

REFERAT Økonomiudvalget - 1998-2001 d. 09-03-1999

Mødedato Tirsdag d. 09. marts 1999 kl. 08:00

Mødested Rådhuset

Mødedeltagere Ole Andersen, Erling Schrøder, Karin Søjberg Holst, Peter
Nielsen, Tove Eckhardt, Bjarne Rasmussen, Edv. Nielsen, Lars
Abel, Klaus Kjær

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
FREMTIDIG ANVENDELSE AF "DUKKEHUSET" NYBROVEJ 370.....	4
TORNEHØJGÅRD, EVENTUEL NEDRIVNING, ANLÆGSBEVILLING.....	7
BUDGETLÆGNING 2000-2003: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN.....	12
BUDGETBEMÆRKNINGER TIL BUDGET 1999.....	16
REGNSKABS BEMÆRKNINGER 1998 FOR ØKONOMIUDVALGETS OMRÅDE.....	18
UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN FOR GLADSAXE ERHVERVSKVARTER EN DEL AF EK EGEPARKEN 1, BYGGESKADER OG FORBEDRINGS- OG OPRETNINGSARBEJDER SAMT	20
Lukket.....	22
Lukket.....	28

Punkt 173: Lukket

ØU 09.03.1999, nr. 173

**Punkt 174: FREMTIDIG ANVENDELSE AF "DUKKEHUSET"
NYBROVEJ 370**

ØU 09.03.1999, nr. 174

ØU 09.03.1999, nr. 174

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 174

FREMTIDIG ANVENDELSE AF "DUKKEHUSET" NYBROVEJ 370

Dansk Kano og Kajak Forbund har opsagt lejemålet til udgangen af år 2001 af ejendommen Nybrovej 370, hvor "Dukkehuset" er beliggende.

"Dukkehuset" er opført i 1916. Huset er 42 m² og beliggende på en ca. 1000 m² stor grund. Bygningen er elopvarmet.

På grunden har Dansk Kano og Kajak Forbund efter lejemålets indgåelse opført en værkstedsbygning og en garage.

Børne- og kulturforvaltningen forventer, at ejendommen og grunden ved lejemålets ophør ryddes for bygninger etc., der ikke eksisterede ved lejemålets indgåelse.

Dansk Kano og Kajak Forbund har fremlejet ejendommen til en kanobygger. Lejeren er meget interesseret i at fortsætte sit lejemål direkte med Gladsaxe Kommune.

På trods af at lejemålet er indgået mellem Dansk Kano og Kajak Forbund og opsagt af forbundet, bør Gladsaxe Kommune opsige den private lejer, såfremt kommunen ønsker at anvende ejendommen til andre formål.

Børne- og kulturforvaltningen har foreløbig gjort sig nogle ikke prioriterede tanker omkring den fremtidige anvendelse af ejendommen:

1) På baggrund af Dansk Kano og Kajak Forbunds opsigelse af lejemålet, ser Børne- og kulturforvaltningen ikke grund til at indgå lejemål direkte med den private virksomhed. Forbundets opsigelse må udover deres berettigede frygt for at komme til at hæfte for vedligeholdelse af ejendommen, også tages som et udtryk for, at forbundet mener, der ikke længere er behov for aktiviteten.

Ejendommen bør overføres til Økonomiudvalgets område hvis der ønskes privat udlejning i stil med andre erhvervslejemål.

2) Ejendommen kunne udlejes til Team Danmark til brug for oprettelse af boenheder for eliteidrætsudøvere. Team Danmark har telefonisk udtrykt interesse for tanken. Alternativt at huset indrettes, så det kan bruges til overnatning i forbindelse med stævner m.m.

3) Forpagteren af Nybro Kro kunne tænkes at have interesse i huset til små selskaber etc.

Ejendommen bør i givet fald overføres til Økonomiudvalgets område i stil med andre erhvervslejemål.

4) Huset kunne rives ned og ejendommen udlægges til park med mulighed for anlæg af parkeringspladser.

Ejendommen bør i givet fald overføres til Teknik- og Miljøudvalgets område.

Kultur- Fritids- og Idrætsudvalget indstiller, at forslag 2 og 3 undersøges.

