltninger til budget2020.

Henvendelsen fra KAB er vedlagt som bilag til dette notat. Det bemærkes, at forvaltningen ikke har haft mulighed for at vurdere de af KAB forelagte løsningsforslag.

Årsager til økonomisk pres

KAB vurderer, at det nuværende prisniveau på entreprisemarkedet ligger 10 – 15 % højere end den indeksregulering som de rammebelagte almene byggeprojekter reguleres

Ledelse, Politik og Kommunikation
Betjening af Borgmester, Udvalg
og Direktion

Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN nummer
5798009290304

med. Dette skyldes primært, at der i disse år er stor travlhed på byggemarkedet, hvilket presser byggepriserne op.

Desuden er det udbudte projekt på en række områder relativt omkostningstungt, hvilket blandt andet skyldes grundarealets placering og projektets udformning. Endelig er udgifter til nedrivning og håndtering af miljøfarlige stoffer ifølge KAB steget væsentlig i forhold til det beløb, der var aftalt i forbindelse med købsaftalen mellem SAB v./KAB og Københavns Kommune.

Realisering af projektet

Fremtidens Sølund syv delprojekter har alle separate byggeøkonomier. Da Fremtidens Sølund er et integreret byggeri, kan delprojekterne ikke realiseres hver især, fx kan plejecentret ikke bygges, hvis ikke også ungdomsboligerne og de øvrige delprojekter bygges.

Der er p.t en økonomisk overskridelse på fire af delprojekterne; Plejeboligerne, servicearealerne, ungdomsboligerne og senior/ældreboligerne.

Det bemærkes i den forbindelse særligt, at byggeri af plejeboligerne ikke kan tilføres midler, da der er tale om rammebelagt byggeri (jf. udvalgets tidligere drøftelser af udfordringerne ved plejehjemsbyggeri efter almenboligloven). Derfor indeholder KABs løsningsforslag primært bud på besparelser samt forslag om omlægning af finansieringen af parkeringspladser. Bygning af servicearealer ikke er underlagt rammer og kan tilføres midler. Ovenstående forudsætter naturligvis fornyede politiske beslutninger og det fornødne økonomiske råderum.

Et alternativ til at finde yderligere finansiering i den kommende budgetproces vil være at realisering af projektet Fremtidens Sølund må sættes i bero fx med henblik på genvurdering, såfremt konjunkturerne på byggemarkedet ændres. Et yderligere alternativ kan være, at projektet og visionerne omkring Sølund må retænkes. Begge disse alternativer forudsætter politisk stillingtagen.

Konsekvenser for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Udskydes projektet, eller gennemføres det ikke, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen - med de nuværende demografi-prognoser - i udgangspunktet mangle ca. 210 moderne plejeboliger fra 2025, hvorfor der i givet fald skal findes andre byggemuligheder inden den tidshorisont.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Att.: Administrerende direktør Michel Schilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Att.: Administrerende direktør Katja Kayser

Økonomiforvaltningen
Att.: Direktør Søren Tegen Pedersen

Samvirkende Boligselskaber
30940001 Fremtidens Sølund
Henvendelse om udvidelse af den økonomiske anlægsramme

3094-3 Sølund Plejeboliger
3095-0 Sølund Servicearealer
3096-8 Ungdomsboliger
3097-5 Sølund Seniorboliger /ældreboliger

Kommunens sagsnr. 2016 – 0297932
Landsbyggefondens j.nr. 0233 MS 2016008

Som forretningsfører for Samvirkende Boligselskaber skal vi hermed anmode kommunen om at behandle og godkende en udvidelse af anlægsbudgettet til projektet Fremtidens Sølund.

Skrivelsen er disponeret på følgende måde:

1. Projektets økonomiske situation og forslag til finansieringsskitse
2. Baggrund – historiske forløb og projektindhold
3. Beskrivelse af udfordringerne og forslag til løsning – opdelt i løste og ikke løste forhold
4. SAB's situation
5. Tidsplan – Skema B-ansøgning
6. Den videre sagsbehandling og kontakt

Formål

Formålet med denne ansøgning er at tilvejebringe et grundlag, som kommunen kan anvende i de kommende budgetforhandlinger med henblik på udvidelse af bevillinger til finansieringen af merudgifter i projektet Fremtidens Sølund.

