

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 03-05-2021

Mødedato Mandag d. 03. maj 2021 kl. 21:15

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28.....	4
Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest.....	7
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Mette Bang Larsen og Malte Mathies	10

Punkt 26: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Punkt 27: Anlægsbevilling til fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28

01.11.00-G01-7-18

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 11. juni 2018 at igangsætte forundersøgelser samt udarbejdelse af projektforslag til et fælles gårdanlæg ved Niels Ebbesens Vej 24-28. Landskabsarkitektfirmaet Schul har efterfølgende i samarbejde med beboerne i Niels Ebbesens Vej 24-28 udarbejdet projektforslag. Kommunalbestyrelsen bedes på den baggrund træffe beslutning om byfornyelse af friarealet og meddele anlægsbevilling på i alt 1.636.799 kr. til anlæggets udførelse. Byfornyelsen sker for så vidt angår 1.200.000 kr. med 50 procent finansiering fra henholdsvis stat og kommune samt for restbeløbet - svarende til 436.799 kr. - med 100 procent finansiering fra Frederiksberg Kommune. Gårdanlægget ønskes udført i 2021.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer ved Niels Ebbesens Vej af-grænset af Niels Ebbesens Vej 24-28 mod syd og Lykkesholms Allé 29 mod øst, der består af matriklerne 20bu og 20bh, der tinglyses ejendommene,
2. at der disponeres 1.636.799 kr. af den udisponerede pulje til byfornyelse og områdeudvikling,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 1.636.799 kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021 - og
4. at der meddeles indtægtsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på 600.000 kr. vedr. refusionsindtægter i 2021.

David Munis Zepernick deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der træffes beslutning om at etablere fælles friarealer ved Niels Ebbesens Vej afgrænset af Niels Ebbesens Vej 24-28 mod syd og Lykkesholms Allé 29 mod øst, der består af matriklerne 20bu og 20bh, der tinglyses ejendommene,
2. at der disponeres 1.636.799 kr. af den udisponerede pulje til byfornyelse og områdeudvikling,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 1.636.799 kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021 - og
4. at der meddeles indtægtsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på 600.000 kr. vedr. refusionsindtægter i 2021.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune fik frem til udgangen af 2018 årligt tildelt statslig ramme til byfornyelse, og frederiksbergborgere kunne som udgangspunkt hvert år ansøge om støtte til etablering af fælles gårdanlæg som en del af kommunens byfornyelsesindsats. Således blev der i 2017 ansøgt om etablering af et fælles gårdanlæg ved Niels Ebbesens Vej 24-28. Kommunalbestyrelsen besluttede i 2018 at bevilge 250.000 kr. til udarbejdelse af et projektforslag, idet karréen opfylder byfornyelseskriterierne, herunder utidssvarende opholdsarealer og affaldshåndtering, vanskelige adgangsforhold, klimatilpasning af opholdsarealer samt ulige fordelt opholdsarealer.

Karréen ved Niels Ebbesens Vej 24-28 består af matriklerne 20bu og 20bh. Friarealet udgør ca. 460 m². Området indeholder i alt 30 boliger (to andelsboligforeninger) og to erhvervslejemål.

Karréen består af to gårde, der er adskilt af hegn og skure. Gårdene fremstår nedslidte med en belægning af ringe kvalitet. Gårdene er uden reelle opholdsarealer, og afhentning af affald i gårdene foregår via to separate porte.

Samskabelse

Landskabsarkitektfirmaet Schul Landskabsarkitekter ApS blev i 2020 hyret til at udarbejde projektforslag i samarbejde med karréens beboere.

Processen blev igangsat på et beboerudvalgsmøde den 3. september 2020, hvor der blev orienteret om byfornyelse af fælles friarealer. Under mødet blev der endvidere etableret et gårdudvalg bestående af to repræsentanter fra hver af andelsforeningerne. Gårdudvalget har efterfølgende deltaget i flere skitseringsmøder faciliteret af Schul

Landskabsarkitekter. Et skitseforslag udarbejdet på grundlag heraf har efterfølgende været fremlagt til høring for beboerne i fire uger, hvor der har været mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag. Resultatet af denne kommenteringsfase er blevet medtaget og indarbejdet i forslaget. Beboerne har herefter den 31. marts 2021 fået det endelige projektforslag til høring i yderligere fire uger.