Central- og skatteforvaltningen, byplanafdelingen bemærker, at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 71 og beliggende i et grønt, rekreativt område, som kun må anvendes til fritidsformål, herunder søsportsformål. Der er på ejendommen fastlagt et byggefelt, som er identisk med grundplanen for den eksisterende bebyggelse, "Dukkehuset", hvilket indebærer, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse på ejendommen.

Ejendommens anvendelsesmuligheder er således begrænset som følge af beliggenheden ved Bagsværd Sø og det tilstødende fredede område mod Lyngby Sø.

Byplanafdelingen skønner, at en anvendelse til overnatning i relation til søsporten eller til servering i tilknytning til Nybro Kro vil falde inden for lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Sagen blev udsat på Økonomiudvalgets møde d 24.11.1998 med henblik på besigtigelse af "Dukkehuset".

KFIU 8. 9.1998, nr. 78

ØU 22. 9.1998, nr. 551

KFIU 10. 11.1998, nr. 108

ØU 24. 11.1998, nr. 721

Økonomiudvalget: Tiltrådt, at ejendommen overgår til Økonomiudvalgets område, og at der optages forhandling med den nuværende fremlejer om ny lejekontrakt med kommunen. Der tages i den forbindelse stilling til spørgsmålet om bygningernes lovliggørelse.

**Punkt 175: TORNEHØJGÅRD, EVENTUEL NEDRIVNING,
ANLÆGSBEVILLING**

ØU 09.03.1999, nr. 175

ØU 09.03.1999, nr. 175

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 175

TORNEHØJGÅRD, EVENTUEL NEDRIVNING, ANLÆGSBEVILLING

I investeringsoversigten, budget 1998 er der afsat 570.000 kr. til ekstraordinær reovering af ældre ejendomme, hvoraf der til rest er 206.772 kr.

Ifølge bemærkningerne skal puljebeløbet anvendes til ombygnings- og reoveringsopgaver, som godkendes af Økonomiudvalget. Det forventes, at der bl.a. skal anvendes puljemidler til reoveringsarbejder på Tornehøjgård.

Reoveringsarbejderne omfattede en tagreovering.

Til brug herfor udførte teknik- og miljøforvaltningen i samarbejde med COWI et bygningssyn med det formål at klarlægge udlængernes faktiske tilstand og at tilstandsvurdere hovedbygningen.

Tornehøjgård anvendes i dag således:

Jordarealerne med undtagelse af mindre arealer omkring gården er udlejet til Kolonihaveforbundet for Danmark. Desuden har kommunen 13 pensionisthaver beliggende nærmest gården.

Bygningerne er udlejet:

- a) hovedbygningen, Københavns Amt som døgninstitution for narkomaner - opsigelsesvarsel, 9 måneder,
- b) sydlig længe, H/F Samvirke til klublokale - opsigelsesvarsel 6 måneder,
- c) østlig længe, Elva Vaskeriservice til værksted - opsigelses - varsel 1 måned,
- d) vestlig længe med tilhørende udenomsareal, ca. 300 m², Mogens Enghoff til værksted - opsigelsesvarsel 1 måned.

Tornehøjgård er en af kommunens oprindelige gårde. I 1832 bestod gården af et stuehus og 3 udlænger. I 1859 nedbrændte den og blev genopført, som den står i dag.

Området er ikke kloakeret. Til hovedbygningen er etableret 3 tanke. Udlængerne har hverken varme, vand eller kloak.

I Kommuneatlas Gladsaxe er Tornehøjgård registreret med bevaringsværdi 5 = middel bevaringsværdi. Stuehuset har bevaringsværdien 4 og udlængerne har bevaringsværdien 7 af 9 mulige kategorier, hvor 9 er den laveste.

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler om Tornehøjgård:

Ydermure:

Længerne er opført i massiv mur med kalkede facader. Murværket er flere steder betragteligt ude af lod og med risiko for sammenstyrtning. Det gælder dele af alle tre længer og på både gård- og vejside.

I vestlængen mod "vej" er facademuren ved værkstedet ved at skride ud. Der er flere partier med løse mursten, som alene "holdes på plads" af forskallingsbrædder. Sydgavlen har bevæget sig 10 - 15 cm ud fra loftsbjælkelaget og trukket spærkonstruktionen endnu længere ud. På disse steder er der fortaget midlertidige sikkerhedsmæssige afstivninger.

I østlængen er facademuren mod gårdsplads ligeledes meget ude af lod.

