



Til Socialudvalget

7. marts 2018

Bilag 2. Årsager til forsinkelser og uddybende beskrivelse af fem forsinkede byggeprojekter

Sagsnr.
2018-0065291

Dokumentnr.
2018-0065291-8

Socialforvaltningens byggeprojekter opføres efter to lovgivninger, henholdsvis almenboliglovgivningen og serviceloven. Hvilken lovgivning, der bygges efter har betydning for byggeprocessen.

Sagsbehandler
Malene Skøtt Wincentz

Byggeriprocessens respektive faser og varighed for begge lovgivninger er beskrevet detaljeret i notatet *Trin i Byggeprocessen*, som Socialudvalget fik forelagt 18. januar 2017:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/d1582972-e038-4306-bcbe-a2220c3fc11c/00628b27-c2d3-4b4d-a433-3b7a619158b1/Attachments/17196516-21971250-1.PDF>

I de almene boliger har borgerne egen lejekontrakt. For det almene byggeri, der opføres af de almene boligselskaber, er den estimerede byggetid på mindst 40 måneder fra en rådighedsbevilling er givet til byggeriet er klar til indflytning.

Servicelovsboligerne er oftest bestilt af Socialforvaltningen og opføres af kommunens bygherre Byggeri København (ByK). Den estimerede byggetid fra planlægning til idriftsættelse er minimum 42 måneder.

De estimerede byggetider er under forudsætning af, at der ikke sker uventede forhold, som forsinker processen. Det er dog erfaringsmæssigt tydeligt, at der ofte opstår uforudsete forhold.

Hyppige årsager til forsinkelser

De hyppigste årsager til forsinkelser fordeler sig overordnet i følgende eksterne og interne faktorer.

Eksterne faktorer

- Manglen på egnede grunde er en udfordring for såvel de almene boligselskaber som for kommunale projekter i Københavns Kommune.
- Høje licitationspriser kan indebære et behov for en relicitation, hvis det vurderes, at der ikke kan tilvejebringes tilstrækkelige besparelser. Høje licitationspriser kan i værste fald medføre et behov for at bede Borgerrepræsentationen om en tillægsbevilling.
- Praktiske eller administrative forhold i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygning på grunden, håndtering af

Økonomi og Byggeri

Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN nummer
5798009682895

jordforurening, deklARATIONER, der skal aflyses, eller dispensation for parkering mv.

- Forsinkelse i myndighedsbehandling af byggetilladelse eller særlige myndighedskrav, der kræver omprojektering.
- Forsinkelser under selve byggeprocessen. Eksempelvis store mængder vand i undergrunden eller forurenede jord.
- Anlægsloftet kommer i 2018 til at betyde, at Socialforvaltningen skal udskyde en række projekter.

Interne faktorer

- Forsinkelser som følge af socialfaglige omstillinger eller ændrede politiske ønsker. Et eksempel herpå er de 8 plejepladser på Forchhammersvej, som Socialudvalget først godkendte til samlokalisering med E-huset i et kommende nybyggeri. Grundet en række udeståender i forhold til placering af det nye E-huset godkendte udvalget derfor den 29. november 2017, at Plejeafdelingen på Forchhammersvej, som oprindeligt skulle samlokaliseres med det nye E-huset, i stedet samlokaliseres med Herbergscentret, Anlægsbevilling til moderniseringen forventes søgt ifm. Budget 2019.

Forsinkede projekter med særlig strategisk betydning eller større opmærksomhed

I det følgende gives en uddybende status på eksekvering på fem af de forsinkede byggeprojekter med særlig strategisk betydning eller større opmærksomhed. Projekterne er udvalgt, fordi de enten særligt understøtter større faglige omstillingsplaner i Socialforvaltningen, har opmærksomhed fra flere interessenter eller en anlægssum på over 20 mio. kr. Projekterne fremgår også af bilag 1.

Lindegårdshusene, modernisering (70 boliger) og nybyg (36 boliger)

Lindegårdshusene er et botilbud til borgere med sindslidelser, som skal moderniseres og eventuelt helhedsrenoveres, da botilbuddet ikke længere lever op til standarden for denne type boliger. Værelserne er meget små og er uden eget bad og køkken. Samtidig er der behov for at omstille en del af pladserne til bostøtte i egen bolig jf. omstillingsplanen for socialpsykiatrien.

