

33. Renovering af AKB, Københavns afdeling Lundtoftegade (2010-78490)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for realkreditlån til forbedrings- og genopretningsarbejder samt et nyt beboerkontor i AKB, Københavns afdeling Lundtoftegade.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at godkende, at der som led i godkendt helhedsplan for AKB's afdeling Lundtoftegade stilles kommunal garanti for realkreditlån på 147 mio. kr. til forbedrings- og genopretningsarbejder,
2. at der betales en tillægskøbesum på 1.031.400 kr. i 2010, svarende til 1.800 kr. pr. m² byggeret, der indtægtsføres på Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv., anlæg, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål), og
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille de fornødne garantier under forudsætning af, at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Lundtoftegade har gennem mange år været et udsat boligområde, hvor afdelingen med støtte fra Københavns Kommune og Landsbyggefonden har iværksat en helhedsplan indeholdende en række initiativer for at styrke afdelingens positive udvikling. Forbedrings- og genopretningsarbejderne har til formål at fremtidssikre afdelingen ved tryghedsskabende foranstaltninger, herunder tyverisikring, overvågning samt forskønnelse. Desuden skal de fysiske initiativer være med til at støtte op om de sociale aktiviteter og tiltrække ressourcestærke beboere.

De fysiske initiativer består i indbrudssikring af alle lejligheder i afdelingen, brand- og indbrudssikring af alle pulterrum, forbedring af tre boldbaner samt sammenlægning af lejligheder i blok D. Endvidere etableres et nyt beboerkontor, der skal danne ramme for de boligsociale initiativer samt et sekretariat, der bl.a. skal sikre gennemførelse af helhedsplanens boligsociale elementer.

De fysiske arbejder har fået støtte fra Landsbyggefonden i form af ydelsesstøtte til finansiering af renoveringsindsatsen og en væsentlig huslejenedsættelse. Landsbyggefondens støtte forudsætter jf. almenboliglovens § 91, at kommunen stiller garanti for lånet til renoveringsindsatsen, derudover er der behov for yderligere kommunal garanti til andre arbejder i afdelingen, der gennemføres som en del af helhedsplanen.

Løsning

Den kommunale garanti stilles med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge almenboliglovens § 91, stk. 7. For

øvrige arbejder stilles garantien med hjemmel i almenboliglovens § 98. På baggrund af realkreditinstitutternes beregningsregler må garantien forventes at blive 100 %.

Projektet

Afdelingen er opført i 1970, og omfatter i dag af 742 boliger. Byggeriet består af fire højhuse på 12 etager, fire boligblokke på 5 etager og institution, kontor og fælleshus med et samlet etageareal på 51.574 m². (Oversigtskort over området vedlægges som bilag 1).

Alle lejligheder i afdelingen får nye stålforstærkede entrédøre, vinduer og facadeplader ved altangange indbrudssikres. Brystninger på altangange og nye elevatorbygninger udføres som glasinddækkede konstruktioner, således at bygningernes adgangsforhold bliver synlige for herved at skabe tryghed for beboerne. Glasset forsynes med et hvidt mønster, der skaber en bølgebevægelse, som visuelt binder de to bygninger sammen til en helhed. Et facadeudtryk der vil give et varieret udtryk efter døgnets forløb - ét udtryk i dagslys og et andet, når det er mørkt, hvor glassets mønstre vil fremstå på baggrund af den indvendige trappe- og altangangsbelysning. Der opsættes dørspion og mekanisk dørklokke på nye hoveddøre. Der etableres indbrudssikret pulterrum udført i forsikringsgodkendt trådgitter og nye stålpladedøre. Der etableres tre boldbaner med kunstgræs og belysning samt nyt beboerkontor, der opføres i præfabrikerede bygningsmoduler.