Indstilling

For at projektet Fremtidens Sølund kan videreføres efter de ambitioner, som Københavns Kommune har opstillet for sagen og i øvrigt efter de

15. juli 2019

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

Personlig henvendelse

Man-ons	10.00-14.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

Kontaktoplysninger

Vibeke Gravlund
Seniorprojektleder

T 33 63 12 84

vib@kab-bolig.dk

aftaler, der er lavet imellem Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber, er der behov for at tage politisk og økonomisk stilling til følgende forhold:

- Udvidelse af sundhedsforvaltningens ramme for servicearealer med 108,5 mio. kr. ekskl. moms begrundet i forhold beskrevet under afsnit 3 C
- Salg/køb af parkeringsarealer i parkeringskælderens fra SAB til Parkering København for et beløb af ca. 28,9 mio. kr., nærmere beskrevet under afsnit 3 B
- Udvidelse af ramme for refusion af miljøudgifter med et beløb af 33,2 mio. kr. nærmere beskrevet under afsnit 3 A
- En teknisk ændring af seniorboliger fra familie- til ældreboliger, hvilket bibringer projektet en øget ramme på ca. 6,7 mio. kr. nærmere beskrevet under afsnit 3 D

1. Projektets økonomiske situation

SAB og KAB har igennem en længere periode sammen med kommunen arbejdet på at få projektet til Fremtidens Sølund til at hænge økonomisk sammen.

Projektets oprindelige og godkendte anlægsramme jf. det i BR godkendte Skema A-tilsagn omfattende pleje-, senior- og ungdomsboliger samt servicearealer, daginstitution og parkering udgør 1,2 mia. kr.

Projektets nuværende anlægsramme udgør 1,52 mia. kr. inkl. moms inden gennemførelse af de forventede og aftalte besparelser på håndværkerudgifter.

Dermed vil der være en umiddelbar budgetoverskridelse på 305 mio. kr. inkl. moms og omkostninger, svarende til 211,5 mio. kr. ekskl. moms på håndværkerudgifter. Der er i forbindelse med forhandlinger med entreprenørerne fundet 60 mio. kr. ekskl. moms i besparelser på håndværkerudgifterne.

Dermed er den økonomiske udfordring, at fremskaffe supplerende finansiering af håndværkerudgifter på 151,6 mio. ekskl. moms svarende til 185,3 mio. kr. ekskl. moms og inkl. omkostninger. Det beløb kan og skal tilvejebringes, såfremt Fremtidens Sølund skal kunne realiseres.

Inkl. moms	Udkast Skema B (2019)	(Første) Entreprise-tilbud	Difference	Difference ekskl. moms
Omkostninger	321.507.484	362.085.642	40.578.158	32.462.526
Håndværkerudgifter/Entrepriseudgifter 1)	896.267.811	1.160.661.561	264.393.750	211.515.000
Anskaffelsessum I alt inkl. moms	1.217.775.295	1.522.747.203	304.971.908	243.977.526

- 1) Omfatter både nedrivning af eksisterende bygninger og opførelser af nye bygninger.

15. juli 2019

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse

Man-ons 09.00-15.30
Torsdag 10.00-18.00
Fredag 09.00-13.00

Personlig henvendelse

Man-ons 10.00-14.30
Torsdag 10.00-18.00
Fredag 10.00-12.00

Kontaktoplysninger

Vibeke Gravlund
Seniorprojektleder

T 33 63 12 84

vib@kab-bolig.dk

Som beskrevet omfatter Fremtidens Sølund syv delprojekter, som har separate byggeøkonomier. KAB vurderer, at projekterne hver især kan gennemføres, såfremt tiltagene – jf. finansieringsskitsen nedenfor gennemføres med tilførsel af de øgede bevillinger.

1.1 Forslag til finansiering af den konstaterede overskridelse

Finansieringsskitsen indeholder forslag til afholdelse af merudgifter i projektet, og som kræver en udvidelse af bevillinger:

Bespareser i projektet	Håndværkerudgifter ekskl. moms	Håndværkerudgifter og omkostninger ekskl. moms
Seniorboliger ændres til ældreboliger	5.500.000 kr.	6.700.000 kr.
SUF - udvidelse af anlægsramme	84.000.000 kr.	108.500.000 kr.
TMF - Parkering København ekstra 42 pladser	23.600.000 kr.	28.900.000 kr.
ØKF - refusion nedrivning / Miljø	30.500.000 kr.	33.200.000 kr.
SAB – midlertidige foranstaltninger mellem etape I og II	8.000.000 kr.	8.000.000 kr.
I alt	151.600.000 kr.	185.300.000 kr.