Tagkonstruktion:

Tagplader er bølgeeternit, spær og bjælkekonstruktion i fuldtømmer. Tagpladernes forventede levetid er nået. Tagkonstruktionen bærer tydeligt præg af vandindtrængen i forskellige sværhedsgrader. Adskillige steder i de udlejede arealer er understøtninger til loftsbjælkelaget fjernet. Bjælkerne har derfor et spænd på op til 7 - 8 m og buer kraftigt ned af.

Elinstallationer:

Installationerne er gamle, og risikoen for overgang er stor. Der er ikke nyere installationer af betydning.

Konklusion:

De sikkerhedsmæssige forhold er utilstrækkelige. Afstivningerne er midlertidige og løser kun lige de mest akutte problemer. Den manglende understøtning af tagkonstruktionen sammenholdt med vandindtrængen gør, at konstruktionens bæreevne er svækket. Risikoen for sammenstyrtning vurderes derfor som stor.

Såfremt bygningerne fortsat skal anvendes, anbefales det, at de snarest sikres forsvarligt mod sammenstyrtning og mod overgang i elinstallationerne.

På baggrund af bygningssynet kan der opstilles 3 løsningsmodeller; en nedrivningsløsning, en minimumsløsning og en maximumsløsning.

Nedrivningsløsningen:

En nedrivning af bygningerne med efterfølgende planering af terrænet skønnes at koste 450.000 - 510.000 kr. svarende til ca. 700 - 800 kr. pr. m² ekskl. moms.

Minimumsløsningen:

Facader og gavle renoveres, hvor ydervægge er meget nedbrudte ved nedrivning og genopførelse. Alle spær og bjælker rettes op. Dårlige spær og bjælker udskiftes eller forstærkes. Spærkonstruktionen afstives og lægter lægges. Ny tagbelægning. Loftsbjælker understøttes eller forstærkes. Alle elinstallationer renoveres.

Dette skønnes at koste 2,5 - 3 mio. kr. svarende til ca. 4.000 - 4.700 kr. pr. m² ekskl. moms.

Maximumsløsningen:

Eksist. bygninger nedrives og nye bygninger opføres i oprindelig byggestil. De nye bygninger er således isoleret, opvarmet og med tidssvarende tekniske installationer og sanitære forhold.

Omkostningerne hertil afhænger af den fremtidige anvendelse af bygningerne. En indretning til f.eks. boliger skønnes at koste 6,5 - 8,5 mio. kr. svarende til ca. 10.200 - 13.300 kr. pr. m² ekskl. moms.

Der er i ovennævnte overslag ikke indregnet udgifter til oprensning af evt. forurenede grund.

Med baggrund i udlængernes tilstand, ejendommens totale æstetiske fremtræden og placering anbefaler ejendomsafdelingen udlængerne nedrevet.

Københavns Amt har den 11.9.1998 ved lederen af institutionen ønsket at høre kommunen om mulighederne for at løse institutionens påtrængende pladsbehov for mødelokale og kontor til personalet samt enkeltværelser til beboerne.

Institutionen peger på 3 eventuelle løsninger på disse problemer:

1. overtagelse af en af de tilstødende udlænger,
2. permanent tilbygning på langs af stuehuset ud i haven,
3. opstilling af en pavillon med forbindelsesgang til stuehuset ud i haven,

Institutionen anmoder kommunen om at overveje disse muligheder, der er for at arbejde videre med at løse pladsbehovsproblemet.

Hvis der bliver udvidelsesmulighed for institutionen må kommunen udbede sig en mere formel henvendelse herom.

Efter teknik- og miljøforvaltningens udtalelse har alle forvaltninger været spurgt, om udlængerne i givet fald kunne anvendes til et kommunalt formål.

Der har imidlertid ikke vist sig behov for bygningerne til noget kommunalt formål.

Da der ikke er noget oplagt kommunalt behov, bortset fra den eksisterende brug af den ene udlænge til klublokale, kunne det overvejes at tilbyde amtet at købe hovedbygningen efter nedrivning af udlængerne.

Hvis amtet køber en del af ejendommen skal der ske en matrikulær udstykning af arealet.

Såfremt resultatet bliver nedrivning, skal udlængerne frigøres for lejemål.

I henhold til lejelovens § 83 kan lejerne opsiges, når udlejer kan dokumentere, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Men ifølge lejelovens § 89 kan en lejer, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, under visse forhold kræve erstatning.

