

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 21-01-2019

Mødedato Mandag d. 21. januar 2019 kl. 21:35

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Grundtvigsvej 44, 1.tv. og 2.tv. sammenlægning af beboelseslejligheder.....	4
Modernisering af Søndervang.....	6
Lukket.....	14

Punkt 1: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse af Mock up på Falkoner Allé 128

Bolig og Ejendomsudvalget og By og Miljøudvalget inviteres til at besigtige en Mock up af et facadeudsnit på Falkoner Allé 128 mandag den 4. februar fra kl. 8.15–8.45.

Byggepladsen Falkoner Allé 128 ligger ud mod Ågade, og Mock up'en vil være placeret på p-pladsen ved siden af Døvekirken.

På Bolig og Ejendomsudvalgets møde den 12. juni 2017, hvor det blev besluttet at gå videre med AAB's projekt på Falkoner Allé, anmodede udvalget om "at se en Mock up af projektet inden endelig godkendelse af projekterne".

AAB har ønsket at indgå aftale med en entreprenør, før de kunne præsentere en Mock up på Falkoner Allé.

Mock up'en vil vise detaljer omkring facadeopmuring og vinduer.

b. Møde med repræsentanter for beboerne i de kommunale beboelsesejendomme

Elin Lind og øvrige repræsentanter for beboerne i de kommunale beboelsesejendomme havde stillet spørgsmål i forbindelse med spørgetiden i kommunalbestyrelsen den 12. november 2018. I forbindelse med besvarelsen af disse spørgsmål blev det aftalt, at der skulle holdes et møde mellem Elin Lind og de øvrige repræsentanter, medlemmer af Bolig- og Ejendomsudvalget og forvaltningen. Mødet foreslås afholdt mandag den 28. januar 2019 kl. 16.00-17.00.

Dagsordenen for mødet vil være

- 1) en kort gennemgang af synspunkter fra Elin Lind og de øvrige repræsentanter, som blev fremført på foretræde den 19. november 2018 samt forvaltningens svar herpå,
- 2) mulighed for yderligere spørgsmål fra Elin Lind og co., og
- 3) dialog.

Punkt 2: Grundtvigsvej 44, 1.tv. og 2.tv. sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-46-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder, som tilsammen har et bruttoetageareal på 184 m². Ansøgningen forelægges til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse med udgangspunkt i de retningslinjer for behandling af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som et flertal af den daværende kommunalbestyrelse vedtog på møde den 25. januar 2016.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Grundtvigsvej 44, 1.tv. og Grundtvigsvej 44, 2.tv.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Grundtvigsvej 44, 1. tv. og Grundtvigsvej 44, 2.tv., kan imødekommes

Sagsfremstilling

Ejerne af andelslejligheden Grundtvigsvej 44, 1.tv., søger om tilladelse til at sammenlægge deres beboelseslejlighed med beboelseslejligheden Grundtvigsvej 44, 2.tv., som de har erhvervet til overtagelse pr. 1. februar 2019.

Lejligheden Grundtvigsvej 44, 1.tv. er en 4 værelses beboelseslejlighed med et boligareal, der ifølge oplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) udgør 92 m² med køkken og adskilt wc og badeværelse. Lejligheden Grundtvigsvej 44, 2.tv. er ifølge BBR's oplysningerne en 3 værelses lejlighed med et boligareal på 92 m², ligeledes med køkken og adskilt wc og badeværelse. Arealet for de to lejligheder vil udgøre 184 m².

Ansøger har indgået aftale med den nuværende andelshaver til lejligheden Grundtvigsvej 44, 2.tv. om overtagelse af andelslejligheden pr. 1. februar 2019, og Andelsboligforeningen A/B Tre Falke har givet tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne.

Ansøger har i ansøgningen anført en række argumenter for at imødekomme ønsket om at sammenlægge lejlighederne. Ansøger oplyser at have foretaget en opmåling af lejlighedernes nettoareal, og at dette udgør 66 m² for hver lejlighed, således at det samlede nettoareal af lejlighederne efter denne opmåling udgør 132 m². Ansøger har efterfølgende oplyst, at denne opmåling ikke medtager lejlighedernes andel af trapearealet.

I medfør af bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler, opgøres boligens og erhvervslokalerens areal som bruttoetagearealet. Bruttoetagearealet er defineret som boligens eller erhvervslokalets samlede areal medregnet ydervægge og andel i adgangsarealer.

Ansøger oplyser endvidere, at lejlighederne hver især på grund af radiatorernes placering er vanskelige at opdele i flere værelser med henblik på indretning til en børnefamilie med flere børn. Toilettet i lejligheden på 1. etage er uden gulvafløb og i badeværelset er etableret en bruseniche med afløb til køkkenfaldstammen og med en ældre pumpeanordning, som bør udskiftes.

