



4. Status på Socialforvaltningens byggeprojekter - primo 2022 (2021-0409870)

Resume

Socialudvalget får med denne orientering den årlige status på Socialforvaltningens byggeprojekter. Forvaltningen har 26 igangværende byggeprojekter, hvor der er givet en anlægsbevilling. Derudover har forvaltningen syv anlægsprojekter, hvor der er givet en planlægningsbevilling. Disse fremgår af tabel 5 i bilag 1.

Af de 26 byggeprojekter er 12 projekter forsinkede. Her beder forvaltningen udvalget om at tage stilling til en fornyet tidsplan.

Indstilling

Socialforvaltningen indstiller,

1. at Socialudvalget godkender fornyet tidsplan for 12 forsinkede byggeprojekter.
2. at Socialudvalget tager status på de byggeprojekter, der bliver afviklet planmæssigt, til efterretning.

Problemstilling

Socialudvalget præsenteres hermed for en samlet oversigt over alle Socialforvaltningens byggeprojekter inklusive beskrivelser af eventuelle forsinkelser og deres årsag. Seneste status blev forelagt Socialudvalget den 10. februar 2021.

Efterfølgende er der sket ændringer i tidsplanerne for en række byggerier. Det betyder nye ibrugtagningsdatoer for i alt 12 byggeprojekter. Derudover er ibrugtagningsdatoer for fire byggeprojekter under afklaring.

Ændringerne skyldes overvejende årsager, som Socialforvaltningen ikke har indflydelse på, fx leveringstid på byggematerialer, fund af råd- og fugtskader samt forlænget sagsbehandling, herunder byggesagsbehandling og lokalplansproces.

Løsning

Socialforvaltningen har aktuelt 26 igangværende byggeprojekter, hvor der er givet en anlægsbevilling.

Kommunale byggeprojekter i Socialforvaltningen foregår i et samarbejde mellem Socialforvaltningen og Byggeri København (ByK) og Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID), der er organisatorisk forankret under Økonomiforvaltningen. Socialforvaltningen er bestiller af et byggeprojekt, og Byggeri København er bygherre på vegne af Københavns Kommune. Almene byggeprojekter (fx skæve boliger, ældreboliger og ungdomsboliger) foregår i et samarbejde med de almene boligselskaber.

En mindre del af anlægsøkonomien placeres under Socialudvalget. Socialudvalgets andel af anlægsøkonomien finansierer primært monteringsudgifter, dvs. inventar mm.

Kommunens ejendomsdriftsenheder er driftsherre for de færdige kommunale byggerier og deltager derfor i byggeprojekter som kommende ejendomsadministrator og driftsherre. For skæve boliger og ungdomsboliger er det de almene boligselskaber, der drifter byggerierne.

Som bestiller af byggerierne er det Socialudvalget, der skal godkende tidsplan og ibrugtagningsdato for byggeprojekterne.

Af de 26 byggeprojekter følger 10 projekter tidsplanen, mens fire projekter er forsinket 0-6 måneder, og otte projekter er forsinket mere end seks måneder. For fire projekter er tidsplanen fortsat ukendt, jf. tabel 1.

Tabel 1: Oversigt over eksekvering af Socialforvaltningens byggeprojekter

Til tiden	Forsinket 0-6 måneder	Forsinket mere end 6 måneder	Ukendt forsinkelse/ny tidsplan ukendt
10	4	8	4

Opgørelsen anvender samme opbygning som Økonomiforvaltningens anlægsoversigt, hvor Københavns Kommunes byggeprojekter kategoriseres efter om de 1) følger tidsplanen, 2) er forsinket 0-6 måneder eller 3) er forsinket mere end 6 måneder. Forsinkelser måles i anlægsoversigten med udgangspunkt i den seneste politisk godkendte tidsplan. Det indebærer, at et forsinket projekt skifter status til ikke-forsinket, hvis en ny tidsplan godkendes politisk. Socialudvalget godkendte senest reviderede tidsplaner for byggeprojekter på udvalgsmødet den 10. februar 2021. Anlægsoversigten blev senest forelagt Borgerrepræsentation den 2. december 2021.

Fornyede tidsplaner for byggeprojekter

Socialforvaltningen har i alt 12 byggeprojekter, som er forsinkede i forhold til sidste status til udvalget. Årsagen til forsinkelserne fremgår særskilt for hvert af projekterne.