Projektforslag

Ejendommene får adgang til den fælles gård via åbningen mod Niels Ebbesens Vej, hvor der vil blive opsat en ny aflåselig port. Bag porten vil der blive plads til cykelparkering i den ene side, idet der samtidig sikres passage for afhentning af affaldscontainere. Affaldscontainerne vil blive placeret samlet i den fælles gård i ét overdækket skur.

Projektforslaget har taget udgangspunkt i et "samlende greb", der giver plads til både leg, afslapning og tilfældige møder i én gårdhave, hvor man kan færdes overalt.

Den nye gård vil komme til at fremstå langt mere grøn, end det er tilfældet i dag, hvilket vil skabe gode og større opholdsmuligheder (fælles såvel som individuelle). Der skabes ligeledes rum for beplantning og aktiviteter for børn og haveinteresserede.

Plantebede og plantekasser samt ny belægning vil binde gårdhaven sammen og fungere som ramme for både lege- og opholdsfaciliteter - og som en del af klimasikringen. Opholdsmulighederne vil blive skabt med udgangspunkt i solforhold, så der vil være mulighed for ophold i solen både om for- og eftermiddagen. Langs alle facader etableres cykelparkering samt arealer til privat ophold. Som centrum anlægges et stort fælles opholdssted, der er tiltænkt rollen som samlingssted til gårdfester, fødselsdage osv.

Håndtering af regnvand vil ske gennem regnvandsbede på langs af gården samt ved grønt tag på affaldsskuret.

Der vil desuden blive etableret små næropholdarealer langs facaderne, hvor der placeres store plantekrukker med forskellige dyrkningsmuligheder. Her kan beboerne eventuelt selv placere mindre borde og stole samt småbørnslegeredskaber.

Der er udarbejdet en plan for renovations håndtering, således at den opsamles i et begrønnet skur ved indgang fra Niels Ebbesens Vej.

Cykler vil opbevares både i gården og langs kanten af bygningerne på gadeplan. Barnevogne vil parkeres under halvtage/pergola i gårdrummet, og de køretøjer (motorcykler), som p.t. er parkeret i gårdrummet, vil efter gårdrenovering parkeres langs Niels Ebbesens Vej i to afmærkede pladser.

Projektforslaget er vedlagt som bilag.

Høring

Beboernes ændringsforslag fra første høringsfase er indarbejdet i projektforslaget så vidt muligt. Beboerne har som nævnt deltaget i hele skitseringsprocessen og herved også haft mulighed for at komme med tilkendegivelser løbende under udarbejdelsesprocessen.

Den videre proces

Afgørelse om byfornyelse vil blive sendt til orientering blandt ejere og lejere i karréen i henhold til Kommunalbestyrelsens beslutning. Herefter vil anlæggelse af den fælles gård blive udbudt til 4-5 anlægsgartnere, jf. udbudsloven. Det bemærkes, at udbud først vil iværksættes efter udløb af en klagefrist på seks uger, hvor beslutning om fælles gårdanlæg vil kunne indbringes for Byfornyelsesnævnet. Frederiksberg Kommune er bygherre. Eventuelle ændringer i projektet efter licitationen vil blive godkendt af By-, Kultur- og Miljøområdet samt beboergruppen. Beboergruppen vil fortsat blive inddraget i anlæggelsesperioden. Ved aflevering af det færdige gårdanlæg etableres et gårdlaug bestående af karréens ejere og lejere. Gårdlaugets bestyrelse indkaldes til afleveringsforretning og får ved denne lejlighed overdraget ansvaret for gårdanlægget. Drift og vedligeholdelse af anlægget påhviler alene ejere og lejere af ejendommene, og udgifter hertil håndteres af gårdlaugets bestyrelse og vil ske efter en fordelingsnøgle. Vedtægter for det fælles gårdanlæg tinglyses ejendommene i karréen. Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget og vil således kunne påtale mishold af gårdanlægget og kræve genoprettet på ejere og lejerers regning.

Lovgrundlag

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 om friarealer kan Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme.

Ejere, lejere og andelshavere kan i samarbejde med kommunen udarbejde et forslag. Efter udløb af en fastsat høringsfrist kan Kommunalbestyrelsen vedtage at gennemføre projektforslaget. Forinden skal ejere, andelshavere og lejere skriftligt orienteres om projektforslaget.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Schul Landskabsarkitekter har formået at samle ejere og andelshaveres ønsker og behov, som de er fremkommet ved fællesmøder, gårdudvalgsmøder og høringer. Forslaget bidrager til Frederiksbergstrategiens mål om at være klar til fremtidens klima, ligesom det understøtter forslaget til Kommuneplan 2021 ved at øge kvaliteten af de nær-rekreative opholdsarealer. Det forelagte projektforslag vurderes at give karréen en tidsvarende gård med velindrettede opholdsarealer, der kan udgøre et naturligt samlingspunkt for alle beboere i karréen. Samtidig indebærer forslaget etablering af en varierende grøn beplantning og flere regnvandsbede.

