

BILAG 1

Sagsbeh: Tonni Hesselberg
J. nr.: 153-2016-20929
Dato: 08-06-2016

Indledning

I forbindelse med drøftelsen om "Fremtidens Gildhøjhjem" på Kommunalbestyrelsens møde 9. december 2015, blev det besluttet at forvaltningen skulle arbejde videre med to placeringer på henholdsvis Sognevej og Brøndby Møllevej.

Dette notat indeholder overordnede planmæssige overvejelser over de to placeringer, grove skitser af, hvorledes et eventuelt byggeri kan ligge på grundene, en vurdering af muligheden for fremtidige udbygninger samt generelle overvejelser over muligheder for finansiering og fordele og ulemper ved disse. Notatet vil afslutningsvis perspektivere over hvordan det fremadrettede arbejde med "Fremtidens Gildhøjhjem" kan forløbe.

Brøndby Møllevej

Planmæssige overvejelser

Den nuværende placering af Gildhøjhjemmet på Brøndby Møllevej er centralt beliggende i Brøndby Kommune, mellem Brøndbyvester, Brøndbyøster og Brøndby Strand. Trafikalt er området velbetjent med offentlig transport (busser) og udgør en del af hjertet i Brøndby med nær placering til Brøndby Rådhus. Der kan argumenteres for, at det med den centrale og attraktive beliggenhed, kan være med til at definere, hvad Brøndby Kommune bliver kendt for, såfremt bygningerne eller aktiviteten på grunden skiller sig ud. Derfor kunne det overvejes, om arealet ville være bedre udnyttet til en mere publikumsorienteret funktion, som flere vil benytte end et ældrecenter. Alternativt kan man sikre, at "Fremtidens Gildhøjhjem" kan blive et arkitektonisk eller funktionelt pejlemærke for andre kommuners ældrecentre.

Brøndby Møllevej er en del af "*Byudviklingsområdet Sportsbyen - Copenhagen Sport City*". Kommunen søger at få Staten til, at udpege området til et regionalt udviklingsområde med fokus på sport og sportsrelaterede virksomheder og forbund, og dermed videreudvikle de allerede eksisterende klubaktiviteter, virksomheder og forbund i området.

Det vurderes, at der er et udviklingspotentiale i området i forhold til sport, kultur, musik/koncerter, kontor, serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, kollegier og liberale erhverv m.v. Det nuværende areal, hvor Gildhøjhjemmet ligger, er derfor centralt placeret i forhold til en fremtidig udvikling af Sportsbyen. Hvis denne placering vælges, anbefales det,

at muligheden for, at ældrecentret kan formidle overgangen til de sports- og kulturelle aktiviteter, der ligger sydligere. I forhold til ovenstående kunne ældrecentret indeholde bevægelsesaktiviteter for ældre medborgere eller en kombination af flere aktiviteter, plejecenter-, sports- og foreningslokaler, privat og offentlig service, butikker etc. og på den måde være en integreret del af Sportsbyen. Grundet grundens attraktive beliggenhed kunne den også i stedet for et "Fremtidens Gildhøjhjem" sælges til andre virksomheder, forbund mm, der i højere grad understøtter de eksisterende sportsaktiviteter.

Kommuneplanrammer

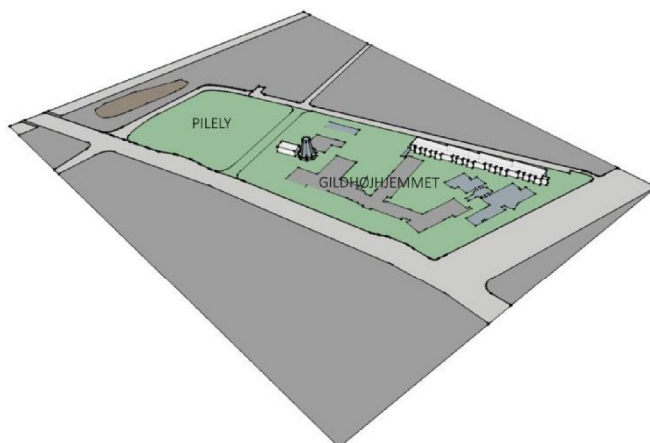
Kommuneplanrammerne angiver rammerne for en fremtidig lokalplan. For en placering på Brøndby Møllevvej er der ingen udfordringer ved at bibeholde et ældrecenter, såfremt det ikke bliver bygget i mere end 3 etager.

Andre planmæssige opmærksomhedspunkter:

Såfremt "Fremtidens Gildhøjhjem" opføres på Brøndby Møllevvej, anbefales det, at undersøge adgangsforholdene til Brøndby Møllevvej. Eksempelvis kan den nuværende adgangsvej til Brøndby Møllevvej nedlægges og i stedet forlænge Gammel Kirkevej mod øst op ad regnvandsbassinet. Det vil give en større samlet byggegrund. Ved inddragelse af Tingstedet/Pilely vil det give en stor samlet byggegrund, der også giver mulighed for at indpasse møllen bedre i området/byggeriet.

Volumenstudier over massefylde, placering på grund, bygningshøjder mm.