Det samlede projekt består af tre delelementer:

- Lindegårdshusene moderniseres og evt. helhedsrenoveres (70 pladser). Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen er ikke færdige med at afklare mulighederne for Lindegårdshusene. Det skyldes, at det sandsynligvis ikke er muligt at frasælge dele af grunden, som antaget i budgetvedtagelsen. Der overvejes forskellige muligheder for at skabe den bedste totaløkonomi i forhold til anlæg og langsigtet drift, samt hvordan de fysiske rammer optimalt understøtter de

socialfaglige forhold i fremtiden. Ovenstående har forsinket byggeprojektet i over 18 måneder.

- 110 pladser nedlægges på Lindegårdshusene ved at blive omlagt til bostøtte i egen bolig. Pladserne nedlægges successivt ifm. den naturlige fraflytning med opstart i 2017
- 36 pladser etableres i et nyt botilbud, men der er endnu ikke identificeret en grund, hvilket har forsinket byggeprojektet i over 18 måneder.

Smedestræde, 24 boliger

Smedestrædebyggeriet i Valby er en del af et samarbejde mellem LEV og Socialforvaltningen om udvikling af fremtidens botilbud til unge med udviklingshæmning. Pladserne på Smedestræde opføres som erstatning for eksisterende pladser, som i dag har til huse i utidssvarende fysiske rammer. Størstedelen af de pladser, der flyttes til Smedestræde kommer fra botilbuddet Stubmøllevej.

Byggeprojektet har stor bevågenhed fra bl.a. Valby Lokaludvalg pga. den meget centrale placering i Valby. Projektet har været ca. 5 måneder forsinket, som følge af arbejdet med at få klargjort lokalplanens rammer. Projektet ersat på standby grundet anlægsloftet.

Storbylandsbyen, 13 boliger til den boligsociale anvisningsliste

Projektet rummer i alt 40 boliger, hvoraf de 13 er til borgere på den boligsociale anvisningsliste. Projektet er forsinket ca. 3 år som følge af mangel på en grund. Projektet har været i udbud, hvor ingen bød, på grund af manglen på grunde. Man planlagde oprindeligt efter en placering på en del af Ørestad Fælled, som led i at realisere den politisk fastsatte målsætning om 25 % almene boliger i byudviklingsområder. Storbylandsbyen er nu udsat på ubestemt tid, ligesom resten af projektet for byudviklingsområdet på Ørestad Fælled blev opgivet i efteråret 2017.

Udflytning fra Granvej (Glasvej/Brofogedvej og ny placering til 50 pladser)

Byggeprojekterne Glasvej/Brofogedvej og en alternativ placering til Oliebladsgade skal understøtte fraflytningen af Granvej.

Det har gennem lang tid været ønskeligt at lukke Granvej, fordi de fysiske rammer ikke lever op til nutidige standarder med eget bad og toilet. Der er derfor et behov for at opføre en række mindre tilbud, der lever op til de nutidige standarder, og hvor de fysiske rammer understøtter arbejdet med specialisering inden for socialpsykiatrien samt sikkerhed for beboere og medarbejdere. Status for de enkelte projekter er:

- Brofogedvej er ca. 2,5 år forsinket og forventet ibrugtagning er i september 2019. Forsinkelsen skyldes dårlige licitationsresultater, og heraf behov for relicitation, samt en beslutning om at ændre målgruppen, jf. Socialudvalget (SUD)

30/11 2016. Det er på nuværende tidspunkt under overvejelse om projektet skal opgives.

- Oliebladsgade er opgivet af økonomiske årsager, jf. SUD den 30. november 2016. Projektet er forsinket ca. 3 år i forhold til den oprindelige tidsplan.

E-huset, 48 boliger

E-huset er et botilbud til udsatte voksne med alkoholmisbrug.

E-husets nuværende faciliteter er ikke egnede til borgernes fysiske plejebehov, og huset skal moderniseres, så boligerne kan rumme borgere med somatisk plejebehov. Moderniseringen skulle ske ved opførelse af 32 almene plejeboliger og 16 servicelovsboliger.

Projektet har dog pt. været i udbud to gange, uden at der er kommet bud ind. Hertil har målgruppernes betalingsevne vist sig at være mere begrænset end først vurderet, hvorfor Socialforvaltningen er i gang med at undersøge mulighederne for, at modernisering af E-huset kan ske ved opførelse af servicelovsboliger enten i nybyg eller ved ombygning af eksisterende tredjemands lejemål. Projektet er forsinket ca. 2 år.