1.2 Den kommende proces og fremdrift

De enkelte fagforvaltninger i Københavns Kommune skal i samarbejde søge om mulig udvidelse af deres bevilgede økonomiske ramme for Fremtidens Sølund, med forventet behandling i forbindelse med budgetforhandlingerne i august/september og endelig godkendelse i BR oktober 2019.

P.t. er udarbejdelse af det reviderede projektforslag (inkl. aftalte besparelser) sat i bero, indtil kommunen har behandlet en udvidelse af anlægsrammen i budgetforhandlingerne og endelig godkendelse i BR i 2019.

Med en positiv vurdering af Københavns Kommune om den øgede finansiering, kan totalentreprenørerne igangsætte udarbejdelse af det opdaterede projektforslag og myndighedsprojekt samt afgive det endelige tilbud, til brug for Skema B-ansøgningen. Dermed kan byggetilladelse og Skema B-tilsagn foreligge samtidigt i foråret 2020.

Det betyder, at det er nødvendigt, at tidsplanen for fremsendelse af Skema B-ansøgningen forlænges, således at ny ansøgningsfrist er 1. februar 2020.

2. Baggrund

2.1 Historiske forløb frem til tilbud

Københavns Kommune sælger Sølund til SAB i efteråret 2014.

SAB v. KAB (bygherre) og Københavns Kommune har siden foråret 2015 arbejdet på udvikling af Fremtidens Sølund. SAB er bygningssejer og bygherre for det samlede byggeprojekt.

BR beslutter i 2015, at der skal etableres 360 plejeboliger med tilhørende serviceareal, 150 ungdomsboliger, seniorbofællesskab med 20 boliger, én 5-gruppes daginstitution og 80 offentlige P-pladser i kælder.

På den baggrund udarbejder SAB og kommunen i 2015 / 2016 i tæt samarbejde et konkurrenceprogram, som beskriver funktionelle og kvalitetsmæssige krav samt projektets økonomiske ramme, bruttoetage areal m.m. til brug for gennemførelse af en arkitektkonkurrence.

Parallelt hermed gennemføres en tæt borgerinddragelse med naboerne til Fremtidens Sølund, således at borgernes forslag til idéer indgår i materialet til arkitektkonkurrencen.

Totalrådgiver C.F. Møller Architects udpeges som vinder af arkitektkonkurrencen og SAB / KAB indgår rådgiverkontrakt med C.F. Møller.

Lokalplan tager udgangspunkt i vinderforslaget, og den behandles og godkendes i BR december 2016. Skema A-ansøgning fremsendes, og godkendelse modtages ligeledes december 2016. Anlægsrammen i det godkendte Skema A -tilsagn udgør ca. 1,2 mia. kr.

I 2017 / 2018 bearbejdes projektet – dispositions- og projektforslag inkl. kalkulation af håndværkerudgifterne.

C.F. Møllers kalkulationer viste dog, at det var nødvendigt at foretage besparelser i projektet for 160. mio. kr. Disse besparelser blev indarbejdet i projektforslaget inden gennemførelse af udbuddet.

På grund af en tilspidset markedssituation og som et led i risikovurderingen for at løse de økonomiske udfordringer og minimere risikoen for boligselskabet og kommunen blev udbudsstrategien ændret fra hovedentreprise med C.F. Møller som totalrådgiver, til gennemførelse af projektet i en totalentreprise med forhandling – ét for nedrivningsentreprisen og ét for opførelse af bygningerne.

I 2018 har projektet været i totalentrepriseudbud. Tilbud på nedrivning og opførelse af bygningerne er modtaget. Der er gennemført forhandlinger i foråret 2019 med entreprenørerne, og bearbejdning af besparelsesmuligheder er indarbejdet i projektet – gennemført i tæt samarbejde med Københavns Kommunes fagforvaltninger.

