

Frigivelse af anlægsmidler til ombygning og energirenovering af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset

Sagsnr. i ESDH: 19/2433

Beslutningskompetence: Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling

Beslutningstema

Anlægsmidler til ombygning af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset som ét samlet projekt ønskes frigivet sammen med midler til energirenovering med mål om at løfte bygningerne til CO₂-neutrale og selvforsynende med energi.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2019 besluttede Byrådet at afsætte 6 mio. kr. i henholdsvis 2020 og 2021 til en ombygning af Solvangsskolens FFO – i alt 12 mio. kr. På Økonomiudvalgets møde den 20. februar 2019 blev det besluttet at fremrykke midlerne, så midlerne i 2021 blev til rådighed i 2019. På samme møde den 20. februar 2019 blev midler til ombygning af Bifrost til Kildehuset på 2,4 mio. kr. frigivet.

I en periode har de to byggesager kørt hver for sig med hver sit byggeudvalg og styregruppe. I begge byggeudvalg og styregrupper er det besluttet, at de to sager skal gennemføres som én samlet sag i udførelsesfasen. Det skyldes, at Solvang FFO og Bifrost er placeret ved siden af hinanden og dermed deler det fælles udeareal, der er planlagt renoveret. Herudover vil det skabe synergi at udføre ombygningsprojekterne samtidig med fælles udbud, byggeplads og rådgiver m.v.

I forbindelse med udarbejdelse af brandstrategi på de to bygningers ombygningsprojekter viser det sig, at ventilation og el i bygningerne skal udskiftes på grund af ombygningernes størrelse. Desuden rammes projektet af de ændringer, som er sket myndighedsmæssigt i håndteringen af brandforholdene for de to bygninger, hvor håndteringen af reglerne er skærpet, idet en del af myndighedsbehandlingen er flyttet fra myndighed til specialiserede rådgivningsfirmaer. Det betyder, at udgifterne til brandstrategi er betydeligt større end oprindeligt antaget (5,3 mio.kr.). Ombygningsprojekterne skal derfor som udgangspunkt reduceres i omfang, hvilket dog kan undgås, hvis der sker en energirenovering i forbindelse med ombygning af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset.

Med ombygningen af de to institutioner er der derfor indtænkt en energirenovering, som gør, at begge bygninger kan blive CO₂-neutrale og selvforsynende med energi. Det vil være i tråd med Furesø Kommunes FNs verdensmåls indsats og være en konkretisering af kommunens mål om CO₂-neutrale skoler og daginstitutioner i Furesø. De to bygninger vil dermed blive fyrtårnsprojekter for energioptimering og anvendelse af klimaneutral energi – og de kan tjene som eksempel for energiforbedringer af kommunens øvrige bygninger. Bygningerne bliver energirenoverede med isolering i facaderne, en bedre U-værdi i vinduerne, opdaterede tekniske anlæg og klimaneutrale energiformer som solceller, solfangere og jordvarme.

Energirenoveringen indebærer, at der skal investeres op til 10,47 mio. kr., som kan finansieres ved at optage et energilån.

P.t. regnes der i detaljen omkring energirenoveringen, som først foreligger medio oktober, hvorfor forvaltningen skal foreslå, at forvaltningen bemyndiges til at håndtere energirenoveringen, såfremt investeringen ikke overstiger 13,2 mio. kr.

Energiinvesteringerne vil samtidig forbedre bygningerne, så de får en længere levetid, og minimere vedligeholdelsesudgifterne i flere år frem samt give en årlig besparelse på 250.000-350.000 kr. ved scenarie 1 på el, varme og øvrige ejendomsdriftsudgifter.

Med udgangspunkt i et samlet projekt på 24,87 mio. kr. er der udarbejdet et samlet projekt bestående af

- en ombygning og renovering af Solvang FFO med tiltag så bygningen bliver CO₂-neutral
- en ombygning og renovering af Bifrost til Kildehuset så bygningen bliver CO₂-neutral
- en ombygning af udearealerne for de to institutioner.