Økonomi

Byfornyelse blev tidligere finansieret 50/50 af kommunens anlægsramme og statens ramme til byfornyelse. På grund af en politisk beslutning har Frederiksberg Kommune ikke længere mulighed for at få tildelt statslig ramme til byfornyelse, og By- og Miljøområdet reserverede således i 2018 det sidst tildelte rammebeløb på i alt 1.200.000 kr. til anlæggelse af fælles gårdanlæg Niels Ebbesens Vej 24-28. Såfremt der ikke træffes beslutning om at gennemføre projektet, vil beløbet falde tilbage til statens samlede ramme til andet brug.

Udgifterne er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udgør 1.636.799 kr. inklusive tillæg til rydninger, terrænforskelle samt overslagsbeløb for forureninger og skybrudssikring. Rammen er udregnet efter gårdarealets størrelse og det antal lejligheder, der indgår i det fælles gårdanlæg jf. projektforslaget, som er vedhæftet som bilag.

Såfremt der sker overskridelser af den afsatte ramme, vil det som udgangspunkt betyde besparelser i projektet, så projektet kan holdes inden for det afsatte beløb.

Staten yder refusion med 50 procent for så vidt angår kr. 1.200.000, mens restbeløbet på kr. 436.799 finansieres 100 procent af kommunen. Statens andel kan holdes inden for den udmeldte udgiftsramme, og kommunens andel holdes inden for det på budgettet afsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Der er afsat 5,7 mio. kr. til byfornyelse og områdefornyelse i 2021

Såfremt indstillingen tiltrædes, vil der blive disponeret 1,6 mio. kr. af denne udisponerede pulje til byfornyelse og områdefornyelse samt meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb. Desuden meddeles der indtægtsbevilling på 0,6 mio. kr. og der afsættes tilsvarende rådighedsbeløb i 2021.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K

Bilag

Beslutning i KB af 11.06.2018

Høringsforslag_Niels Ebbesens Vej (002)

Bevillingskema - Niels Ebbesensvej 24-28

Punkt 28: Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest

01.00.05-P00-13-19

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget besluttede på møde den 3. juni 2019 at igangsætte en områdeudvikling af Finsensvej Vest. Området Finsensvej Vest skal udvikles til en sammenhængende og attraktiv bydel i Frederiksberg i dialog med områdets aktører og beboere. Med denne indstilling disponerer Bolig- og Ejendomsudvalget 1,3 mio. kr. af puljen til byfornyelse og områdeudvikling i 2021 til Områdeudvikling Finsensvej Vest. Midlerne anvendes til projektledelse, dialog med områdets aktører og beboere samt udvikling af indsatser, herunder udearealer ved kommunale beboelsesejendomme, Lindevangsparken, området ved KU.BE og Solbjerg Have samt området ved Frederiksberg Idrætspark.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der disponeres 1,3 mio. kr. af den ikke disponerede pulje til Byfornyelse og områdeudvikling til områdeudvikling af Finsensvej Vest i 2021 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på samme beløb til Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021.

Indstilling

By- Kultur og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at der disponeres 1,3 mio. kr. af den ikke disponerede pulje til Byfornyelse og områdeudvikling til områdeudvikling af Finsensvej vest i 2021 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på samme beløb til Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2021.

By- Kultur og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

at "anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest" tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I arbejdet med en social bæredygtig by er der særligt fokus på området ved Finsensvej Vest. Områdeudvikling Finsensvej Vest skal give et samlet løft af området og skabe en sammenhængende attraktiv bydel i Frederiksberg, hvor Frederiksbergs særlige identitet og byliv styrkes. Formålet med områdeudviklingen er således at koordinere og sammentænke igangværende og nye indsatser i en helhedsorienteret indsats, der tager udgangspunkt i områdets udfordringer, potentialer og ressourcer med det formål at igangsætte en positiv udvikling. Indsatserne fokuserer på at skabe en tryk og livlig by samt at styrke bykvaliteter, bynatur, mangfoldighed og social bæredygtighed. Nedenfor beskrives områdeudviklingens indsatser.

