

SO05 - Need to - Tidlig anlægsbevilling til svømmehal og botilbud på Beauvaisgrunden

Baggrund

I Budget 2019 blev der afsat en samlet planlægningsbevilling på 7 mio. kr. til en svømmehal (4 mio. kr.) og botilbud (3 mio. kr.) på Beauvaisgrunden. Man afdækker samtidig mulighederne for et plejecenter på en del af grunden, som skal udbydes til en almen part af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Det samlede projekt blev først igangsat i 2021 pga. anlægsloftet.

Planlægningen af det fælles projekt er nu afsluttet, og der fremsættes ønske om en tidlig anlægsbevilling til bl.a. projektering og udbud til totalrådgivning. Projektets kompleksitet og omfang taget i betragtning, er ønsket med den tidlige anlægsbevilling at sikre en større budgetsikkerhed, når den endelige anlægsbevilling ansøges, forventeligt med Budget 2026.

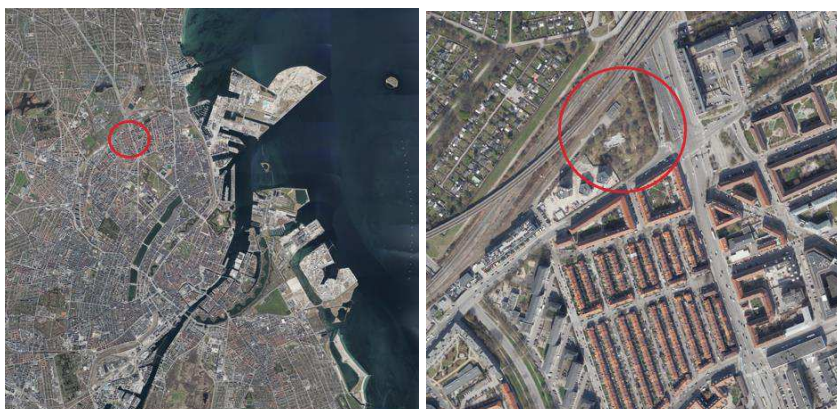
Need to

For Socialforvaltningen er budgetnotatet indenfor kategorien *need to - ny kapacitet*. Kapaciteten på botilbudspladser til borgere med sindslidelse matcher ikke det prognosticerede behov, hvorfor det er nødvendigt at etablere ny kapacitet. Der er tale om et område med lovfastsat forsyningsforpligtelse. Alternativet er at købe dyrere private pladser til borgerne. Det bemærkes, at svømmehallen i kraft af sin funktion som støjværn er en forudsætning for projektet, selvom hallen ikke i sig selv er *need-to*.

Indhold

Forslaget indeholder en tidlig anlægsbevilling på 27,7 mio. kr. i 2023-2025 til udbud til totalrådgiver, forundersøgelser, projektering af dispositions- og projektforslags, myndighedsprojekt, udbuds- og udførelsesprojekt, samt arbejdet med prækvalifikation i forbindelse med entrepriseudbuddet for det samlede projekt for svømmehal og botilbud med 35 pladser til borgere med en sindslidelse på Beauvaisgrunden.

Blandt andet på grund af projektets tekniske kompleksitet er det blevet besluttet, at projektet skal udbydes til totalrådgivning og efterfølgende, forventeligt en hovedentreprise. Dette er for at sikre bygherre størst muligt indflydelse i projekteringsfasen. For at opnå en større budgetsikkerhed vil de endelige anlægsmidler blive ansøgt på baggrund af et projektforslag. Her kendes projektets placering, disponering og materialevalg.



Botilbuddet, svømmehallen og plejehjemmet er planlagt fælles på grunden. Svømmehallen placeres langs Lyngbyvejen og danner på den måde en støjskærm for de fælles ude-/ gårdarealer. Derfor er opførelsen svømmehallen en forudsætning for, at botilbuddet og plejehjemmet kan opføres. Botilbuddet placeres ovenpå svømmehallen med friareal placeret på taget af svømmehallen, mod det fælles ude-/gårdareal.