For de 12 forsinkede byggeprojekter anmoder Socialforvaltningen udvalget om at godkende ændringer af tidsplan og ibrugtagningstidspunkt i tabel 2:

Tabel 2: Oversigt over projekter med ny tidsplan til godkendelse

Nr.	Titel og by/bydel	Årsag til ny tidsplan	Tidligere godkendt ibrugtagning	Nyt ibrugtagningstidspunkt til godkendelse
1	Herbergscentret Sundholm, 64 pladser til udsatte voksne Modernisering i eksisterende bygninger	Projektet er forsinket grundet Covid19 komplikationer, længere sagsbehandlingstid for byggetilladelse i Teknik- og Miljøforvaltningen, samt planlægning af muligt genhusningsprojekt. Genhusningsprojektet blev dog ikke politisk prioriteret, hvorfor genhusning i ombygningsperioden sker via køb af pladser, som oprindeligt besluttet.	Ultimo 2023	Marts 2024
2	20 pladser til udsatte voksne på Linde Allé, Vanløse Ny kapacitet i nyt byggeri	Projektet er forsinket, da der er usædvanlig lang leveringstid på betonelementer. Det har således været nødvendigt at tilpasse projektets tidsplan med betonleverancerne, da denne leverance er nødvendig for projektets fremdrift.	Februar 2024	Juni 2024
3	Modernisering af dag- og døgntilbuddet Jacob Michelsens Minde, til unge med sindslidelse Modernisering i eksisterende bygninger	Forsinkelsen skyldes fund af råd- og fugtskader i nogle af bygningerne.	Ultimo 2021	Februar 2022
4	Renovering og udbygning af Botilbuddet Fredskovvej, Dianalund Renovering i eksisterende bygninger og udbygning i nyt byggeri	Projektet er forsinket på grund af genudbud af anlægsprojektet samt undersøgelser af jordbundsforhold.	Forår 2022	1. september 2022.

5	<p>12 skæve boliger til udsatte voksne på Kongelundsvej, Amager</p> <p>Nybyggeri</p>	<p>Ibrugtagning af projektet er forsinket, da entreprenøren mangler at indlevere dokumentation for, at boligerne er opført efter de kravsspecifikationer, som er aftalt.</p> <p>Boligselskabet er nu ved at undersøge, om det manglende materiale skyldes, at boligerne ikke er opført som aftalt.</p>	April 2021	April 2022
6	<p>12 boliger til unge med udviklingshæmning, Thomas Laubs Gade, Østerbro</p> <p>Nybyggeri</p>	<p>Projektet er forsinket på grund af forskellige forhold, herunder genudbud af projektet, udskudt opstart pga. uforudsete forhold i grunden, dialogproces med naboer om fuldmagter og skader på naboejendomme samt genopretning af fejlbehæftet fundament.</p> <p>Projektet har været sat i bero i en periode pga. forhold vedr. fundament og naboer, men Byggeri København forventer, at projektet igangsættes igen til marts.</p>	Januar 2022	Marts 2023
7	<p>23 boliger til unge med udviklingshæmning Smedestræde, Valby</p> <p>(Antallet er revideret ifm. omprojektering)</p> <p>Modernisering i nyt byggeri</p>	<p>Projektet er primært forsinket som følge af Planklagenævnets tilbagevisning af Teknik og Miljøforvaltningens byggetilladelse. Projektet er nu omprojekteret, og en ny ansøgning om byggetilladelser er indsendt.</p> <p>Ifm. omprojekteringen har man måttet reducere tilbuddet med én bolig. Socialudvalget har godkendt ændringen.</p>	Marts 2022	Primo december 2023.

8	13 pladser til unge med autisme, Sundevedsgade, Vesterbro Nybyggeri	<p>Projektet er forsinket på grund af en forlænget byggesagsbehandling. Udfordringerne ifm. byggesagsbehandlingen har særligt drejet sig om brandforhold.</p> <p>Teknik og Miljøforvaltningen har ændret praksis ift. krav til brandredning fra vejarealer. Det har betydet en længere byggesagsbehandling, da Byggeri København i løbet af byggesagsbehandlingen har måtte afsøge nye løsninger for at imødekomme den ændrede praksis. Der arbejdes nu på en løsning, hvor man omprojekterer byggeriet, så der kan ske redning fra vejen ud fra de krav, som TMF stiller.</p>	December 2023	Oktober 2024
9	12 skæve boliger til udsatte voksne på Strødamvej, Bispebjerg Nybyggeri	Den første vurdering fra Teknik- og Miljøforvaltningen var, at der ikke var krav om lokalplan på matriklen. Denne vurdering blev siden ændret, og det nye krav om lokalplan har derfor forlænget processen i forhold til projekterne på Scherfigsvej og Kofoeds Skole.	Ultimo 2021	Medio 2023
10	12 skæve boliger til udsatte voksne på Scherfigsvej, Østerbro Nybyggeri	Projektets opstart blev forsinket, da det afventede færdiggørelsen af den seneste kommuneplan. Projektet kan blive yderligere forsinket, hvis der skal udarbejdes lokalplan på matriklen.	Ultimo 2021	Ultimo 2023

11	30 pladser til unge med autisme på Søflygade, Margretheholmen Nybyggeri	Projektet er forsinket som følge af afklaring af omfanget af lokalplanstillæg inklusive dialog med Amager Ressource Center og HOFOR om koordination mellem lokalplanstillægget og deres udviklingsplaner. Derudover har der været behov for omprojekteringer i projektet.	Juli 2023	August 2024
12	Modernisering af bo- og dagtilbuddet Pallesvej til borgere med handicap, Amager Modernisering i eksisterende bygninger	Projektet er forsinket som følge af udfordringer med at få de nødvendige tilladelser til opførelse af pavilloner til genhusning. Udfordringen er løst, og projektet er i fremdrift.	April 2023	November 2023

Byggeprojekter uden ibrugtagningsdato

Udover de 12 projekter med ny ibrugtagningsdato til godkendelse har Socialforvaltningen fire projekter, hvor der endnu ikke er fastsat en ibrugtagningsdato. Dette skyldes enten, at projektet afventer en revurdering af målgruppen, formalia i byggeprocessen eller fordi der mangler endelig placering af byggerierne.

