

REFERAT Økonomiudvalget - 2018-2021 d. 02-02-2021

Mødedato Tirsdag d. 02. februar 2021 kl. 08:00

Mødested Virtuelt møde via Teams

Indholdsfortegnelse

Tidsplan budget 2022-2025.....	3
Budgetnote 21 om rengøringsniveau.....	5
FSB Gladsaxe, afdeling Torvegården, kapitaltilførsel i forbindelse med renovering.....	9
Køb af lejlighed på Frødings Allé 3, anlægssag.....	12
UCC/Blaagaard, Byggeprogram og Helhedsplan.....	15
Likviditetsopgørelse 31.12.2020.....	20
Mundtlige meddelelser.....	21
Lukket: Mundtlige meddelelser.....	22
Godkendelse.....	23

Punkt 1: Tidsplan budget 2022-2025

21-3-00.01.00-A26

Beslutning

Ad 1. at:

Tiltrådt.

Ad 2. og 3. at:

Anbefales.

Sagsfremstilling

I denne sag beskrives de overordnede elementer i budgetprocessen og den konkrete tidsplan.

Budgetprocessen for 2022-2025 i Gladsaxe Kommune består i hovedtræk af følgende elementer.

Budgetcirkulæret

Økonomiudvalget behandler i april måned budgetcirkulæret. Budgetcirkulæret omfatter retningslinjer, foreløbige nettoudgiftsrammer for udvalgene, andre forudsætninger for den forestående budgetlægning og tidsplanen, som Økonomiudvalget vedtager i denne sag. Udvalgenes foreløbige rammer tager udgangspunkt i budgetoverslagene for 2022-2025. Disse budgetoverslag reguleres med pris- og lønstigninger og andre korrektioner som fx nye lovændringer.

Fagudvalgenes budgetbidrag

Inden for de udmeldte rammer og principper, der er fastlagt i budgetcirkulæret, udarbejder fagudvalgene et budgetbidrag inden udgangen af juni måned. Herudover fremsendes en samlet oversigt over udvalgenes drifts- og anlægsønsker, finansiering og demografi til Økonomiudvalget i juli måned.

Borgmesterens budgetoplæg

Borgmesteren vil i august fremlægge et budgetoplæg, som behandles i Økonomiudvalget og Byrådet. Byrådets behandling af budgetoplægget er fremrykket et møde i forhold til tidligere. I den forbindelse aflyses Byrådets møde den 1. september. Herefter vil de politiske forhandlinger finde sted de tre efterfølgende onsdage. Byrådets 2. behandling af budgettet foretages i oktober.

Den konkrete tidsplan

Den skitserede budgetproces giver følgende tidsplan:

Tirsdag 06.04. kl. 8.00	Økonomiudvalget behandler retningslinjer for udarbejdelsen af budget 2022-2025, som fremgår af budgetcirkulæret.
Inden udgangen af juni	Budgetbidragene behandles i fagudvalgene.
Fredag 02.07.	Budgetbidrag fra udvalg og forvaltninger afleveres til Økonomisk Sekretariat.
Onsdag 08.07.	Økonomiudvalget orienteres skriftligt om udvalgenes drift- og anlægsønsker, finansieringsforslag og demografi.
Fredag 13.08.	Skriftlig orientering til byrådsmedlemmer om budgetsituationen - basisskøn.

Tirsdag 17.08.	Borgmesteren udsender et oplæg til budget.
Lørdag 21.08.	Gladsaxedag.
Mandag 23.08.	Møde mellem Byråd og Hovedudvalg om budgettet.
Tirsdag 24.08. kl. 8.00	Økonomiudvalget indstiller budgettet til Byrådets 1. behandling.
Onsdag 25.08 . kl. 18.00	Byrådets 1. behandling af budgettet.
Mandag 20.09. kl. 14.00	Frist for aflevering af ændringsforslag fra politiske partier.
Tirsdag 28.09. kl. 8.00	Økonomiudvalget indstiller budgetforslaget endeligt til Byrådet.
Onsdag 06.10. kl. 18.00	Byrådets 2. behandling af budgettet.

Fristen for aflevering af ændringsforslag skal fastsættes af Byrådet.

Center for Økonomi indstiller,

1. at tidsplanen for budgetlægningen 2022-2025 godkendes,
2. at Byrådets møde 01.09.2021 aflyses, og
3. at frist for aflevering af ændringsforslag fra politiske partier fastsættes til mandag 20.09.2021, kl. 14.00.

Punkt 2: Budgetnote 21 om rengøringsniveau

20-28-00.01.00-A26

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

I budget 2021-2024 indgår følgende beslutningsnote 21:

Som følge af Corona har der været behov for mere rengøring i dagtilbud, på skolerne og i de øvrige kommunale institutioner. Hyppigere rengøring kan være med til at forebygge sygdom med Corona eller andre infektioner. Derfor igangsættes en analyse, som afdækker, hvilket niveau rengøringen skal have i Gladsaxe Kommune i lyset af de erfaringer, der er opnået i 2020 og som følge af de investeringer i ny teknologi, der er gennemført de senere år. Analysen forelægges Økonomiudvalget primo 2021, som også beslutter det fremtidige niveau. Budgettet til rengøringen forhøjes midlertidigt i 2021 med 15 mio. kr., som finansieres indenfor Økonomiudvalgets ramme. Derudover afsættes der 600.000 kr. årligt til at styrke hygiejneorganisationen på tværs af kommunen.

Forvaltningen har i den forbindelse kortlagt det nuværende forhøjede niveau, rengøringen har i Gladsaxe Kommune. Herunder hvor store merudgifter der er forbundet med de ekstra rengøringstiltag.

På baggrund af den nuværende alvorlige situation, hvor vi er midt i en pandemi, og hvor der er stor usikkerhed vedrørende udviklingen i smittetryk og pres på hospitalerne i de kommende måneder, bl.a. på grund af den nye engelske og smitsomme variation af virussen, anbefales det, at det forhøjede rengøringsniveau fastholdes for indeværende.