I ejendommens stueetage er en restauration, der genererer med støj og musik i aften- og nattetimerne, og ansøger vurderer, at sammenlægning af lejlighederne vil give mulighed for at placere husstandens soveværelser på 2. etage med færre støjgener i soveværelserne til følge.

Ansøgningen, der er fremlagt som bilag til sagen, indeholder mere udførlige beskrivelser af de nævnte forhold, ligesom lejlighedernes indretninger er angivet i bilag til ansøgningen.

Lovgrundlag

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder blandt andet ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger.

Kommunalbestyrelsens flertal besluttede på møde den 25. januar 2016, at ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m², afgøres ud fra en konkret vurdering. De kriterier, der var beskrevet i dagsordenen til Kommunalbestyrelsens møde omfatter særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af beboelseslejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer By-, Kultur- og Miljøområdet, at afgørelsen af, hvorvidt ansøgningen kan imødekommes, må ske ud fra en vurdering af, om lejligheden, der er indrettet med beboelsesrum i forlængelse af hinanden og med placering på etagen over en restauration, anses for at være uhensigtsmæssigt indrettet og dermed ikke udgør en funktionel familiebolig.

By-, Kultur- og Miljøområdet oplyser, at der ikke foreligger klager over støj i forbindelse med den omtalte restaurations San Marco Junior, der er placeret i ejendommens gadeplan.

Der henvises til oversigt over afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² (bilag 2).

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af de kriterier for lejlighedssammenlægninger, som blev godkendt af kommunalbestyrelsen på mødet den 25. januar 2016, træffes afgørelse ud fra en konkret vurdering. Referat af kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2016, pkt. 21 fremlægges som bilag på sagen.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/BG

Bilag

Kommunalbestyrelsens møde 25. januar 2016, sag 21

Punkt 3: Modernisering af Søndervang

01.00.00-P00-2-18

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte med behandlingen af plejeboligmasterplanen i 2018, at der fremlægges et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang januar 2019. Med denne sag fremlægges et idéoplæg ligesom det anbefales, at Frederiksberg Kommune igangsætter en markedsdialog, der skal danne grundlag for en senere beslutning om, valg af ejer- og projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt). Derudover anmodes der om en bevilling af midler til planlægnings- og programmeringsfasen i 2019.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til orientering, herunder at

1. der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, herunder at de nuværende 45 kommunale boliger eventuelt sælges til en almen part på baggrund af en direkte tildeling jævnfør Styrelseslovens § 68 samt at
2. der igangsættes en markedsdialog med henblik på at eventuelt sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling i april 2019 med henblik på valg af ejer-/projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt og i givet fald almen part) samt valg af entreprise- og udbudsform.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget, Socialudvalget og By- og Miljøudvalget, indstiller

1. at idéoplægget for modernisering af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde, og
2. at proces- og tidsplan tages til orientering.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget indstiller

3. at der meddeles anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2019 til planlægnings- og programmeringsfasen som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb for moderniseringen af Søndervang i 2019. Bevillingen fordeles med 900.000 kr. på ÆOU og 500.000 kr. på Mag, og
4. at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer eller at de skal nedrives og at der bygges nye 45 plejeboliger.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Socialudvalget

5. godkender, at mulighederne for at etablere 24 boliger i en fleksibel løsning på det nye Søndervang afdækkes nærmere i regi af Masterplan for det specialiserede socialområde for voksne.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tager sagen til orientering herunder,

6. at der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, herunder at de nuværende 45 kommunale boliger eventuelt sælges til en almen part på baggrund af en direkte tildeling jævnfør Styrelseslovens § 68 samt at
7. at der igangsættes en markedsdialog med henblik på at eventuelt sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling i april 2019 med henblik på valg af ejer-/projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt og i givet fald almen part) samt valg af entreprise- og udbudsform.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Plejehjemmet Søndervang består i dag af 108 plejeboliger og er drevet af en selvejende institution. Plejehjemmet består fysisk af to bygninger, der er koblet sammen – en kommunal bygning på 45 boliger mod Emil Chr. Hansens vej) samt en

bygning med 63 plejeboliger (ud mod Nylandsvej), der er ejet af den selvejende institution/bestyrelse. Derudover består plejehjemmet af en forbindelsesbygning, der kobler den kommunale og den selvejende bygning sammen. Plejehjemmet er omfattet af masterplanen for modernisering af plejeboliger, og ombygningen er planlagt som én af de sidste i rækken af plejecentre, der skal ombygges.

Masterplanens sluttidspunkt har ændret sig siden starten i 2005, ligesom der er sket ændringer i rækkefølgen af ombygninger (moderniseringen var oprindelig planlagt afsluttet i 2015). Moderniseringen har hidtil forudsat brug af Nimbus som buffer, og har derfor senest været påvirket af, at moderniseringen af Ingeborggården er blevet forsinket, hvilket betyder Søndervang først ville kunne gøre brug af Nimbus primo 2024 og dermed først være ombygget ca. 2026/27.

