

REFERAT Børneudvalget 2022-25 d. 12-06-2023

Mødedato Mandag d. 12. juni 2023 kl. 16:50

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P.....	3
--	---

Punkt 54: Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P

28.00.00-G01-68-22

Resume

Denne sag dobbeltbehandles den 12. juni 2023. Sagen behandles derfor på ekstraordinært møde kl. 16.50-17.00 forud for møde i Magistraten. Udlejer af ejendommen Godthåbsvej 81, hvor det selvejende dagtilbud Louis Petersens Børnegård har til huse, skal fra sommeren 2023 renovere ejendommens klimaskærm. Udlejer har ikke ansvaret for at vedligeholde de tekniske installationer, herunder et lovpligtigt ventilationsanlæg, som er nedslidt og ufunktionsdygtigt. Vedligeholdet af dette udføres bedst samtidigt med at taget er af ejendommen, da anlægget er placeret på loftet. Udvalget skal med denne sag beslutte finansiering samt frigivelse af anlægsmidler på op til 3,4 mio. kr. til vedligehold af tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Beslutning

Børneudvalget indstiller:

1. at der afsættes rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P, finansieret dels via kassen med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio. kr., dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme ved at forskyde rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. fra 2023 til 2024 fra samme pulje, jf. økonomiafsnittet
2. at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Indstilling

Børne- og ungeområdet indstiller, at udvalget indstiller, at:

1. Der afsættes rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P, finansieret dels via kassen med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio. kr., dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme ved at forskyde rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. fra 2023 til 2024 fra samme pulje, jf. økonomiafsnittet
2. Der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Sagsfremstilling

Det selvejende dagtilbud Louis P har til huse i et lejemål beliggende på Godthåbsvej 81. Lejemålet består af en nyere tilbygning og en ældre ejendom. Det er dagtilbuddet Louis P, der har lejekontrakten på ejendommen, og Frederiksberg Kommune er part i kontrakten og hæfter for eventuelle forpligtigelser, som lejer vil have mellem udlejer og dagtilbuddet.

Udlejer af ejendommen har informeret Frederiksberg Kommune og det selvejende dagtilbud, at de hen over sommeren 2023 vil igangsætte et større vedligehold af deres klimaskærm på den ældre ejendom. Tag, vinduer, kviste, murværk, facade og fundament med videre skal udskiftes eller renoveres.

Udlejeren har samtidigt henvendt sig til Frederiksberg Kommune og gjort opmærksom på, at flere tekniske installationer kræver vedligehold eller udskiftning. Ventilationsanlægget i den ældre del af ejendommen, der er 40 år gammelt, står til total udskiftning, da det er gået i stykker og ikke kan repareres. Derudover er vandinstallationerne tærede, varmeanlægget og fjernvarmetilslutninger er utætte, samt radiatorer og elinstallationer er gamle. Vurderingen af disse installationers tilstand er baseret på tilstandsrapport og udlejers rådgivere.

Det er dagtilbuddet Louis P, der som lejer kontraktuelt har ansvaret for at vedligeholde de bygningsdele, der vedrører de tekniske installationer, de udvendige arealer samt det indvendige vedligehold. Frederiksberg Kommunes budgetmodel til selvejende dagtilbud i egne ejendomme giver budget til vedligehold af de førnævnte bygningsdele. Budgetmodellen kan dog ikke varetage vedligehold i førnævnte størrelsesorden, da der er tale om total udskiftning eller omfattende reparationer af flere tekniske installationer, som er nedslidte. Ligeledes skal det bemærkes, at dagtilbuddet ikke har mulighed for selv at spare op til vedligeholdelsesarbejde af denne størrelsesorden. Som part i kontrakten og for at sikre

kommunens kapacitet, skal Frederiksberg Kommune tage økonomisk ansvar for de fysiske rammer, hvis dagtilbuddets egen driftsøkonomi ikke selv kan afholde udgiften.

Forvaltningens vurdering af behov for renovering af ejendommen og finansieringsforslag

Det er forvaltningens vurdering, at ventilationsanlægget på loftrummet, som er fra 1983, bør udskiftes, inklusive ny styring og nye ventilationskanaler i hele bygningen, da anlægget ikke længere fungerer. Det er et myndighedskrav, at bygningen skal have ventilation, hvis den benyttes til dagtilbud. Opgaven kan derfor ikke udsættes, da der ultimativt vil komme et påbud, hvis der ikke er et fungerende ventilationsanlæg i dagtilbuddet.