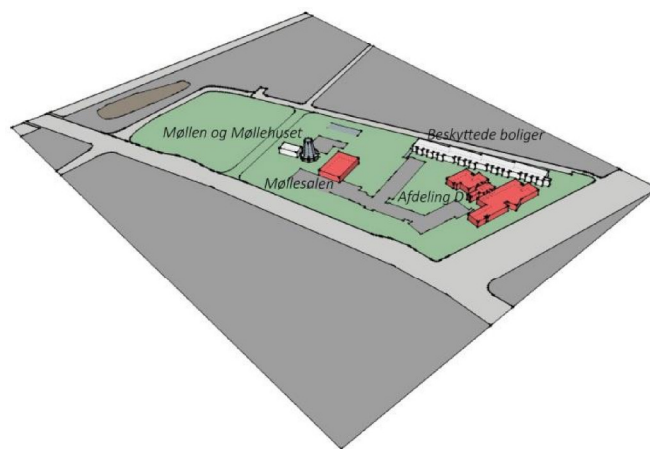
Bygges "Fremtidens Gildhøjhjem" på den nuværende lokalitet på Brøndby Møllevvej, anbefales det, at arealet udvides med parkarealet Pilely og at Brøndby Møllevvej omlægges som vist på tegningen nedenunder.



Der er med en placering på Brøndby Møllevej flere tænkelige scenarier. Bl.a.

A) Nedrive det eksisterende ældrecenter og dele af Møllehuset. Tilbage er kun Møllen, den ældste del af Møllehuset og de beskyttede boliger på Brøndby Møllevej. "Fremtidens Gildhøjhjem" vil i dette scenarie være total nybyggeri.

B) Sammenbygge "Fremtidens Gildhøjhjem" med de tilbageværende velfungerende bygningsdele fra det nuværende ældrecenter, Møllesalen og Afdeling D.



Diagrammerne i nedenstående viser nogle skematiske volumenstudier for "Fremtidens Gildhøjhjem" både med og uden Møllesalen og Afdeling D bevaret og integreret. Diagrammerne giver et bud på et samlet plejecenter på ca. 12.000 m² og mulige massevolumener og placeringer på grunden.



Kompakt massevolumen på ca. 12.000 m³ med indhak til Møllen



Kompakt massevolumen på ca. 10.000 m³ med indhak til Møllen, Møllesalen og Afdeling D.



Udflydende massevolumen på ca. 12.000 m³ med opstående uderum. Tæt lav bebyggelse



Udflydende massevolumen på ca. 10.000 m³ med opstående uderum. Tæt lav bebyggelse



Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m³ med opstående uderum. 1-2 etagebyggeri.



Etagesammensat massevolumen på ca. 10.000 m³ med opstående uderum. 1-2 etagebyggeri.



Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m³ med opstående uderum. 1-2 etager med udvidelsesmulighed på ca. 3000 m².



Etagesammensat massevolumen på ca. 10.000 m³ med opstående uderum. 1-2 etager med udvidelsesmulighed på ca. 3000 m².

Interrimforanstaltninger

Som tidligere beskrevet vil der være nogle udfordringer ved at bygge på Brøndby Møllevej. Det vil eksempelvis være en fordyrende faktor at opføre plejecenterbyggeriet på Brøndby Møllevej i etaper. Dels vil der være en del Interrimforanstaltninger for at beskytte beboere og personale mest muligt på det nuværende Gildhøjhjem mod støv, støj og bygge gener. Derudover vil den opdeltede proces f.eks. betyde separate tekniske anlæg for hver etape, som skal ibrugtages etapevis og der kan være udfordringer i forhold til afspærring af byggepladsafgrænsninger og adgangsforhold for byggearbejdere vs. beboere og personale.

Det kan ikke helt undgås, at beboere og personale vil være generede af byggearbejdet i perioder, hvor støj og støv vil forekomme og flere aktiviteter og trafik vil være udvidede og andre vante aktiviteter og trafik vil kunne være begrænsede. Men det kan godt lade sig gøre at bygge på nuværende grund og etapevis. Dette er gjort andre steder med positive sidegevinster. Feks. da Lionsclub i Søllerød blev bygget, hvor det ifølge stedets leder var en gevinst for stedets beboere, som fulgte byggeprocessen med stor interesse og engagement. Ved en succesfuld koordineret byggeproces kunne udfaldet forhåbentligvis være, at beboere og personale vil opleve ejerskabsfølelse gennem byggeprocessen, da processen er nærtliggende.

Hvad gør vi med Møllen, Pensionisthuset Møllen og boligerne på Brøndby Møllevej.

Udover det nuværende Gildhøjhjem indeholder grunden også den gamle Mølle med gamle og nyere Møllehusbygninger samt et anneks. I Møllehusbygningerne og Annekset holder Pensionisthuset Møllen, plus billard klubberne til. Møllen og det gamle Møllehus har en historisk værdi og planafdelingen anbefaler disse bevares med mulighed for at flytte dem til en anden lokalitet. Det nye Møllehus og anneks har hverken historisk eller bygningsmæssigt værdi. Det må således forventes, at for at få mest muligt ud af en fremtidig benyttelse af grunden, må disse bygninger fjernes. Det betyder, der skal findes nye lokaler til henholdsvis pensionist huset og billard klubberne.

