



Dato: 25. september 2018

E-mail: ksc@balk.dk  
Kontakt: Karsten Schrøder

Sagsid: 27.03.00-G01-1-16

# Statusnotat om Botilbud Bybjergvej

## Indledning

Den 19. marts 2018 vedtog Kommunalbestyrelsen Skema A for projekt bo- og dagtilbud Bybjergvej, og fastlagde dermed den økonomiske ramme for ombygningen af den tidligere UCC bygning til lejligheder i et nyt samlet botilbud for voksne med særlige behov.

Med vedtagelsen af Skema A gik projekt bo- og dagtilbud Bybjergvej ind i en ny fase, hvor der blev udarbejdet et egentligt projektforslag.

I arbejdet med projektforslaget er både projektgruppen, ledelsen i Center for Voksne med Særlige Behov, medarbejdere og de pårørende blevet inddraget ligesom Social- og Sundhedsudvalget på deres møde den 6. juni 2018 fik en præsentation af projektforslaget.

Til udarbejdelsen af projektforslaget knytter sig også et økonomisk estimat, der har til formål at verificere budgetrammen som fastlagt i skema A. Ballerup Boligselskab v. Domea.dk har via sine rådgivere, Vandkunsten og Wissenberg, lavet grundige beregninger på de forventede entrepriseudgifter, og der foreligger dermed en detaljeret kalkulation på projektets økonomi.

Botilbud Bybjergvej opføres efter lov om almene boliger, som er kendetegnet ved, at der er lagt et loft over byggeudgifterne - det såkaldte rammebeløb. Beregningerne har afdækket, at der på botilbud Bybjergvej er udfordringer med at holde byggeriet inden for rammebeløbet. Derfor dette notat.

Nedenfor redegøres for de tilpasninger af projektet som projektgruppen i samarbejde er nået frem til, for at få økonomien i projektet til at balancere.

## Økonomiske forudsætninger

I arbejdet med projektforslaget har udgangspunktet været at indarbejde de arkitektonisk og byggeteknisk mest optimale løsninger, og at inkorporere alle ønsker fra byggeprogrammerne.



Nogle af de byggetekniske løsninger har vist sig at være særdeles omkostningstunge.

I lyset af budgetkalkulationerne har det derfor været nødvendigt at finde andre byggetekniske løsninger – uden at gå på kompromis med funktionaliteten i byggeriet.

Derudover er der fundet enkelte kompromisser ift. byggeprogrammerne.

Projektet er på denne baggrund endt med at indeholde følgende konkrete detaljløsninger:

- Badeværelser i boligerne: Oprindeligt var det planen at lave lejlighedernes badeværelser ved at hugge de gamle betondæk op for at kunne etablere fald og gulv afløb. Nu bliver løsningen at lade betondækkene være og til gengæld hæve alle omkringliggende gulve (i lejlighederne, gangarealerne og fællesarealerne) et par cm op. Dermed opnås der en niveaufri adgang til lejlighederne på en økonomisk bedre måde end den tidligere, og byggeriet kan leve op til kvalitetsniveau A, jf. SBI-Anvisning 249 for tilgængelighed.
- Inventar: Der var oprindeligt tænkt inventar ind i selve byggesagen og dermed rammebeløbet. En del af det inventar der knytter sig til landskabsentreprisen udgår, dvs. det tages ud af byggeprojektet. Inventaret anskaffes dog stadig, men finansieres over driften og/eller en evt. senere bevilling i 2020. Til inventar under landskabsentreprisen var det i alt afsat ca. 900.000 kr. og besparelsen beløber sig til 300.000 kr. Hvordan den aftalte reduktion mere præcist skal udmøntes, afgøres først når vi kender de rigtige delpriser fra entreprenøren og dennes leverandør.
- Uforudsete udgifter: Puljen til uforudsete udgifter nedsættes fra 15 til 10%, da projektet drager nytte af de erfaringer, der er blevet gjort ved ombygningen af Kasperskolen. Disse erfaringer reducerer en del store usikkerheder vedr. brandsikring mv. Derfor er vurderingen at puljen til uforudsete udgifter kan nedsættes til 10%.

Hertil kommer en række tilpasninger af projektet ift. byggeprogrammerne. Det drejer sig om følgende:

- Opsætningen af en mindre elevator end først planlagt. Dog stadig med plads til to-tre kørestole ad gangen.
- Skulle/tørretoiletter udgår, men med mulighed for efterfølgende etablering.
- Antenne- og fastnettelefonstik i lejlighederne udgår, og etablering overlades til et teleselskab. De enkelte beboere vil derefter kunne vælge hvilken type Tv-pakke, de ønsker, eller fx helt fravælge at benytte forbindelsen.
- Automatik på vinduesåbning i gangarealerne udgår.
- Hårde hvidevarer i servicearealerne genbruges i videst mulig omfang. Til hver af de tre boliggrupper etableres et fælle vaskeri. Besparelsen udspringer af, at der ikke købes nyt, men i størst muligt omfang genanvendes de eksisterende vaskemaskiner, tørretumbler og tørreskabe fra de nuværende botilbud. Den indregnede besparelse er estimeret til 236.000 kr.
- Der klargøres ikke til loftslifte i alle lejligheder. I første omgang klargøres kun til loftslifte i fem lejligheder. Opstår der behov for flere boliger med loftslifte, skal opsætning løbende finansieres af botilbuddets driftsmidler.

Samlet er der tale om indarbejdelse af besparelser på godt 8 mio. kr.

Derudover er der også tilføjet en pulje til prisfremskrivning i projektforslagets budget, for at mindske usikkerheden i forhold til stigende byggepriser.



### **Næste skridt i processen**

Med indarbejdelse af de ovenstående tiltag vurderer rådgiverne på projektet at byggesagen er robust både økonomisk og fagligt.

Dermed kan arbejdet fortsætte som planlagt og næste fase i projektførelsen påbegyndes.

Næste skridt er at udarbejde et udbudsmateriale og sende entreprisen i udbud. Resultatet af udbuddet kender vi til maj 2019.

Herefter følger den politiske behandling af skema B, der er en forudsætning for, at der kan tegnes en kontrakt og byggeriet kan sættes i gang.