Til dækning af udgifterne til nedrivning af udlængerne vil det være nødvendigt med en anlægsbevilling med finansiering af den afsatte restpulje til ekstraordinær renovering af ældre ejendomme.

Central- og skatteforvaltningen indstiller,

at udlængerne nedrives,

at lejerne i de 3 udlænger opsiges med kontraktmæssigt varsel,

at der meddeles anlægsbevilling til nedrivningsudgiften, i alt 510.000 kr., finansieret af

restpuljen for 1998 til ekstraordinær renovering af ældre ejendomme, 206.772 kr. og resten

303.228 kr. af den tilsvarende pulje for 1999, og

at der rettes henvendelse til Københavns Amt om amtets eventuelle overtagelse af

hovedbygningen med tilhørende areal.

Sagen blev udsat på Økonomiudvalgets møde d. 22.12.1998 med henblik på besigtigelse af Tornehøjgård.

ØU 22.12.1998, nr. 789

Økonomiudvalget: Tiltrådt, at lejerne i de 3 udlænger opsiges, og at der rettes henvendelse til Københavns Amt om amtets eventuelle overtagelse af hovedbygningen med tilhørende areal, idet Lars Abel gik imod salg af arealet, som ønskes opretholdt som kommunal arealreserve

Punkt 176: BUDGETLÆGNING 2000-2003: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN

ØU 09.03.1999, nr. 176

ØU 09.03.1999, nr. 176

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 176

BUDGETLÆGNING 2000-2003: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN

Hovedprincipper:

Økonomiudvalget udarbejder i april måned et budgetcirkulære, der indeholder Økonomiudvalgets budgetoplæg. Udgangspunktet for budgetoplægget er de budgetoverslag for 2000-2002, som blev vedtaget i budget 1999-2002. Disse budgetoverslag reguleres med Kommunernes Landsforenings skøn over pris- og lønstigninger og med andre korrektioner, som vil fremgå af budgetcirkulæret.

Samtlige udvalg udarbejder herefter inden udgangen af juni et budgetbidrag til Økonomiudvalget, ud fra de principper og retningslinier, der er fastsat i budgetcirkulæret.

De politiske forhandlinger om afbalanceringen af budgettet har hidtil foregået i slutningen af august og begyndelsen af september måned, således at Byrådets 1. behandling af budget 2000-2003 har fundet sted på grundlag af et budget, der er i reel balance.

Tidspunktet for 1. behandlingen er fastsat til onsdag den 8.9. 1999 kl. 18.00. Byrådets 2. behandling af budget 2000-2003 er fastsat til den 13.10. 1999 kl. 18. På mødet behandles det forslag, som er blevet vedtaget ved 1. behandlingen samt ændringsforslag fra udvalgene og de politiske grupper.

Med en videreførelse af denne proces, foreslås følgende tidsplan:

Tirsdag 13.4 kl. 8	Økonomiudvalget behandler budgetcirkulæret for 2000-2003.
Tirsdag 27.4 kl. 8	Økonomiudvalget foretager evt. afsluttende behandling af budgetcirkulæret.
Inden udgangen af juni	Budgetbidragene behandles i fagudvalgene.
Fredag 23.7	Budgetbidrag fra udvalg og forvaltninger afleveres til planlægningsafdelingen.
Senest tirsdag 10.8	Skriftlig orientering af byrådsmedlemmer om den foreløbige budgetsituation.
Lørdag 14.8	Budgetdag.
Tirsdag 17.8 kl. 19	Udvidet Økonomiudvalgsmøde med deltagelse af samtlige byrådsmedlemmer. Orientering om budgetsituationen. Der vil her foreligge et endeligt skøn.

Tirsdag 31.8 kl. 8	Økonomiudvalget indstiller budgettet til Byrådets 1. behandling.
Onsdag 8.9. kl. 18	Byrådet foretager 1. behandling af budgettet.
Mandag 27.9 kl. 12	Frist for aflevering af ændringsforslag fra udvalg, forvaltninger og politiske partier.
Tirsdag 5.10 kl. 19	Udvidet Økonomiudvalgsmøde om budgetforslaget med deltagelse af samtlige byrådsmedlemmer. Økonomiudvalget indstiller budgetforslaget endeligt til Byrådet.
Onsdag 13.10 kl. 18	Byrådet foretager 2. behandling af budgettet.