Samtidig anbefales det – ligeledes på grund af den store usikkerhed - at det endelige valg af rengøringsniveau udskydes og fastsættes senere, fx i forbindelse med budgetforhandlingerne. Forvaltningen vil i den mellemliggende tid udarbejde forslag til, hvilket niveau rengøringen kan have i Gladsaxe Kommune fremadrettet, og fremlægge denne analyse så hurtigt som det er muligt. Analysen og anbefalinger vil imidlertid bl.a. afvente de krav til hygiejne efter Covid19, som sundhedsmyndighederne forventes at komme med anbefalinger til.

Baggrund

Nedenfor beskrives kort, hvad kortlægningen af det forhøjede niveau af rengøringen har vist.

ISG's normale rengøringsindsats er planlagt og fastlagt efter rengøringsstandarden, INSTA 800.

For at optimere rengøringen og skabe fokus på den hygiejniske indsats, igangsatte ISG endvidere i 2018-2019 et projekt, med indførelse af de National Infektionshygiejniske Retningslinjer, kaldet NIR, som er udarbejdet af Statens Serum Institut (SSI). Retningslinjerne optimerer den daglige rengøring i forhold til afbrydelse af smitteveje, med et specifikt fokus på rengøring af kritiske kontaktpunkter og -flader i lokalerne.

Det skulle vise sig, at planen om indførelse af NIR- rengøring var en fordel, da Coronakrisen ramte. Da nedlukningen skete den 16. marts 2020, forblev således 31 institutioner, gruppeordninger og andre områder nødåbne. ISG oprettede derfor et nødberedskab med ca. 35 rengøringsassistenter, og forcerede implementeringen af NIR-rengøring på de åbne områder.

Da de første områder i april herefter blev genåbnet, blev rengøringen endvidere baseret på vejledninger fra Sundhedsstyrelsen (SST) og SSI om gradvis kontrolleret genåbning af dagtilbud og skoler/fritidsordninger samt aftaler om disse indsatser med Børne- og Kulturforvaltningen.

Det nuværende rengøringsniveau er derfor fastlagt ud fra de anbefalinger, som sundhedsmyndighederne er kommet med. I bilag 1 er der en kort beskrivelse af de ekstra tiltag på de enkelte områder.

I tabel 1 nedenfor er de forventede merudgifter vist for de enkelte områder. Det fremgår, at hvis de nye ekstra tiltag skal fortsætte uændret i 2021, vil der være merudgifter på 27,5 mio. kr.

Tabel 1: Omkostning til ekstra rengøring og praktisk hjælp i 2021, som følge af Covid19.

Område:	I 1.000 kr.
Skoler	8.000
Dagtilbud (ISG)	4.500
Dagtilbud(egne)	7.000
Idrætsområdet	1.300
Klubber	1.450
Fritidsbrugere	1.600
Ældre	250
Kultur	1.800
BKF udførerområdet	100
Administration	1.500
Årligt	27.500

De foreløbige erfaringer i Gladsaxe Kommune med den hyppigere rengøring synes at være meget positive. For det første har der været stor tilfredshed med det øgede rengøringsniveau fra både ledelses -og medarbejdersiden. Der er fx udtalt, at den øgede rengøring – og mere overordnet den bedre hygiejneadfærd – er værd at holde fast i, i den udstrækning, det kan lade sig gøre.

Herudover har der ikke været store udbrud af Covid19 på institutionerne, men snarere været tale om mere enkeltstående tilfælde. Den øgede rengøring kan være én af forklaringerne herpå.

1. Niveaue i 2021

Det er forvaltningens anbefaling, at det nuværende forhøjede rengøringsniveau bør fastholdes, så længe der er en Covid19 pandemi. Det sker på baggrund af, at dette rengøringsniveau er fastlagt ud fra de anbefalinger, som sundhedsmyndighederne er kommet med.

Med udgangspunkt i den nuværende alvorlige situation, hvor vi er midt i en pandemi, og hvor der er stor usikkerhed vedrørende udviklingen i smittetryk og pres på hospitalerne i de kommende måneder, b.la. på grund af den nye engelske og smitsomme variation af virussen, anbefales det, at det nuværende forhøjede niveau fastholdes resten af 2021.

Det fremgår af tabel 1, at hvis det nuværende niveau for den ekstra rengøring fortsætter uændret, betyder det en ekstra årlig udgift på 27,5 mio. kr. i 2021.

Heraf kan nogle af de øgede udgifter dog findes indenfor det nuværende budget til rengøring.

Økonomiudvalget besluttede 06.03.2018, punkt 47, at bevilge 1,1 mio. kr. til investeringer i ny rengøringsteknologi med henblik på at skabe effektiviseringer.

ISG har nu implementeret denne beslutning, og dermed gennemført effektiviseringer gennem investeringer i ny teknologi. Effektiviseringen har udover en økonomisk gevinst også medvirket til at optimere det fysiske arbejdsmiljø.

ISG påbegyndte i blandt andet i 2017 en implementering af brugen af damprensere til rengøring af sanitære rum samt indførelse af maskinel gulvvask på daginstitutioner. På den baggrund har ISG fra 2018 udarbejdet nye rengøringsplaner med nye normeringer til opgaveløsningen. Rengøringslederne har forestået omrokering af medarbejderne, således at de nye rengøringsstider kan træde i kraft og medarbejderne kan bibeholde deres samlede arbejdstid.

Det endelige resultat af de foretagne effektiviseringer kan nu opgøres, og der er opnået en årlig effektivisering på 5,7 mio. kr. Denne effektivisering kan i 2021 indgå, som en finansiering af fastholdelsen af et øget rengøringsniveau.

Budgettet til rengøringen er forhøjet midlertidigt i 2021 med 15 mio. kr., som finansieres inden for Økonomiudvalgets ramme.

Det højere niveau end de afsatte midler i budget 2021 skyldes, at der på dagtilbudsområdet for tiden foretages både en

ekstra rengøring af ISG og en ekstra rengøring og praktisk hjælp ved en ekstra bemanning i de enkelte dagtilbud. Udover den ekstra rengøring der foretages af ISG, får dagtilbuddene således midler til ekstra bemanning til at rengøre kontaktflader, tage toiletterne et par gange om dagen, foruden det ISG gør, rengøre legetøj en gang om dagen, vask af hovedstykke to gange om ugen og kontaktflader på legeplads. Samt til at foretage afspritning imellem gruppernes brug af samme lokaler. Dagtilbuddene får i alt ressourcer svarende til 7 mio. kr. årligt til deres egen opgavevaretagelse.