Der kan være mange løsninger på, hvorledes det er bedst at placere Pensionisthuset og billard klubberne. Der er udtrykt bekymring for, om det kan skræmme brugerne væk, hvis de placeres sammen med et nyt Ældrecenter. På den anden side kan det være med til at skabe liv på centeret og det kan formentlig udformes arkitektonisk, så brugerne ikke føler de har til huse på et ældrecenter. Det er således i første omgang valgt at indregne udgifterne til at inkludere pensionisthuset Møllen og billardklubberne i "Fremtidens Gildhøjhjem".

Sognevej

Planmæssige overvejelser

I forhold til at placere "Fremtidens Gildhøjhjem" på Sognevej er der nogle planmæssige forhold, der skal tages højde for. I dag er Sognevej omfattet af "*Helhedsplan for Priorparken og Vibeholm*". Helhedsplanen foreslår, at de traditionelle erhvervsområder i området bliver omdannet og forskønnet til et område for kontor- og serviceerhverv, dog vil nogle af de eksisterende transport- og industrivirksomheder i Priorparken blive bevaret. I den østlige del af området, herunder Sognevej, som ligger ud til Motorring 3, vil der som i dag være transport- og lagerfunktioner. Desuden vil der jf. helhedsplanen blive mulighed for kultur- og sportsaktiviteter.

Brøndby kommune er fortsat i dialog med Trafikministeriet for at få en ny S-togs station og en motorvejsafkørsel i Priorpark området, hvilket vil understøtte udviklingen. Det er meget uvidst, om der vil komme en S-togs station og en motorvejsafkørsel i Priorpark området, men hvis der gør, vil disse sandsynligvis ligge i området væk fra Sognevej.

Kommunen er ved at behandle et ønske om en ny lokalplan for den nordlige del af området, hvor den tidligere NKT hal er ved at blive omdannet til en eventhal og studieformål.

Kommunen modtager også byggeansøgninger fra nye virksomheder, f.eks. etableringen af showrooms mv. Teknisk Forvaltning vil i forbindelse med den kommende planstrategi – og senere Kommuneplan 2017 – vurdere, om der er behov for at revurdere den eksisterende Helhedsplan eller ej.

Priorparken er omkranset af et hegn og indgangene i området er bevogtet. Dette giver de etablerede virksomheder god beskyttelse, men giver både udfordringer i forhold til udviklingen af området og de trafikale forhold på Sognevej. I forhold til udviklingen af Priorparken vil det være en fordel at nedlægge hegnet, men det vil samtidig være en kontroversiel beslutning.

Kommunens areal ved Sognevej ligger lige udenfor hegnet. Hvis "Fremtidens Gildhøjhjem" placeres på Sognevej, bør det overvejes, hvordan det hænger sammen med kommunens fremtidige planer for området, herunder om Kommunen skal skubbe på en omdannelse af området i umiddelbar nærhed af Priorparkens hegn, uden at nedlægge hegnet eller om det er hensigtsmæssigt at fastholde den nuværende anvendelse.

Et ældrecenter er dog ikke en af de kernefunktioner, som forudses i Helhedsplanen, men kan supplere de serviceerhverv, der er forudset i Helhedsplanen. Hvis Helhedsplanen ikke realiseres, og området vedbliver at være et industriområde bag hegn, vil et ældrecenter heller ikke være en kernefunktion.

I forhold til de trafikale forhold, så skaber hegnet ofte kødannelser uden for Priorparken, med store udfordringer for trafikken på Sognevej mv. Dette er hverken i forhold til den nuværende eller fremtidige anvendelse hensigtsmæssigt. En udvikling af Priorparken kan nødvendiggøre en omlægning af adgangsvejene, hvilket kan medføre en inddragelse af nuværende ubebyggede arealer. Såfremt der bygges ældrecenter på Sognevej, vil det ikke være muligt at bruge denne til trafikomlægning.

Kommuneplanrammer

Kommuneplanrammerne angiver rammerne for en fremtidig lokalplan. Det er i forhold til den nuværende lokalplan for Sognevej ikke muligt at placere et ældrecenter her.

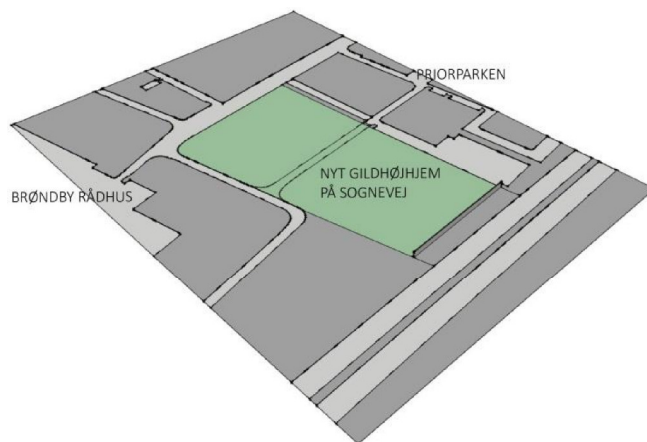
Kommuneplanrammerne kan dog ændres af kommunalbestyrelsen og der kan udarbejdes en ny lokalplan. En ny lokalplan og et kommuneplanstillæg til Sognevej vil tage mellem 8-12 mdr. at udarbejde.