Det skal bemærkes, at ønsket om at fastholde byrådsmødet på den 2. onsdag i måneden, betyder at 1. behandlingen af budgettet bliver allerede den 8.9, hvilket betyder mindre tid end sædvanligt til de politiske forhandlinger. Det bør derfor overvejes at flytte Byrådets møde til den 15.9.

Alternativt kunne processen ændres, således at forhandlingerne om budgettet foregår mellem 1. og 2. behandlingen. Hvis denne proces vælges, foreslås følgende tidsplan:

Tirsdag 13.4 kl. 8	Økonomiudvalget behandler budgetcirkulæret for 2000-2003.
Tirsdag 27.4 kl. 8	Økonomiudvalget foretager evt. afsluttende behandling af budgetcirkulæret.
Inden udgangen af juni	Budgetbidragene behandles i fagudvalgene.
Fredag 23.7	Budgetbidrag fra udvalg og forvaltninger afleveres til planlægningsafdelingen.
Senest tirsdag 10.8	Skriftlig orientering af byrådsmedlemmer om budgetsituationen - endeligt skøn.
Lørdag 14.8	Budgetdag.
Tirsdag 17.8 kl. 8	Økonomiudvalget indstiller budgettet til Byrådets 1. behandling.
Onsdag 25.8. kl. 18	Byrådet foretager 1. behandling af budgettet.
Mandag 27.9	Frist for aflevering af ændringsforslag fra

kl. 12	udvalg, forvaltninger og politiske partier.
Tirsdag 5.10 kl. 19	Udvidet Økonomiudvalgsmøde om budgetforslaget med deltagelse af samtlige byrådsmedlemmer. Økonomiudvalget indstiller budgetforslaget endeligt til Byrådet.
Onsdag 13.10 kl. 18	Byrådet foretager 2. behandling af budgettet.

Fristen for aflevering af ændringsforslag skal vedtages af Byrådet.

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen.

Økonomiudvalget: Tiltrådte den alternative model. Det betyder flytning af Byrådets møde i august fra den 18.08.1999 til 25.08.1999. Det anbefales, at fristen for aflevering af ændringsforslag fra udvalg, forvaltninger og politiske partier fastsættes til 27.09.1999 kl. 12.

Til Byrådet.

Punkt 177: BUDGETBEMÆRKNINGER TIL BUDGET 1999

ØU 09.03.1999, nr. 177

ØU 09.03.1999, nr. 177

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 177

BUDGETBEMÆRKNINGER TIL BUDGET 1999

Borgmesteren har opfordret til, at budgetbemærkningerne i budget 1999 bliver forelagt udvalgene.

Udvalget opfordres til at forholde sig til den nye form som budgettet har fået, med særlig vægt på driftsbemærkningerne, herunder:

- er der tilstrækkeligt med oplysninger i bemærkningerne,
- er de dækkende nok,
- er det de rigtige oplysninger
- er der noget, som er overflødigt.

Driftsbemærkningerne til Økonomiudvalgets budget for 1999 findes i det trykte budget side 39-60, hvortil der henvises.

Endvidere opfordres udvalget til at diskutere formuleringen af målsætningerne, som fra og med budget 1999 indgår som en del af budgetprocessen. Målsætningerne er indarbejdet i det trykte budget.

Sagen blev udsat på Økonomiudvalgets møde den 26.1.1999 med henblik på drøftelse i de politiske grupper.

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen.

BR 16. 9.1998, nr. 171

BR 7.10.1998, nr. 192

ØU 26. 1.1999, nr. 40

Økonomiudvalget: Drøftet.

Punkt 178: REGNSKABSBERMÆRKNINGER 1998 FOR ØKONOMIUDVALGETS OMRÅDE

ØU 09.03.1999, nr. 178

ØU 09.03.1999, nr. 178

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 178

REGNSKABSBERMÆRKNINGER 1998 FOR ØKONOMIUDVALGETS OMRÅDE

Byrådet vedtog den 17.9.1997, sag nr. 142, at arbejdet med mål og rammer fra og med budget 1999-2002 skulle være en del af budget- og regnskabsprocessen.