Den ekstra egen rengøring og praktisk hjælp gives både på grund af kravene fra sundhedsmyndighederne, men også med baggrund i, at dagtilbudsområdet er et af de allermest befærdede områder (ca. 8.000 daglige brugere) og ud fra den virkelighed, at småbørn og børnefamilier er udsatte ift. sygdom, smitte og hygiejne og at børn i alderen 0-6 år ikke er handlekompetente til at varetage og være ansvarlige for hygiejne/følge anvisninger om hygiejne/rengøring. Der er derfor brug for massiv praktisk støtte og hjælp, som bør fortsætte, så længe Covid19 fortsætter.

Det foreslås, at den manglende finansiering på 6,8 mio. kr. tages af kommunekassen med henvisning til følgende elementer.

05.12.2020 er der indgået en aftale i forbindelse med finansloven for 2021 om at fremrykke indfasningen af minimumsnormeringerne. Det betyder, at kommunerne allerede fra 2021 tilføres flere midler til minimumsnormering. Da kommunen allerede har finansieret minimumsnormeringerne, kunne disse midler jo med fordel sættes i spil til understøttelse af praktisk hjælp til børn og rengøring/hygiejne på dagområdet. Der forventes ekstra midler svarende til ca. 2 mio. kr. i den henseende.

KL og regeringen har for det andet 11.12.2020 indgået en aftale om håndtering af Covid19 udgifterne. Med aftalen lover regeringen at sikre de nødvendige ressourcer til at finansiere COVID-indsatsen i kommunerne i 2021. Det må derfor forventes, at kommunerne også i 2021 vil modtage en kompensation for Covid19 udgifter.

Endelig fremgår det af finansloven for 2021, at det er vigtigt, at kommunerne fastholder et højt rengøringsniveau og hygiejneniveau i velfærdsinstitutioner.

2. Det fremadrettede niveau efter Covid19

På grund af de positive erfaringer bør det overvejes fremadrettet at fastholde hele eller dele af det forhøjede rengøringsniveau, i det omfang det kan lade sig gøre. Herunder også at det må forventes, at sundhedsmyndighederne vil anbefale af nogle af de ekstra tiltag fastholdes.

Men fordelene med det forhøjede rengøringsniveau bør dog også holdes op imod de betydelige årlige merudgifter på 27,5 mio. kr. hermed. Og det faktum, at kommunen inden Covid19 havde et tilfredsstillende rengøringsniveau.

På grund af den store usikkerhed vedrørende forløbet af Covid19 pandemien, anbefales det, at det endelige valg af rengøringsniveau udskydes og fastsættes senere, fx ifm. budgetforhandlingerne. Forvaltningen vil i den mellemliggende tid udarbejde forslag til hvilket niveau rengøringen kan have i Gladsaxe Kommune fremadrettet, og fremlægge denne analyse så hurtigt som det er muligt. Analysen og anbefalinger vil basere sig på opfyldelse af myndighedernes kommende krav til hygiejne efter Covid19 og egne overvejelser om, hvorvidt der skal gøres noget ekstra i lyset af den forebyggende effekt, rengøringen har i forhold til sygefravær og smittespredning m.v.

Center for Økonomi indstiller,

1. at Økonomiudvalget tiltræder, at det nuværende forhøjede niveau for rengøringen fastholdes i 2021,
2. at Børne- og Undervisningsudvalget får en tillægsbevilling på 6,8 mio. kr. i 2021 til ekstra rengøring, og praktisk hjælp på dagtilbudsområdet, svarende til 0,57 mio. kr. pr måned finansieret af kommunekassen med henvisning til de ekstra midler, som kommunen forventer at få som kompensation for Covid19-merudgifter for 2021,
3. at denne tillægsbevilling til Børne- og Undervisningsudvalget justeres, hvis rengøringsniveauet justeres i løbet af 2021, og
4. at det endelige valg af rengøringsniveau fremadrettet afventer myndighedernes krav til hygiejne efter Covid19 og de kommende budgetforhandlinger.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 06.03.2018, punkt 47

Bilag

Bilag 1. Beskrivelse af de ekstra tiltag på de enkelte områder

Punkt 3: FSB Gladsaxe, afdeling Torvegården, kapitaltilførsel i forbindelse med renovering

20-19-03.11.08-P19

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 24.02.2021

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte 04.04.2017, punkt 79, et renoveringsprojekt i FSB Gladsaxe, afdeling Torvegård, omfattende udskiftning af rørinstallationer og varmesystem.

Projektet havde en samlet anskaffelsessum på ca. 60 mio. kr., som blev finansieret ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån medførende en huslejestigning på ca. 12 %. Som følge af projektets finansiering, herunder at afdelingen ikke havde henlagt tilstrækkelige midler via huslejen, indebærer den pågældende finansiering behov for kommunal garantistillelse på ca. 16 mio. kr.

I forbindelse med projektets gennemførelse er det fundet nødvendigt at gennemføre betydelige følgearbejder, som langt overstiger den budgetterede ramme for uforudsete omkostninger.

Uforudsete udgifter ved projektet

Afdeling Torvegård er fra 1950'erne og består af i alt 272 familieboliger fordelt på etageboliger, to-etagers rækkehuse samt ét-plans rækkehuse.

Ved udførelse af det planlagte projekt er der konstateret følgende uforudsete forhold:

- Sammenfaldet kloakledninger angrebet af skadedyr;
- Asbest og PCB i badeværelser, etageadskillelser, gulve og skillevægge,
- Dårlige konstruktionsmaterialer/udførelse af bebyggelsen.

De pågældende forhold har medført behov for at genhuse flere af beboerne i en periode, hvilket har fordyret projektet yderligere.

Projektets finansiering og huslejepåvirkning

Projektets samlede anskaffelsessum udgør nu ca. 120 mio. kr., hvilket er en fordobling af den oprindelige projektsum.

