

Københavns Kommune
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Økonomi- og Boligsekretariatet
Sjællandsgade 40
2200 København N

12. december 2013

Københavns Kommunen og Samvirkende Boligselskaber 3094-3/0001 Københavns nye Sølund, velfærdsteknologisk modelplejecenter – Opgørelse af projekteringsgarantien

Som aftalt fremsendes hermed revisionsgodkendt opgørelse af udgifter i projektet afholdt af projekteringsgarantien pr. 1. december 2013.

Projekt og stade

Projektet til Københavns nye Sølund er udarbejdet med baggrund i Københavns kommune ønske og vision om at opføre et velfærdsteknologisk modelplejecenter på Sølund af internationalt klasse. Et plejecenter som udfordrer og sætter nye høje standarder for plejeboligbyggeri Københavns Kommune. Et plejecenter, hvor borgerne lever værdigt også i den sidste del af deres liv, hvor medarbejderen har en god arbejdsplads, og hvor miljøvenlige, energibesparende og velfærdsteknologiske foranstaltninger er integreret.

Københavns Kommune og Samvirkende Boligselskaber udskrev i april 2012 en projektkonkurrence om opførelse af et nyt velfærdsteknologisk modelplejecenter på Sølund”.

Byggesagen er planlagt udført efter følgende tidsplan:

Fase 1	Idé og udviklingsfasen	juni 2011 - november 2012
Fase 2	Projektering, udbud, skema A/B, og udførelsen afleveret i 2 etaper.	december 2012 – marts 2018
Fase 3	Idriftsættelse	
	Indflytning etape 1	september 2018
	Indflytning etape 2	marts 2020

Fase 1 Idé og udviklingsfasen

I denne fase udarbejdede Københavns Kommune, Samvirkende Boligselskaber, KAB og bygherrerådgiverne projektets byggeprogram, udbudsmateriale, hjemmesiden og afholdt workshop, hvor eksperter fra hele landet deltog med deres viden inden for velfærds- og robotteknologi, bæredygtighed, byliv og ældre, sansernes hospital og arkitektur by København til

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

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

CVR-nr. 56 81 59 10

Beboerservice

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

Kontaktoplysninger

Vibeke Gravlund, KAB
Projektleder

T 33 63 12 84
F 33 63 10 09
vib@kab-bolig.dk

brug for inspiration af styre-, projekt- og arbejdsgrupper i udarbejdelse af udbudsmaterialet til projektkonkurrencen.

Efter offentliggørelsen af vinderprojektet i november 2012 blev ansøgningen om lokalplan for projektet fremsendt til København Kommunes Teknik og Miljø Forvaltning for deres udarbejdelse af lokalplansforslag til byggeriet.

Fase 2 Projektering, udbud, skema A og B og udførelsen

I denne periode har alle parter - bygherrerne, brugerne, myndighederne, administrationen og det vindende rådgiverteam i tæt samarbejde bearbejdet og optimeret vinderforslaget i forbindelse med lokalplansbehandlingen og godkendelse i henholdsvis projekt- og styregruppe.

Rådgiverne har udarbejdet dispositionsforslaget, gennemført bruger inddragelse med workshops og besigtigelsestur til nye byggerier, og erfaringerne er indgået i drøftelserne med bygherrerne og brugerne.

Der er ligeledes gennemført projektering og bruger inddragelse i samarbejde med Børne – og ungeforvaltningen i forbindelse med udarbejdelse af dispositionsforslaget til daginstitutionen.

Derudover er følgende analyser udarbejdet:

- mulige placeringer af modelplejecenter i forhold til Læssøgade, hvor der har været en del henvendelser fra borgerne. Analyse har dannet grundlag for lokalplansforslaget mv. og dialogen med borgerne.
- Rådgiverne har udarbejdet forslag til placering og økonomi vedr. placering af 80 offentlige parkeringsplader i bebyggelsen samt indretning af daginstitutionen.
- Notat med dagslysforholdene og justeringer i projektet (reducering af antal boliger med 28 stk.) til brug for drøftelser internt i kommunen i forbindelse med behandling af lokalplansforslaget.
- Notat med vurdering af om kælderen under det eksisterende byggeri alligevel kunne bevares.

Projekteringsperioden for dispositionsforslaget er blevet forlænget, i det der er gennemført en del bearbejdning og justeringer.

Parallelt med udarbejdelse af dispositionsforslaget og lokalplanbehandlingen i kommunen og inden den offentlige høringsperiode er der afholdt

2 orienterings- og dialogmøder med naboer- og borgere i nærmiljøet til Sølund.

Der er udarbejdet informationsmateriale – pixibog og opgradering af modellen så den kan transporteres sikkert. Alt dette for at kunne fremvise og præsentere projektet for politikkerne, besøgende og borgerne.