Indsatser i Områdeudvikling Finsensvej Vest

Områdeudviklingen har i det første år fokuseret på at opstarte områdeudviklingen, skabe dialog med områdets aktører og beboere, igangsætte midlertidige tiltag i samskabelse med borgerne samt udvikle de første indsatser i området. I det følgende beskrives områdeudviklingens fem udpegede indsatser. Under hver indsats beskrives formålet med indsatsen, planlagte aktiviteter i 2021, som anlægsbevillingen skal bruges til, samt en status på aktiviteter i 2020.

Kvarteret ved Christian Paulsens Vej (Finsens Have)

Formålet med indsatsen er at udvikle et velfungerende boligområde. I 2021 planlægger områdeudviklingen at igangsætte en fornyelse af gårdrummene ved to kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej. Gårdrummene fremstår slidte og uden funktionelle og rekreative arealer såsom opholdssteder og legeaktiviteter, hvor beboerne kan mødes om et lokalt fællesskab.

Indsatsen med renovering af gårdrummene skal ske i samarbejde med beboerne. Byfornyelsesloven forudsætter, at gårdrummene skal være offentlig tilgængelige, for at kommunen kan bruge midler til renovering i områdeudviklingen.

I 2020 gennemførte områdeudviklingen en dialogproces med beboerne i kvarteret. Indledningsvis afholdte områdeudviklingen separate dialogmøder med beboerne i de forskellige beboelsesejendomme, herunder beboerne i de kommunale beboelsesejendomme og to almene boligafdelinger i Frederiksberg Forenede Boligselskab (FFB). Der var planlagt afholdelse af en Bydelsdag i september 2020 i kvarteret med byvandring, dialogaktiviteter og kulturelle indslag med den lokale teaterforening. Desværre blev Bydelsdagen aflyst på grund af forsamlingsforbuddet. I stedet turnerede områdeudviklingen i kvarteret med en dialogpavillon og var - med spørgekort, dialogkaffe og materiale om

områdeudviklingen - i dialog med kvarterets beboere. På fem udvalgte steder i kvarteret talte områdeudviklingen med samlet set 73 beboere og modtog 36 udfyldte spørgeskort med ønsker og ideer til udvikling af kvarteret. Beboernes ideer centrerede sig om udvikling af kvarterets udearealer, ideer til sociale aktiviteter i kvarteret samt ideer til udvikling af beboelsesejendommenes gårdum.

Lindevangsparken

Formålet med indsatsen i Lindevangsparken er at styrke vinterbrugen af parken, skabe sammenhæng med Finsensvej samt skabe nye aktiviteter og mødesteder for unge, der generelt mangler gode opholdsmuligheder i området.

I 2021 har områdeudviklingen fokus på at formidle Lindevangsparkens naturkvaliteter med fokus på biodiversiteten, insektvenlig beplantning, spiselige planter, insekthoteller og regnvandets rejse i parken. Lindevangsparken rummer mange skjulte gode fortællinger, som områdeudviklingen vil formidle og gøre synlige til glæde for borgerne. De gode fortællinger i Lindevangsparken formidles ved små skilte. Formidlingen af regnvandets rejse i Lindevangsparken etableres i samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Derudover vil Naturvejlederne sammen med borgere bygge insekthoteller til Lindevangsparken.

I 2020 gennemførte områdeudviklingen et tværfagligt projekt i Lindevangsparken sammen med Kultur- og Fritidsafdelingen og Sundhedscentret i regi af WHO Healthy Cities-projektet. Et nyt internationalt kortlægningsværktøj blev afprøvet sammen med 8.D på Lindevangsskolen. De unges brug af kortlægningsværktøjet tydeliggjorde, at den eksisterende boldbane i Lindevangsparken ikke bruges i særlig stor udstrækning og med fordel kunne opgraderes til et mødested, som de unge kunne være fælles om. I en samskabelsesproces designede og byggede de unge nye sidde- og afskærmningsmøbler til boldbanen. Samtidig blev fire nye basketstandere etableret med ny opstregning på boldbanen.

KU.BE og Solbjerg Have

Formålet med indsatsen er at skabe en sammenhæng i området med fokus på tryghed, forbindelser og øget aktivitet.