For at sikre afdelingens renovering og et rimeligt huslejeniveau efter projektets gennemførelse, har Landsbyggefonden givet tilsagn om tilskud og driftsstøtte til afdelingen.

Projektets anskaffelsessum på 120 mio. kr. finansieres ved:

Trækningsret (engangstilskud)	1.840.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF (engangstilskud)	5.520.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning; engangstilskud)	750.000 kr.
30-årigt realkreditlån, udstøttet	111.890.000 kr.

Den årlig driftsstøtte af hensyn til huslejeniveauet udgør:

Fritagelse for pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.235.000 kr.
Fritagelse for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond	402.000 kr.
Driftsstøtte fra Landsbyggefonden	1.476.000 kr.

Som følge af driftsstøtten fra Landsbyggefonden kan det udvidede projekt gennemføres uden yderligere huslejeforhøjelse for afdelingens beboere, hvilket betyder, at den tidligere vedtagne huslejestigning på ca. 12% fastholdes. Huslejeniveauet ligger herefter på ca. 1.015 kr./m² om året.

Uden støtte ville huslejen skulle stige til ca. 1.170 kr./m² om året. Det vurderes, at afdelingen vil have vanskeligt ved at bære en så stor huslejestigning. Til sammenligning er gennemsnitshuslejen i Gladsaxe Kommune i almene familieboliger 879 kr./m² om året.

Kommunal støtte

Landsbyggefonden forudsætter kommunal medfinansiering på 150.000 kr., svarende til kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på i alt 750.000 kr.

På grund af en værdistigning af ejendommen indebærer projektets lånefinansiering ikke længere behov for kommunal garantistillelse.

Byrådssekretariatet bemærker:

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens støtteregulativ kan Landsbyggefonden til sikring af en afdelings økonomi og huslejeniveau yde støtte ved bl.a. kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

Landsbyggefonden yder støtte efter indstilling fra kommunen og godkendelse af eventuel kommunal medfinansiering af støtten, mens den ustøttede låneoptagelse og huslejestigningen godkendes endeligt af kommunen.

2. Projektet omfatter nødvendige arbejder for at kunne fremtidssikre afdelingens vand- og varmforsyning, og støtten fra Landsbyggefonden, herunder kapitaltilførslen efter 1/5-ordningen, vurderes at være afgørende for afdelingens videreførelse.

3. Renoveringsprojektet forudsætter kommunal medfinansiering på 150.000 kr. af den samlede kapitaltilførsel på 750.000 kr. Kommunens udgift til kapitaltilførslen foreslås finansieret af puljen til opførelse af almene boliger.

4. Boligorganisationen har godkendt det samlede projekt, men som følge af Covid-19 har det endnu ikke været forelagt afdelingsmøde. På baggrund af de særlige omstændigheder, foreslår Byrådssekretariatet, at en kommunal godkendelse af projektet gives med forbehold for afdelingsmødets efterfølgende godkendelse.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at den udvidede anskaffelsessum, projektets finansiering samt påvirkning af huslejeniveauet godkendes,
2. at kommunen meddeler tilsagn på 150.000 kr. til dækning af kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel finansieret af puljen afsat til opførelse af almene boliger, og
3. at ansøgning om fritagelse for pligtmæssige bidrag samt indbetaling af udamortiserede lån til boligorganisationens dispositionsfond indstilles til Landsbyggefondens godkendelse.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 04.04.2017, pkt. 79

Punkt 4: Køb af lejlighed på Frødings Allé 3, anlægssag

20-3532-82.00.00-A00

Adresse

Frødings Alle 3, 1. 3, 2860 Søborg

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 24.02.2021

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2020-2023 blev det besluttet, at kommunen i forbindelse med ombygningen af Søborg Skole skal erhverve ejerlejlighederne i ejendommen Frødings Allé 3 med henblik på at forbedre udearealerne ved Søborg Skole på sigt. Lejlighederne erhverves løbende, når de sættes til salg af ejerne.

I august 2019 er ejerne blevet orienteret om kommunens fremtidige ønsker for det areal Frødings Alle 3 er beliggende på, og har fået oplyst, at når/hvis de vil sælge deres lejlighed, så ønsker Kommunen at købe den. Det står imidlertid den enkelte ejer frit for at sælge sin lejlighed til anden side.

Ejeren af Frødings Allé 3, 1. 3 har nu henvendt sig og oplyst, at hun ønsker at sælge sin lejlighed. Der er på den baggrund indgået aftale om overdragelse af lejligheden betinget af Byrådets godkendelse.

Gladsaxe Kommune ejer på nuværende tidspunkt tre lejligheder i ejendommen, og vil, hvis det besluttes at købe ejerlejlighed 1.3, eje fire, som udgør 50% af lejlighederne i ejendommen. Forvaltningen vil på den baggrund forsøge at blive indvalgt i ejerlejlighedsforeningens bestyrelse ved næste generalforsamling, så kommunen kan varetage sine økonomiske interesser bedst muligt. Det vurderes at være hensigtsmæssigt, når opgavens omfang og ansvaret forbundet hermed sammenholdes med kommunens interesse i at deltage i beslutninger af betydning for ejerskabet. Opgaven varetages af forvaltningen.

Kort over ejendommen er vedlagt som bilag 1.

Baggrund

Børne- og Kulturforvaltningens har i forbindelse med ombygningen af Søborg Skole vurderet, at Kommunen i fremtiden med overvejende sandsynlighed vil få brug for større arealer til skolens udearealer og øvrige udvikling. Det skyldes bl.a., at Søborg Skole udvides til tre spor (to spor og en gruppeordning), hvilket vil indebære mellem 200 og 250 flere børn på skolen end i dag. Det vil øge presset på de eksisterende udearealer.

Ejendommen beliggende Frødings Allé 3 ligger midt i skolegården, og er placeret på en måde så den er til hinder for at skabe et sammenhængende udeareal. For at få mulighed for at skabe en sammenhæng i fremtiden, er det derfor ved indgåelse af budgetaftalen 2020-2023 besluttet at erhverve lejlighederne i ejendommen successivt på frivillig basis.

