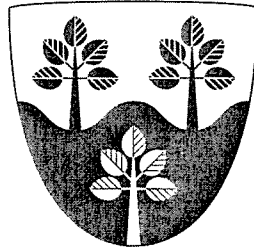


REBILD KOMMUNE



BILAG TILLÆGSDAGSORDEN

Sundhedsudvalget

Mødedato:

Onsdag den 14-11-2007.

Mødetidspunkt:

16:00.

Sted:

Mødelokale 1, Administrationsbygningen i Nørager.

Notat

Arealbehov ved etablering af institution for demente i Støvring

Forudsætninger

Det samlede byggeri forventes at antage et omfang på 2470 m² bebygget areal og skal placeres på et areal øst for jernbanen i Støvring (matr. nr. 8hk Støvring by, Buderup).

Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 201 for et område i Støvring Ådale fastlægger følgende bestemmelser for arealanvendelsen i området:

Benævnelse:	Plejhjem, dagcenter, beskyttede boliger, idrætshal o.lign.
Formål:	Institutionsformål
Bebyggelsesprocent:	50%
Etage antal:	2 etager
Bygningshøjde:	12 meter
Detailhandel:	Ingen
Private/fælles udendørs- opholds arealer:	25% af etagearealet
Anlagte p-pladser:	1 p-plads pr. 50 m ² bygningsareal eller 1½ plads pr. bolig
Særlige forhold:	5 m byggelinie til alle veje

Der må ikke udstykkes grunde på under 4000 m².

Der skal senere udarbejdes en mere detaljeret lokalplan for området

Analyse

Behovet for grundareal afhænger af, hvilke forudsætninger der lægges til grund for byggeriet. Institutionen kan etableres som en bygning i 1 eller delvist 2 etager. Projektgruppen anbefaler at byggeriet etableres i 1 etage i forhold til målgruppens behov og den mest optimale driftssituation. Hvis der til trods herfor bliver tale om byggeri i to etager, vurderer projektgruppen at det alene er dagcenteret og dele af servicearealerne der vil kunne etableres i 1. sals plan. I det følgende overvejes dels et byggeri i 1 etage og dels et byggeri i delvist 2 etager (levebo-miljøer i stueetagen samt dagcenter og dele af servicearealerne i 1. sals plan).

Af tabellen herunder fremgår en opgørelse af arealbehovet sammenlignet med de eksisterende forhold på Mastruplund. Bebyggelsens omfang på 2470 m² består af 2100 m² boligareal og 370 m² serviceareal og dagcenter. Arealet til p-pladser og adgangsveje på 1900 m² består af 50 p-pladser med et bruttoareal på 25 m² pr. stk samt 650 m² til øvrige adgangsveje, varelevering mv. Det samlede behov for grundareal til en ny institution vil således med ovenstående forudsætninger blive mindst 7050 m² og maksimum 8270 m² med tilhørende bebyggelsesprocenter på mindst 27% og højst 34% (til sammenligning kan nævnes, at bebyggelsesprocenten på Mastruplund i dag er 38%).

	Eks. Forhold Mastruplund		Nybyggeri 1 etage		Nybyggeri delvist 2 etager	
	m2	%	m2	%	m2	%
Bebygget areal	4111	38	2470	34	2150	30
P-plads og adgangsvej mv.	2200	20	1900	26	1900	27
Opholdsareal 100 m2 pr. bolig	4519	42	3000	41	3000	43
Grundareal i alt v/ 100 m2 opholdsareal pr. bolig	10830	100	7370	100	7050	100
Opholdsareal 130 m2 pr bolig	-	-	3900	-	3900	-
Grundareal i alt v/ 130 m2 opholdsareal pr. bolig	-	-	8270	-	7950	-

Konsekvenser for den kommunale økonomi i projektet

Hvis grundarealets størrelse reduceres fra 11.000 m² (som indtil videre er forudsat i forbindelse med beregningen af den kommunale økonomi i projektet) til 7.050 m² har det som konsekvens, at den kommunale nettoudgift i projektet stiger fra ca. 2,7 mio. kr. til ca. 4,5 mio. kr. ved en uændret grundpris på ca. 370 kr. pr. m². Hvis det skal undgås skal grundprisen pr. m² hæves tilsvarende hvis grundarealets størrelse reduceres for at ende på en kommunal nettoudgift på de 2.7 mio. kr.