I 2021 planlægger områdeudviklingen sammen med KU.BE, Solbjerg Have, beboere i området, boligsociale medarbejdere, SSP og nærpoltiet at gennemføre tryghedsvandringer i området. Formålet med tryghedsvandringen er at drøfte, hvordan de utrygge områder omkring Solbjerg Have, KU.BE og Lidl kan gøres mere trygge. Ideerne fra tryghedsvandringen tænkes ind i områdeudviklingens indsats omkring KU.BE og Solbjerg Have. Indsatsen skal bl.a. forbedre forbindelserne i området mellem KU.BE og Solbjerg Have, så de bliver mere trygge og fremstår i en bedre kvalitet med belysning, jævn belægning, bænke, beplantning mv. Både Solbjerg Haves beboere og KU.BE inddrages i at udvikle området.

I 2020 har områdeudviklingen sammen med KU.BE gennemført grafiske workshops med 1 g.-klasser på Falkonergårdens Gymnasium, hvor de unge giver deres bud på, hvordan byrum i området kan udvikles. Resultatet fra de grafiske workshops udsmykker det midlertidige byggehegn langs KU.BEs byhave, hvor der er byggeplads i 2021. Ydermere har områdeudviklingen været i dialog med både beboerne og boligsociale medarbejdere i det almene boligområde Solbjerg Have (FFB).

Området ved Frederiksberg Idrætspark

Formålet med indsatsen er at skabe større åbenhed og sammenhæng i området omkring Frederiksberg Idrætspark samt en bevægelsesakse langs Sønderjyllands Allé.

I 2021 planlægger områdeudviklingen at inddrage skoler og institutionerne i området. Områdeudviklingen har sammen med Kultur- og Fritidsafdelingen søgt en pulje hos Statens Kunstfond. Hvis områdeudviklingen får midlerne, skal de bruges til at etablere grønne lommer i området langs Sønderjyllands Alle i en samskabelsesproces med bl.a. Tre Falke Skole og Falkonergårdens Gymnasium. Formålet med de grønne lommer er at afprøve og igangsætte udviklingen af området omkring Frederiksberg Idrætspark med fokus på bynatur, bevægelse, ophold og sammenhæng i området.

I 2020 har områdeudviklingen været i dialog med FIU om ideerne i Områdeudvikling Finsensvej Vest og FIUs ønsker til området.

Finsensvej

Formålet med indsatsen er at give den ydre del af Finsensvej et kvalitetsløft i form af mere bynatur med grønne lommer, små opholdsrum og styrke forbindelsen til Grøndalsparken. Indsatsen ved Finsensvej afventer, da den skal koordineres med et kommende skybrudsprojekt.

I 2020 er enkelte hjørner på sidegader til Finsensvej forskønnet med ny belægning, beplantning og bænke.

By-, Kultur-, og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur-, og Miljøområdet vurderer, at en bevilling på 1,3 mio. kr. i 2021 giver den nødvendige økonomiske ramme for at videreudvikle indsatserne i Områdeudvikling Finsensvej Vest. Bevillingen skal dække over løn til projektledelse, dialogaktiviteter med lokale aktører og borgerne samt en videreudvikling af indsatserne ved de kommunale beboelsesejendomme i kvarteret ved Christian Paulsens Vej, Lindevangsparken, Solbjerg Have og KU.BE samt området ved Frederiksberg Idrætspark.

Økonomi

Der er afsat 5,7 mio. kr. til Byfornyelse og Områdeudvikling i 2021. Såfremt indstillingen tiltrædes, disponeres 1,3 mio. kr. af denne pulje til Områdeudvikling Finsensvej Vest. Der meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb. De øvrige midler i puljen anvendes til udmøntning af allerede besluttede byfornyelsesprojekter. Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieres af byfornyelsesrammen i perioden 2020-2024 med 1. mio. kr. i 2020 stigende til ca. 7 mio. kr. i 2024.

Anlægsbevillingen på 1,3 mio. kr. forventes af blive anvendt på følgende:

Projektledelse	600.000 kr.
Dialogaktiviteter	50.000 kr.
Udvikling af indsatser	600.000 kr.
Uforudsete udgifter	50.000 kr.
I alt	1.300.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget

Bilag

Bev - skema Områdeudvikling Finsensvej Vest

Punkt 29: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Mette Bang Larsen og Malte Mathies Løcke om akutte vedligeholdelsesarbejder på kommunens ejendomme