På baggrund heraf er der udarbejdet en ny struktur for regnskabet, sådan at resultatopfølgningen på servicemålene fremgår af regnskabsbemærkningerne, som nu er struktureret på samme måde som bemærkningerne i budget 1999.

Regnskabsbemærkninger for drift og anlæg for Økonomiudvalgets område vedlægges,
(bilag 1).

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen.

BR 17.9.1997, nr. 142

Økonomiudvalget: Tiltrådt.

**Punkt 179: UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN FOR GLADSAXE
ERHVERVSKVARTER EN DEL AF EKSISTERENDE PARTIEL BYPLAN
10**

ØU 09.03.1999, nr. 179

ØU 09.03.1999, nr. 179

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 179

UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN FOR GLADSAXE ERHVERVSKVARTER EN DEL AF EKSISTERENDE PARTIEL BYPLAN 10

Gladsaxe Kommune har den 27.1.1998 givet byggetilladelse til at indrette motionscenter i en del af ejendommen Gladsaxe Møllevej 19, idet der er dispenseret fra byplanvedtægt 10, § 7, der udlægger området til industri, handel og oplag.

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 15.6.1998, sag nr. 98 meddelt principiel tilladelse til, at de resterende 540 m² på 1. sal også indrettes til motionscenter.

Anvendelsen er i begge dispensationer i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer, 17.E.2, der udlægger området til serviceerhverv.

Sidstnævnte dispensation er af Advokatfirmaet Dragsted & Helmer Nielsen for Fogdal Biler A/S, lejer af stueetagen på Gladsaxe Møllevej 19, anket til Naturklagenævnet, der den 23.12.1998, giver klager medhold, idet der ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen i byplanvedtægten. Dermed vil kommunen heller ikke få medhold i den oprindelige dispensation, hvis denne blev indklaget til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnets afgørelse samt oversigtskort over området vedlægges (**bilag 2**).

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at der udarbejdes en lokalplan for Gladsaxe Erhvervskvarter, der sikrer overensstemmelse mellem lokalplan og Kommuneplan.

Klaus Kjær var ikke til stede

Central- og skatteforvaltningen, byplanafdelingen bemærker, at det i den kommende lokalplan vil være hensigtsmæssigt at indføre en bestemmelse om, at det kun med Byrådets særlige tilladelse må etableres publikumsorienterede servicevirksomheder i området. En sådan bestemmelse vil indebære, at publikumsorienterede virksomheder kan placeres i området, men at det i hvert enkelt tilfælde forudsætter dispensation og forudgående naboorientering.

TMU 15. 6.1998, nr. 98

TMU 22. 2.1999, nr. 28

Økonomiudvalget: Udsat.

Punkt 180: EGEPARKEN 1, BYGGESKADER OG FORBEDRINGS- OG OPRETNINGSARBEJDER SAMT ÆNDRET FINANSIERING

ØU 09.03.1999, nr. 180

ØU 09.03.1999, nr. 180

Udvalgstype: ØU Mødedato: 09.03.1999 Nummer: 180

EGEPARKEN 1, BYGGESKADER OG FORBEDRINGS- OG OPRETNINGSARBEJDER SAMT ÆNDRET FINANSIERING

Byrådet godkendte den 15.4.1998, sag nr. 50, skema A ansøgning vedrørende byggeskader og miljøforbedringer i Egeparken 1 med bemærkning om, at kommunen påtager sig en garantiforpligtelse på 100% af udgifterne ved såvel byggeskade- som miljøforbedringsprojektet, at juridisk responsum fremsendes sammen med skema B, og at der, om nødvendigt, administrativt kan gives tilladelse til, at kommunens driftsstøttelån rykker for de nye lån til byggeskade- og miljøforbedringsprojektet.

Yderligere godkendte Byrådet den 10.6.1998, sag nr. 124, et projekt vedrørende forbedrings- og opretningsarbejder. Det blev endvidere godkendt, at der til delvis finansiering af projektet blev optaget et ustøttet indekslån, stort 2,466 mio. kr., at der kunne anvendes indtil 1,3 mio. kr. af reguleringskontoen til delvis finansiering af projektet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtelse på 100% for det ustøttede indekslån, og at der, om nødvendigt, administrativt kan gives tilladelse til, at kommunens driftsstøttelån rykker for det ustøttede indekslån.