2.2 Fremtidens Sølund – projektindhold

Projektet Fremtidens Sølund omfatter nedrivning af de eksisterende bygninger og nybyggeri af nye bygninger, som indeholder syv separate delprojekter jf. nedenstående.

Projektindhold

- 360 plejeboliger med tilhørende servicearealer
- 150 ungdomsboliger
- 20 boliger i et seniorbofællesskab

Udover ovennævnte boliger inkl. servicearealer udføres der i samarbejde med Københavns Kommune følgende projekter i byggeriet:

- Daginstitution – fem grupper – Børne & Ungeforvaltningen
- 80 offentlige parkeringspladser i kælder – Teknik- og Miljøforvaltningen, Parkering København.
- 3 stk. mikrobutikker.

Delprojekterne fordeler sig med følgende arealer:

Fremtidens Sølund – Syv delprojekter	Areal m ²	Areal %	Kælder- areal m ²
360 plejeboliger	24.506	65 %	
Servicearealer	5.796	15 %	1.886
150 ungdomsboliger	5.203	14 %	
Seniorbofællesskab med 20 seniorboliger	1.474	4 %	
En daginstitution	891	2 %	
Offentlig P-kælder med 80 pladser	12		
Tre mikrobutikker	72		
Øvrige kælderarealer			9.288
I alt	37.954	100 %	

* Arealet vil ifm. hovedprojektering blive reguleret til 37.895 m²

For at imødekomme Sundheds- og Omsorgsforvaltningens behov, er byggeriet planlagt gennemført i to etaper, hvor de to første bygningskroppe (der pt. rummer midlertidige ungdomsboliger) nedrives. Første etape indeholder ca. 165 plejeboliger samt en ny daginstitution. De nuværende 150 plejehjemsbeboere i den tredje bygningskrop samt den eksisterende daginstitution flytter herefter ind i de nye bygninger. Herefter påbegyndes etape 2, som indeholder opførelse af de resterende plejeboliger, seniorbofællesskab og ungdomsboligerne.

2.3 Projektets økonomisk situation

Projektet er under et alvorligt økonomisk pres, som SAB / KAB har søgt og søger at løse i samarbejde med kommunen og projektets øvrige involverede parter siden 2017.

Vi er i slutningen af en større forhandlingsrunde med Züblin A/S, og vi mener nu at have det fornødne økonomiske overblik over anlægsbudgettet til, at vi kan lukke finansieringsskitsen.

Forklaring på den økonomiske situation:

- SAB/KAB og Rambøll har analyseret de indkomne tilbud og af-dækket, hvor priserne særligt afviger i forhold til tilsvarende bud-gettal.
- Det nuværende prisniveau på entreprisemarked ligger 10 – 15 % højere end den indeksregulering, som de rammebelagte almene byggeprojekter reguleres med.
- Udgifter til nedrivning / miljøfarlige stoffer i forbindelse med ned-rivningen i forhold til købsaftale med Københavns Kommune er steget.
- Det udbudte projekt er på en række områder relativt omkostnings-tungt, herunder:
 - Der stilles relativt store arkitektoniske krav til facadeudform-ningen med variation i den gældende lokalplan, f.eks. store eta-gehøjder, niveauspring i facaderne samt indeliggende altaner m.v.
 - 189 P-pladser (byggelovspladser og offentlig parkering) skal etableres i kældere. Alle leverancer til den daglige drift af pleje-centeret og daginstitutionen samt affaldshåndtering skal ligele-des ske via kælderen.
 - Krav om udførelse af byggeriet i 2 etaper, som medfører en række ekstra omkostninger.
 - Dele af servicearealer etableres i kælderen. Kælderarealer er ikke omfattet af de støtteberettigede arealer, og skal dermed opfø-res indenfor rammen for servicearealer på eller over terræn.

3. Beskrivelse af udfordringer og forslag til løsninger (løste og ikke lø-ste)

Projektet er, som oplyst indledningsvist, under et alvorligt økonomisk pres.

Det er der arbejdet med i en lang periode – nogle forhold er løst og indar-bejdet i projektet, og andre forhold er endnu ikke løst og kræver behand-ling og løsning i samarbejde med kommunens fagforvaltninger.