82.00.00-G01-13-20

Resume

Rådmændene Mette Bang Larsen og Malte Mathies Løcke har stillet forslag om akutte vedligeholdelsesarbejder på kommunens ejendomme. Det beskrives i sagen, at Kommunalbestyrelsen på møde den 15. marts 2021 tiltrådte en foreløbig vedligeholdelsesplan, hvoraf det bl.a. fremgår, at majoriteten af de mest presserende arbejder vil blive udført i perioden 2021-2025, idet de arbejder, som kan udgøre sikkerhedsmæssige risiko, vil blive prioriteret først. Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 12. april 2021, idet forvaltningen blev anmodet om yderligere baggrundsoplysninger. Disse oplysninger fremgår af aktuelle sag, som hermed genforelægges til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet forvaltningen allerede gennemgår ejendommene årligt og udfører de mest akutte og sikkerhedsmæssige arbejder løbende via den daglige drift, ligesom prioriterede projekter er udmøntet i en pulje på 64 mio. kr., som er tiltænkt de arbejder, der ikke kan finansieres af ejendommenes økonomier.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) stemte for beslutningsforslaget.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet forvaltningen allerede gennemgår ejendommene årligt og udfører de mest akutte og sikkerhedsmæssige arbejder løbende via den daglige drift, ligesom prioriterede projekter er udmøntet i en pulje på 64 mio. kr., som er tiltænkt de arbejder, der ikke kan finansieres af ejendommenes økonomier.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 12. april 2021, idet forvaltningen blev anmodet om at fremlægge eksempler på de i sagen omtalte afrapporteringer fra bygningsgennemgange (i den form de forefindes).

Den kan i den sammenhæng oplyses, at bygningsgennemgangene blev gennemført af henholdsvis Niras (8 ejendomme) og CBC (Carsten Borchorst Consulting) (7 ejendomme) i 2017-2018.

Data fra bygningsgennemgangene er journaliseret direkte i forvaltningens driftsdatabase, og der er således er ikke udarbejdet egentlige statistiske rapporter på baggrund af gennemgangene. Dataerne er de efterfølgende år løbende blevet tilrettet i forbindelse med de årlige gennemgange, hvilket betyder, at databasens informationer er i konstant udvikling.

Der er således for nuværende kun statistiske informationer for de ejendomme, der har dannet en beboerrepræsentation.

Informationen fra gennemgangene af disse ejendomme er nemlig blevet forelagt repræsentationerne på de årlige lovpligtige møder (der afholdes inden 30. juni) i form af vedligeholdelsesplaner.

Vedligeholdelsesplaner indeholder primært opgaver over ca. 10.000 kr., idet mindre opgaver indgår i løbende og akut vedligehold, hvortil der er afsat årligt budget. Opgaverne i vedligeholdelsesplanerne afspejler udelukkende dét, der i lejeretlig forstand er udførelse af vedligehold. Det vil sige de udgifter, der påhviler ejendommen.

Budgetterne skal læses sådan, at opgaver med beløb i det aktuelle år, er de opgaver der påtænkes gennemført i det pågældende år. De efterfølgende 9 år er det registrerede økonomiske og tekniske behov, der opretholder bygningens værdi.

Eksempler på afrapporteringsplaner tilknyttet ejendommen Gustav Johansens vej 50-60 i årene 2018-2020, samt et aktuelt udtræk fra vedligeholdelsesdatabasen i programmet Dalux Fm, er vedlagt sagen som bilag. Det bemærkes, at alle priser er estimeret ekskl. moms og ekskl. evt. rådgivningshonorar.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 16. november 2020 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Mette Bang Larsen og Malte Mathies Løcke om akutte vedligeholdelsesarbejder på kommunens beboelsesejendomme

"Forslag om akutte vedligeholdelsesarbejder på kommunens beboelsesejendomme

Enhedslisten og Socialdemokratiet foreslår:

At der hurtigst muligt foretages en besigtigelse og gennemgang af de kommunale beboelsesejendomme (samt tilhørende udearealer) med henblik på at registrere de mest akutte vedligeholdelsesmangler.

At de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder igangsættes, umiddelbart efter at registreringen på den pågældende ejendom har fundet sted.

At de akutte vedligeholdelsesmangler, der kan være til direkte fare for beboernes sikkerhed og sundhed, prioriteres som de første.

Begrundelse

Som udlejer har Frederiksberg Kommune et særligt ansvar for at de bygnings- og vedligeholdelsesmæssige forhold i vores egne ejendomme er forsvarlige. Dette ansvar gælder i særlig høj grad de kommunale beboelsesejendomme – som er rammen for mange hundrede borgeres liv og hjem.

