



## **Økonomiudvalget**

### **Referat fra ekstraordinært møde**

Dato: Mandag den 4. juni 2012

Mødetid: 16:00 - 16:10

Mødelokale: Mødelokale B105

Medlemmer: Conny Trøjborg Krogh (F), Frederik A. Hansen (V), Jesper Kirkegaard (C), Lars Prier (O), Mette Søndergaard Pedersen (A), Michael Blem Clausen (B), Michael Ziegler (C), Svend-Erik Hermansen (A), Thomas Bak (A)

Fraværende: Lars Prier (O)



## **Indholdsfortegnelse**

Punkter til dagsorden	Side
1. Gennemførelse og økonomi for Plejecenter Birkehøj	2



## **1. Gennemførelse og økonomi for Plejecenter Birkehøj**

Sagstype: Åben

Type: Økonomiudvalget I

Sagsnr.: 12/2384

### **Sagsfremstilling**

Byrådet har truffet beslutning om at etablere et nyt plejecenter ved genanvendelse af bygningerne på Rønnevangsskolen.

Skema A for det nye plejecenter er godkendt. Efterfølgende har projektet været i totalentrepriseudbud, og på grundlag af dette udbudsmateriale og totalentreprisekontrakt med entreprenørfirmaet Jönsson A/S er der udarbejdet et Skema B for projektet.

En række supplerende undersøgelser, gennemført i marts og april 2012, har identificeret, at der er omfattende PCB-forurening af bygningerne og skimmesvamp i tagkonstruktionen. Det har også vist sig, at genanvendelse af de eksisterende bygninger indebærer en række byggetekniske problemstillinger.

Totalentreprenøren er derfor blevet standset i sin detailprojektering. Parallelt hermed er der gennemført en række økonomiske analyser af konsekvenserne ved at gennemføre den planlagte renoveringsløsning – samt alternativt at foretage en nedrivning af den oprindelige skole og etablere et nybygget plejecenter.

Disse analyser har vist, at den totaløkonomiske bedste løsning opnås ved at nedrive den eksisterende skole og bygge et nyt plejecenter - på trods af betydelige meromkostninger.

Der er udført en juridisk analyse af muligheden for at ændre den allerede indgåede totalentreprisekontrakt. Ændring af kontrakten er blevet muliggjort efter forudgående bekendtgørelse af kontraktændringen i henhold til EU-udbudsdirektivet.

En arbejdsgruppe, bestående af repræsentanter fra CEIS, plejepersonale og tekniske rådgivere har forestået en omprogrammering af byggeriet. Bilagt sagen er de overordnede dispositionsskitser, som er en del af resultatet af dette arbejde, og materialet benævnes efterfølgende som "forslaget".

PCB-saneringen og nedrivningsarbejderne er blevet prissat, og der er gennemført en kalkulation og prisforhandling med totalentreprenøren om realisering af et nyt plejecenter i overensstemmelse med dispositionsskitserne. Forslaget indeholder et kvalitetsniveau i overensstemmelse med det oprindelige projekt, bl.a. udføres byggeriet i Lavenergiklasse 2015.

Det nye plejecenter omfatter et byggeri i tre etager med i alt seks boliggrupper.

Tre boliggrupper indrettes som demensgrupper.



Plejecenteret udformes i boliggruppe og omfatter 57 stk. 2-rums plejeboliger og tre ægteparboliger., hermed er det samlede antal boliger 60, svarende til 4 boliger færre end i det nuværende skema B.

Boligarealet andrager i alt 4.044 m<sup>2</sup> boligareal. Plejecenteret omfatter endvidere 900 m<sup>2</sup> serviceareal og ca. 300 m<sup>2</sup> kælder.

Boligerne i stueetagen får direkte udgang til terræn. Hovedparten af boligerne i stueetagen får udgang til et afskærmet gårdrum, hvor der etableres en sansehave. Boligerne på 1. og 2. sal får franske altandøre.

I forslaget er indarbejdet store og attraktive tagterrasser på 1. og 2. sal for derved at tilføre boliger, placeret i etager - udearealer, der reelt vil kunne anvendes i dagligdagen.

For servicearealerne er det lykkedes at få opfyldt de væsentlige behovskrav på trods af, at man i forhold til den oprindelige renoveringsløsning har reduceret servicearealerne fra ca. 1.700 m<sup>2</sup> til nu 900 m<sup>2</sup>. Det skal bemærkes at de oprindelige 1700 m<sup>2</sup> var et meget stort serviceareal, affødt af den oprindelige bygnings geometri.

