

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 16-03-2015

Mødedato Mandag d. 16. marts 2015 kl. 17:30

Mødested Inside, Hammel - mødelokale 5

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af tilrettet projekt for botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten.....	3
--	---

Punkt 26: Godkendelse af tilrettet projekt for botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten

Bilag

Præsentationsmateriale Elbæk Allé

Skema A Elbæk Allé - boliger

Skema A Elbæk Allé - servicearealer

Godkendelse af tilrettet projekt for botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten

Sagsfremstilling

Teknik- og

Miljøudvalget

16. marts 2015

Sagsnr. 710-2013-

17262

Dok.nr. 710-2015-

69975

Sagsbehandler

DPGILA

26. Godkendelse af tilrettet projekt for botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten - Åbent

Tidl. politisk behandling	BY, 25.02.14, pkt. 34
Forventet sagsgang	SS-U, TM-U, ØK, BY
Lovgrundlag	

SAGENS INDHOLD

Byrådet skal tage stilling til det tilrettede projekt for botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten samt skema A.

I forbindelse med Budget 2015-18 blev der afsat rådighedsbeløb til finansiering af nyt botilbud og aktivitetscenter på Elbæk Allé i Hadsten. Der har været afholdt licitation på byggeriet. Licitationsresultatet lå væsentligt over det budgetterede. Det har derfor været nødvendigt at tilrette projektet.

På baggrund af licitationsresultatet blev udbuddet annulleret. Projektet overgik herefter til et udbud med forhandling. Teknik og Kultur og Social og Sundhed har afholdt dialogmøder med rådgiveren og tilbudsgiverne. På baggrund af dialogmøderne har rådgiver, Aarhus Arkitekterne, tilrettet det oprindeligt udbudte projekt, sådan at det efter rådgivers vurdering forventes at kunne rummes indenfor det afsatte budget.

Hvis det reviderede projektforslag godkendes, udbydes projektet til de tre tilbageværende tilbudsgivere, og der afholdes forhandlingsmøder med de bydende, hvor de reviderede tilbud drøftes. Tilbudsgiverne får i forlængelse heraf mulighed for at afgive et endeligt tilbud 17. april 2015. Kontrakten går til den tilbudsgiver, der har tilbudt den laveste pris.

Hvis de nye tilbud ligger under det budgetterede beløb, vil der være mulighed for eventuelt at prioritere ønsker fra det oprindelige projekt. Hvis de nye tilbud ligger over det samlede budgetterede beløb, vil der være behov for politisk stillingtagen til mulige handlinger.

VURDERING

Ved licitationen 19. januar 2015 lå det laveste bud på 78,93 mio. kr., hvilket er 22,03 mio. kr. højere end det budgetterede beløb på 56,9 mio. kr. til entrepriseudgifter.

Overskridelsen i forhold til det budgetterede beløb skyldes ifølge Aarhus Arkitekterne:

- At Aarhus Arkitekterne har valgt løsninger, der har vist sig at være for dyre. Ambitioner og ønsker for byggeriet har været for høje i forhold til den bevilgede ramme. Endvidere har kvalitetsniveauet i de valgte løsninger generelt været for højt til et byggeri af denne type.
- At priserne indenfor byggebranchen er stigende.

Teknik og Kultur, Social og Sundhed samt Aarhus Arkitekterne har arbejdet på at finde en løsningsmodel, der kan bringe projektet videre. Udgangspunktet er, at funktionalitet og grundplan så vidt muligt fastholdes.

Byrådet har 24. juni 2014 godkendt ansøgning om byggeriets opstart med godkendelse af skema A for de almene boliger og servicearealerne. Der er behov for en fornyet godkendelse af skema A, da byggeriets igangsættelse (skema B) skal godkendes senest ni måneder efter godkendelse af skema A. Beløbene i skema A er fremskrevet til 2015 prisniveau, men er herudover ikke ændret i forhold til Byrådets behandling 24. juni 2014. Det reviderede skema A for boligerne og servicearealerne er vedlagt som bilag.

Aarhus Arkitekterne har udarbejdet et foreløbigt præsentationsmateriale med illustrationer af det reviderede projekt. Materialet indeholder ligeledes en oversigt over de ændringer i projektet, som vurderes at være nødvendige at gennemføre, hvis projektet skal holde sig inden for det afsatte budgetbeløb. Præsentationsmaterialet er vedlagt som bilag. På Social- og Sundhedsudvalgets og Teknik- og Miljøudvalgets møde 16. marts 2015 vil der blive fremlagt supplerende skitsemateriale.