Det blev ved revideringen af masterplanen i 2017 besluttet at arbejde videre med et scenarie, hvor moderniseringen af Søndervang fremrykkes ved at bygge på et supplerende areal på Frederiksberg Forsynings grund og dermed på sigt frakoble den selvejende bygning. Herved fremrykkes ibrugtagningen af Søndervang til 2024, da der ikke længere kræves brug af Nimbus som bufferkapacitet. Denne løsning blev godkendt og indarbejdet i anlægsplanen ved Budget 2019. Der blev hér også afsat midler til køb af et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning.

Moderne og fleksibel kapacitetstænkning i regi af Generationernes By:

Et grundlæggende princip for plejeboligmasterplanen er, at det er nødvendigt at indarbejde en høj grad af fleksibilitet ind i planlægningen af den fremtidige plejeboligkapacitet – både for at sikre, at Frederiksberg Kommune har det nødvendige antal plejeboliger til borgerne, men også for at sikre, at der ikke etableres længerevarende unødvendig kapacitet.

Derudover skal de enkelte byggeprojekter i plejeboligmasterplanen ligeledes understøtte visionen om Generationernes By. Det er vigtigt allerede i planlægningen af byggeriet at tænke sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse ind, ligesom det skal overvejes om plejecentrets faciliteter kan bruges af andre end beboerne – samt om byggeriet kan løse flere formål, herunder om der er mulighed for at bygge til flere målgrupper.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor ligeledes med godkendelsen af plejeboligmasterplanen ved Budget 2019, at der i anlægsplanen og det forberedende arbejde afsættes mulighed for etablering af op til 80 boliger. Søndervang kan i denne løsning bygge 60-80 nye plejeboliger tæt på den kommunalt ejede bygning (dvs. de 45 kommunale boliger). Ligeledes at belyse potentialet for at byudvikle et nyt område til gavn for borgerne, herunder afdække muligheden for at bygge til flere målgrupper i sammenhæng med plejecentret i regi af Generationernes by. Seneste revision af masterplanen viste, at der ikke var behov for at bygge ekstra plejeboligkapacitet udover de 60 boliger, så de 20 ekstra pladser op til 80 pladser er teknisk set en kapacitetsreserve.

Løsning skal bidrage til byudvikling af området:

Løsningen vurderes at kunne bidrage til en byudvikling af området, da der med moderniseringen af plejehjemmet – delvist på Frederiksberg Forsynings grund - vil være mulighed for at lukke området mere op til glæde for borgerne. Eksempelvis ved at skabe en bedre sammenhæng med arealer og funktioner i Kedelhallen og de øvrige naboer: Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej.

Der er også flere aktuelle større byudviklingsområder og byggeprojekter i plejehjemmets nærhed. Eksempelvis er hele Frederiksberg Hospitals område, som ligger umiddelbart nord for plejehjemmet, udpeget som byudviklingsområde, og her vil ske en væsentlig udvikling indenfor de nærmeste år, når hospitalet flytter. Ca. 100 meter syd for grunden, ligger TEC som er en større uddannelsesinstitution, der ligeledes er under udvikling. Videre mod syd er der aktuelt planer om at opføre Start-Up City, hvor arbejdspladser og boliger blandes i et nyt innovativt iværksættermiljø.

Borgerdialog og forudgående høring:

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. august 2018 (sag nr. 173) i henhold til planlovens § 23c, at indkalde til idéer og forslag fra borgerne til ændringer af kommuneplanens rammedel. Frederiksberg Kommune ønsker borgernes idéer til, hvordan en udvidelse af plejehjemmet kan bidrage positivt til lokalområdet. I den periode indkom 6 høringssvar. 2 høringssvar er fra hhv. Frederiksberg Forsyning og CTR (Centralkommuners Transmissionsselskab). De 4 øvrige høringssvar er fra naboer i området. Alle er som udgangspunkt positive og viser forståelse for en udvidelse af plejehjemmet. Der udtrykkes dog bekymring for mindre lysindfald til nærmeste naboejendom (Nylandsvej 83), ligesom flere udtrykker bekymring for om der fældes gamle træer. Der ønskes også "mindre beton" og generel forskønnelse af plejehjemsfacaden mod Emil Chr. Hansens Vej. Høringssvarene vil blive behandlet i deres helhed i forbindelse kommende lokalplanarbejde.

Kommunalbestyrelsen godkendte med revideringen af plejeboligmasterplanen i 2018 at afsætte rådighedsbeløb på 960.000 kr. i 2018 til indledende foranalyser på Søndervang (eksempelvis miljøundersøgelser for støj, lugt og støv, jordbundsprøver og en servitutgennemgang) samt udarbejdelsen af et idéoplæg for projektet.