Det kan dog konstateres, at der gennem en årrække ikke har været prioriteret de ressourcer, der skal til for løbende at holde ejendommene i en vedligeholdelsesmæssig forsvarlig stand.

Der er ofte tale om vedligeholdelsesmangler og forhold, som burde have været afhjulpet og løst løbende i forbindelse med den løbende drift af kommunens beboelsesejendomme. Dette udgør en potentiel sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko for de borgere, der bor og færdes på kommunens ejendomme.

Derfor foreslår Enhedslisten og Socialdemokratiet, at der tages hånd om disse mangler og forhold straks."

Bemærkninger til forslaget

I forbindelse med forvaltningens løbende drift af de 19 beboelsesejendomme, der udlejes efter lejeloven, afholder By-, Kultur- og Miljøområdet som bygningsejer/udlejer årlige møder med beboerrepræsentationer i de 10 ejendomme, der har etableret en beboerrepræsentation. Det bemærkes, at fire af de 19 ejendomme anvendes til permanente botilbud til flygtninge.

Budgetterne og dermed også vedligeholdsplanerne for ejendommene revideres forud for disse årlige møder, idet forvaltningen gennemgår den enkelte ejendom med de respektive viceværter. Vedligeholdelsesmangler samt indkomne beboerforslag og observationer bliver i den forbindelse registreret, ligesom inputs fra den løbende dialog med beboerrepræsentanterne tages til efterretning og indarbejdes hvis muligt. Gennemgangene tager således udgangspunkt i tidligere bygningsgennemgange samt inputs fra viceværter og beboere.

By-, Kultur- og Miljøområdet udfører de årlige besigtigelser og bygningsgennemgange af de kommunale beboelsesejendomme i lighed med tidligere år. Forvaltningen har i 2017 og 2018 anvendt eksterne rådgivere til at udføre disse visuelle gennemgange. Disse gennemgange har dannet grundlag for forvaltningens arbejde de efterfølgende år.

Skulle der gennemføres en ny ekstern bygningsgennemgang på de 57.000 m², som udgør de kommunale beboelsesejendomme, der udlejes efter lejeloven, anslås udgiften at være i omegnen af 0,4-0,6 mio. kr.

Møderne med beboerrepræsentanterne skal afholdes årligt og inden den 30. juni. Møderne afholdes dog typisk i starten af året, hvor repræsentanterne præsenteres for de lovpligtige 10-års-vedligeholdelsesplaner, som er blevet opdateret ifm. bygningsgennemgangene. På møderne gennemgår bygningsejer, hvilke opgaver det påtænkes at igangsætte i det kommende år inden for de enkelte ejendommers økonomi. Ud over det lovmæssige i at fremlægge vedligeholdelsesplanerne ses møderne også som et forum, der skaber mulighed for at føre en uformel dialog med beboerrepræsentationerne om centrale emner tilknyttet de enkelte ejendomme. Emnerne kan eksempelvis tælle drøftelse af dårlig adfærd blandt nogle beboere eller ønsker til ren- og vedligehold. Emnerne varierer meget fra ejendom til ejendom.

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2021-22 blev der, som en del af et markant løft af vedligeholdelsesbudgettet til de kommunale beboelsesejendomme, afsat 64 mio. kr. til vedligehold i perioden 2021-2025 med henblik på at vitale bygningsdele på ejendommene renoveres. Dette skal ses som en langsigtet indsats for at opretholde tilstanden på et tilfredsstillende niveau for både beboere og kommunen som bygningsejer. Det indgik supplerende i budgetaftalen, at renoveringsplanen fortsat skulle udarbejdes i dialog med beboerne.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet en foreløbig plan for prioritering af vedligeholdelsesarbejderne i perioden 2021-2025. Der bliver med de afsatte midler mulighed for at gennemføre en række større og tiltrængte renoveringer på ejendommene, herunder udskiftning af taget på de fire ejendomme, hvor behovet er mest påtrængende.

Forvaltningen har, med udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommene og estimerede omkostninger til vedligeholdelsesarbejder, skitseret de mest presserende vedligeholdsbehov på de enkelte ejendomme. jf. nedenstående oversigt. Planen blev forelagt Kommunalbestyrelsen på møde den 15. marts 2021.