Efter Borgerrepræsentations beslutning om at sætte lokalplansbehandlingen i bero, er projektet blevet sat op standby, således at viden og kvalitet er sikret i projektet og en senere genopstart er mulig uden større udgifter, tid og ressourcer.

Myndighedsbehandling

Borgerrepræsentationen har på et møde i november 2011 godkendt ombygningen af Sølund i forbindelse med moderniseringsplanen 2012. Den 24. januar 2013 har Borgerrepræsentationen behandlet og godkendt kommunalganti på 25.5 mio. kr. inkl. moms, samt udførelse af en ny daginstitution integreret i byggeriet.

Borgerrepræsentationen besluttede den 22. august 2013, at Teknik- og Miljøforvaltningen skulle sætte arbejdet med den nye lokalplan for plejehjemmet Sølund i bero indtil videre.

Som følge af Borgerrepræsentationens beslutning om at sætte behandling af den nye lokalplan i bero er selve projekteringen af byggeprojektet sat i bero. Rådgiverne er som konsekvens heraf jf. rådgiveraftalen til at få betaling for deres forbrugte tids i den gennemførte periode. Derfor har KAB igangsat Lett Advokater med at udarbejde en allonge til rådgiveraftalen, som begrænser udgifterne mest muligt og inden for den af kommunen godkendte projekteringsgaranti på 25.5 mio. kr.

Afviklingsomkostningerne udgør 1.3 mio. kr. inkl. moms, som er en kompensation for de kontraktansatte rådgivere der ikke kunne tilbydes erstatningsopgaver.

Økonomi

En sammenligning mellem budget og afholdte udgifter ser således ud:

	Opgørelse	Budget	Afvigelse
Rådgivning	19.967.067 kr.	19.967.067 kr.	0 kr.
Diverse omkostninger	1.472.377 kr.	1.937.933 kr.	- 465.556 kr.
Renter	154.369 kr.	895.000 kr.	- 740.631 kr.
<u>Projektkonkur./fase 1</u>	<u>2.428.217 kr.</u>	<u>2.700.000 kr.</u>	<u>- 271.783 kr.</u>
I alt inkl. moms	24.022.030 kr.	25.500.000 kr.	-1.477.970 kr.

Af opgørelsen fremgår det, at der forekommer et mindre forbrug på 1.477.970 kr. inkl. moms. Heri indgår et mindre forbrug på 740.631 kr. til renter, som er betinget af at Kommunen indfrier garantien pr. 31. december 2013.

I opgørelsen er der indeholdt udgifter til bygherrerådgivning, analyser, forundersøgelser Workshop, udbudsmateriale, byggeprogram, arkitektkonkurrence, hjemmeside, et dispositionsforslag, supplerende undersøgelser, ekstern granskning, interne møder og borgermøder og afholdt udgifter til advokat- og revisorbistand, tryk, renter, mv. og afviklingsomkostninger.

I opgørelsen er der endvidere indeholdt afsatte udgifter på i alt 1.836.000 kr. til afholdelse af rådgiver honorar, revisionshonorar, samt afsætning til diverse omkostninger – nedlukning af projektkontor, genopstart og klargøring af skema A og lokalplansforslaget herunder tekniske og økonomiske afklaringer og håndtering af de offentlige parkeringspladser og daginstitutionen. I afsætningsbeløbet er indeholdt 500.000 kr. til eventuel genopstart af projektet. Såfremt beløbet ikke anvendes vil det blive tilbagebetalt til kommunen.

De opgjorte omkostninger på i alt 24.022.030 kr. inkl. moms til udarbejdelsen af dispositionsforslaget er de forventede udgifter, og beløbet indgår i den samlede budgetrammen for byggesagen. Det er kun en særlig omkostning såfremt byggesagen ikke gennemføres.

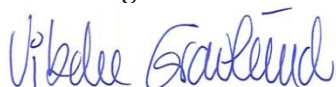
Øvrige bemærkninger

Såfremt Københavns Kommune indfrier garantien pr. 31. december 2013, for hermed at opnå en besparelse på renteudgifterne til garantien på 740.631 kr. inkl. moms.

Københavnskommune gøres endvidere opmærksom på det forhold, at når og hvis projektet genoptages er udgifterne en del af det samlede projekts økonomiske ramme. De 24.022.030 kr. vil dermed blive tilbagebetalt til kommunen såfremt plejecenterbyggeriet gennemføres.

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger eller der er behov for drøftelse af sagen, evt. ved afholdelse af et møde er I velkomne til at kontakte undertegnede Vibeke Gravlund på tlf. 33 63 12 84 eller på mail vib@kab-bolig.dk.

Med venlig hilsen

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

Vibeke Gravlund