Spørgsmål til diskussion

1. Vil I have den samme indtægt for grunden uanset grundarealets størrelse? Skal vi fastholde kvadratmeter prisen pr. bebygget areal på kr. 1.600 som hidtil forudsat i beregningen af den kommunale økonomi i projektet?
2. Hvor lille en bebyggelsesprocent kan I acceptere? Projektgruppen anser det for urealistisk at opnå en bebyggelsesprocent på 50 som rammen i lokalplanen er.
3. Hvilken af følgende to modeller ønsker I at der arbejdes videre med:
 - a. Minimum grundstørrelse og højere kvadratmeterpris for grunden.
 - b. Fastholde en for stor grund og samtidig sætte betingelser ind i skødet om, at ved senere tilbygninger skal der svares den samme kvadratmeter pris pr. bebygget areal som i det oprindelige projekt (kr. 1.600 pr. bebygget m²)
4. Hvor ambitiøse vil I være med hensyn til rummeligheden i de udendørs opholdsarealer? På Mastruplund svarer de nuværende udendørs opholdsarealer til 100 m² pr. bolig.

NOTAT

13.11.2007/VJA
Sag nr.: 0660-0726

30 demensboliger og dagcenter i Støvring. Rebild Kommune Notat vedr. valg af ekstern bygherre

Valg af ekstern bygherre ved nyetablering af alment byggeri

Lovgrundlag og forslag til konkurrencemodel

Kommunalbestyrelsen skal udpege ekstern bygherre efter en åben konkurrence, der er landsdækkende annonceret i pressen eller elektroniske medier i henhold til Lov om Almene Boliger § 116.

I bekendtgørelse om støtte til almene boliger er beskrevet minimumskrav til konkurrencen

- Kommunalbestyrelsen skal sikre sig at der kan disponeres over grunden til nybyggeriet
- I konkurrencematerialet skal indgå:
 - Baggrunden for konkurrencen
 - Informationer om byggeri og byggegrund
 - Beskrivelse af bygherreopgaven
 - Hvis driftsherre er forskellig fra bygherre- overordnede krav til overdragelsesaftale
 - Konkurrencebetingelser med redegørelse for kriterierne for valg af bygherre
- Frist for modtagelse af ansøgninger
- Krav om ligebehandling af ansøgere iht. EU's ligebehandlingsregler. Objektive og saglige kriterier, med vægt på ansøgerens professionalisme og kompetence som bygherre på det pågældende byggeri.
- Kommunalbestyrelsen skal hurtigst muligt underrette ansøgerne skriftligt om resultatet af konkurrencen.
- Minimums krav til evt. overdragelsesaftale.

Det anbefales at udbudet gennemføres efter den interaktive konkurrencemodel som er etableret på konkurrenceportal for kommuner www.bygherrekonkurrence.dk

Konkurrenceportalen drives af Bygherreforeningen i samarbejde med KL. Modellen er udviklet i samarbejde mellem Bygherreforeningen og Kuben Boplan og er en nem, effektiv og billig måde at gennemføre bygherrekonkurrence på.

Udgiften er på 6.000 kr. ekskl. moms, som dækker alle udgifter til brug af modellen, samt support ved udfyldelse af konkurrencegrundlaget. Udgiften kan betales over projektet.

Procedure og tidsplan

1. Kommunen skal selv oprette sig som bruger
2. Kommunen udfylder et konkurrencemodul
3. Konkurrencen offentliggøres på hjemmesiden på besluttet udskrivningsdato.
4. Tilbudsgivere udfylder et tilbudsmodul indenfor den fastsatte frist

5. Efter fristens udløb kan kommunen hente tilbudene på hjemmesiden
6. Kommunen vurderer tilbud, på bedømmelseskema, og vælger bygherre
7. Kommunen giver tilbudsgivere skriftlig besked

Ad 2. For at kunne udfylde konkurrencemodulet skal kommunen tage stilling til en række krav til og forbehold overfor bygherren. Arbejdet kan igangsættes, når der er taget beslutning om, at bygherre skal være ekstern. Det foreslås, at projektgruppen gives mandat til udfyldelse af konkurrencemodul efter godkendelse af styregruppen, når indstilling til byrådet foreligger.