Plejehjemmet med 70 pladser forventes udbudt til en almen part af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, og der er ansøgt om udmatrikulering af plejehjemmets del af grunden. Plejehjemmet placeres langs Rovsingsgade, hvor byggeriet vil bidrage til at skabe en fælles ankomst til grunden på hjørnet af Lyngbyvej og Rovsingsgade.

For at opnå en optimal udnyttelse af grunden på tværs af de tre funktioner, er sigtet at indtænke fælles synergier gennem fælles adgangsforhold til grunden, parkering, cykelparkering, skure, renovationsområde mv. Herudover pågår etablering af en grundejerforening, som blandt andet vil have til formål blandt andet at vedligeholde udearealerne på terræn.

Botilbuddet

Socialforvaltningen etablerer 35 botilbudspladser til borgere med sindslidelse efter servicelovens §§ 107-108. Målgruppen er personer, som på grund af betydelig midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har behov for omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner eller pleje, omsorg eller behandling, og som ikke kan få dækket disse behov på anden vis. Det nye botilbud udformes og indrettes således, at det understøtter Socialudvalgets vision om at give borgeren et trygt, værdigt og selvhjulpent liv.

Botilbuddet forventes at blive på i alt mellem 3.360 og 3.500 m² brutto, men hvor det konkrete m²- behov afhænger af en kommende disponering. Bruttoarealet pr. bolig forventes at blive ca. 96-100 m² inkl. adgangsareal, serviceareal, boligareal, fællesareal og øvrige arealer (selve boligen er ca. 35 m² netto). Boligerne skal have eget bad/toilet og køkken og er som udgangspunkt to-rums boliger, når borgeren er selvhjulpent. Boligerne kan anvendes efter servicelovens §§ 107 og 108, hvilket indebærer, at boligerne indrettes handicapeget, så borgeren kan blive boende ved ændret fysisk plejebehov. Det betyder endvidere, at boligerne er indrettet fleksibelt, så boligerne i princippet kan anvendes til hovedparten af Socialforvaltningens målgrupper.

Udearealer i tilknytning til botilbuddet udformes som en tagterrasse, som er forbeholdt beboere fra botilbuddet. Tagterrassen skal udformes så der tages hensyn til udsyn, udtryk, højder, støj- og vindforhold. Den specifikke udformning af botilbuddet og udearealer konkretiseres og kvalificeres i den videre proces.

Svømmehallen

Den nye svømmehal på Beauvaisgrunden indgår i arealplanen for kultur- og fritidsområdet og er dermed med til at løse en del af behovet på svømmehalsområdet. Den nye svømmehal skal have faciliteter til svømmeundervisning, bl.a. med et 25-meters bassin, samt bassiner der tilgodeser en variation af vandaktiviteter, herunder leg, før- og efterfødselstræning, babysvømning, sanseoplevelser, genoptræning og bevægelse målrettet ældre. Dette særligt med henblik på svømmehallens placering nær plejecenteret.

Den nye svømmehal skal også have et særligt fokus på øget tilgængelighed med brug af universelt design. Kultur- og fritidslivet skal henvende sig til alle københavnere. Svømmeanlæg giver gode muligheder for træning og genoptræning for borgere med nedsat funktionsevne. Mange svømmehaller er dog ikke indrettet, så fx kørestolsbrugere på en nem og intuitiv måde kan tilgå bassinerne og deltage i vandaktiviteter på lige fod med andre svømmehalsgæster. For at nå ud til flest mulige svømmehalsgæster, vil der være øget fokus på tilgængelighed og universelt design i udformningen af bassinerne i den nye svømmehal på Beauvaisgrunden. De specifikke greb og tilgange konkretiseres og kvalificeres i den videre proces. Det vurderes, at svømmehallen bliver i størrelsesordenen 4.200 - 4.600 m² brutto.

Videre proces

Udmatrikulering af plejehjemmets grund pågår og forventes afsluttet medio 2024. Herefter vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventeligt udbyde projektet til en almen part.