Behovet for at integrere arealet på Frødings Allé 3 som en del af skolens udearealer er på nuværende tidspunkt ikke aktuelt. Når det alligevel kan være hensigtsmæssigt at opkøbe ejendommen allerede nu, skyldes det, at kommunen måske kan have opnået fuld råderet over ejendommen på det tidspunkt, hvor behovet for arealet bliver aktuelt. Med denne købsproces undgås det senere enten at skulle indgå aftaler med otte ejere over kort tid eller erhverve ejendommen ved ekspropriation.

Ejendommen

Frødings Allé 3, matr.nr. 1ma, Buddinge, er en toetagers ejendom beliggende ved siden af Søborg Skole. Ejendommen er opført i 1944 og opdelt i otte ejerlejligheder. Ifølge BBR har hver lejlighed et areal på 45 m², og grunden er 1.136 m².

Lejlighederne har en offentlig ejendomsværdi på 660.000 kr. og en offentlig grundværdi på 111.600 kr.

Foreløbig brug

De enkelte lejligheder vil så vidt muligt blive anvendt til kommunale formål, indtil ejendommen samlet kan indgå i en udvikling af skolens område. Den konkrete midlertidige anvendelse er endnu ikke besluttet. Lejlighederne må ikke anvendes til erhverv, og anvendelse til midlertidig genhusning og lignende kræver bestyrelsens godkendelse.

Købesummen

Ejendommen købes til en pris svarende til gennemsnittet af to ejendomsmæglervurderinger.

Købesummen udgør 1.412.500 kr. Home har vurderet ejendommen til 1.475.000 kr. og Danbolig har vurderet ejendommen til 1.350.000 kr.

Forvaltningen vurderer, at priserne svarer til de priser ejendomme i området handles til, og således svarer til markedsprisen.

Købets hovedvilkår

Ejendomscentret har besigtiget lejligheden, og der er ikke fundet fysiske forhold af betydning for handlen. Der er opnået enighed om, at lejligheden købes som beset, dog således at sælger hæfter for væsentlige mangler ved ejendommen, som denne kendte eller burde kende til. Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen. Lejligheden er til købers disposition, og der er ikke andre rettighedshavere på lejligheden.

Lejligheden overtages den 1. i måneden næst efter Byrådets godkendelse, som udgangspunkt 01.04.2021.

Udgifter ved køb

Kommunen afholder, udover en købesum, udgifter til handlens berigtigelse og tinglysning samt mæglervurderinger, refusion m.m. Der afsættes i alt 25.000 kr. hertil.

Udgifter til købesum og købsrelaterede udgifter udgør i alt 1.437.500 kr., og afholdes af puljen til strategiske investeringer i kernevelfærd. Der vil blive aflagt særskilt anlægsregnskab efterfølgende.

Købspris	1.412.500 kr.
Købsrelaterede udgifter	25.000 kr.
I alt	1.437.500 kr.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at Gladsaxe Kommune erhverver lejligheden Frødings Allé 3, 1. 3 på vilkår som anført i sagsfremstillingen, og

2. at der meddeles anlægsbevilling og rådighedsbeløb til udgifterne på i alt 1.437.500 kr. til købesummen på 1.412.500 kr. og til købsrelaterede udgifter på 25.000 kr. Beløbet finansieres af puljen til strategiske investeringer i kernevældfærd.

Bilag

Bilag 1: Kort over ejendommen

Punkt 5: UCC/Blaagaard, Byggeprogram og Helhedsplan

20-10-00.01.10-P00

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet besluttede 14.12.2016, punkt 142, at købe UCC/Blaagaard. Børne- og Undervisningsudvalget godkendte 27.04.2017, punkt 48, en helhedsplan for UCC/Blaagaard. Herefter blev projektet forsinket som følge af overvejelser om mulig linjeføring af letbaneprojektet i området samt skolestrukturdrøftelser for Mørkhøj. Efter afklaring af disse forhold blev Økonomiudvalget 21.01.2020, punkt 8, orienteret om status på projektet med henblik på etablering af funktioner i Blaagaard-komplekset. Endeligt godkendte Økonomiudvalget 18.08.2020, punkt 2 og 3, et ønske om, at tilførelse af 55 mio. kr. til projektet indgik i budgetprocessen for 2021-2024, der med budgetaftalen blev vedtaget.

Nærværende sag omhandler Økonomiudvalgets behandling og godkendelse af byggeprogram (beskrivende del) og helhedsplan (illustrerende del) samt øvrigt tilhørende bilagsmaterialer med henblik på EU udbud af totalrådgivning af projektet samt efterfølgende EU hovedentrepriseforbud for selve byggeriet.

Byggeprogram

Byggeprogrammet beskriver formålet med Blågård byggeprojektet, som er at forene Enghavegård skole og det tidligere UCC/Blaagaard i ét samlet multifunktionelt bygningskompleks til gavn for Mørkhøjområdet og kommunens øvrige borgere og fritidsbrugere.

Denne intention skal løftes gennem samskabelse og under medejerskab af at kunne tilbyde et fællesskabsorienteret hus, der dagen igennem summer af liv og sætter nye højder for, hvordan et bygningskompleks ud over en udvidet skole kan indoptage mange andre kommunale funktioner.

I denne proces er det afgørende at gennemføre en bæredygtig renovering og modernisering af bygninger og arkitektur, så det samlede bygningskompleks også fremover kan værdsættes for sin høje kvalitet, og så alle i Gladsaxe Kommune fortsat kan udtrykke og stå ved sine smukke ikoniske bygninger i går, i dag og i morgen.

Når det nyrenoverede hus slår dørene op i midten af 2025, vil Blågård fremstå som én samlet helhed, hvor der dagligt færdes omkring 2.000 mennesker, der både arbejder på stedet og deltager i de mange forskellige aktiviteter og arrangementer, der afholdes.