Ad.3. Der er ikke yderligere krav om offentliggørelse. Afhængig af hvor mange tilbud der ønskes, kan der yderligere annonceres, f.eks. på kommunens hjemmeside. Efter byrådets godkendelse af betydende krav, gives styregruppen mandat til at offentliggøre konkurrencen.

Ad.4. Frist for tilbudsgivning vil normalt være 14 dage.

Ad.5. Kun kommunen har adgang til tilbudene

Ad.6. Frist for tildelingsdato vil afhænge af godkendelsesprocedure. Det foreslås, at projektgruppen gives mandat til at vurdere tilbud til styregruppens godkendelse.

Spørgsmål til diskussion:

Styregruppen bedes tage stilling til følgende spørgsmål i henhold til vedlagte kladde til konkurrencegrundlag:

1. At byrådet tager beslutning om byggesagen gennemføres af ekstern bygherre, der vælges i åben konkurrence iht. Lovgivningen
2. Mandat til styregruppe og projektgruppe, og at der anvendes konkurrencemodellen på konkurrenceportal for kommuner www.bygherrekonkurrence.dk
3. At nedennævnte overordnede krav til konkurrencematerialet forelægges byrådet til godkendelse i november 2007, og at konkurrencen udskrives umiddelbart efter byrådsmødet.
4. Minimumskrav til annoncering er at offentliggøre konkurrencen på konkurrenceportalen. Det anbefales desuden at konkurrencen offentliggøres på kommunens hjemmeside.
5. at der i konkurrencematerialet indføres følgende krav og forbehold:
 - a. F 1500. Kommunen har ikke taget endelig stilling til om kommunen selv vil eje eller leje servicearealer. Tilbudet fra bygherren afgives ud fra en lejesituation, hvor den valgte bygherre opfører servicearealer for kommunen. - Der gives mulighed for at beslutningen kan omgøres efter forhandling med den valgte bygherre.
 - b. F1500. Kommunens udgifter, der skal afholdes over byggesagen iht. Pkt. F2130 i skemaet, vedrører udgifter til bygherrekonkurrence, samt honorar til ekstern bygherrerådgiver og kommunen til udarbejdelse af gennemførelsesgrundlag, byggesagsadministration indtil skema A og byggeprogram. Bygherren forventes at udarbejde endeligt skema A i samarbejde med kommunen. Bygherren inddrages i færdiggørelse af byggeprogram vedr. forhold der har betydning for byggeriets anlægs- og driftsøkonomi
 - c. F1500. Kommunen forbeholder sig ret til, at der tilknyttes en ekstern lejerrådgiver og at udgift hertil afholdes af projektet under særlig rådgivning.

- d. F1500. Kommunen lægger stor vægt på en arkitektonisk flot løsning, hvor projektet ud fra en helhedsbetragtning tilpasses intentioner i lokalplanen. Funktionel indretning i forhold til den daglige brug og specielt demente borgeres behov vægtes højt. Den valgte bygherre forudsættes derfor at ansætte eller råde over rådgivere med specialviden indenfor alment ældre- og handicapbyggeri.
- e. F1500. Sammen med skema A kræves der fremsendt minimum et skitseforslag til godkendelse. Kommunen forbeholder sig ret til at kræve flere skitseforslag forelagt, evt. at projektet udbydes i totalentreprisekonkurrence. (Projektet vurderes at være for lille til at kunne bære udgifterne til en arkitektkonkurrence)
- f. F2060. Fastlæggelse af grundpris. Kravet er iht. konkurrencebetingelserne ikke endeligt bindende
- g. F2070 og F3030. Evt. særlige krav vedr. grund og lokalplan fastlægges af Teknisk Forvaltning.
- h. F4010. Forventet m² pris pr. bruttoetageareal anbefales fastlagt til det maksimale rammebeløb for 2008, beregnet til kr. 18.820 kr. pr. m² inkl. moms, da der i perioden har været en stor stigning i byggeindekset. (Rammebeløbet er steget med 1,8% svarende til pristalsstigningen, hvor byggeomkostningerne i perioden er steget med ca. 6,5%)
- i. F5000 og F6000. Der sættes ikke specifikke krav til udbudsform vedr. teknisk rådgivning og entreprisarbejder, da det bør fastlægges i samarbejde med den valgte bygherre (se dog forbehold e)).
- j. F7000. Valg af driftsherre. Skemaet udfyldes således, at bygherre og driftsherre så vidt muligt bliver den samme. Der accepteres ikke nyoprettede almene organisationer, da man ønsker en erfaren driftsherre.
- k. F8500. Det foreslås at der skal medsendes følgende referencer og at de vil indgå som en del af bedømmelsesgrundlaget udover standard bedømmelseskriterier i skemaet.:
 - i. Antal byggeopgaver vedr. almene ældreboliger (skema A, B eller C) i årene 2005-2007.
 - ii. Byggeskadefondens bemærkninger til et års gennemgang for de sidste 3 almene ældreboligbyggeopgaver.
 - iii. Ændringer i anskaffelsessummen fra skema B til C for de sidste 3 almene ældreboligbyggeriopgaver.