Det samlede projekt for botilbud og svømmehal udbydes med forhandling i en totalrådgivning. Efterfølgende vil projektet forventeligt blive budt ud i hovedentreprise. Lokalplansprocessen er igangsat af Teknik- og Miljøforvaltningen. Byggeprojektet detaljeres yderligere, når der er kontraheret med totalrådgiver ultimo 2023.

Østerbro lokaludvalg og brugerinteressenter på svømmehallen har været inddraget i processen og vil også blive inddraget i de fremadrettede faser.

Tabel 1 – Estimeret skøn for anlægsudgift

1.000 kr., 2023 p/l	Hovedscenarie Anlægsudgift (estimeret skøn)	Alternativt scenarie (estimeret skøn)
Need to anlægsprojekt		
Need to anlægsudgifter botilbud - (inkl. KK byggehonorar)	7.780	
Anlægsprojekt		
Anlægsudgift - svømmehal (inkl. KK byggehonorar)	19.897	
Hovedscenarier inkl. tilvalgsscenario	27.677	

Økonomi

Der ansøges om en tidlig anlægsbevilling på 27,7 mio. kr. og tilhørende anlægsmåltal i 2023-2025 til udbud til totalrådgiver, forundersøgelser, projektering af dispositions- og projektforslags, myndighedsprojekt, samt udbuds- og udførelsesprojekt. Herudover søges der om midler til bygherrerådgivning. Dette for at opnå en større budgetsikkerhed, når der ansøges om de endelige anlægsmidler, forventeligt ved Budget 2026. Når der søges om endelige anlægsmidler vil der også blive ansøgt om driftsmidler samt inventar- og monteringsbudget.

Det forventes, at anlægsmkostningerne for det samlede projekt vil være i størrelsesordenen 460 mio. kr. (2023 p/l). Byggeri København estimerer, at anlæg af en svømmehal på 4.200 - 4.600 m² brutto vil medføre en anlægsudgift på ca. 315 mio. kr. (2023 p/l). Det estimeres at anlæg af et botilbud med 35 pladser på 3.360 - 3.500 m² brutto vil

medføre en anlægsudgift på ca. 123 mio. kr. (2023 p/l). Anlægsudgifterne og fordelingen mellem tilbuddene genberegnes i forbindelse med ansøgning om den resterende anlægssum. Hertil kommer udgifter til udearealer 22 mio. kr. (2023 p/l). Alle estimater er med stedsspecifikke omkostninger. Det resterende anlægssum uden tidligt anlæg estimeres at ligge på ca. 432 mio. kr. (2023 p/l) med forbehold for endelig kvalificering frem til Budget 2026, hvor anlægsbevillingen forventes ansøgt.

De særlige forudsætninger for grundens udnyttelse vil have konsekvenser for projektets økonomi. Det skyldes bl.a. følgende forhold:

- Sammenbygning af svømmehal og botilbud øger kompleksiteten af bygningsdelene.
- Matriklens kompakte areal og udformning gør, at hovedparten af friarealerne skal placeres på tag.
- Bearbejdning af store niveauforskelle på grunden.
- Håndtering af støj- og jordforurening
- Fældning af eksisterende træer og genplantning af nye.

Ovenstående forhold vil blive præciseret i de følgende faser, hvor disponeringen af grunden også pågår.

Da projektets planlægningsbevilling blev givet med Budget 2019, har der ikke været krav om DGNB. Borgerrepræsentationen besluttede den 1. december 2022 at opdatere forudsætninger for, at DGNB-certificering indgår ved planlægning af projektet 'Botilbud og svømmehal på Beauvaisgrunden'. Svømmehallen certificeres til sølv og botilbuddet til guld.