Den centralt beliggende festsal og de omkringliggende loungeområder og kantinen/caféen vil opleves som stedets kulturelle omdrejningspunkt. Her gives plads til multiple formål og dobbeltanvendelse af de indbydende lokaler. Skolens aktiviteter afløses af fritidsbrugernes anvendelse og arrangementer efter skoletid, f.eks. når musik- og billedskolen tilbyder børn og unge undervisning. Om aftenen vil Gladsaxe Jazzklub åbne dørene for områdets aktive musikelskere - både med toner fra den store scene og fra den lidt mindre og uformelle scene, hvorfra jazzensemblet underholder den lille intime gruppe. Ligesom den lokale pensionistforening den ene dag spiller bridge i de mindre rumligheder langs festsalen eller næste uge dyrker yoga, pilates eller sences i små hold i en af idrætssalene.

De fysiske rammer vil således dagen igennem ændre karakter efter hvilke brugere, der står for aktiviteterne. Depotfaciliteter vil åbne og lukke og være med til at omstille rummene afhængig af, hvem der benytter dem - elever fra årgangsområderne, børn i SFO'en, unge i klubben eller en af de mange fritidsbrugergrupper.

Ligesom bygningerne vil undergå en forandring, gennem renovering, modernisering og nyindretning, vil udearealerne også blive omdannet. De nære udearealer vil blive aktiveret og knyttet til bygningernes indre funktioner og tilbyde børn og voksne gode udendørs læringsområder, opholds- og legesteder. Åbne stier gennem området vil tilbyde lokale beboere og hundeluftere at færdes ad trygge og velbelyste stiforløb. Landskabet vil fremstå som samlende element for ét sammenhængende område med en ny og fællesskabende identitet.

De nye rammer – både indendørs og udendørs - er tænkt til at stimulere multiple anvendelsesformer. Derfor vil den videre brugerinvolvering og projektudvikling afdække og konkretisere stedets indhold og muligheder yderligere - således at bygning, indretning og adfærd i treenighed skaber stedets særlige identitet.

Byggeprogrammet har været forelagt Kultur- og Fritids- og Idrætsudvalget 05.01.2021, punkt 6 og Børne- og Undervisningsudvalget 07.01.2021, punkt 5. Udvalgene har ikke udtrykt ønske om ændringer til byggeprogrammet.

Planerne for byggeriet beskrives i to hoveddokumenter; Byggeprogrammet og helhedsplanen samt en række bilag, som dels indeholder kort og tegninger, redegørelser og forundersøgelser, fastholder standarder, overordnede specifikationer, tids- og procesplaner mv.

I byggeprogrammet beskrives Gladsaxe Kommunes grundlæggende krav og ønsker til renoveringen. Både hvordan livet tænkes udfoldet, hvordan den byggetekniske renovering og modernisering tænkes gennemført og til hvilke standarder. Hvordan udearealerne bearbejdes, så de knytter sig til bygningernes fløje og funktioner, samt hvordan bygningskomplekset vil blive drevet af en fælles driftsorganisation. Byggeprogrammet fremgår af bilag 1.

Helhedsplan

Helhedsplanen supplerer og illustrerer byggeprogrammet ved at visualisere den overordnede disponering og arealanvendelse af de forskellige funktioner indenfor det samlede bygningskompleks. Farvede flader viser f.eks., hvor skolens forskellige årgangsmiljøer og fællesfunktioner placeres. Og den viser, hvor de rum og rammer, som let kan omstilles og dobbelt-anvendes, er beliggende. Disse områder, herunder idrætsfløjen, festsalen og omkringliggende loungemiljøer samt kantinen giver adgang til fritidsbrugerne, f.eks. et samlet musikområde som kan bruges af såvel skolen, musik- og billedskolen samt fritidsbrugerne, herunder jazzklubben.

Enghavegård Skole udvides med et ekstra spor til en firesporet skole. Det vil ske ved, at begge eksisterende ikoniske rammer - Enghavegård Skole og UCC/Blaagaard – alt afhængig af behov, årgangstrin og bygningernes skala, vil blive tilpasset elevernes alder og niveau.

Familieafdelingen samles i to fløje af nyere dato, som understøtter de funktioner, kontormiljøer og mødefaciliteter, som medarbejdere og besøgende har særligt behov for i det daglige og udviklende familiearbejde.

Et nyt Børnehus tager et forspring og åbner allerede medio 2021 og viser dermed vejen for en række borgere, som derigennem får øjnene op for stedets fremtidige muligheder.

Endelig er der afsat plads til områdets beboere og kommunens fritidsbrugere bl.a. Gladsaxe Musik og Billedskole, Jazzklubben, idrætsudøvere, pensionistklubber og spejdere. Alle disse forskellige brugere vil fordele sig ud over det samlede bygningskompleks, men i særlig grad benytte Idrætsfløjen, Festsalen og de centrale områder heromkring med loungemiljøer, kantine, ”Vinkelstuen” og desuden en række andre faciliteter, der indbyder til dobbeltanvendelse. Helhedsplanen fremgår af bilag 2.

Helhedsplanen har ligeledes været forelagt Kultur- og Fritids- og Idrætsudvalget 05.01.2021, punkt 6, og Børne- og Undervisningsudvalget 07.01.2021, punkt 5. Udvalgene har ikke udtrykt ønske om ændringer til helhedsplanen.

Tidsplan og brugerinddragelse

Programmeringsfase

Den nuværende fase i projektet er programmeringsfasen, hvori brugerne er inddraget med henblik på at bidrage med deres overordnede input; behov, krav og ønsker. I denne fase afstemmer vi med hinanden, hvad det er vi gerne vil.

Fra august 2020 til nu, er der gennemført en indledende brugerinvolvering for projektets forskellige interessenter og brugere; Enghavegård skole, Familieafdelingen, fritidsbrugerne, herunder § 17 stk. 4-udvalget, som har bidraget med behov og ønsker beskrevet i byggeprogrammet.

På grund af COVID-19-situationen har det dog været nødvendigt tidsmæssigt at skubbe den del af brugerinvolveringen, som omhandler § 17 stk. 4-udvalget og borgerne i Mørkhøj-området, indtil det igen er muligt at afholde workshops eller på anden måde fuldføre arbejdet. Dermed er fastlæggelsen af den overordnede arealanvendelse endnu ikke afklaret endeligt, men skubbet til næste fase; Dispositionsforslagsfasen, jf. nedenfor, hvor brugernes behov og ønsker til rum og rammer tillige uddybes og detaljeres yderligere.