Idéoplæg – et udvidet mulighedsstudie:

Frederiksberg Kommune har på baggrund af et indledende rådgiverudbud valgt Rambøll Arkitekter til at udarbejde et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang. Idéoplægget er at betragte som et udvidet mulighedsstudie, hvis primære formål er at kvalificere, at det er muligt at etablere det ønskede antal boliger ved at købe et supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning. Der træffes ikke med idéoplægget konkrete beslutninger omkring eksempelvis placering af bygning, idéoplægget skal forstås som et katalog af muligheder og bindinger, der skal undersøges nærmere.

Idéoplægget peger på en række opmærksomhedspunkter, der er vigtige at have fokus på i det videre forløb, hvoraf de væsentligste gennemgås nedenfor.

- *Dialog med Frederiksberg Forsyning:*

Frederiksberg Kommune har haft en tæt og konstruktiv dialog med Frederiksberg Forsyning under hele forløbet, hvor samarbejdet er tæt forankret i et koordinationsforum. Det er afgørende, at der findes en løsning, der ikke hindrer Frederiksberg Forsyning i at udøve og udvikle sin drift og sikrer hensynet til forsyningssikkerheden. Frederiksberg Kommune har derfor bistået Frederiksberg Forsyning med at sikre, at der findes en løsning, der sikrer en god logistik på forsyningens grund. Derudover er der et fælles ønske fra begge parter om at søge at anlægge en helhedsbetragtning for området – eksempelvis i forhold til at etablere en ny grøn stiforbindelse over Forsyningens grund via plejecentret til Kedelhallen, og dermed lukke området yderligere op til gavn for byen. Frederiksberg Forsyning har allerede i dag et udstrakt samarbejde med skoler på Frederiksberg og det er foreløbig målet at plejecentret fremadrettet kan indgå fysisk i dette samarbejde.

- *CTR-Forsyningsledning:*

Projektets største binding er Fjernvarmeværkets Hovedledning, der ligger under jorden, hvor byggefeltet er planlagt. Hovedledningen ejes og drives af Centralkommuners Transmissionselskab (CTR).

Normalt vil det ikke være muligt at bebygge området indenfor en given respektafstand til hovedledningen, men CTR er åbne overfor en løsning, hvor plejecentret placeres henover røret med en frihøjde på fire meter – eksempelvis i form af en portåbning. CTR er ligeledes åbne overfor en løsning, hvor der bygges henover ledningerne så længe der sikres en frihøjde samt nogle lette afmonterbare facader eksempelvis i form af afmonterbare facadeelementer af glas, som kan demonteres i tilfælde af vedligeholdelsesarbejde.” – denne løsning arbejdes der med ved den kommende udvidelse af CBS på Fasanvej. Det vurderes, at der er et stort potentiale i at etablere et sådant uderum/delvist lukket inderum til gavn for hele byen, der kan anvende det på tværs af generationer, herunder f.eks. i samarbejdet med skoler, daginstitutioner m.v.

- *Helhedsbetragtning omkring det grønne:*

Byggefeltet for det nye Søndervang er for en stor dels vedkommende sammenfaldende med haven bag ved det eksisterende Søndervang. Der er imidlertid mulighed for at tilkøbe et grønt areal fra Frederiksberg Forsyning og dermed etablere en grøn passage ned mod Kedelhallen (en grøn lund) til gavn for plejecentrets beboere. Idéoplægget viser, at der er et stort potentiale i at anlægge en helhedsbetragtning omkring det grønne der går udover matrikelskel, samt i at åbne området mere op til gavn for både plejecentrets beboere og byen. Idéoplægget viser et stort potentiale i at skabe kvaliteter der som minimum modsvarer de kvaliteter der eksisterer i dag:

- Rekreative kvaliteter til plejecentret
- Kvaliteter til skole og børnehave
- Biodiversitet og grønne strukturer, stiforbindelser

- *Supplerende grundareal:*

Tegnestuen Tredje Natur udarbejdede i januar 2018 et overordnet volumenstudie med en udvidelse af plejecentret på ca. 8.000 m² på grunden. Opgaven bestod i at demonstrere, at det var muligt at placere de nye kvadratmeter arrangeret tæt omkring den kommunale bygning med de beskyttede boliger. Volumenstudiet viste, at det var muligt at bygge et kompakt plejecenter langs Emil Chr. Hansens Vej, men at den ønskede størrelse ikke kunne ligge indenfor de eksisterende matrikelgrænser og at der var behov for at købe et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning. Volumenstudierne forholdt sig imidlertid ikke til eksempelvis parkering, hensigtsmæssig indretning af arealerne, ligesom hovedparten af

udeopholdsarealerne var placeret på taget. Der blev derfor i første omgang afsat budget til køb af 1.800 m² af Frederiksberg Forsynings grund i Budget 2019.