Adresse	Vedligehold	År for renovering
Fuglevangsvej/ Bülowsvej	Udskiftning af tag og vinduer samt gennemgang af fuger	2021

Lauritz Sørensens Vej 1	Tagudskiftning	2021
Gustav Johannsens Vej 50-60	Levetidsforlængelse af tag	2021
Flintholm Alle 25- 54, 35-43, 45-51	Renovering af altaner	2021-2022
Storm Petersens Vej 4	Renovering af altaner	2021-2022
Bille Brahes Vej 2/ H.C. Ørstedes Vej	Udskiftning af tag og ruder samt facadegennemgang	2022
Gustav Johannsens Vej 37	Levetidsforlængelse af tag	2022
Eversvej 2-10	Tag, vinduer, faldstammer, stistrenger og facaderenovering	2022-2024
Gustav Johannsens Vej 50-60	Renovering af tag og etablering af ventilation	2024-2025
Godthåbsvej 21-27 m.fl.	Facaderenovering på Godthåbsvej 21-27 udføres for GI-midler. Der bliver løbende udført vedligehold på en række ejendomme for de opsparedes GI-midler.	2021-2025

I forvaltningens forslag til prioritering (som også har været drøftet med beboerrepræsentanterne) lægges der op til, at vedligeholdelsesbehov, der har betydning for sikkerheden i ejendommen, prioriteres allerhøjest. Ved den seneste byggetekniske gennemgang blev det f.eks. konstateret, at tilstanden af altanerne på to af ejendommene har udviklet sig på en måde, så en istandsættelse er absolut påkrævet. Derfor er disse prioriteret først.

Som anden prioritet anbefaler forvaltningen arbejder, der - hvis de ikke gennemføres - medfører betydelig risiko for større og bekostelige følgeskader på andre dele af ejendommen. Det drejer sig bl.a. om renovering af tag og af vandførende installationer. Dernæst er fokus at forbedre indeklima f.eks. ved etablering af ventilation, der kan forebygge forekomsten af skimmel i lejligheder, hvor der er en særlig risiko herfor. Endelig er der fokus på at koble påtrængende vedligeholdelsesarbejder, så flere større arbejder på en ejendom så vidt muligt gennemføres samtidig.

Ud over de 64 mio. kr. der er afsat i budgettet, vedligeholdes ejendommene løbende af de midler, der indbetales sammen med huslejen af beboerne. En del af disse midler opspares i Grundejernes Investeringsfond (GI) til senere at kunne lave større vedligeholdelsesarbejder. Eksempelvis påregnes det, at der kan renoveres facader på ejendommen Godthåbsvej 21-27 inden for den nærmeste fremtid. En del af ejendommene har dog haft en stor andel af akut vedligehold dels pga. nedslidning og alder, dels pga. høje udgifter forbundet med beboerens til tider hårdhændede brug af ejendommene, hvilket har resulteret i meget små eller ingen opsparinger.

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at den af Kommunalbestyrelsen tiltrådte sag (på møde den 15. marts 2021) vedrørende udmøntning af de afsatte midler i budget 2021/22 vil understøtte, at de mest akutte og presserende vedligeholdelsesmangler udføres inden for det afsatte budget på 64 mio. De akutte vedligeholdelsesmangler, der kan være til direkte fare for beboernes sikkerhed og sundhed, vil i den sammenhæng prioriteres først og udføres i hhv. 2021-'22. Det er således forvaltningens vurdering, at indholdet i beslutningsforslaget allerede indgår i den eksisterende praksis, og det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke bør tiltrædes.

Forvaltningen bemærker supplerende, at der efter 2025 fortsat vil være behov for fokus på vedligehold af den kommunale bygningsmasse, hvorfor der løbende vil blive udarbejdet vedligeholdelsesplaner for de kommunale ejendomme, der i lighed med tidligere kan indgå som datagrundlag ifm. kommende budgetforhandlinger.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, m, k

Historik

Indstilling 12. april 2021, pkt. 21:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet forvaltningen allerede gennemgår ejendommene årligt og udfører de mest akutte og sikkerhedsmæssige arbejder løbende via den daglige drift, ligesom prioriterede projekter er udmøntet i en pulje på 64 mio. kr., som er tiltænkt de arbejder, der ikke kan finansieres af ejendommenes økonomier.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 12. april 2021, pkt. 21:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Gustav Johannsens Vej 50-60 - Udtræk af 20.04.2021

Gustav Johannsens Vej 50-60 - Vedligeholdelsesplan 2020

Gustav Johannsens Vej 50-60 - Vedligeholdelsesplan 2019

Gustav Johannsens Vej 50-60 - Vedligeholdelsesplan 2018