Byggeskadeprojektet med udgifter på 12,3 mio. kr. omfattede totalreovering af tage ved en ændring af det eksisterende tag til et saddetag, reovering af badeværelsesvæg, 50% af udgifterne, efterisolering af facader mod øst og etablering af kloak på indgangssiden.

Udgifterne forudsattes finansieret med et støttet indekslån.

Miljøforbedringsprojektet med udgifter på 1,3 mio. kr. omfattede reovering af legeplads og udearealer m.v.

Forbedrings- og opretningsarbejder med udgifter på 7,566 mio. kr. omfattede reovering af badeværelsesvæg, udskiftning af ventilationsanlæg i tagrum og rensning af ventilationskanaler og udskiftning af vinduespartier i boligerne på indgangssiden ekskl. bad.

Finansieringen var således:

Tilskud, Landsbyggefondens	2.400.000 kr.
Tilskud, boligorg., dispositionsfondens	800.000 kr.
Reguleringskonto	1.300.000 kr.
Henlæggelser	600.000 kr.
Ustøttet indekslån	<u>2.466.000 kr.</u>
lalt	<u>7.566.000 kr.</u>

Landsbyggefondens har ved brev af 28.4.1998 meddelt tilsagn om støtte til byggeskader og miljøforbedringer med samlede udgifter på 13,6 mio. kr., heraf byggeskader 12,3 mio. kr. og miljø 1,3 mio. kr.

Landsbyggefonden påtager sig garanti for halvdelen af kommunens evt. tab som følge af garantiforpligtelsen.

Yderligere oplyser fonden, at advokaterklæringen af 28.5.1997 vedrørende de ansvarsmæssige forhold for Egeparken 2 er fyldestgørende for Egeparken 1.

I breve af 10.12. og 11.12.1998 ansøger boligorganisationen om tilladelse til at optage et ustøttet indekslån, stort 4,320 mio. kr. til finansiering af forbedrings- og opretningsarbejderne. Lånet ydes med 100% kommunal garanti.

Yderligere ansøges i brev af 21.12.1998 om godkendelse af skema B vedrørende byggeskadeprojektet og tilladelse til at optage et 30-årigt nominallån, kontantlån, stort 4.320.000 kr. til finansiering af projektet vedrørende forbedrings- og opretningsarbejder i stedet for det tidligere forudsatte indekslån. Lånet forudsættes stadig ydet med 100% kommunal garanti.

Endvidere ansøger boligorganisationen i brev af 2.2.1999 om godkendelse af, at byggeskadeprojektet finansieres med et 30-årigt realkreditlån, annuitetslån i stedet for indekslån.

Vedrørende forbedrings- og opretningsarbejderne:

Udgifterne udgør efter licitationen 9.420.143 kr. eller 1.854.113 kr. mere end tidligere godkendt. De forøgede udgifter forudsættes finansieret ved en tilsvarende forhøjelse af lånet.

De øgede udgifter skyldes følgende forhold:

Stigning i udgifter vedrørende byggeplads, stilladsarbejder, byggestrøm og vinterforanstaltninger,	+ 444.386 kr.
badeværelser og vinduer	+ 233.245 kr.
ventilationsanlæg	+ 437.926 kr.
omkostninger	+ 300.000 kr.
fastprisregulering	+ 76.000 kr.
Ikke tidligere godkendte arbejder	
diverse vedligeholdelsesarbejder på facader	<u>+ 353.562 kr.</u>
Ialt	<u>+ 1.545.119 kr.</u>

Hertil kommer ca. 300.000 kr. vedrørende forøgelse af omkostningerne.

Vedrørende byggeskadeprojektet:

Ifølge skema B ansøgningen udgør udgifterne 14,696 mio. kr. eller 2,396 mio. kr. mere end ved skema A.

Boligorganisationen begrundes udgiftsstigningen med, at udgifter til

byggeplads og stillads m.m. er steget væsentligt i forhold til det tidligere anslåede, at, der, på baggrund af erfaringerne fra Egeparken 2, er påregnet en udskiftning af jorden til grus i forbindelse med etableringen af regnvandsledningerne, ligesom der er påregnet øgede udgifter til retablering af eksisterende anlæg efter gravearbejder og reparation af betonskader. Hertil kommer, at byggeindekset fra skema A til skema B er steget fra 146 til 154, hvilket betyder en prisstigning på ca. 5,5%.