Forslaget arbejder med levering af mad direkte til boliggrupperne, enten som kølemad eller som varm mad fra de 2 produktionskøkkener på Henriksdal Plejecenter og Torstorp Plejecenter.

I boliggruppernes køkkener vil der ligeledes kunne ske lejlighedsvis tilberedning og anretning af mad.

Plejecentrets cafékøkken vil være godkendt som anretter- og serveringskøkken.

Forslaget er løbende blevet behandlet i den interne arbejdsgruppe og i byggeudvalget, og forslag B er blevet præsenteret for seniorrådet.

Det anbefales, at forslaget, sammen med byggeudvalgets og Seniorrådets bemærkninger, udgør grundlaget for den videre konkretisering af projektet.

Arbejdsgruppen og Seniorrådet anbefaler, at der udføres mindre funktionelle ændringer i forbindelse med den videre konkretisering af forslaget.

Forslaget vil blive detaljeret i samarbejde med brugerne i den videre proces.

Med igangsætning af nedrivningsarbejdet i juni 2012 vil det nye plejecenter kunne stå færdigt til indflytning i 2. kvartal 2014.

Det nye projekt afstedkommer en række meromkostninger, som ikke kan finansieres af Plejecentrets økonomi, herunder udgiften til PCB sanering og nedrivning af eksisterende skole samt efterfølgende jordtilfyldning.



På baggrund af det ændrede projekt fremlægges revideret Skema B med de afledte konsekvenser i juni-møderækken.

## Økonomi

Der er på den del af Rønnevangsskolen som er solgt til plejecentret konstateret store mængder af PCB og skimmelsvamp. Dette betyder, at projektet har ændret sig fra at være ombygning af eksisterende bygning til forhandlet nyopførelse. I forbindelse med ændring af projektet er antallet af boliger reduceret fra 64 til 60.

Ovenstående har betydning for det afsatte anlægs- og finansieringsbudget som er opstillet nedenfor.

(Hele 1.000 kr.)	Eksisterende budget	Revideret anlægsbudget for nyt plejecenter	Ændring i likviditetstræk ("-" = reduktion og "+" = forøgelse)
<b>Plejecenter Birkehøj</b>			
<b>A. Boligdelen</b>			
<u>Anlægsudgifter</u>			
1. Grundudgifter	39.764	8.000	-31.764
2. Omkostninger inkl. gebyrer	13.530	15.461	1.931
3. Håndværkerudgifter	64.905	87.420	22.515
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>118.199</b>	<b>110.881</b>	<b>-7.318</b>
<u>Boligfinansiering</u>			
1. Realkreditlån (91 %)	-96.966	-100.901	-3.935
2. Realkreditlån (84 %)	-9.780	0	9.780
3. Beboerindskud	-2.364	-2.218	146
4. Kommunal grundkapital	-9.089	-7.762	1.327
<b>I alt boligbudget</b>	<b>-118.199</b>	<b>-110.881</b>	<b>7.318</b>
<u>Kommunal finansiering</u>			
5. Kommunal grundkapital	9.089	7.762	-1.327
6. Kommunal udgift til beboerindskud	946	887	-59
<b>Kommunal finansiering i alt</b>	<b>10.035</b>	<b>8.649</b>	<b>-1.386</b>
<b>B. Servicearealer</b>			
<u>Anlægsudgifter</u>			
1. Grundkøb	12.236	7.000	-5.236
2. Entrepriseudgifter m.m.	23.427	17.171	-6.256
3. Servicearealtilskud	-2.560	-2.400	160
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>33.103</b>	<b>21.771</b>	<b>-11.332</b>
<b>Forøgelse i likviditetstræk for Plejecenter Birkehøj</b>			<b>-12.718</b>



C. Ekstra udgifter i forbindelse med PCB og skimmelsvamp	0	21.923	21.923
D. Indtægtsbevilling for salg af arealer til nyt plejecenter (salg af Rønnevangsskolen)	-52.000	-15.000	37.000
Forøgelse i likviditetstræk i forhold til eksisterende budget for nyt plejecenter			46.205

Det bemærkes, at boligdelen budgetteres inkl. moms, mens servicearealet budgetteres ekskl. moms.

I det foregående arbejde med det nye plejecenter, er der afholdt omkostninger som ikke kan medtages i det forhandlede nybyggeri. Det betyder, at den resterende del af det oprindelige budget ikke kan finansiere hele den nyforhandlet nyopførelse.