Forhold der er løst:

Følgende forhold der er løst:

- Krav i kommunens MBA 2016 til energiklasse 2020.
Teknik- og Miljøforvaltningen har via e-mail den 27. juni 2019 fremsendt accept på dispensationsansøgning på ændring af kra-vene i MBA 2016 til BR 18 i projektet.
- Besparelser / projektjusteringer – 60 mio. kr. ekskl. moms.
I forhandlingsperioden, og som led i at løse dele af merudgifterne i projektet, har bygherren, kommunens fagforvaltninger og Züblin igen gennemgået projektet for mulige optimeringer, og der er ud-arbejdet et omfattende besparelseskatalog på forhold, som skal

ændres, og som ikke påvirker funktionen i bygningerne og kravene i lokalplanen.

Besparelseskataloget indeholder håndværkerudgifter for i alt 60 mio. kr. ekskl. moms. Overskridelsen er derfor reduceret med tilsvarende beløb.

Forhold – delvist og ikke løste, og som skal løses i forbindelse med budgetforhandlinger:

- A) Udvidelse af anlægsramme til nedrivning og miljøfarlige stoffer.
- B) Krav om antal af almene P-pladser, og at alle P-pladser – offentlige og byggelovmæssige P-pladser til boliger skal etableres i kælder.
- C) Omfanget af servicearealer i kælder og opførelse af Fremtidens Sølund i 2 etaper med et fungerende plejecenter og en daginstitution under 1. etapes udførelse.
- D) Ændring af seniorboliger til ældreboliger

A) Udvidelse af anlægsramme til nedrivning og miljø arbejder

I overskridelsen på de 151,6 mio. kr. er indeholdt de reelle udgifter til nedrivning og miljøoprensning. Der er fremsat krav om regulering af købssummen fra SAB overfor ØKF, som betaling af disse merudgifter jf. købsaftale.

Beløbet andrager entrepriseudgifter på 30,52 mio. kr. ekskl. moms / 33,2 mio. kr. inkl. omkostninger ekskl. moms, som forudsættes refunderet fra ØKF.

Mulige løsningsforslag med inddragelse af daginstitutionen

KAB har hørt en begrundelse fra ØKF om, at en eventuel refusion af miljøudgifter kan blive meget svær, da denne refusion vil belaste kommunens anlægsramme. Og der er angiveligt ikke anlægsramme til et beløb i denne størrelsesorden.

I den nuværende konstruktion omkring daginstitutionen opføres den af SAB og videresælges ved ibrugtagning. Dermed vil denne anlægsudgift ligeledes belaste kommunens lånerammer.

Vi kan tilbyde at lade SAB opføre, eje og udleje daginstitutionen på lige fod med servicearealerne. Det vil aflaste kommunens lånerammer med et beløb for daginstitutionen på 31 mio. kr. ekskl. moms. Derved opnås der plads i anlægsrammen, som så kan bruges til refusionen af de forøgede miljøudgifter.

Hertil kommer nogle forudsætninger, som skal sikres:

- Der skal en 100 % kommunal garanti til for lånet på de 31 mio. kr.
- BUF skal betale en årlig leje for institutionen
- Kommunen skal alene deponere anlægsudgiften på de 31 mio. kr.

KAB har undersøgt, at der intet er til hinder for, at SAB kan eje og udleje daginstitutionen som beskrevet.

B) Krav om antal almene P-pladser i lokalplanen i forhold til forventet krav i kommende kommuneplan

Der skal jf. lokalplan og Skema A etableres i alt 109 P-pladser til plejeboligerne, ungdomsboligerne og senior/ældreboligerne – såkaldte byggelovs-pladser samt 80 offentlige P-pladser, i alt 189 P-pladser i kælder.

Det forventes, at den kommende kommuneplan for 2019/20 stiller forslag om at reducere krav til P-pladser ift. pleje- og ungdomsboliger. Som forslaget ligger nu, vil det svare til, at antallet af P-pladser kan reduceres med 42 pladser til disse boliger.

SUF har vurderet behovet for P-pladser i bebyggelsen. Byggelovspladserne på 109 stk. – 42 stk. = 67 stk. i kælder, hertil tillægges 15 stk. på terræn = 72 P-pladser, hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde parkeringsbehovet til pleje- og ældreboligerne.