Herudover er der netop ved at blive afsluttet en række supplerende forundersøgelser med henblik på at afdække bygningernes og de tekniske installationers stand forud for de næste faser.

Dispositionsfasen

I den næste fase, dispositionsfasen, uddybes og detaljeres projektet og brugerne involveres igen. Her får de lejlighed til at kvalificere deres input yderligere i det første tegnede produktet, som er et dispositionsforslag. Dispositionsforslaget viser for første gang, hvordan det samlede bygningskompleks disponeres arealmæssigt, og hvorledes rum og rammer indrettes. I denne fase vil en totalrådgiver lede projektet og udarbejdelsen af dispositionsforslaget gennem brugerinvolvering.

Projektforslagsfasen

Jo længere vi kommer hen i projektets faser – den næste som er projektforslagsfasen - jo mere aftager brugernes indflydelse. Dog må brugerne forvente at skulle besvare nogle sidste spørgsmål fra totalrådgiver og herefter verificere det færdige materiale og den del, som vedrører dem.

Med afslutning af projektforslagsfasen fastlægges projektet og økonomi, som herefter opfattes som bindende for, hvordan det færdige byggeri bliver.

Projekteringsfasen

Når projektforslaget efterfølgende er afstemt med brugerne, fortsætter projektet i selve projekteringsfasen. Her deltager brugerne ikke, idet projektet og økonomien nu er fastlagt og den tekniske del bearbejdes videre i detaljen. Totalrådgiver varetager dette arbejde og kobler et udførende team på selve byggeriet.

Samlet

Brugernes indflydelse er således stærkest i de indledende faser i projektet; programmerings-, dispositions- og projektforslagsfasen. Her modnes brugernes forståelse af projektets visioner og målsætning om samskabelse, helhedsorientering og fællesskab, og deres gensidige roller afklares igennem identificering og bevidstgørelse af deres fremtidige behov. Se bilag 3, Beskrivelse af brugerinvolveringen og Bilag 4, Procestidsplan for brugerinvolvering.

I perioden fra nu og frem til udsendelse af projektet i EU-udbud pågår udarbejdelsen af udbudsmaterialet som sammen med det byggeprogram inkl. helhedsplan, og alle bilag samles i ét samlet EU-totalrådgiverudbud. Se bilag 5, Summarisk projekttidsplan og bilag 6, Hovedtidsplan.

Af nedenstående tabel ses en overordnet tidsplan, hvor det er tydeliggjort, hvornår de kommende politiske behandlinger af sagen forventes afholdt.

Tabel 1: Overordnet tidsplan

År	Specifikation	Faser
	Politisk behandling af byggeprogram	Programmeringsfase
2021	Udbud af totalrådgivning på baggrund af prækvalifikation	Udbudsfase
	Aftaleindgåelse totalrådgiver	
	Udarbejdelse af dispositionsforslag	Dispositionsforslagsfase
	Udarbejdelse af Projektforslag	Projektforslagsfase
2022	Politisk behandling af projektforslag	
	Forprojekt	Totalrådgiver (gen.før.fase)
	Udbudsprojekt hovedentreprise	Projekteringsfase
2023	Udbud af entreprisarbejder på baggrund af prækvalifikation	Udbudsfase
	Evt. politisk behandling af licitationsresultatet	
	Aftaleindgåelse entreprenør	Hovedentreprenør (gen.før.fase)
2023 - 2024	Udførelse delentreprise 1 (Familieafdelingen, bygning 5 og 6)	Byggeri
2023 - 2025	Udførelse delentreprise 2 (Blågård, helhedsrenovering)	Byggeri

Medio 2023	Politisk behandling af navnekonkurrence	
Medio 2024	Aflevering delentreprise 1	Aflevering
August 2024	Ibrugtagning delentreprise 1	Ibrugtagningsfasen
Medio 2025	Aflevering delentreprise 2	Aflevering
August 2025	Ibrugtagning delentreprise 2	Ibrugtagningsfasen

Udbudsstrategi

Projektet anbefales udbudt først i

totalrådgivning, hvorefter projektet faktisk udførelse forventes udbudt i hovedentreprise. Udbudsstrategien er tilrettelagt som følge af, at opgaven ikke byder på nybygning, men derimod omfatter tung renovering af bevaringsværdige bygninger, med en skole og dagtilbud ved siden af i drift. Særligt er det også, at der er mange brugergrupper, og –hensyn.

Til at udføre dette arbejde ønskes en erfaren og kompetent totalrådgiver, som kan realisere de underkriterier, der vælges, og samtidig er god til at lytte til og afstemme brugernes forskellige interesser og behov imellem. Samtidig forventes totalrådgiveren også at have stor erfaring med lignende byggerier, herunder transformation af folkeskoler og kontorbyggerier, bæredygtige og bevaringsværdige byggerier. Og endelig skal totalrådgiveren evne at koordinere og styre processen i forhold til projektets mere tekniske kompleksitetsgrad gennem alle faser, herunder også et EU-Udbud af entreprisarbejderne således, at det færdige byggeri følges til døren og afleveres med høj kvalitet og til tiden.

Bæredygtighed

Gladsaxe Kommunes arbejde med bæredygtighed tager afsæt i FN's verdensmål, og har i den forbindelse udpeget 7 af verdensmålene, som værende særligt relevante for netop Gladsaxe.

Som led i at understøtte strategien, skal renoveringen og moderniseringen af bygningskomplekset være så bæredygtigt som mulig under de givne rammer. Derfor foreslås det, at projektet skal leve op til kravene i den Frivillige Bæredygtighedsklasse, som er et centralt element i den grønne omstilling af byggeriet og at der føres logbog med henblik på at dokumentere og fastholde de bæredygtige tiltag.

Herudover er det målsætningen at indarbejde DGNB certificeringens hoved- og delkriterier som 'tjekliste' for god bæredygtig praksis i projektet. Her gives hovedkriterierne i forhold til god kvalitet ifm. proces, miljø, økonomi, teknik og social kvalitet samt områdets kvalitet.