Tabel 2 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget 1.000 kr., 2023 p/l	Styringsområde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	I alt
Tidlig anlægsbevilling	Anlæg	2.961	15.022	9.672	22	0	0	27.677
Udgifter i alt (netto)		2.961	15.022	9.672	22	0	0	27.677

Klima

Tabel 3 - Skønnet livscyklusvurdering (LCA) af anlægsprojektet

Kilde til udledning	Udledning pr. kvm pr. år	Udledning pr. år	Samlet udledning
	(kg CO ₂ e/kvm/år)	(ton CO ₂ e/år)	(ton CO ₂ e)
Botilbud - Alle faser (byggningsdele, drift og afskaffelse)	10-12	33,6-42,0	1.680-2.100

Note: Klimapåvirkning er et beregnet skøn baseret på byggeriets forventede antal kvadratmeter koblet til referenceværdier for nybyggeris gennemsnitlige og maksimale udledning over en 50-årig livscyklus. Særligt ifm. planlægningsbevillinger er det forventede kvadratmeterantal usikkert. Fra 2023 er det et krav i bygningsreglementet, at nybyggeri over 1.000 kvm ikke må udlede mere end 12 kg CO₂/kvm/år set over 50 års levetid. Fra 2025 bliver der indført tilsvarende CO₂-grænse for mindre byggerier under 1.000 m².

Risikovurdering og proces

Grundet blandt andet myndighedskrav til støjniveauer på udearealer vil det være en forudsætning for plejehjemmets ibrugtagning, at svømmehallen og botilbuddet bliver bygget først. Dette da svømmehallen danner støjværn for Lyngbyvejen. Sigtet er derved, at plejehjemmet bliver opført efter det kommunale projekt. Støjkravene til botilbuddets udearealer på tag bliver håndteret dels ved svømmehallens placeres og dels ved, at botilbuddet udformes således, at bygningsmassen afskærmer for støjen. Ved at placere udearealer mod det indre gårdrum vil botilbuddet også danne støjafskærmning mod sine egne udearealer på tag.

Overordnet ses økonomiske og tidsmæssige risici ved projektet, blandt andet projektets store kompleksitet, herunder svømmehallens tekniske kompleksitet og sammenbygning af svømmehal og botilbud mv., grundens placering og udformning og store terrænforskelle, mængder af forurening af jord og herunder krav til håndtering.

Hvis sagsbehandlingen eller arbejderne for lokalplan, byggetilladelse og eller udmatrikulering bliver forsinket, kan det ligeledes påvirke den samlede tidsplan.

Hvis de tidlige anlægsmidler ikke bevilges, kan det videre arbejde med det samlede projektet for både botilbuddet, svømmehallen og plejehjemmet ikke foretages.

Tekniske oplysninger

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 4 - Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2023 p/l	Ud- valg	Bevil- ling	2023	2024	2025	2026	2027	2028	I alt	*
Anlægsudgifter										
Planlægnings- bevilling (ByK)	ØU									
Anlægsudgift (ByK), SOF	ØU	3160	752	4.136	2.632	0	0	0	7.520	*
Anlægsudgift (ByK), KFF	ØU	3160	1.923	10.579	6.732	0	0	0	19.234	*
KK-byggeho- norar (ByK), SOF	ØU	3161	80	80	80	0	0	0	241	*
KK-byggeho- norar (ByK), KFF	ØU	3161	205	205	205	0	0	0	615	
KK-byggeho- norar (SOF)	SUD	3641	0	6	6	6	0	0	19	*
KK-byggeho- norar (KFF)	KFU	2060	0	16	16	16	0	0	48	*

Anlægsudgifter i alt			2.961	15.022	9.672	22	0	0	27.677	*
Anlægsindtægter										
Anlægsindtægt									0	
-									0	
Anlægsindtægter i alt			0	0	0	0	0	0	0	
Afledt drift og vedligehold										
Vedligehold										
Vedligehold (KEID)***	ØU									
Afledt drift										
Afledte serviceudgifter i alt			0	0	0	0	0	0	0	

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende:										
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/ Kgs. Eng- have		Valby		Amager Øst		Udenbys
Nørrebro		Østerbro	X	Brønshøj/ Husum		Vanløse		Amager Vest		
Adresse	Lyngbyvej 97, 2100 KBH Ø									

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEO/ByK/KEID	X	

Tidligere afsatte midler

I Budget 2019 blev der afsat en samlet planlægningsbevilling på 7 mio. kr. til en svømmehal (4 mio. kr.) og botilbud (3 mio. kr.) på Beauvaisgrunden.

1.000 kr., løbende p/l	2019
Budgetaftale 2019	7.000
Afsatte midler i alt	7.000