



Til:

Socialforvaltningen
Bernstorffsgade 17
1592 København V
Bestillerenheden
Att. Lars østergård og Ditte Aasborg

30-04-2013

Sagsnr.
2012-180689

Dokumentnr.
2013-290116

Administrativt hørings svar vedrørende Socialforvaltningens indstilling om anlægsbevilling til nyindretning og helhedsrenovering af Langhuset, Radisevej 2-8, 2300 Kbh SV.

Sagsbehandler
Louise Ringsholt Harder

På baggrund af det foreliggende materiale har Københavns Ejendomme (KEjd) nedenstående bemærkninger til indstillingen.

KEjd har efter aftale med Socialforvaltningen undersøgt mulighederne for at ombygge Langhuset til 30 boliger til sindslidende unge.

Efterfølgende er der suppleret med undersøgelser af muligheden for at indrette det resterende lejemål på 1. sal til et dagtilbud for borgere med handicap.

KEjd har i denne forbindelse fået en rådgiver til at vurdere, om bygningen kan indrettes til formålet på en hensigtsmæssig måde samt vurdere bygningens tilstand og udarbejde et økonomisk estimat for ombygning herunder totaløkonomi.

Der er ikke udarbejdet et egentligt projekt, hvilket medfører, at der i høringsvaret generelt tages forbehold for, at projektet fortsat er forbundet med mange ubekendte faktorer.

1. Økonomi:

Rådgiveren har vurderet, at den egentlige indretning af Langhuset til det omtalte formål, vil beløbe sig til ca. 30 mio. kr. Med en bevilling på 52 mio., vil der således være 22 mio. til renovering af bygningen. Dette vil medføre, at bygningen vil få et betydeligt kvalitetsløft og dermed reducere risikoen for økonomiske tab som følge af fremtidig kommunal tomgang på lejemålet.

KEjd gør dog opmærksom på, at rådgiver har vurderet, at en fuld helhedsrenovering vil koste godt 60 mio. ekskl. monteringsudgifter og tomgangsleje. Med en samlet investering til botilbud og dagtilbud på 54 mio., vil man således ikke opnå en fuld helhedsrenovering, og derfor heller ikke høste det fulde besparelspotentiale på driftsomkostningerne.

Der er ikke foretaget miljøundersøgelser af bygningen, ligesom det på nuværende tidspunkt ikke har været muligt at vurdere tilstanden af de

Projekt & Bygherre

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
2151 2784

Mobil
2151 2784

E-mail
AW2A@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

tekniske installationer og tilsvarende skjulte forhold. Der tages derfor forbehold for, at øgede udgifter til f.eks. afhjælpning af miljøfarlige stoffer, udskiftning af dårlige installationer eller lignende uforudseelige forhold, ikke vil kunne holdes inden for den afsatte økonomi.

Der tages ligeledes forbehold for, at der i forbindelse med myndighedsbehandlingen kan komme fordyrende krav, som ikke kan udføres inden for den afsatte økonomi. Dette kan eksempelvis være forhold omkring øget brandsikring af ejendommen p.g.a. ombygning el.lign.

2. Tid:

Der er i tidsplanen i baggrundsnotatet beskrevet, at botilbuddet skal være etableret medio 2015. KEjd vurderer dette som værende realistisk. Da omfanget og udformningen af opgaven endnu ikke er defineret præcist, tager KEjd dog forbehold for, at ombygningen kan være færdig til denne dato.

Uforudsete forhold som eksempelvis fund af miljøfarlige stoffer eller andre forhold vil kunne belaste tidsplanen yderligere. KEjd vil, først efter at der er udført de nødvendige forundersøgelser og udarbejdet et egentlig projektforslag, kunne komme med en dato for ibrugtagning.

Hvis man på et senere tidspunkt beslutter at tilføre yderligere midler til sagen, vil disse blive forsøgt integreret i projektet eventuelt som en ekstra etape.

Med venlig hilsen

Rasmus Brandt Lassen