Andre planmæssige opmærksomhedspunkter:

Priorparken er udlagt til virksomheder i miljøklasse 3-5 (støjende virksomheder). Der er ligeledes meget og tung trafik, der sammen med trafikken på motorvejen kan være en støjudfordring. Inden en fuld udvikling af Priorparken, kan et ældrecenter placeret på Sognevej ligge lidt isoleret fra den omgivende by. Der er ligeledes ikke kollektiv trafik lige ved døren, selv om der er god kollektiv trafikbetjening på Park Allé.

Volumenstudier over massefylde, placering på grund, bygningshøjder mm.

Vælger man at placere "Fremtidens Gildhøjhjem" på Sognevej anbefales det, at indkørslen til Priorparken, fra Sognevej 25 til Port Øst omlægges, for at opnå et størst muligt samlet byggefelt. Byggefeltet vil således være som nedestående.



Byggefeltet på Sognevej vil være mere indskrænket end ved en bebyggelse på Brøndby Møllevej. Der må således forventes eventuelle lydhegn til at skærme mod larm fra Motorring 3 og den omkringliggende tunge trafik i industriområdet – alternativt at byggeriet udformes således, at bygningskroppen mod nord og øst udformes som støjskærme. Størrelsen af byggefeltet gør således, at "Fremtidens Gildhøjhjem" på denne placering må opføres som et etagebyggeri. Grundstørrelsen vil endvidere gøre det vanskeligt at integrere andre funktioner i byggeriet.

Diagrammerne på side 9 viser nogle skematiske volumenstudier for "Fremtidens Gildhøjhjem", ved placering på Sognevej. Diagrammerne giver et bud på et samlet ældrecenter på ca. 12.000 m², med mulige massevolumener og placeringer på grunden.

Med visionen om "Fremtidens Gildhøjhjem" følger også ambitionen om tilgængelige og aktiverende uderum til de ældre og demente beboere. Dette vil være en større udfordring ved et byggeri i højden på Sognevej. En løsning er at kigge på alternativer til de jordnære sansehaver, hvor de demente på de øverste etager formentlig aldrig finder ned og i stedet skabe store uderum i højden. Dette kan bl.a. ses i Sundhedshuset Albertslund, hvor der er skabt et etagebyggeri med store tagterrasser, hvor der er prioriteret arealer til plantehaver, spil og vandrestier.



Kompakt massevolumen på ca. 12.000 m².



Udflydende massevolumen på ca. 12.000 m² med opstående uderum. Tæt lav bebyggelse



Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m² med opstående uderum. 1-2 etagebyggeri.



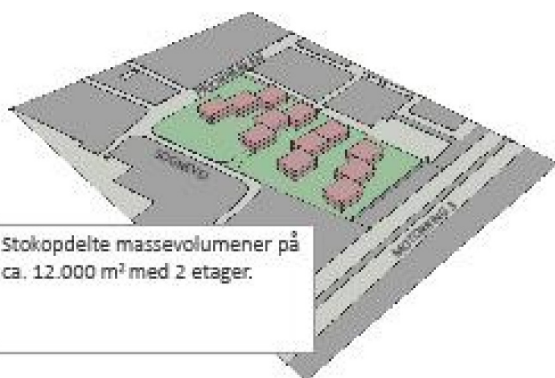
Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m² med et varierende etage antal på 2-3



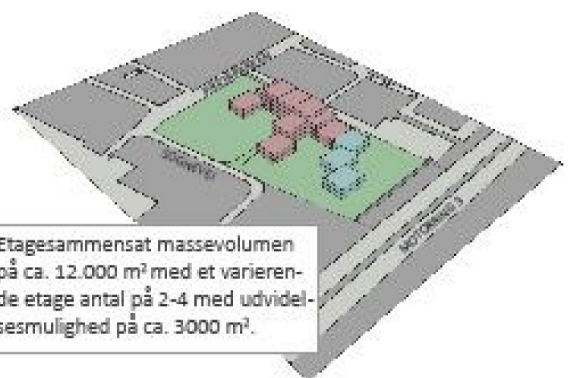
Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m² med et varierende etage antal på 2-4



Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m² i en kompakt form med 4 etager.



Stokopdelte massevolumener på ca. 12.000 m² med 2 etager.



Etagesammensat massevolumen på ca. 12.000 m² med et varierende etage antal på 2-4 med udvidelsesmulighed på ca. 3000 m².

Interrimforanstalninger

Det vil være en fordel at plejecenterbyggeriet kan bygges helt færdig og ibrugtages på én gang. Tekniske anlæg vil være sammenkoblede og bygningen vil kunne driftes optimalt. Der vil her ikke være gener for beboere og personale under byggeprocessen.

Omvendt kan man risikere at beboere/borgere ikke kan finde samme relation til den nye placering og personale og beboere kan ikke forventes at have helt samme ejerskab gennem byggeprocessen, da processen er fjerntliggende.

Hvad gør vi med Møllen, Pensionisthuset Møllen og boligerne på Brøndby Møllevej.

