



KØBENHAVNS KOMMUNE

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Økonomiforvaltningen

Dok.nr. 2013-0239324-28

10. december 2013

Sagsbehandler
PCH/TL/LP/MVA/DNT

Til Borgerrepræsentationen

Udgifter til klargøring af Sølund til midlertidig udlejning

Baggrund

I forbindelse med den midlertidige udlejning af boligerne i de to tomme bygningsblokke på Sølund er det oprindeligt vurderet (i samarbejde med SAB v. KAB), at der skal anvendes 8,8 mio. kr. til opfyldelse af myndighedskrav, klargøring og lovliggørelse af boliger samt fælles- og gangarealer.

Økonomiudvalget behandlede sagen 'Salg af Plejecenter Sølund og aftale om tidsbegrænset udlejning af tomme boliger' d. 26. november 2013, og afgav her følgende protokolbemærkning:

"Vi finder, at man skal reducere omkostningerne forbundet med renoeringen mest muligt inden for lovens rammer."

På den baggrund samt på baggrund af den nu modtagne byggetilladelse, hvor det er præciseret, hvilke eksakte krav der stilles til klargøring af boligerne, har SUF i samarbejde med ØKF, TMF og SAB v. KAB foretaget en kritisk gennemgang af budgetposterne med henblik på en mulig reducere i udgifterne uden at gå på kompromis med lovliggørelsen af boligerne.

Løsning – mulige besparelser

En række af de tidligere budgetterede klargøringsudgifter til istandsættelsen vil kunne bortfalde eller reduceres, da de ved frasalg ikke længere er betinget af kommunens forpligtelser som udlejer.

Nedenstående liste beskriver de budgetposter, som enten er tilgået, overgår til den kommende udlejer eller bortfalder, som følge af de fremsatte myndighedskrav, og viser, at der samlet kan spares 1,9 mio.kr. ud af de forudsatte 8,8 mio.kr..

I overvejelserne om mulige besparelser i budgettet er indgået en afbalanceret vurdering af det helhedsindtryk de kommende ungdomsboliger ønskes at fremstå i, sammenholdt med forventningen om en billigst mulig reovering.

Der er således gennem det reviderede budget udelukkende tale om en lovliggørelse af boligerne i forbindelse med at de udlejes som ungdomsboliger, og der vil i denne forbindelse ikke blive foretaget nogen form for reovering eller vedligeholdelsesløft af boligerne. Dog er der i budgettet fastholdt en overordnet håndværkergennemgang af boliger

Økonomistaben Boligsekretariatet

Sjællandsgade 40, 1233
2200 København N

Telefon
51514952

E-mail
HH69@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290809

www.kk.dk

og fællesarealer samt en grundig rengøring. Boligernes endelige kosmetiske klargøring, spartling og malerbehandling mv. forudsættes udført af lejlighedernes kommende beboere.

| | Yderligere udgifter jf. byggetilladelsen* | |
|-----|--|------------|
| 1. | Brandsikring af boliggeange (røgdøre) | +500.000 |
| | Foreslåede besparelser* | |
| 2. | Plejecentrets nuværende serviceareal-funktioner i stueetagen under blok 6 flyttes til plejecentrets aktivitetscenter. | -600.000 |
| 3. | Der reduceres fra 2 vaskerier i hver blok til 1 vaskeri i hver blok (vaskemaskiner og tørretumblere) med tilhørende betalingsanlæg og ventilation. | -450.000 |
| 4. | Cykelparkering på terræn i stativer reduceres (der etableres delvis cykelparkering i kld.) | -100.000 |
| 5. | Der medtages kun nødvendig lovliggørelse af installationer i fællesarealer på boligetagerne | -100.000 |
| 6. | Kun det mest nødvendige tømrer- og murerarbejde i boliger udføres. | -100.000 |
| 7. | Kaldeanlæg frakobles men fjernes ikke | -108.000 |
| 8. | Reduktion i byggesagsgebyr til TMF | -490.000 |
| 9. | Reduktion i rådgiverhonorar | -205.000 |
| 10. | Reduktion i byggeplads og uforudsete udgifter | -267.000 |
| | I alt (1-10) | -1.920.000 |

*) alle udgifter ex. moms

Ad 1: I henhold til byggetilladelse er der stillet krav om etablering af røgtætte døre på ABDL (automatisk branddørslukningsanlæg) til opdeling af de eksisterende adgangs- og flugtvejsgeange.

Ad 2: For at samle plejecentrets serviceareal og samtidig adskille dette helt fra ungdomsboligerne, flyttes alle plejecentrets nuværende aktiviteter fra stueetagen under bygning 6 til plejecentrets tilbageværende servicearealer. Centerlederkontoret og de hertil knyttede funktioner flyttes imidlertid ikke, men forbliver på deres nuværende placering.