TMF har stillet SAB i udsigt, at der ved en kommende revision af kommuneplanen kan reduceres i antallet af byggelovspladser med op til 42 stk. Disse pladser indgår i dag i projektet og udgør en udgift på ca. 29 mio. kr. ekskl. moms.

Ændring af projektforslaget med reduktion af 42 P-pladser i kælderen vil på nuværende tidspunkt medføre en besparelse på ca. 10 mio. kr. Dette skyldes, at der er udgifter til omprojektering af kælderen funktion. Endvidere vil udgifter til nedrivning, rampe m.v. ikke blive reduceret.

Hovedparten af pladserne skal etableres i kælder, hvilket betyder, at 1 P-plads, jf. KAB, koster ca. 563.000 kr. ekskl. moms og ekskl. omkostninger, svarende til i alt 23,6 mio. kr. ekskl. moms / 28,9 mio. kr. inkl. omkostninger ekskl. moms for 42 pladser.

Der stilles i lokalplanen alene krav om, at byggelovspladserne etableres, men ikke krav om, at det skal opføres ved de almene boliger. KAB foreslår, at de 42 pladser overgår til den offentlige parkering v/Parkering København og dermed øger antallet af offentlige P-pladser til 122 stk. De samlede omkostninger afholdes dermed ikke af entreprisensummen, men af kommunen, som den anden ejer

KAB har været i dialog med Parkering København herom, og de er positivt indstillet på muligheden, såfremt TMF vurderer, at det er juridisk muligt.

Beløbet til forøgelse af antallet af offentlige P-pladser andrager entrepriseudgifter på 23,6 mio. kr. ekskl. moms / 28,9 mio. kr. inkl. omkostninger ekskl. moms.

Hele projektet er programmeret, planlagt og projekteret efter den "høje normering" på antallet af byggelovspladser. Det er en del af årsagen til de økonomiske udfordringer, da pladserne skal placeres i en stor og relativ dyr kælder. Vi forventer nu, at der efter en kommuneplanrevision viser sig en mulighed for at reducere disse i antal.

Dermed udestår enten en større revision af projektet, som reducerer antallet af pladser med en besparelse i størrelsesordenen 10 mio. som resultat.

Alternativet er at lade pladserne blive i projektet og dermed bevare en værdi af pladserne, som vil udgøre i størrelsesordenen 30 mio. kr. Det er det, som vi foreslår gennemført med et salg af de overskydende pladser til Parkering København.

Det, at lade pladserne forblive i projektet, anses således som en tabsbegrænsende foranstaltning, i det den modsatte løsning vil medføre yderligere en merudgift på differencen, nemlig ca. 20 mio. kr. ekskl. moms.

Vi anser det således som en tabsbegrænsende foranstaltning at gennemføre modellen, hvor pladserne forbliver i sagen og sælges til kommunen.

Løsningsforslag

SAB kan tilbyde kommunen at opføre og optage byggelån, indtil alle de offentlige P-pladser er opført – herefter indbetaler Københavns Kommune prisen på de 80 + 42 P-pladser, og dermed kan Københavns Kommune udskyde betaling af anlægsudgiften fra 2019 til 2025, hvor byggeriet afleveres og er klar til ibrugtagning. Det vil aflaste kommunens lånerammer med et beløb for parkeringspladserne på 56 mio. kr. ekskl. moms.

Den samlede anlægsramme for 122 offentlige P-pladser vil udgøre 85 mio. kr. inkl. omkostninger og ekskl. moms.

Det vil aflaste Københavns Kommunes anlægsramme for nuværende og give kommunen mulighed for at udvide rammen til opførelse af 122 pladser i de kommende budgetforhandlinger.

Hertil kommer nogle forudsætninger, som skal sikres:

- Der skal en 100 % kommunal garanti til for lånet på de 85 mio. kr.
- Kommunen skal alene deponere anlægsudgiften på de 85 mio. kr.

KAB har undersøgt, at der intet er til hinder for, at SAB kan opføre alle P-pladserne 80 + 42 stk. og modtage betaling efter endt opførelse som beskrevet.