For så vidt angår de andre tekniske bygningsdele i ejendommen, så er vurderingen, at de er af ældre dato og bør udskiftes på kort sigt. Da børnehavebørnene, der er placeret i den gamle bygning, skal genhuses mens klimaskærmsrenoveringen foregår, er vurderingen, at det vil være hensigtsmæssigt at udføre arbejdet på alle de tekniske installationer på samme tid, således at driften af dagtilbuddet ikke påvirkes mere end nødvendigt. Endvidere kan der være en økonomisk gevinst ved at lave alt arbejdet på én gang. Ventilationsanlægget er for eksempel placeret oppe under taget, og udlejer skal udskifte taget i forbindelse med deres vedligeholdelse af klimaskærmen.

Der er af udlejer indhentet tilbud på udskiftning af ventilationsanlægget og kanaler mv., herunder projektering, byggeledelse og uforudsete udgifter. Såfremt ventilationsarbejdet udføres samtidigt med udlejers vedligeholdelse af klimaskærmen koster det 2,5 mio. kr. ekskl. moms. Udlejers rådgivere vurderer, at vedligehold eller udskiftning af faldstammer, vandinstallationer, varmeanlæg, med videre vil koste 0,7 mio. kr. ekskl. moms. Samlet er der et finansieringsbehov på 3,2 mio. kr. Da fakturaerne sendes til kommunen når arbejdet er udført og byggeregnskab foreligger, kan udgiften blive større end tilbuddet. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der skal afsættes en reserve på 0,2 mio. kr. såfremt projektet bliver dyrere. Samlet er der således et finansieringsbehov på op til 3,4 mio. kr.

Med denne sag indstilles det, at finansieringsbehovet på op til 3,4 mio. kr. finansieres ved dels at frigive deponering på 2,5 mio. kr., idet udgifterne til energirenovering af ventilationsanlægget er låneberettiget, dels ved at puljen på den tværgående vedligeholdsplan under BKM nedskrives med 0,9 mio. kr. i 2024. Samlet påvirkes anlægsrammen med op til 3,4 mio. kr.

Ligeledes indstilles det, at midlerne frigives, og at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio. til vedligehold af de tekniske installationer på Louis P.

Da alle mangler og efterslæb af vedligehold af de tekniske installationer bliver udbedret på ejendommen, har forvaltningen forhandlet med udlejeren om, at udlejeren kontraktuelt påtager sig ansvaret for de tekniske installationer. Herved vil der fremadrettet ikke opstå en lignende situation, hvor kommunen skal finde midler til ekstraordinært at vedligeholde de tekniske installationer. Udlejer vil have samme forpligtigelser vedrørende klimaskærm og de tekniske installationer, som kommunen har for de ejendomme, som kommunen ejer og stille til rådighed for kommunens andre dagtilbud. Udlejer påtager sig denne forpligtigelse mod en årlig huslejestigning på 96.000 kr. Huslejestigningen er fastsat efter forhandlinger mellem Frederiksberg Kommune og udlejeren. Baseret på de nuværende vilkår i lejekontrakten, anses dette for at være den bedst mulige løsning, som kommunen kan opnå.

Dagtilbuddet Louis P vil ikke længere få budget til vedligehold (97.000 kr.) af de tekniske installationer, da udlejer overtager ansvaret for vedligeholdelsen. Som følge heraf vil besparelsen inklusiv den årlig huslejestigning til udlejeren, være på 1.000 kr. på Børne- og Ungeområdet ramme.

Mens vedligehold af klimaskærmen pågår, kan der ikke være børn i den gamle del af ejendommen. Op til 50 børnehavebørn fra dagtilbuddet vil derfor blive genhuset på skovstedet Svaneparken, hvor dagtilbuddet i forvejen har en permanent børnehavegruppe. Udgiften til genhusningen afholdes indenfor dagtilbudsafdelingens ramme. Genhusningen starter den 12. juni 2023.

Økonomi

Med denne sag meddeles anlægsbevilling på i alt 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renovering af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Finansieringen af de tekniske installationer på Louis P. sker dels ved kassetræk med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio.kr., idet udgifterne til energirenovering af ventilationsanlægget er låneberettiget, dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme i 2023 ved at forskyde 3,4 mio.kr. til vedligehold af Frederiksberg Sogns Børnehus fra 2023 til 2024.

I 2023 får Louis P. et budget til vedligehold på 0,231 mio.kr. Med udførelsen af efterslæbet på de tekniske installationer, overtager udlejer vedligeholdelsespligten af de tekniske installationer og Louis P. vil fremadrettet få et budget til vedligehold på 0,134 mio.kr. Hermed opnås en besparelse på 0,097 mio.kr. årligt. Da udlejer overtager ansvaret for de tekniske installationer fra 2024, stiger huslejen årligt med 0,096 mio.kr. Som følge heraf, vil besparelsen inklusiv den årlige huslejestigning til udlejer, være på 0,001 mio.kr. på Børne- og Ungeområdets ramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Børneudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

120623 - Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P