I Blok D sammenlægges 80 små 1-værelses boliger til 30 nye 3- og 4 værelses familieboliger i størrelsen fra 102 m² til 131 m². (Etageplan før og efter ombygning vedlægges som bilag 2). Boligerne får nye vinduer samt nye entré- og altandøre. Der etableres ny etageadskillelse i to trapperum til nye gavlboliger, tag efterisoleres, og der udføres indvendig isolering af gårdfacade og gavl. Der isættes nye vinduer i gavl. Elevatorforrum og altangange istandsættes, og værn m.m. på altangange glasinddækkes. Der opsættes ny belysning, og der opføres to nye trappehuse udført i stål/glas. Der etableres 30 altaner i Blok D og 60 altaner i Blok F. Altanplaceringen i Blok F fremtidssikres med hensyn til evt. fremtidige lejlighedssammenlægninger. Yderligere etableres handicaplift fra terræn til midterste adgangstrappe. I blok F sammenlægges gavllejligheder.

Projektet er godkendt af beboerne på et afdelingsmøde den 26. november 2009.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte forbedrings- og genopretningsarbejder sammen med helhedsplanens boligsociale initiativer vil medvirke til, at der skabes trygge og sikre omgivelser for afdelingens beboere samtidig med, at bebyggelsen tilføres et arkitektonisk løft. De nye boliger er rummelige og hensigtsmæssigt indrettet og har lyse stue- og køkkenarealer, hvor altaner tillige tilføjer boligerne et opholdsmæssigt tilskud. De nye og større boliger vil sikre afdelingen et fremtidigt varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser. Energimæssigt udføres der efterisolering af tag og facader således, at bygningerne opfylder gældende regler for bygningers varmekonstant.

Der er meddelt byggetilladelse til gennemførelse af de omtalte arbejder den 16. april 2010.

Renoveringsudgift

De samlede udgifter til forbedrings- og genopretningsarbejderne er budgetteret til ca. 147 mio. kr., der finansieres således:

Lejl.sammenlægning m.m., lån med kommunal garanti/regaranti 95.680.941 kr.

Øvrige arbejder, lån med kommunal garanti
I alt

51.182.129 kr.
146.863.070 kr.

Det bemærkes, at genopretningsprojektet tilfører bebyggelsen yderligere etageareal som følge af nye trappetårne og opførelse af beboerkontor. Da grunden oprindeligt er solgt af Københavns Kommune med vilkår om, hvor stort et etageareal der måtte opføres på grunden, vil arbejderne i henhold til kommunens mangeårige praksis udløse tillægskøbesum til Københavns Kommune. Tillægskøbesummen, der er godkendt af Økonomiforvaltningen, indgår i renoveringsudgiften med 1.800 kr. pr. m² eller i alt 1.031.400 kr. Tillægskøbesummen forfalder til betaling den 1. i måneden efter, at der er meddelt tilsagn til projektet (skema B tilsagn).

I renoveringsudgiften indgår endvidere ifølge AKB 4,7 mio. kr. til genhusning af beboerne i forbindelse med lejlighedssammenlægningerne.

Leje

Som en del af den fysiske helhedsplan har Landsbygefonden givet tilsagn om en væsentlig huslejenedsættelse, der skal muliggøre en investering i afdelingens fysiske forhold. De samlede genopretningsarbejder vil umiddelbart medføre en huslejestigning på 135 kr./m². Da den samlede huslejestøtte fra Landsbygefonden er beregnet til 159 kr./m², vil afdelingens husleje imidlertid kunne nedsættes med 24 kr./m². Huslejen vil herefter udgøre knap 720 kr./m².

Økonomi

Garantien på 146,9 mio. kr. er en eventualforpligtelse, der kun får bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget, såfremt låntager ikke er i stand til at betale lånene.

Sagen medfører betaling af tillægskøbesum på i alt 1.031.400 kr. Tillægskøbesummen bidrager til realiseringen af Økonomiudvalgets budget for salg af rettigheder mv. i 2010.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt at stille garanti for lånene, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele tilsagn (skema A). Efter prisindhentning vil forvaltningen meddele skema B-tilsagn. Arbejderne forventes påbegyndt den 1. oktober 2010.

Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når de konkrete garantidokumenter skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Lundtoftegade](#)

[Bilag 2 Lundtoftegade](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 21.06.2010

Indstillingen blev anbefalet.