(hele 1.000)	Revideret budgetter for nyt plejecenter	Resterende budget 2012	Resterende budget 2013	afholdte udgifter og indtægter som indgår i det nye projekt	Budget behov 2012 (Tillægsbevilling)	Budget behov indarbejdes i investeringsoversigten for budgetforslag 2013-2016
Boligdelen	110.881	40.732	26.757	16.626	0	26.766
Boligfinansiering	-110.881	-40.732	-26.757	-16.626	0	-26.766
Kommunal finansiering	8.649	8.945	0	0	-296	,0
Serviceareal	21.756	10.100	6.555	8.579	0	-3.478
PCB og Skimmelsvamp	21.923	0	0	0	21.923	0
Indtægter for salg af arealer	-15.000	0	0	-15.000	37.000	0

Da det har vist sig, at det ikke er muligt at ombygge den tidligere Rønnevangsskole pga. store forekomster af PCB og skimmelsvamp, betyder det, at Rønnevangsskolen skal nedrives og afleveres som tom grund til Plejecenterbyggeriet. Udgifterne til PCB sanering og nedrivning er ikke en del af ovenstående.

Der er forhandlet med entreprenøren om udgiften til PCB sanering og nedrivning af eksisterende skole og efterfølgende jordtilfyldning. Den samlede udgift udgør i alt kr. 21,9 mio. kr. ekskl. Moms hvortil der søges en tillægsbevilling. For at byggeriet kan opføres som *forhandlet nyopførelse*, kræver det at skolen bliver nedrevet i sommeren 2012, så opførelse af det nye plejecenter kan igangsættes i efteråret 2012.



### **Retsgrundlag**

Byrådets beslutning

### **Politik/Plan**

Ingen bemærkninger.

### **Information**

Berørte parter informeres

### **Høring**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at det valgte projekt med fordel kan gennemføres.

De vigtigste grunde er:

- at analyser har vist, at den totaløkonomisk bedste løsning opnås ved at nedrive den eksisterende skole og bygge et nyt plejecenter – trods betydelige meromkostninger.
- at en nybygningsløsning betyder, at der ikke skal udføres betydelig skimmelsvamperenovering og komplicerede indkapslingsarbejder af bygningsdele, som er PCB-forurenede. En nybygningsløsning indebærer således sikkerhed for et godt indeklima i det fremtidige plejecenter.
- at forslaget har en god funktionalitet, som er optimeret under hensyntagen til indretning af boligerne og driftsmæssige forhold – både bygnings- og plejemæssigt.

### **Andre relevante dokumenter**

Birkehøj Plejecenter Dispositionsskitser 07.05.2012.pdf. dok. 149685 /12

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at

1. Byrådet giver godkendelse til totalnedrivning af den del af Rønnevangsskolen, som oprindeligt var planlagt ombygget til plejecenter.
2. Byrådet godkender forslaget som programgrundlag for den videre konkretisering af Birkehøj Plejecenter i en nybygget løsning.
3. der i 2012 på politikområde 226 Anlæg bevilges og frigives en selvstændig anlægsbevilling på 21.923.000 kr. til nedrivning af den del af Rønnevangsskolen som oprindeligt



var tiltænkt ombygget til Plejecenter. Anlægsbevillingen indgår ikke i regnskabet for plejecentret.

4. der i investeringsoversigten til budgetforslag 2013-2016 på politikområde 228 Plejecentre indarbejdes anlægsbevilling på 26.766.000 kr. til boligdelen på plejecenter Birkehøj
5. byggekredit i forbindelse med nybygning af plejecenter Birkehøj på 26.766.000 kr. indarbejdes i budgetforslag 2013-2016 på politikområde 290 Finansiering
6. beboerindskud for plejecenter Birkehøj på 2.218.000 kr. indarbejdes i budgetforslag 2013-2016 på politikområde 550 Pension og boligstøtte, konto 8
6. anlægsbevillingen til serviceareal til plejecenter Birkehøj nedskrives med 3.478.000 kr. og nedskrivningen indarbejdes i investeringsoversigten til budgetforslag 2013-2016 på politikområde 227 Kvalitetsfond
7. den samlede grundkapital nedskrives i 2012 fra 9.088.699 kr. til 7.761.655 kr. på politikområde 441 Byfornyelse og boligsociale aktiviteter, konto 8
8. der hensættes 887.200 vedrørende beboerindskudslån på politikområde 550 Pension og boligstøtte, konto 8
9. indtægtsbevilling på politikområde 226 Anlæg vedrørende salg af Rønnevangsskolen nedskrives i 2012 med 37 mio. kr.

**Beslutning i Økonomiudvalget den 04-06-2012**

Fraværende: Lars Prier

Anbefales

**Bilag:**

1 Åben Birkehøj Plejecenter Dispositionsskitser 07.05.2012.pdf

149685/12