Hvis der bygges på Sognevej, skal der træffes en beslutning om, hvad der skal ske med det nuværende Gildhøjhjem på Brøndby Møllevej. Skal grunden sælges eller bruges til andre kommunale formål mv. ?

På samme måde må det forventes, at de nye møllehusbygninger, hvor pensionisthuset Møllen har til huse, også vil blive revet ned hvis grunden enten sælges eller bruges til andet formål. Det betyder, der skal findes nye lokaler til henholdsvis pensionisthuset og billard klubberne. Det er således i første omgang valgt at indregne udgifterne til at inkludere pensionisthuset og billardklubberne i "Fremtidens Gildhøjhjem". På samme måde kan de beskyttede boliger på Brøndby Møllevej påvirke, hvad grunden kan bruges til fremover. Det er derfor vigtigt at diskutere, hvilke planer der er med disse i fremtiden.

Økonomi og finansiering

I arbejdet med at se på de to placeringer på henholdsvis Brøndby Møllevej og Sognevej, er der fremkommet fokuspunkter, der har en vis indflydelse på de beregninger, der blev fremlagt for Kommunalbestyrelsen den 9. december 2015. Dels fordi det kræver et konkret prospekt. I det følgende afsnit vil der først blive fremlagt en tilpasning af de allerede forelagte beregninger, med de elementer der er synliggjort i arbejdet med de to lokaliteter. Dernæst er der et afsnit, der beskriver forskellige finansieringsmuligheder, herunder muligheden for at inddrage RealDania.

Tilpasning af beregning

De følgende to sider vil indeholde en opdateret skønnet beregning af udgifterne til etablering af et ældrecenter på henholdsvis Brøndby Møllevej og Sognevej. En af ændringerne er, at der i forhold til fordelingsnøglen mellem den kommunale andel og borgernes andel er valgt, at betragte vej og parkering som en 100 % kommunal udgift.

Derudover er der medregnet udgifter til nedrivning af og erstatnings m2 for den "nye" møllehusbygning, hvor pensionisthuset Møllen og billardklubberne i dag har til huse. Derimod er der ikke taget højde for de beskyttede boliger på Brøndby Møllevej, selv om de formentlig ikke er placeret hensigtsmæssigt, såfremt "Fremtidens Gildhøjhjem" placeres på anden lokalitet. Beregningen skal dog tages med et stort forbehold, da flere aspekter spiller ind på den endelige økonomi, herunder valg af finansiering mm.

Beregning af maximumsbeløb	Brøndby Møllevej
Maximumsbeløb incl. energitillæg pr. m2 boligareal incl. moms	28.800
Opførelse af nye bygninger + udeomsarealer	235.748.281
Grundkøb	5.200.000
Omkostning Nye beboerarealer	240.948.281
I alt pr. m2 boligareal	27.458
Omkostninger forbundet med etableringen af fremtidens Gildhøjhjem -excl. Moms	Scenarie 4C
Bygge/Renoveringsomkostninger	251.871.125
- Nedrivning af bygninger	9.337.500
- Renovering af eksisterne bygninger	0
- Opførelse af nye bygninger	238.373.625
- Grundkøb	4.160.000
Etableling af udenomsarealer	9.000.000
- Udearealer	5.500.000
- Sansehave	1.500.000
- Omlægning af vej	1.000.000
- Parkering	1.000.000
Øvrige Omkostninger	22.830.000
- Velfærdsteknologi	10.000.000
- Flytning af beboere	830.000
- Montering af servicearealer	12.000.000
Omkostninger i alt	283.701.125
Finansiering	-283.701.125
- Indfrielse af eksisterne lån	37.038.916
- Grundværdi til finansiering af grundkapitalen	-4.160.000
- Beboernes andel (Lån og beboer indskud)	-173.482.763

- Tilskud fra staten (40.000 kr. pr. ny etableret bolig incl. moms)	-4.320.000
- Kommunens andel inden evt salg af Gildhøjhjemmet	-138.777.278
- Salg af Gildhøjhjemmet	0
- Kommunens andel efter evt. salg af Gildhøjhjemmet	-138.777.278
Afledte Årlige driftudgifter	25.403.750
- Årlig Netto drift af 50 nye boliger (Serviceudgifter)	25.403.750
- Årlig Merudgift til Tekniskservicemedarbejdernes opgaver i de beskyttede boliger	0

Beregning af maximumsbeløb	Scenarie 4B
Maximumsbeløb incl. energitillæg pr. m2 boligareal incl. moms	28.800
Opførelse af nye bygninger + udeomsarealer	235.748.281
Grundkøb	15.600.000
Omkostning Nye beboerarealer	251.348.281
I alt pr. m2 boligareal	28.644
Omkostninger forbundet med etableringen af fremtidens Gildhøjhjem -excl. moms	Scenarie 4B
Bygge/Renoveringsomkostninger	250.853.625
- Nedrivning af bygninger	0
- Renovering af eksisterende bygninger	0
- Opførelse af nye bygninger	238.373.625
- Grundkøb	12.480.000
Etableling af udenomsarealer	9.000.000
- Udearealer	5.500.000
- Sansehaver	1.500.000
- Omlægning af vej	1.000.000
- Parkering	1.000.000
Øvrige omkostninger	22.830.000
- Velfærdsteknologi	10.000.000
- Flytning af beboere	830.000
- Montering af Servicearealer	12.000.000
Omkostninger i alt	282.683.625
Finansiering	-282.683.625
- Indfrielse af eksisterende lån	37.038.916