Et af idéoplæggets primære formål har været at vurdere, hvorvidt det foreløbigt afsatte areal til byggefeltet var realistisk. Idéoplægget viser, at såfremt følgende krav nedenfor skal kunne opfyldes, så vil der være behov for at købe yderligere areal fra Frederiksberg Forsyning – i alt 3.120 m².

- Kommuneplanen stiller krav om, at der etableres 30 % udeopholdsareal
- Det estimeres, at der vil blive stillet et myndighedskrav på 25 parkeringspladser, svarende til normen for Frederiksberg Kommunes øvrige plejecentre
- Øvrige driftsfunktioner (vareindlevering, affaldshåndtering brandsikring etc.)
- Det ønskede antal etagemeter skal kunne etableres og indrettes på en hensigtsmæssig måde for såvel beboere og medarbejdere, ligesom placeringen af bygningen skal respektere nabobebyggelserne

Fleksibel indretning af boliger – gode muligheder for at bygge til flere målgrupper:

I lyset af, at 20 af de 80 boliger i projektet p.t. reelt er en overkapacitet i plejeboligmasterplanen har det været særskilt analyseret, hvordan der sikres en ekstraordinær fleksibilitet i anvendelsen.

I regi af den sociale masterplan er det besluttet, at der så hurtigt som muligt skal etableres ca. 24 boliger til borgere med svær psykisk sygdom og dette er også en del af anlægsplanen. Dette kan ikke i fuldt omfang afvente 2024 og jf. budgetforliget skal der i foråret 2019 i f.m. den sociale masterplan for 2020 beskrives en løsning på både kort og langt sigt. Idéoplægget her sikrer, at en del af kapaciteten i Søndervangprojektet på sigt kan indgå i løsningen heraf.

Idéoplægget viser, at der fysisk er gode muligheder for at etablere 24 boliger (faktisk mellem 16 og 32 boliger) i en fleksibel botilbudsløsning, hvor det pågældende botilbud får egen indgang og egne service- og udearealer, så botilbuddet kan fungere som en separat enhed. Dette giver gode muligheder for - i regi af den vedtagne Sociale Masterplan – i givet fald at etablere et botilbud med 24 pladser til borgere med svær psykisk sygdom. Botilbuddet er allerede en del af anlægsplanen. Formålet er at kunne tilbyde borgere med svær psykisk sygdom et botilbud på Frederiksberg nær deres familie og pårørende.

For at kunne tilgodese borgerne med svær psykisk sygdom bedst muligt skal botilbuddet indrettes således, at boligerne placeres i mindre fleksible bogrupper på ca. 8 boliger. Herved opnås en maksimal fleksibilitet, da plejecentret dels kan bruge ubenyttede boligsektioner ligesom et eventuelt botilbud kan udvides. Boligerne bygges som almene boliger, hvor borgerne får egen lejekontrakt.

Det er en forudsætning, at den valgte entreprise- og udbudsform skal sikre den størst mulige fleksibilitet i forhold til, hvornår der træffes endelig valg om antal plejeboligpladser, samt om målgruppen. Mulighederne for at indrette boligerne til ovennævnte målgrupper vil blive undersøgt i det videre arbejde i regi af henholdsvis plejeboligmasterplanen og den Sociale Masterplan i foråret 2019, herunder afledte virkninger for anlægsbudgettet.

- *Perspektiver for den kommunale bygning (de tidligere beskyttede boliger):*

Den eksisterende kommunale bygning er oprindeligt opført som beskyttede boliger, i alt 45 boliger, men anvendes i dag som plejehjemspladser, der drives af det selvejende plejehjem Søndervang.

Boligerne blev etableret i 1985 og har et stort vedligeholdelsesbehov og trænger til modernisering, særligt hvis de på sigt skal kunne fungere som en samlet enhed sammen med et nybygget plejecenter. Der er endnu ikke foretaget en detaljeret gennemgang af den kommunale bygnings stand og behov for vedligeholdelse således at denne kunne indgå med idéoplægget. Dette planlægges udført i en gennemgang ved Rambøll januar/februar 2019.

