

REFERAT Social- og Sundhedsudvalget - 2022-2025 d. 31-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 31. oktober 2023 kl. 15:30

Mødested Virtuelt

Mødedeltagere Margarita Christensen, Maja Holt Højgaard, Fatih Baran
 (Fravær), Lene Skallebæk, Harun Muharemovic, Hajg
 Zanazanian, Søren Wermuth Larsen, Cecilie Engell, Klaus Godsk
 Kollberg, Bo Kristiansen

Indholdsfortegnelse

Beslutning om tidsplan for salg af grund til etablering af friplejehjem.....	3
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	5

Punkt 261: Beslutning om tidsplan for salg af grund til etablering af friplejehjem

S2022-47768

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. september 2023, at der udbydes et areal på Vesterled til salg med henblik på byggeri af friplejehjem.

På den baggrund har forvaltningen udfærdiget udbudsmateriale, som har været i forhøring blandt interesserede udviklere. Tilbagemeldingerne er, at udviklerne vurderer, at tidsplanen for udbudsperioden og byggeri er for kort. Det har derfor givet anledning til, at forvaltningen har revideret den samlede tidsplan for, hvornår det kan forventes, at et friplejehjem på Vesterled kan tages i brug. Den reviderede tidsplan gør, at den samlede tidsplan rykkes fra primo/medio 2027 til medio/ultimo 2027.

Sagen behandles på ekstraordinært møde i Social- og Sundhedsudvalget for at sikre, at tidsplanen ikke forsinkes unødigt.

Sagen behandles i Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Social- og Sundhedsforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at den reviderede tidsplan for byggeri af friplejehjem godkendes.

Sagsfremstilling

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens godkendelse af at der udbydes et areal på Vesterled til salg med henblik på byggeri af friplejehjem, har forvaltningen udfærdiget udbudsmateriale for salget. Udbudsmaterialet er udfærdiget på baggrund af en udbudsstrategi, som blev godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde den 13. september 2023.

Forhøring af udbudsmateriale

For at sikre at udbudsmaterialet er udarbejdet uden uklarheder, og for at sikre at det er interessant for mulige aktører på markedet, har forvaltningen forud for udbuddet sendt materialet i forhøring hos relevante aktører. Input fra aktørerne indeholder følgende:

- udbudsperioden opleves som meget kort i forhold til at aflevere et tilbud med et kvalificeret og ordentlig bearbejdet skitseprojekt. Forvaltningen havde sat en udbudsperiode til 8. november 2023 - 15. januar 2024.
- tidsplanen for realisering af byggeriet vurderes som værende for kort. Forvaltningen havde på baggrund af markedsdialog i foråret sat byggeperioden til 20 måneder, hvilket aktørerne anbefaler forlænget.
- opførelse i etaper vurderes ikke som hensigtsmæssig. Forvaltningen havde lagt op til, at der var mulighed for opførelse i etaper, hvis udvikler ville bygge mere end 104 boliger.
- 104 boliger vurderes af én udvikler at være et højt antal, og udvikleren vurderer, at det vil være mere interessant for friplejehjemsoperatører at drifte et friplejehjem med 80-90 boliger. Forvaltningen holder dog fast i minimum 104 boliger, da det er sat ud fra et forventet behov fra kommunen. Udfordringen med antallet af boliger har heller ikke været nævnt i de øvrige tilbagemeldinger eller på de indledende dialogmøder, hvorfor det ikke vurderes at være et generelt synspunkt.

For at sikre at interesserede tilbudsgivere har den nødvendige tid til både at fremsende et tilstrækkeligt bearbejdet skitseprojekt og opføre byggeriet, har forvaltningen udarbejdet forslag til en revideret tidsplan. Med den reviderede plan sikres den nødvendige tid til opførelse af et friplejehjem, som kan indfri de forventninger, Brøndby Kommune har til byggeriets arkitektoniske og visuelle udtryk samt funktionalitet og brugervenlighed. Dette betyder, at den forventede ibrugtagning rykkes fra primo/medio 2027 til medio/ultimo 2027, og der gives derfor 25 måneder til byggeproces og ca. 2 uger ekstra til tilbudsgivning.

Tidsplan

Den reviderede forventede tidsplan for projektet er følgende:

- offentliggørelse af udbudsmateriale på udbud.dk: 13. november 2023
- frist for levering af købstilbud: 26. januar 2024
- forvaltningens evaluering af købstilbud: 27. januar - 9. februar 2024
- mulighed for forhandling med tilbudsgivere: 12. februar - 5. marts 2024
- valg af vindende tilbudsgiver: 8. marts 2024
- indgåelse af betinget købsaftale: 13. marts 2024
- projektering og lokalplan: 2024-2025
- opførelse: 2025-2027
- forventet ibrugtagning og indflytning af borgere: medio/ultimo 2027

Der er i tidsplanen taget højde for, at de midlertidige pavilloner til daginstitution kan blive på grunden indtil den nye daginstitution forventes at stå færdig til indskrivning af børn i september 2024. Køber overtager selve arealet, når lokalplanen er endeligt vedtaget forventeligt medio 2025. Brøndby Kommune har dermed adkomst til arealet indtil da. Der vil være mulighed for, at køber kan få adgang til at tage jordprøver og lignende med efterfølgende tildækning, hvis det ønskes af køber. Opførelsen af friplejehjemmet forventes fortsat igangsat snarest efter lokalplanen er vedtaget.

Betydning for det forventede pladsbehov

På baggrund af de nuværende prognoser for det forventede behov for plejeboliger i 2027 vurderer forvaltningen, at det er muligt at håndtere en udskydelse af udbygningen af plejehjemskapaciteten.

Den samlede kapacitet for de midlertidige pladser vil også blive påvirket af udskydelsen af den samlede proces. Forvaltningen vurderer også her, at de 6 måneders forskydelse vil kunne håndteres. Vurderingerne er baseret på en prognose og skal tages med forbehold for f.eks. ændringer i lovgivning og evt. ændrede rammer for samarbejdet mellem region og kommune.

Forvaltningen vil følge udviklingen i behovet for plejehjemspladser og behovet for midlertidige pladser.

Økonomiske konsekvenser

Salg af areal på Vesterled vil indbringe et pt. ukendt beløb, som tilgår kassebeholdningen.

De kommunale anlægsudgifter og driftsudgifter i forbindelse med etablering af tandklinik på friplejehjemmet vil der blive forelagt en sag om, når der skal indgås lejekontrakt.

Konsekvenser for grøn omstilling

Der er i udbudsmaterialet stillet krav om minimum DGNB Guld, og det vil blive vægtet positivt, hvis byggeriet opføres med en bæredygtighedscertificering på mere end DGNB Guld. Endvidere vil det blive vægtet positivt, hvis der arbejdes med biodiversitet, herunder mangfoldighed og hjemmehørende arter på de grønne arealer.

Aktuel beslutning på Social- og Sundhedsudvalget - 2022-2025 31-10-2023

Indstillingen anbefales.

Punkt 262: Godkendelse af beslutningsprotokol

S2021-80501

Indstilling

Social- og Sundhedsudvalget skal godkende beslutningsprotokollen, når den mundtligt er blevet læst højt på mødet. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend".

Aktuel beslutning på Social- og Sundhedsudvalget - 2022-2025 31-10-2023

Beslutningerne til de enkelte dagsordenspunkter blev læst op.
Godkendt.