Ad 3: Af Bygningsreglement 2010 fremgår, at der skal stilles vask- og tørremuligheder til rådighed for beboere i etageejendomme, hvis ikke der er etableret mulighed for dette i den enkelte bolig. Der er dog ikke fastsat krav om antal, kapacitet og evt. betalingsanlæg m.v. Det oprindelige omfang af vaskerier med vaskemaskiner, tørretumblere og tilhørende installationer reduceres til halvdelen af det oprindelige, således at kravet i bygningsreglementet stadig er opfyldt.

Ad 4: På Sølund er der allerede i dag mange cykelstativer (løse stativer), der kan anvendes og placeres på nye steder ved udlejningsboligerne. De øvrige pladser kan nu etableres i det nu-

værende depot- og lagerrum i P-kælderen mellem bygning 6 og 8 (Hus A og I), da der ikke i byggetilladelsen er stillet krav om P-pladser i P-kælderen.

- Ad 5: Den indeholdte klargøring af eksisterende fællesrum på hver etage – ud over det lovmæssige - udgår af projektet, da der ikke er krav om etablering af fællesrum i ungdomsboligbygninger.
- Ad 6: Boliger og gangarealer gennemgås udelukkende for sikring af installationer, større skader, løse vinduer og rækværk mv. Mindre huller mv. i vægge, gulve, løse gulvpaneler mv. klargøres ikke.
- Ad 7: Eksisterende kaldeanlæg frakobles, men den synlige installation i boligerne (trækkontakter, afstillertryk m.m.) forbliver uændret.
- Ad 8: Det indeholdte afsætningsbeløb til TMF til byggetilladelse kan reduceres efter TMF's konkrete beløbsangivelse i den modtagne byggetilladelse.
- Ad 9: De samlede forslag til besparelser medfører en reduktion i rådgiverhonorar, der beregnes som en procentdel af de samlede håndværkerudgifter.
- Ad 10: De samlede forslag til besparelser medfører en reduktion i byggepladsetablering og de uforudsete udgifter, der beregnes som en procentdel af de samlede håndværkerudgifter.

På baggrund af ovenstående kan den oprindeligt estimerede klargøringsudgift på 8,8 mio. kr. reduceres med 1,92 mio. kr. til 6,88 mio. kr. Det bemærkes, at der tages forbehold for det endelige licitationsresultat.

Øvrige udgifter til renovering

Det bemærkes, at Socialforvaltningens ønske om en etage til unge med asperger-syndrom vil kræve ekstra klargøring for ca. 1 mio. kr., bl.a. som følge af at denne brug dels vil kræve, at disse boliger er helt klar til direkte indflytning (dvs. malet mv.) og dels, at der medfølger plejepersonale på etagen. Udgifter betales af Socialforvaltningen, og er ikke medtaget i ovenstående.

Ønsket om boligsocial anvisning stiller ikke yderligere krav.

Øvrige mulige besparelser

Det bemærkes, at det ud over ovenstående også indenfor lovgivningen er muligt at spare hovedrengøringen væk efter håndværkerne. Dette

ville medføre besparelse på yderligere ca. 380.000 kr. Det vurderes imidlertid, at det ikke er hensigtsmæssigt at spare rengøringen væk.

Endvidere bemærkes det t.o., at det med indstillingen 'Salg af Plejecenter Sølund og aftale om tidsbegrænset udlejning af tomme boliger' indstilles til BR, at kommunen udbetaler sin tidligere stillede projekteringsgaranti i 2013, jf. 3-at-punkt. Der er netop kommet en regnskabsopgørelse fra bygherren KAB over forbruget på projekteringsgarantien, der i alt var sat på 25,5 mio. kr.. Denne viser, at der er brugt 24,0 mio. kr., hvilket er 0,8 mio. kr. lavere end det beløb på 24,8 mio. kr., der fremgår af indstillingen. (SUF har en særskilt indstilling for SOU den 18.12.2013 om udbetaling af garantien).

Tidsplan for videre proces

Under forudsætning af politisk godkendelse i Borgerrepræsentationen den 12. december 2013 forventes klargøringsarbejderne at være afsluttet i løbet af marts måned 2014, således at den midlertidige udlejning kan påbegyndes pr. 1. april 2014.

Det bemærkes, at ovenstående revidering af renoveringsudgifterne samt en forsinkelse ifm. byggetilladelsen har medført, at de tomme boliger nu først står færdigrenoveret ved udgangen af marts 2013. Det forventes dog stadig, at de kan udlejes pr. 1. april af SAB. Da SAB er medtaget i planlægningen af klargøringen af boligerne ses der ikke behov for, at overtagelsesdagen fastsættes før end boligerne er klar til indflytning, Overtagelsesdagen vil derfor bliver aftalt til den 1. april 2014 eller den dag, hvor arbejderne er færdige.

De økonomiske tilpasninger, som følge af ovenstående, vil blive håndteret i førstkommende sag vedr. bevillingsmæssige ændringer.

Oversigt over de samlede udgifter er vedlagt som bilag 1.