Hertil kommer, at idéoplægget påpeger, at selve sammenkoblingen af den nye bygning og den eksisterende bygning er en væsentlig udfordring og binding for projektet:

- Den eksisterende kommunale bygning har en lavere etagehøjde end standardetagerne for plejeboligbyggeri i dag, og dermed også den ønskede højde på nybyggeriet, hvilket komplicerer sammenbygning med en ny bygning. (Etagehøjden er væsentlig i forhold til særligt tekniske installationer).
- Den eksisterende kommunale bygning har ikke nogen servicearealer, hvorfor alle servicearealer og fællesfunktioner skal placeres i den nye bygning. Dette giver en udfordring i forhold til, hvordan man indretter et rationelt hus og en

hverdag for beboere og medarbejdere således at de oplever, at de er en del af et samlet hus, ligesom det er en udfordring af opnå en effektiv arealudnyttelse

Samtidig har processen bag udarbejdelsen af idéoplægget vist, at der er et stort ønske om, at Søndervang fremadrettet kommer til at fremstå som et samlet plejecenter med gode og tidssvarende boliger og med fokus på en effektiv drift. En væsentlig udfordring i driften af plejecentret i dag er, at Søndervang er sammensat af flere bygninger, hvilket udfordrer en effektiv drift af plejecentret – ligeledes kan beboere og medarbejdere få oplevelsen af at befinde sig i forskellige bygninger.

Hvis renoveringsløsningen vælges, så skal renoveringen gennemføres og finansieres uden muligheder for støtte med videre efter almenboligloven, og skal således i givet fald finansieres direkte af Frederiksberg Kommune. Forvaltningen er imidlertid i færd med at afdække om der kan være andre muligheder for at opnå støtte til ombygning mv.

I det omfang konklusionen er, at det byggeteknisk og økonomisk set er en bedre idé at nedrive de eksisterende boliger og bygge nyt, er det muligt at gennemføre det efter almenboliglovens regler. Samtidig er der allerede budgetteret med 30 % serviceareal til de 84 plejeboligpladser. Hvis dette budget til servicearealer fastholdes selvom der tilføjes 45 boliger til projektet, så vil der i alt være et serviceareal på 20-22 % for det samlede plejeboligprojekt, hvilket svarer til niveauet for kommunens andre sammenlignelige plejecentre. Nedrivning og nybygning af de 45 kommunale boliger vil derfor udelukkende udvide budgetbehovet til projektets boligdel, hvilket betyder at det kan finansieres uden kommunale anlægsudgifter. Dog med betaling af grundkapitaltilskud.

Uanset hvorvidt man vælger at modernisere den kommunale bygning indenfor egne rammer eller at nedrive den og bygge nyt forudsætter dette, at der arbejdes efter en etapedeling af byggeriet. Det forudsættes dermed, at der i en første etape etableres nye plejeboliger (dvs. de 84 nye plejeboliger), hvorefter beboerne i de 45 kommunale boliger flytter over i disse. Dernæst vil de 45 kommunale boliger blive nedrevet og genopført i en etape 2. Det vil sige, at boligerne i den selvejende institution frigives endeligt efter etape 2 er afsluttet. I forbindelse med udarbejdelsen af byggeprogrammet vil muligheder for en etapedeling af byggeriet blive yderligere belyst.

Som nævnt ovenfor forventes Rambøll at lave en detaljeret gennemgang af bygningen i januar/februar 2019, ligesom der udarbejdes en analyse af fordele og ulemper ved enten at modernisere bygningen indenfor de nuværende rammer eller ved at rive bygningen ned og bygge nyt. Dette arbejde vil danne basis for et beslutningsgrundlag til politisk beslutning april 2019.

Byudvikling:

Idéoplægget bekræfter, at der er gode muligheder for at projektet kan bidrage til en større byudvikling af området, hvor en bedre forbindelse til Kedelhallen som nævnt er ét perspektiv. Der vil i den næste fase blive initieret en dialog med blandt andet Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej med fokus på om det er muligt at samtænke eventuelle synergieffekter.

Ejerskabs- og samarbejdsformer for moderniseringen af Søndervang:

Frederiksberg Kommune har god erfaring med forskellige ejerskabs- og samarbejdsformer for etablering af plejecentre.

Frederiksberg Kommune profiterer i dag af et velfungerende samarbejde med den almene boligsektor. Ved at understøtte det almene boligbyggeri sikres, at Frederiksberg Kommune så vidt mulig er på forkant med at imødegå det stigende behov for almene familieboliger og boliger til studerende til en rimelig pris, ligesom samarbejdet med den almene sektor er en strategi i forhold til at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal flygtningeboliger. Ligeledes samarbejder Frederiksberg Kommune med den almene boligsektor om udviklingen af de boligsociale indsatser og helhedsplaner i byområder, hvor der er brug for særlig opmærksomhed for at skabe en positiv udvikling til gavn for borgerne, herunder en platform for et fortsat godt samarbejde med den almene sektor.