- Grundværdi til finansiering af grundkapitalen	-12.480.000
- Beboernes andel (Lån og beboer indskud)	-180.970.763
- Tilskud fra staten (40.000 kr. pr. ny etableret bolig incl. moms)	-4.320.000
- Kommunens andel inden evt salg af Gildhøjhjemmet	-121.951.778
- Salg af Gildhøjhjemmet	-33.000.000
- Kommunens andel efter evt. salg af Gildhøjhjemmet	-88.951.778
Afledte årlige driftudgifter	25.503.750
- Årlig nettodrift af 50 nye boliger (Serviceudgifter)	25.403.750
- Årlig merudgift til tekniske servicemedarbejderes opgaver i de beskyttede boliger	100.000

Finansiering

I forhold til finansiering af "Fremtidens Gildhøjhjem" er der mange forskellige muligheder, men flere af disse er svære at konkretisere effekterne af på dette stadie i processen. For at få en mere nøjagtig effekt, kræver det, at der udarbejdes et konkret prospekt. I det følgende vil der kort blive gengivet nogle af de mulige finansierings- og støttetiltag. Herunder muligheder gennem Landsbyggefonden, OPP projekter mv..

Landsbyggefonden

I forhold til en placering af "Fremtidens Gildhøjhjem" på den nuværende lokalitet på Brøndby Møllevej, har der været arbejdet på to scenarier. Enten at rive det hele ned og bygge nyt eller en delvis nybygning/ ombygning med bevarelse af afdeling D. I den forbindelse har der været afholdt to møder med Landsbyggefonden (LBF) henholdsvis 1. februar 2016 og en gennemgang af Gildhøjhjemmet den 15. april 2016 for at klarlægge, hvilke muligheder der evt. ville være for støtte herigennem. LBF har forskellige støttemuligheder, herunder renoveringsstøtteordningen, nedrivningsstøtteordningen samt ydelsesstøtte. Ydelsesstøtten kan formentlig også bruges i forbindelse med, at der bygges et nyt ældrecenter på anden lokalitet, såfremt restgælden påvirker huslejen i de nye boliger.

Renoveringsstøtte

I forhold til en ombygning af Gildhøjhjemmet vurderer LBF ikke, at der kan opnås særlig stor støtte. Dette skyldes, at bygningernes dårlige tilstand skyldes almindeligt slid og der derfor er tale om almindelige vedligeholdelsesudgifter. Derudover er afdeling D, som er mest velegnet til forsat at være del af et "Fremtidens Gildhøjhjem" for ny en bygning til at opnå støtte

igennem LBF. Hvilke beløb der eventuelt kan blive tale om, vurderes efter et konkret byggeprojekt og dybdegående tilstandsrapport.

Nedrivningsstøtteordningen

Ordningen støtter i forbindelse med nedrivning af materiale, der har særligt miljømæssige konsekvenser. De tekniske analyser tyder ikke på store problemer på Gildhøjhjemmet og derfor vurderes det ikke som værende store beløb der kan hentes. De konkrete beløb vurderes af LBF på baggrund af konkret projekt, men gives kun til boligdelen ikke servicearealerne.

Ydelsesstøtte

Et sidste element i møderne var muligheden for at opnå ydelsesstøtte. Ydelsesstøtten gives som kontant bidrag, for at bevare en rimelig husleje. For at finde ud af hvad støttebeløbet kan blive, tager LBF udgangspunkt i, at man vil ramme en rimelig husleje. Derfra "regnes baglæns" for at finde ud af, hvad der er behov for af støtte. Det er i udgangspunktet alle udgifter i forbindelse med byggeprojektet, der kan indgå i beregningen, herunder restgælden, såfremt den flyttes med over i "Fremtidens Gildhøjhjem". I det tilfælde vil LBF kunne medvirke til at finansiere indfrielsen med op til 2/5, kommunen skal selv afholde 3/5 dele.

På samme måde som med Renoveringsstøtten og Nedrivningsstøtten, kræves der for at få en vurdering af støttebeløbet, et konkret projekt, med oversigt over både etablerings- og driftsudgifter. På mødet blev det desuden oplyst, at vi ikke behøver at afvente den meget lange tidshorisont på 2-3 år for meddelelse af tilsagn – da eksempelvis Egedal Kommune har fået en tilsvarende sag behandlet på ét år, hvilket vi også kan forvente.