Vibeke Jakobsen

REBILD KOMMUNE

Styregruppen for demensbyggeriet

REFERAT

Mødested: Administrationsbygningen i Nørager

Mandag den 12. november 2007 kl. 15.00

Fraværende: Ingen

Møde slut kl. 16.30

Kontakt:
Rebild Kommune
Hobrovej 88
9530 Støvring
Tlf.nr. 99 88 99 88

DAGSORDENSPUNKTER

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Velkomst ved Orla Kastrup Kristensen.
2. Arbejdet med en samlet strategi for demensområdet i Rebild Kommune ved Finn Bernhard.
3. Notat vedr. arealbehov til byggeriet ved Vibeke Jacobsen.
4. Notat vedr. den videre proces med at foretage udbud af bygherrerollen og indgå aftale med et boligselskab ved Vibeke Jacobsen.
5. Forberedelse af Sundhedsudvalgets møde d. 14. november og 5. december ved Finn Bernhard.
6. Eventuelt

1. Velkomst ved Orla Kastrup Kristensen

Orla Kastrup Kristensen byd velkommen, og orienterede kort om behandlingen af sagen på Byrådets møde d. 1. november 2007, hvor sagen blev sendt tilbage til Sundhedsudvalget til nærmere belysning.

2. Arbejdet med en samlet strategi for demensområdet i Rebild Kommune ved Finn Bernhard.

Der blev besluttet, at der udarbejdes en tids- og handleplan der forelægges for Sundhedsudvalget i december måned 2007.

3. Notat vedr. arealbehov til byggeriet ved Vibeke Jacobsen

Styregruppen anbefaler

- at den samlede grundindtægt fastholdes på kr. 4.592.000,-, svarende til 1.600 kr. pr. bebygget areal
- at der fastlægges en lavere bebyggelsesprocent for projektet end de max. 50% som angivet i lokalplanen. Der anbefales etplans byggeri af hensyn til den mest optimale drift
- at der arbejdes videre med en minimumgrundstørrelse og højere m2pris for grunden
- at rummeligheden i de udendørs opholdsarealer fastlægges mellem 100 og 130 m2

Der anbefales en grundstørrelse på minimum 7.500 m2, svarende til en rummelighed i de udendørs opholdsarealer på 104 m2., og en grundpris på ca. kr. 612,- pr. m2 grund.

4. Notat vedr. den videre proces med at foretage udbud af bygherrerollen og indgå aftale med et boligselskab ved Vibeke Jacobsen.

Styregruppen anbefaler:

- at byrådet beslutter at byggesagen gennemføres af ekstern bygherrer, der vælges i åben konkurrence iht. lovgivningen
- at styregruppen gives mandat til at gennemføre bygherrekonkurrence på konkurrenceportalen og at godkende valg af bygherre. Projektgruppen udfører det praktiske arbejde med udfyldelse af konkurrencematerialet og foretager bedømmelse af tilbud og udarbejder indstilling til styregruppen.
- at nedennævnte overordnede krav til konkurrencematerialet forelægges byrådet til godkendelse i november 2007, og at konkurrencen udskrives umiddelbart efter byrådsmødet.
- minimumskrav til annoncering er at offentliggøre konkurrencen på konkurrenceportalen. Det anbefales desuden at konkurrencen offentliggøres på kommunens hjemmeside.
- at der i konkurrencematerialet indføres følgende krav og forbehold:
 - a. Kommunen har ikke taget endelig stilling til om kommunen selv vil eje eller leje servicearealer. Tilbuddet fra bygherren afgives ud fra en lejesituation, hvor den valgte bygherre opfører servicearealer for kommunen. (Styregruppen anbefaler at servicearealer lejes, men der sættes forbehold, således at beslutningen kan omgøres efter forhandling med den valgte bygherre.)
 - b. Kommunens udgifter, der skal afholdes over byggesagen iht. Pkt. F2130 i skemaet, vedrører udgifter til bygherrekonkurrence, samt honorar til ekstern byg-

herrerådgiver og kommunen til udarbejdelse af gennemførelsesgrundlag, byggesagsadministration indtil skema A og byggeprogram. Bygherren forventes at udarbejde endeligt skema A i samarbejde med kommunen. Bygherren inddrages i færdiggørelse af byggeprogram vedr. forhold der har betydning for byggeriets anlægs- og driftsøkonomi

- c. Kommunen forbeholder sig ret til, at der tilknyttes en ekstern lejerrådgiver og at udgift hertil afholdes af projektet under særlig rådgivning.
- d. Kommunen lægger stor vægt på en arkitektonisk flot løsning, hvor projektet ud fra en helhedsbetragtning tilpasses intentioner i lokalplanen. Funktionel indretning i forhold til den daglige brug og specielt demente borgeres behov vægtes højt den valgte bygherre forudsættes derfor at ansætte eller råde over rådgivere med specialviden indenfor alment ældre- og handicapbyggeri.
- e. Sammen med skema A kræves der fremsendt minimum et skitseforslag til godkendelse. Kommunen forbeholder sig ret til at kræve flere skitseforslag forelagt, evt. at projektet udbydes i totalentreprisekonkurrence. (Projektet vurderes at være for lille til at kunne bære udgifterne til en arkitektkonkurrence)
- f. Grundpris fastlægges til 1.600 kr. pr. bebygget areal. (Kravet er iht. konkurrencebetingelserne ikke endeligt bindende)
- g. Evt. særlige krav vedr. grund og lokalplan fastlægges af Teknisk Forvaltning.
- h. Forventet m² pris pr. bruttoetageareal fastlægges til det maksimale rammebeløb for 2008, beregnet til kr. 18.820 kr. pr. m² inkl. moms, da der i perioden har været en stor stigning i byggeindekset. (Rammebeløbet er steget med 1,8% svarende til pristalsstigningen, hvor byggeomkostningerne i perioden er steget med ca. 6,5%)
- i. Der sættes ikke specifikke krav til udbudsform vedr. rådgivning og entreprisarbejder, da det bør fastlægges i samarbejde med den valgte bygherre.
- j. Valg af driftsherre. Skemaet udfyldes således, at bygherre og driftsherre så vidt muligt bliver den samme. Der accepteres ikke nyoprettede almene organisationer, da man ønsker en erfaren driftsherre.
- k. Følgende referencer skal fremsendes og vil indgå som en del af bedømmelsesgrundlaget:
 - i. Antal byggeopgaver vedr. almene ældreboliger (skema A, B eller C) i årene 2005-2007.
 - ii. Byggeskadefondens bemærkninger til et års gennemgang for de sidste 3 almene ældreboligbyggeopgaver.
 - iii. Ændringer i anskaffelsessummen fra skema B til C for de sidste 3 almene ældreboligbyggeopgaver.

5. Forberedelse af Sundhedsudvalgets møde d. 14. november og 5. december ved Finn Bernhard.

Det blev besluttet, at punkt 3 og 4 fremsendes til Sundhedsudvalgets møde d. 14. november 2007 som en tillægsgagsorden.

6. Eventuelt

Intet.

Styregruppen for demensbyggeriet

Styregruppen, den 12. november 2007

Orla Kastrup Kristensen

Gert Jensen

Poul Larsen

Flemming Hansen

Finn Bernhard