Socialforvaltningen vil orientere Socialudvalget, når der er nyt i de fire sager. Projekterne fremgår nedenfor:

Tabel 3: Byggeprojekter, hvor der endnu ikke er fastlagt en ibrugtagningsdato

Nr.	Titel og by/bydel	Årsag til forsinkelse
1	12 pladser til borgere med senhjerneskade Grøndalsvænge Modernisering	Forvaltningen er ved at revurdere målgruppen til tilbuddet. Projektet er derfor sat i bero, indtil behov og målgrupper er afklaret, hvilket forelægges Socialudvalget den 10. februar 2022 med efterfølgende godkendelse i Borgerrepræsentationen den 24. marts 2022.

2	<p>Storbylandsbyen, 13 boliger til den boligsociale anvisningsliste (40 boliger i alt)</p> <p>Amager Fælled</p> <p>Nybyggeri</p>	<p>Boligerne opføres af et alment boligselskab.</p> <p>Byggeriet på "Lærkesletten" har midlertidigt været stoppet som følge af en klage til Planklagenævnet, der havde opsættende virkning.</p> <p>Planklagenævnet har underkendt klagen, og projektet kan derfor nu fortsætte.</p>
3	<p>12 ungdomsboliger, placering ikke fastlagt</p> <p>Nybyggeri</p>	<p>Boligerne opføres af et alment boligselskab.</p> <p>Den oprindelige politiske beslutning fra 2013 omfatter opførelse af 20 ungdomsboliger i alt. Heraf er otte ungdomsboliger opført på A. C. Meyers Vænge og ibrugtaget i 2021.</p> <p>Eksekvering af de resterende 12 boliger har trukket ud, fordi den oprindeligt tiltænkte grund efter flere års afklaring viste sig ikke at kunne anvendes. Derudover har der ikke været tilstrækkelig fremdrift i sagen, da erfaringerne fra boligerne på A. C. Meyers Vænge og Lersø Park Allé (hvor huslejen blev højere end forudsat) har skabt usikkerhed om, hvorvidt boligerne kunne eksekveres til en husleje, som målgruppen kunne betale, og dermed, om forvaltningen ville kunne stå med en tomgangslejeudfordring, fordi boligerne ikke kunne anvises.</p> <p>Der er fundet en mulig løsning på denne udfordring, og forvaltningen vil i 2022 have fokus på at afklare eksekveringsmulighederne med Teknik- og Miljøforvaltningen samt de almene boligselskaber, der skal opføre boligerne, så der kan sikres fremdrift i sagen.</p>
4	<p>50 billige ungdomsboliger, hele byen</p> <p>Nybyggeri</p>	<p>Boligerne opføres af et alment boligselskab.</p> <p>Tre af boligerne er etableret og ibrugtaget i Vanløse, Kronen, 24 boliger på Østre Gasværk er under planlægning, og 23 boliger skal der findes ny placering til, fordi den tidligere placering på Sundholm Syd ikke kunne realiseres af boligselskabet.</p>

Afsluttede projekter

Siden den sidste status til Socialudvalget den 10. februar 2021 er følgende byggeprojekter taget i brug Socialforvaltningen:

- Botilbud med 44 boliger til borgere med sindslidelse (modernisering), Stubberupgård v. Borup i Køge
- Otte almene ungdomsboliger til boligsocial anvisning (nybyggeri), A.C. Meyers Vænge, Kbh SV.
- Botilbud med 110 boliger til borgere med sindslidelse (modernisering og nybyggeri), Thorupgården, Nørrebro
- Botilbud med 17 boliger til borgere med sindslidelse (modernisering), Hans Knudsens Plads, Østerbro

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Videre proces

Socialudvalget vil få forelagt næste status på Socialforvaltningens byggeprojekter i februar 2023.

Mikkel Boje

/ Anders Johannes Kristensen

Beslutning

Indstillingens 1. at-punkt blev godkendt og 2. at-punkt blev taget til efterretning.

Et samlet Socialudvalg afgav følgende protokolbemærkning:

”Socialudvalget ærgrer sig over, at projekterne er forsinkede og ønsker at kunne følge projekternes samlede forsinkelser.”

Kontorchef Anders Johannes Kristensen deltog under punktets behandling.

Bilag

Bilag 1. Samlet oversigt over igangværende byggeprojekter