Offentlig Privat Partnerskab (OPP)

OPP er en organisationsform, der anvendes til at løse offentlige bygge- og anlægsopgaver. Kernen i OPP er, at det offentlige finder en privat leverandør til ikke blot at gennemføre et byggeprojekt, men også at drive byggeriet (men ikke nødvendigvis drive ældrecenterfunktionen). Den private part får altså ikke blot ansvar for byggeriet, men også for efterfølgende vedligehold og driftsopgaver. Derfor stiller den offentlige part i højere grad funktionskrav end udførelseskrav til den private part, som dermed får et større råderum end i sædvanlige bygge- og anlægsprojekter. OPP-leverandøren skal selv finde ud af hvordan, det sikres, at et byggeri får de aftalte funktioner, og hvordan det efterfølgende drives og

vedligeholdes. Det medfører et stort incitament til at udtænke langtidsholdbare løsninger og løse opgaven rigtigt fra starten.

I et OPP-projekt tænker man blandt andet finansiering, etablering og løbende drift og vedligehold sammen i ét og samme udbud af et projekt. Den væsentlige investering foretages af den private part, mens den offentlige part løbende betaler for opgaven, der typisk strækker sig over en længere periode – f.eks. 10-30 år. En helt central udfordring ved OPP er, at begge parter skal vænne sig til nogle andre roller, end de ellers er vant til. Den offentlige part skal agere som bestiller, og den private part skal tage bygherrerollen til sig og gribe det ansvar, som det indebærer.¹ Det vurderes umiddelbart, at der vil være få men enkelte private virksomheder, der vil være interesseret i OPP ved etablering af ældrecentre. Herunder de svenske koncerner, der allerede har private plejecentre i Danmark.

Fordele og ulemper

På baggrund af de OPP-projekter, der allerede er gennemført i Danmark, er der høstet en række erfaringer, som peger på fordele og ulemper ved OPP som model for offentligt og privat samarbejde.

Fordele:

- Design, projektering, etablering og byggeri/installation samt den efterfølgende drift kan sammentænkes
- Hver part bærer de risici, som de har bedst mulighed for at påvirke og håndtere
- Budgetsikkerhed for den offentlige part
- Innovation i opgaveløsningen
- Projekter gennemføres til aftalt tid, pris og kvalitet

Ulemper:

- OPP-projekter med privat finansiering er karakteriseret ved relativt høje kapitalomkostninger, idet kommuner og regioner normalt kan finansiere det billigere end en privat OPP-leverandør
- OPP-processen er både ressourcekrævende og omkostningstung

¹ <http://www.bygst.dk/viden-om/samarbejds-og-organisationsformer/offentligt-privat-partnerskab/?AspxAutoDetectCookieSupport=1>

- Transaktionsomkostningerne er generelt høje
- Feltet af OPP-tilbudsgivere er ofte snævert i Danmark, hvilket kan medføre højere priser og for lidt innovation
- Ordregiver har mindre frihed til at prioritere anvendelsen af anlægget og mindre fleksibilitet i forbindelse med budgetlægning, fordi ydelserne til OPP-leverandøren er fastlagt for en længere tidshorisont

Låne- og deponeringsregler

Når der anvendes privat eller offentlig fremmedfinansiering i forbindelse med et OPP-projekt, skal ordregiver deponere i henhold til deponeringsreglerne i lånebekendtgørelsen. Der er ikke deponeringspligt, hvis et OPP-projekt egenfinansieres, eller hvis ordregiver har en ledig låneramme. Ordregiver kan evt. opnå hel eller delvis deponeringsfritagelse ved at ansøge Økonomi- og Indenrigsministeriets OPP-pulje eller andre kommunale og regionale puljer.

Udbudsregler

OPP-projektets finansieringsform skal overvejes inden et OPP-projekt sendes i udbud. Ved udbud af OPP med offentlig finansiering er det udbudsretslige udgangspunkt, at der er tale om udbud af to ydelser, dels en OPP-kontrakt og dels en finansiel tjenesteydelse. I udbudsmaterialet skal det oplyses, at ordregiver har besluttet at tilvejebringe finansieringen i form af offentlig finansiering enten som egenfinansiering, lån eller leasing. De OPP-leverandører, som byder på opgaven, skal således ikke byde på finansieringen, hvilket er en fordel, da finansiering normalt ikke er en kernekompetence for entreprenører og driftsoperatører. Udbud af OPP-kontrakten vil typisk ske efter reglerne om konkurrencepræget dialog

Finansiering med ESCO-aftaler

ESCO (Energy Service Companies) er et i dansk sammenhæng nyt begreb. Det indebærer, at et privat ESCO-firma påtager sig at gennemføre (og evt. finansiere) en energioptimering af en bygning eller anden facilitet, og påtager sig risikoen for, at kunden får et lavere energiforbrug. Det bryder med den traditionelle måde at gennemføre energirenoveringer på: Risikoen for at investeringen sparer sig hjem overføres til det private firma, der til gengæld får lov til at foreslå, hvad der skal udføres for at kunne leve op til garantien. SBI har udarbejdet en publikation om de foreløbige erfaringer.²

² <http://www.sbi.dk/miljo-og-energi/energibesparelser/esco-i-danske-kommuner/esco-i-danske-kommuner>

Sådan som vi læser og forstår ESCO, så bruges det kun ifm energirenovring i eksisterende bygninger. Der vil formentlig derfor ikke være tale om en finansieringsform, der kan bruges til opførelse af et nyt Gildhøjhjem.