C) Omfanget af servicearealer i kælder og opførelse af Fremtidens Sølund i 2 etaper

Omfang af serviceareal

Der er indeholdt en række forhold i projektet, som vurderes at være fordyrende i forhold til et tilsvarende plejeboligprojekt med tilhørende serviceareal. Det ene forhold begrundes i de høje ambitioner/kvalitetskrav i indretning af servicedelen og det andet, at der placeres 1.886 m² serviceareal i kælderen, hvorved arealet ikke indgår i BBR-arealet, og dermed ikke indregnes i de arealer, som fastlægger den økonomiske ramme.

Etapedeling og midlertidige foranstaltninger

Det er et krav i projektet, at Fremtidens Sølund skal etableres i to etaper. Dette skal sikre, at de 150 beboere i det eksisterende plejehjem kan flytte direkte over på det nye Sølund, samt at den eksisterende børnehaven kan flytte direkte over i den nye børnehaven.

De modtagne tilbud viser, at etapedelningen vil betyde en udgift på ca. 22 mio. kr. ekskl. moms.

Endvidere skal der foretages en række midlertidige foranstaltninger i hele byggeperioden for at kunne have plejehjemmet og børnehaven i fuld drift under anlægsarbejdets udførelse. Merudgifterne er her vurderet til ca. 8 mio. kr. ekskl. moms.

Løsningsforslag

Udgifter til udførelse i to etaper indgår i budgetoverskridelsen på 185,3 mio. kr., dette forhold er fastholdt for at efterkomme SUF's behov for plejehjemsboliger og søges løst ved finansieringen af merudgifter i SUF's budgetudvidelse på 108,5 mio. kr.

De midlertidige foranstaltninger er kapitaliseret til 8 mio. kr. ekskl. moms og forudsættes betalt af SAB.

D) Ændring af seniorboliger til ældre boliger

Det er ligeledes undersøgt med TMF og SUF om muligheden for at ændre status på seniorboligerne til ældre boliger. Begge forvaltninger mener, at det er en god idé og realistisk mulighed.

De 21 stk. seniorboliger ændres til 22 stk. ældre boliger. Det vil medføre en forøgelse af det støtteberettigede beløb med 6.7 mio. kr.

4. SAB's situation

SAB / KAB har siden den politiske godkendelse i 2015 arbejdet loyalt efter den i kommunen truffene beslutning. SAB / KAB modtog i forlængelse heraf en godkendt lokalplan samt Skema A-tilsagn i december 2016.

Dermed har SAB afholdt udgifterne til programmering, konkurrence og udbud / projektering m.v. i god tro og afholdt de nødvendige udgifter til ovenstående ydelser.

Beløbet andrager pt. i alt 56 mio. kr. inkl. moms.

5. Tidsplan – Skema B-ansøgning

5.1 Forlængelse af tidsplanen – mellem Skema A-tilsagn og Skema B-ansøgningen

TMF har den 28. juni 2019 godkendt en tidsfristsforlængelse på fremsendelse af Skema B-ansøgningen til 1. februar 2020.

Projektet til Fremtidens Sølund har mange interessenter, og det kræver en omfattende proces og inddragelse ved selv den mindste ændring i projektet, idet de mange delprojekter er afhængige af hinandens beslutninger.

Projektet er i perioden fra marts-primus juni 2019 blevet bearbejdet i tæt samarbejde med projektets rådgivere, totalentreprenør og projektgruppen (kommunens mange forvaltninger m.fl.) Totalentreprenørerne har frem til 26. juni 2019 kalkuleret og afgivet deres maksimumspris.

Da den økonomiske situation i projektet afventer kommunens budgetforhandlinger og godkendelse heraf, er det problematisk for nuværende at udarbejde en overordnet tidsplan, da der er flere ubekendte faktorer, som har indflydelse for den kommende proces.

6. Den videre sagsbehandling og kontakt

Såfremt der er behov for møder og uddybninger eller supplerende oplysninger, vil KAB naturligvis være behjælpelig med at fremskaffe disse oplysninger. I er velkomne til at kontakte seniorprojektleder Vibeke Gravlund på telefon 24 40 86 68 eller på e-mail vib@kab-bolig.dk eller byggechef Michael Nielsen-Elgaard på e-mail min@kab-bolig.dk.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Vibeke Gravlund'.

Vibeke Gravlund

Kopi sendt til: Uffe Andreasen TMF og Per Christensen SUF