Af større ændringer med driftsmæssig eller arkitektonisk betydning i projektet kan nævnes:

Boliger

- Facaderne ændres til skifer og fibercementplader (ingen tegl)
- Tagudformningen på boligerne ændres til flade tage
- Mobilvægge ændres til lette vægge
- Der udføres kun gulvvarme i badeværelser
- Forberedelse til velfærdsteknologi begrænses til et minimum
- LED belysning udgår
- CTS (central styring af lys, ventilation og varme) begrænses til et minimum eller udgår.

Servicearealer og aktivitetscenter

- Facader udføres i beton
- Facadehøjden reduceres
- Gulvvarme reduceres til et minimum.

Øvrige forhold

- Der terrænreguleres omkring de fritliggende boliger, så terrasser kan anlægges fra terræn.
- Mindre bygninger f.eks. skure, stald og bålhytte udgår.

På baggrund af Aarhus Arkitekternes forslag til ændringer i projektet, vurderer Teknik og Kultur og Social og Sundhed, at grundplan og funktionaliteten i det væsentlige er bibeholdt.

Økonomien ved de valgte ændringer skal for så vidt angår boligdelen holdes indenfor det gældende rammebeløb for støttet boligbyggeri.

I forbindelse med byggeriet har Social og Sundhed haft fokus på effektiviseringer. Effektiviseringspotentialet knytter sig til en samling af flere enheder i et nyt botilbud og til en tættere sammenhæng mellem botilbud og aktivitetscenter. Det vil skabe mulighed for en bedre anvendelse af personale- og ledelsesressourcer. Det samlede effektiviseringspotentialer udgør ca. 3 mio. kr. Det er Social og Sundheds vurdering, at effektiviseringen fortsat kan realiseres med det tilrettede projekt.

Social og Sundhed vurderer, at det nye botilbud kan medvirke til besparelser på ledelse, pædagogisk personale,

nattevagt og aflastningspladser. Effektiviseringsmulighederne i aktivitetscentret indeholder en bedre anvendelse af medarbejderressourcerne samt lavere udgifter til befordring. Hvis færdiggørelsen af byggeriet udskydes, vurderes den månedlige merudgift at udgøre ca. 250.000 kr.

ØKONOMI

Det reviderede projekt forventes at kunne holdes inden for den afsatte ramme.

Der opføres 33 almene boliger med et samlet areal på 2.450 m². Ifølge skema A vil anskaffelsessummen for de 33 boliger være 55,69 mio. kr. inkl. moms. Til de almene boliger er der i det vedtagne Budget 2015-18 afsat et rådighedsbeløb på 55,89 mio. kr., idet fremskrivningen for de maksimale støttebeløb for 2015 er lavere end forudsat i budgetlægningen for 2015-18. Rådighedsbeløbet finansieres ved 10 % kommunalt grundkapital, 88 % realkreditlån og 2 % beboerindskud. I byggeperioden finansieres realkreditlånet og beboerinskuddene af en byggekredit.

Herudover opføres servicearealer med et bruttoareal på 792 m². Ifølge skema A vil anskaffelsessummen til servicearealet udgøre 12,62 mio. kr. ekskl. moms.

Til servicearealer, aflastningsboliger, aktivitetscenter samt grundkapitalindskud, som er kommunalt finansieret, er der afsat et rådighedsbeløb på 47,6 mio. kr. fra 2013-16.

Ifølge driftsøkonomien fra Skema A vil den årlige husleje udgøre 1.152 kr. pr. m² (i 2015-priser), svarende til 7.128 kr. pr. måned for hver lejlighed. Den beregnede husleje for borgeren vurderes at være på niveau med den nuværende husleje efter fradrag af boligstøtte.

INDDRAGELSE

Med henblik på at kunne realisere det reviderede projekt efter den oprindelige tidsplan er det nødvendigt at indlægge en række ekstraordinære politiske møder.

Byggeudvalget præsenteres for det reviderede projektforslag 16. marts 2015, og i umiddelbar forlængelse heraf behandles projektforslaget i Social- og Sundhedsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Licitationsresultatet forventes behandlet i Byrådet 28. april 2015.

INDSTILLING

Direktøren for Social og Sundhed indstiller til Byrådet:

1. At det tilrettede projekt godkendes som grundlag for forhandling med de bydende entreprenører.
2. At skema A for 33 almene boliger og servicearealer godkendes.

BESLUTNING

Bilag

Præsentationsmateriale Elbæk Allé	<u>710-2015-69800</u>
Skema A Elbæk Allé - boliger	<u>710-2015-66588</u>
Skema A Elbæk Allé - servicearealer	<u>710-2015-66589</u>

Fraværende: Anders G. Christensen, Niels Kallehave

Indstilles godkendt.