Frederiksberg Kommune har erfaring med salg af grunde med krav om opførelse af ejendom til kommunalt/almene som for eksempel plejeboliger, botilbud og flygtningeboliger – enten via en udbudsproces eller ved at sælge til en almen part via direkte tildeleling jævnfør Styrelseslovens § 68. På Betty 3-projektet sælger Frederiksberg Kommune direkte til FFB (KAB) i en partnerskabsmodel, hvor den almene part er valgt på baggrund af en indledende markedsdialog. Ved at gennemføre en markedsdialog inden der indgås en partnerskabsaftale sikres at flere almene parter og organisationer der bygger efter almenbolig-lovgivningen har mulighed for at vise deres erfaringer indenfor området, og formidle deres projektidéer, men uden et stort administrativt ressourceforbrug, som en udbudsproces fordrer. En væsentlig styrke ved partnerskabsmodellen er, at der ved et traditionelt udbud skal udarbejdes en kravspecifikation og indgås en kontrakt på et tidligt tidspunkt i processen, hvilket betyder, at Frederiksberg Kommune får mindre mulighed for at påvirke projektet på samme måde som et partnerskab giver mulighed for. Ligeledes skal der afsættes langt mere tid til en udbudsproces end en markedsdialog, hvilket i sidste ende udskyder ibrugtagningstidspunktet.

Der arbejdes videre med at afdække, hvorvidt det anbefales at Frederiksberg Kommune indgår i et tidligt partnerskab i lignende konstruktion for dette projekt, hvor der sælges til en almen part på baggrund af en indledende markedsdialog og direkte tildeling. Det skal i processen frem mod endelig beslutning om ejermodel og udbudsform (april 2019, jævnfør nedenfor) sikres, at der er tale om den samlet set og totaløkonomisk set bedste model for Frederiksberg Kommune. Uanset om man vælger en traditionel udbudsmodel eller direkte tildeling sælges grunden til markedspris, hvor de krav og bindinger, der indgår i projektet indgår i vurderingen.

For at afklare den optimale rolle i projektet for en eventuel almen part anbefales det, at der igangsættes en markedsdialog med udvalgte almene parter.

Det anbefales, at følgende kriterier danner grundlag for markedsdialogen:

Målsætninger:

- Hurtig og omkostningseffektiv realisering af den fastlagte plejeboligkapacitet
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig og en effektiv plejecenterdrift, herunder med valgmuligheder i forhold til en fremtidig driftsform
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig effektiv teknisk drift af bygninger/udearealer
- En udviklings- og byggeproces, der i størst mulige omfang på kortere sigt bidrager til løsninger i lokalområdet jævnfør idéoplægget (herunder helhedsplan for området) Frederiksberg Strategien, Generationernes By, arkitektur, æstetik mv. og ikke på længere sigt blokerer for en yderligere udvikling af området

I markedsdialogen vil der derudover blandt andet blive lagt vægt på følgende supplerende parametre:

- Erfaring med byggeri af plejeboliger
- Strategisk projekt- og procesledelse i forhold til styring af komplekse projekter, herunder med fokus på ledelsesinformation og politisk forståelse
- Erfaring med byudvikling af projekter
- Erfaring med risikostyring af projekter

Med udgangspunkt i erfaringerne fra markedsdialogen forelægges forslag til ejerskabs- og entreprisereform til politisk beslutning i april 2019. Hvis projektet skal gennemføres med en almen part skal der indgås en partnerskabsaftale med udgangspunkt i de erfaringer der er hermed. Proces for salg af grunde skal i givet fald indgå i denne partnerskabsaftale, ligesom det er i sammenhæng med en partnerskabsaftale, at Frederiksberg Kommune stiller en midlertidig kommunal garanti til finansiering af den almene parts udgifter frem mod Skema B så de kan optage en byggekredit.

Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning:

Det er foreløbigt aftalt med direktionen i Frederiksberg Forsyning (FF), at konsekvenserne og perspektiverne for Frederiksberg Forsyning af et eventuelt grundsalg drøftes på et bestyrelsesmøde i marts måned 2019. Sideløbende er det aftalt, at Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning drøfter en proces for salg af grund herunder, at der udarbejdes fælles kriterier for grundpris på baggrund af den fremtidige anvendelse som plejecenter. Det er også forventningen, at Frederiksberg Forsyning ser udviklingen som et første trin i en længere udvikling, hvor et yderligere frasalg mod syd langs Emil Chr. Hansens vej kunne være næste fase. Dette er dog uafhængigt af det foreliggende projekt.

Hvornår et salg i praksis i processen skal finde sted er ikke afklaret.

Fremtidig drift af plejecentret:

Frederiksberg Kommune og bestyrelsesformanden for den selvejende institution Søndervang har haft en god dialog om projektet siden beslutningen i plejeboligforligskredsen, og der har været et konstruktivt forløb og dialog vedr. den fremadrettede drift for plejecentret og den kommende opsigelse af driftsoverenskomsten, der ligger ude i fremtiden ved afslutningen af byggeprojektet. Søndervangs ledelse og medarbejdere har været meget involveret i udarbejdelsen af idéoplægget og ser klare og væsentlige udviklingspotentialer i det videre arbejde.