RealDania

RealDania er en forening som arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Dette sker gennem filantropi, som både kan gå på direkte støtte til konkrete projekter, men også strategisk filantropi, hvor der bl.a. kan ydes støtte til sparring, rådgivning og analyser. Kommunen har afholdt møde med programchef fra RealDania. RealDanias program "Rum for alle" sigter mod at bidrage til fremtidens velfærdssamfund gennem nye og tilpassede indretninger af byer, byrum og bygninger der tilgodeser sårbare befolkningsgrupper. Gennem dette program, ønsker RealDania at indgå tværfaglige samarbejder og eksempelprojekter som vil skabe varige løsninger med fokus på ressourcensvage ældre. Det blev dog under mødet tydeligt, at RealDania ikke ønsker at indgå i udformning af konkrete plejeboligprojekter, ej heller i udviklingen af boligtyper til demente.

RealDania forventer dog, at de omkring 1. september 2016 får godkendt, at støtten på dette område skal gå til at udvikle og udbrede nye boligformer og nye rammer for sundhed og fællesskaber, som fremmer livskvaliteten i den sene alder. Dette indebærer, at projekter som indeholder nye elementer af bofællesskaber for ældre, som adskiller sig fra de i dag kendte projekter – vil være interessante at indgå et samarbejde omkring.

Specifikt betyder dette, at RealDania anbefaler kommunen, at betragte "Fremtidens Gildhøjhjem" i en lidt bredere ramme. Både for så vidt angår den fysiske placering, og samtænkning af Gildhøjhjemmet med de udviklingsmuligheder, som ligger i udviklingen af "sportsbyen" og de overvejelser, der kan være for sammenhængen til rådhuset samt den videre udvikling af Priorparken mv.

Der er ikke givet noget tilsagn, men RealDania anbefaler, at kommunen fremsender et notat, hvor der gøres nogle overvejelser om udviklingen af området. På den baggrund kunne det give mening at foretage en analyse af områdets udviklingspotentiale – også inden for rammerne af kommunens behov for om/ ud bygning af Gildhøjhjemmet.

På denne måde kunne der måske gives støtte til selve analysen, med inddragelse af relevante interessenter, ligesom analysen kunne pege på nogle udviklingsmuligheder, som kunne være interessante for RealDania.

Opsamling og den videre proces

På Kommunalbestyrelsens møde den 9. december blev det besluttet, at forvaltningen skulle arbejde videre med at undersøge to mulige placeringer af "Fremtidens Gildhøjhjem" – på hhv. den eksisterende matrikel og på den kommunale grund på Sognevej.

Som det fremgår af det foregående, kan det lade sig gøre at opføre "Fremtidens Gildhøjhjem" på begge matrikler. Det er svært at pege enentydigt på, hvilken placering, der er mest attraktiv. Ud fra de faglige ønsker til lav bebyggelse, indeholder Brøndby Møllevej nogle fordele pga. grund størrelsen mens det ud fra et økonomisk perspektiv er mest attraktivt at bygge på Sognevej, idet der i denne model er indregnet et provenu for salget af nuværende bygningsmasse, og at Landsbyggefondens medvirken kun vil have marginal betydning for økonomien på Brøndby Møllevej..

For begge modellers vedkommende, skal der tages stilling til placering og opførelse af nyt Pensionisthus, billardlokaler, møllen og evt. de beskyttede boliger på Brøndby Møllevej.

Som det fremgår giver begge modeller nogle byplanmæssige udfordringer. Dels "Byudviklingsområdet Sportsbyen – Copenhagen Sport City" samt Helhedsplan for Priorparken, herunder de trafikale tilkørselsforhold hertil.

Kontakten til RealDania tegnede nogle nye muligheder og det er forvaltningernes vurdering, at disse muligheder bør undersøges nærmere inden Kommunalbestyrelsens endelige stillingtagen.

RealDania vil muligvis indgå i et samarbejde med at foretage en sammenhængende analyse af områdets muligheder – dels i forhold til udfoldelse af de to byudviklingsplaner, dels i forhold til muligheden for at skabe synergi mellem denne udvikling og placering og udfoldelse af et nyt Gildhøjhjem. Dette fordrer formentlig en åbenhed overfor muligheden for at medtænke andre nye boformer i tilknytning hertil – en form for seniorbofællesskaber.

Et ældrecenter indtænkt i de generelle udviklingsplaner for Brøndby Kommune, med en central placering og i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens ønske, om en placering i Brøndbyvester, synes umiddelbart ideel. Til en sådan analyse, har det været drøftet, hvorvidt fredsskovområdet som omkranser rådhuset mod nord og vest, kunne inddrages.

Skulle en sådan samlet analyse imidlertid vise, at placeringen af "Fremtidens Gildhøjhjem" ikke vil være hensigtsmæssig på én af de to matrikler, eller i sammenhæng med de øvrige byudviklingsplaner, vil dette være en anledning til at overveje andre mulige placeringer.

Pt. er der indledt drøftelser med den entreprenør som har foreslået opført et Fripleshjem i kommunen, ligesom der under vejs i processen har været peget på andet ledigt areal i Brøndbyvester: Arealet i Vesterled, på nordsiden af Park Allé, der udgør den grønne afgræsning mellem parcelhusbebyggelsen og industriområdet.