Vedrørende miljøforbedringsprojektet:

Skema B ansøgning er endnu ikke modtaget. Af det materiale, som har været forelagt beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 14.12.1998 fremgår, at denne del af projektet forelægges beboerne på et senere tidspunkt. Arbejderne tilrettelægges, således at den økonomiske ramme på 1,3 mio. kr. overholdes.

Vedrørende de lejermæssige konsekvenser:

Af materialet fra det ekstraordinære afdelingsmøde fremgår, at lejen pr. 1.10.1998 udgør 536,55 kr. pr. m². Ydelserne på lånene, der skal finansiere projektet, inkl. miljøforbedringerne, udgør 94,75 kr. pr. m². Efter gennemførelse af projektet forventes lejen at udgøre 557,69 kr. pr. m² efter indregning af den besparelse, der blev opnået efter tillade lse til omprioritering.

Central- og skatteforvaltningen bemærker:

Byggeskadeprojektet:

Efter Landsbyggefondens regulativ om støtte til ekstraordinære byggeskader m.m. skal væsentlige ændringer eller overskridelser af skema A budgettet forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse. Udgiftsstigningen fra skema A til skema B udgør 2,396 mio. kr. svarende til ca. 19,5%. Det er forvaltningens vurdering, at dette er en væsentlig overskridelse, og ansøgningen skal derfor forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse.

Forbedrings- og opretningsarbejder:

Det er kommunen, der godkender projekter omfattende forbedrings- og opretningsarbejder og låneoptagelsen i forbindelse hermed.

Der burde ikke, efter Byrådets godkendelse i juni måned 1998, være foretaget udvidelse af projektet med diverse vedligeholdelsesarbejder på facader og heraf følgende udgifter på 353.562 kr.

I betragtning af beløbets forholdsvis ringe størrelse finder forvaltningen imidlertid, at de yderligere arbejder bør godkendes.

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler:

- at der er udstedt byggetilladelse den 18.1.1998
- at udbyder har forbeholdt sig at vælge frit blandt de indkomne tilbud,

hvilket ikke er i

overensstemmelse med gældende udbudsregler

- at der ikke i øvrigt er bemærkninger til udgifter eller projektet, der er identisk med det

tidligere fremsendte, og de yderligere facadearbejder teknisk er i orden ifølge bygnings- og miljøafdelingens vurderinger.

Central- og skatteforvaltningen bemærker yderligere:

Efter udbudsreglerne skal udbyder, i sager, hvortil der gives offentlig støtte, vælge billigste tilbud. Udbyder kan således ikke forbeholde sit frit at kunne vælge blandt de indkomne tilbud.

Af tilbudslisten fremgår, at arbejdet er overdraget til det billigste af de bydende firmaer. Det får således ikke nogen indflydelse på projektets pris, at udbudsreglerne ikke er overholdt, og projektet kan derfor fortsat godkendes.

Det bør dog over for boligorganisationen påtales, at udbudsreglerne ikke er overholdt.

Central- og skatteforvaltningen indstiller,

at skema B ansøgning vedrørende byggeskadeprojektet fremsendes til Landsbyggefonden til endelig afgørelse,

at kommunen garanterer 100% for lånet til byggeskadeprojektet,

at kommunen fremsender ansøgning om supplerende tilsagn vedrørende byggeskadeprojektet til Landsbyggefonden med tiltrædelse af de ændrede vilkår vedrørende Landsbyggefondens regarantiforpligtelse,

at forbedrings- og opretningsarbejderne, herunder udvidelsen af projektet, godkendes med påtale over for boligorganisationen om, at projektet er ændret efter Byrådets godkendelse,

at der gives tilladelse til, at der optages et 30-årigt annuitetslån, stort 4.320.000 kr. til finansiering af de godkendelige udgifter ved forbedrings- og opretningsarbejdene,

at kommunen garanterer 100% for lånet til opretnings- og forbedringsarbejderne,

at det påtales over for boligorganisationen, at udbudsreglerne ikke er overholdt, og

at der fortsat, uanset det forøgede låneprovenu, administrativt kan gives tilladelse til rykning

med kommunens driftsstøttelån.

BR. 15.4.1998, nr. 50

BR. 10.6.1998, nr. 124

Økonomiudvalget: Anbefales. Til Byrådet.

Punkt 181: Lukket

ØU 09.03.1999, nr. 181