Frederiksberg Kommune har i dag en kombination af flere driftsformer (kommunale, selvejende og private) der medvirker til at sikre læring på tværs af plejecentre. Det vurderes, at plejecentre, som ikke indgår i et større fællesskab med andre plejecentre er mere sårbare og mindre fleksible i forhold til udvikling af den daglige drift – da de ikke har mulighed for at trække på et fagligt drifts- og udviklingsfællesskab når de ikke er organisatorisk bredt funderet. Der er ikke truffet endelig beslutning om den fremtidige driftsform for plejecentret. I budgetforliget for 2019 fremgår det dog, at driften af Søndervang skal udbydes med udgangspunkt i en evaluering af gennemførte udbud på området i forbindelse med indflytning i nye rammer i 2024 og driften af plejecentret Nimbus når det ikke længere er bufferinstitution i 2024. Det

sikres, at driften kun udliciteres, hvis kvalitet og økonomi mindst er på højde med de kommunale plejecentre. Et udbud vil udelukkende omfatte plejeboligdriften og ikke de boliger, der er i givet fald ville indgå som en del af den sociale masterplan.

Det forudsættes dermed, at der skal være en grundig evaluering af de udbudte opgaver på området før der tages endelig stilling til et eventuelt udbud af plejecentret. Frederiksberg Kommune vil derfor i udarbejdelsen af byggeprogrammet sikre, at plejecentret indrettes på en måde, der understøtter forskellige driftsformer. Det forudsættes, at opsigelsen af driftsoverenskomsten koordineres med ibrugtagningen af det nye Søndervang i et godt samarbejde med bestyrelse, ledelse og medarbejdere på Søndervang.

Det skal bemærkes, at når der ikke længere skal drives plejecenter i den selvejende del af plejecentret (de 63 boliger i den ældre del ud mod Nyelandsvej), der ejes af bestyrelsen for Søndervang, så indeholder vedtægt og driftsoverenskomst en klausul om vilkår ved et salg af ejendommen. Det vil bl.a. sige, at et eventuelt provenu ved et salg skal disponeres i enighed med Frederiksberg Kommune. Der forelægges selvstændig sag om dette.

Bolig- og Ejendomsudvalget har ikke møde den 14. januar 2019, så udvalget tager sagen til orientering samtidig med, at sagen behandles på magistratens møde den 21. januar 2019.

Tidsplan:

- Januar 2019 – Idéoplæg besluttet som grundlag for videre proces
- Februar-marts 2019 – Markedsdialog almene parter, herunder analyse af optimal entreprise- og udbudsform
- Februar-marts 2019 – Bygningsanalyse af 45 eksisterende kommunale boliger i lyset af idéoplægget
- Marts/April 2019 – Politisk behandling af valg af almen part herunder godkendelse af entreprise- og udbudsform, herunder opdateret tids- og procesplan. Konklusion vedrørende model for modernisering af de 45 kommunale boliger.
- Maj 2019 – Social Masterplan 2020 behandles i Socialudvalget
- Juni 2019 – Plejeboligmasterplanen 2020 behandles i Ældre- og Omsorgsudvalget

Økonomi

Økonomien for projektet er en del af anlægsbudgettet for 2019, men vil skulle korrigeres i forlængelse af den sag der forelægges i april til brug for drøftelserne af anlægsbudget 2020.

Udgifter til planlægning og programmering:

Erfaringerne fra byggeriet af Betty 3 viser, at der er behov for at afsætte ressourcer til intern projektledelse og koordinering på samme niveau som ved kommunale byggesager under hele projektet. Derudover varetager Frederiksberg Kommune ansvaret for koordineringen med Frederiksberg Forsyning. Der skal dermed afsættes anlægsmidler fra 2020-2024 også.

Projekteringsudgifter

2019

ÆOU

Markedsdialog

Vedligeholdelses- og moderniseringsplan for 45 beskyttede boliger (Rambøll)

BBE honorar til intern projektledelse af projekt

BBE honorar til koordinering mellem FF og KF

Koordinering ift. fremadrettet planlægning af logistik hos FF (Rambøll)

10 % buffer til uforudsete udgifter/behov

900.000
kr.

MAG

Proces vedr. afklaring af ejer-/projektmodel, forberedelse af partnerskabsaftale, støttemuligheder for 45 kommunale boliger, mv. – juridisk bistand, mæglervurdering, intern rådgivning m.v.

500.000
kr.

I alt

**1.4 mio.
kr.**

Beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i anlægsplanen for moderniseringen af Søndervang.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Miljøudvalget og Socialudvalget den 14. januar 2019

Bolig- og Ejendomsudvalget og Magistraten den 21. januar 2019

Kommunalbestyrelsen den 28. januar 2019

Bilag

Ideoplæg - modernisering af Søndervang

Punkt 4: Lukket

82.03.00-G01-12-16