På den ovenfor skitserede måde vil projektets mange målsætninger og udfordringer blive søgt afvejet og balanceret indenfor den afsatte økonomi.

Ny arbejdstitel og navnekonkurrence

Projektet har hidtil gået under navnet "Enghavegård/UCC/Blaagaard, 4.spor og familieafdeling". Dette er en lang og tung titel. Det foreslås det, at selve byggeprojektet fremover har arbejdstitlen "Blågård".

Endvidere foreslås det, at der i god tid inden ibrugtagning af første etape medio 2024 udskrives en navnekonkurrence i efteråret 2023. Økonomiudvalget forelægges en sag herom i maj/juni 2023.

Bystrategisk perspektiv

Det skal sikres, at Blågård projektet er med til at løfte Mørkhøj-området i et bystrategisk perspektiv. Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe, der skal skabe overblik over de bystrategiske udfordringer og muligheder, der knytter sig til området omkring Blågård – et prisme som de kommende anbefalinger fra § 17 stk. 4-udvalget for Mørkhøj vil kunne ses i. Der kan derfor ske justeringer omkring udearealer og adgangsområder, kantzoner mv. der indgår i projektet, så der sikres en sammenhæng til byområdet.

Økonomi

Der er til projektet afsat 135 mio. kr., inkl. midler til idrætsfløjen.

Den kommende proces

Såfremt byggeprogram, helhedsplan og tidsplan samt udbudsstrategi godkendes ved nærværende sag, vil totalrådgivningen blive sendt i udbud umiddelbart efter 02.02.2021 med forventet aftaleindgåelse med totalrådgiver lige før sommerferien 16.06.2021. Brugerinvolvering ifm. dispositionsforslag opstartes efter sommerferien 2021 og pågår frem til og med udarbejdelse af projektforslag.

Herefter skal Økonomiudvalget behandle projektforslag forventet medio 2022, der fastlåser projektet og økonomien yderligere. Denne drøftelse indebærende godkendelse af projektets fortsættelse til projekteringsfasen, EU-udbud af byggearbejderne i hovedentreprise, udførelse og aflevering.

Børne- og Kulturforvaltningen og Center for Økonomi indstiller,

1. at byggeprogram, helhedsplan og tidsplan godkendes som basis for udbud af totalrådgivningen,
2. at der godkendes en ny arbejdstitel for projektet; "Blågård", og
3. at der udskrives en navnekonkurrence i efteråret 2023.

Relateret behandling

Børne- og Undervisningsudvalget 07.01.2021, punkt 5.

Kultur- og Fritids- og Idrætsudvalget 05.01.2021, punkt 6.

Økonomiudvalget 18.08.2020 punkt. 3.

Økonomiudvalget 21.01.2020, punkt 8.

Børne- og Undervisningsudvalget 27.04.2017, punkt 48.

Byrådet 14.12.2016, punkt 142.

Bilag

Bilag 1 - Byggeprogram Blågård

Bilag 2 - Helhedsplan

Bilag 3 - Beskrivelse af brugerinddragelse

Bilag 4 - Procestidsplan for brugerne

Bilag 5 - Summarisk Projekttidsplan

Bilag 6 - Hovedtidsplan

Bilag 7 - Udbudsstrategi

Punkt 6: Likviditetsopgørelse 31.12.2020

20-24-00.01.00

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Gennemsnitslikviditeten kan pr. 31.12.2020 opgøres til 1.583 mio. kr.

Bilag 1 viser udviklingen i den gennemsnitlige likviditet set over de seneste 12 måneder.

I den seneste opgørelse af den gennemsnitlige likviditet for 3. kvartal var forventningen en gennemsnitlig likviditet på 1.622 mio. kr. ved årets udgang. Faldet i den gennemsnitlige likviditet på 39 mio. kr. skyldes primært fortsat fremrykning af leverandørbetalinger i konsekvens af COVID 19, og at udgiften til køb af Ringbo blev godt 13 mio. kr. højere end tidligere estimeret.

Kommunens likvide beholdning er i budgetperioden 2021-2024 disponeret til finansieringen af blandt andet følgende anlægsprojekter: Fremtidsvej, sundheds- og beskæftigelseshus, Udvidelse af kapaciteten på dagtilbudsområdet, etablering af gode læringsmiljøer på kommunens folkeskoler, istandsættelse af UCC Blaagaard, skøjtehal, puljer til strategiske investeringer i kernevelfærd, anlæggelse af letbanen og Gladsaxe Boulevard, om- og nybygning af bosteder på Kellersvej, modernisering af vejbelysningen, Søborg Hovedgade samt Bagsværd Sø - Revitalisering. Hertil kommer flere andre mindre ombygningsprojekter. Derudover er der afsat penge til vedligehold af kommunens ejendomme og infrastruktur. Der henvises til bilag 2 som giver en oversigt over de vedtagne anlægsprojekter. Af bilag 2 fremgår det ligeledes, at likviditetstrækket i perioden 2021-2024 vil udgøre 2,3 mia. kr. Der tages dog forbehold for de forventede videreførsler, idet disse først beslutes i forbindelse med den endelige godkendelse af regnskabet for 2020.

Økonomisk Sekretariat følger nøje likviditetsforbruget for at sikre den bedst mulige formueforvaltning. Gladsaxe Kommunes overskydende likviditet er placeret i danske obligationer samt i bæredygtige aktier.

Bemærkninger til opgørelsen

Kommunens likviditet er opgjort som et gennemsnit over det sidste år. Gennemsnitslikviditeten opgøres netto, hvilket vil sige, at træk på kassekreditter modregnes i likviditeten. Den gennemsnitlige likviditet skal indberettes kvartalsvis til Økonomi- og Indenrigsministeriet.

Center for Økonomi forelægger sagen til orientering.

Bilag

Bilag 1 31122020

Bilag 2 31122020

Punkt 7: Mundtlige meddelelser

21-1-00.01.00-P35

Meddelelse

Ingen.

Punkt 8: Lukket: Mundtlige meddelelser

21-1-00.01.00-P35

Punkt 9: Godkendelse

18-23733-00.00.00-A00

Beslutning

Godkendt.