Situationsplaner med kort beskrivelse af det samlede projekt er vedlagt som bilag.

I forbindelse med flytning af Kildehuset til Bifrost skifter bygningen anvendelse fra FFO til daginstitution. Der sker en justering af matrikelskel ind mod skolens areal. I forbindelse med ombygning af Solvang FFO inddrages de lokaler, som på nuværende tidspunkt huser Talehuset. Det betyder, at Talehuset skal genhuses i lokaler på Palholmterrasserne.

Vurderes projektet for omfangsrigt, kan midlerne til energirenovering reduceres, så de energiløsninger, som ikke er nødvendige for ombygningen, tages ud af projektet såsom facadeisolering, øget U-værdi i vinduerne og de klimaneutrale energiformer – hvilket svarer til en reduktion i lånefinansieringen på 4-6 mio. kr. (scenarie 2 nedenfor).

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat anlægsmidler til ombygningen af Solvang FFO på 6 mio. kr. i 2019 og 6 mio. kr. i 2020 samt 2,4 mio. kr. til ombygning af Bifrost til Kildehuset i 2019. Samlet set er der afsat 14,4 mio. kr. til ombygning af de to institutioner.

Derudover foreslås afsat midler til energirenovering (anlæg) på 10,47 mio. kr., som lånefinansieres. Energiberegningerne er ikke endelige, og det vurderes, at der p.t. er et spænd på energimidlerne på ca. +/- 2,7 mio. kr. Midlerne forventes anvendt i 2020.

Økonomien i det samlede projekt udgør dermed 24,87 mio. kr.

I tusinde kr.	Byggebudget	Bevilling	Energilån
Scenarie 1: Solvang FFO og Kildehuset/Bifrost ombygget som CO ₂ -neutrale med klimaneutral energi. (Der kan samlet lånes for op til 13,17 mio. kr. til energi, men på grund af bevillingens størrelse kan vi nøjes med at låne 10,47 mio. kr.)	24.870	14.400	10.470
Scenarie 2: Solvang FFO og Kildehuset/Bifrost ombygget som CO ₂ -neutrale med klimaneutral energi. (Der kan samlet lånes for op til 6,50 mio. kr. til energi, men på grund af bevillingens størrelse kan vi nøjes med at låne 5,56 mio.kr.)	19.960	14.400	5.560

Note: Energitalle kvalitets sikres de næste 14 dage – der er usikkerhed på ca. +/- 20 %.

Borgerinddragelse

Der er etableret byggeudvalg med begge institutionernes ledelse og medarbejdere, ligesom institutionernes bestyrelser og forældreråd er inddraget.

Lovgrundlag

Byggelovgivning, arbejdsmiljølovgivning, beredskabslovgivning og miljølovgivning

Det videre forløb

Sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler,

- at de resterende anlægsmidler på 12 mio. kr. til ombygning af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset som ét samlet projekt frigives
- at der investeres op til 13,17 mio. kr. til energirenovering som ét samlet projekt i forbindelse med ombygningen af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset
- at der optages et forventeligt energilån på op til 10,47 mio. kr., som kan stige til 13,17 mio. kr. i 2020.

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 02-10-2019

Sagen blev udsat med ønske om belysning af løsning, hvor budgettet m.m. holdes indenfor det oprindelige budget, samt den bedst mulige belysning af budget m.m. ved forbliven i Kildehuset og renovering af Solvang.

Supplerende sagsfremstilling til Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 21-10-2019

Opsummerende skal det gentages, at Byrådet tidligere har bevilget 12 mio. kr. til renovering af FFOen på Solvangsskolen (Solvognen, nu Solvang FFO) og 2,4 mio. kr. til flytning af daginstitutionen Kildehuset til Bifrost.

Når det i tillæg til frigivelse af disse samlet 14,4 mio. kr. også foreslås, at der optages lån til energitiltag i forbindelse med byggeprojekterne, er det fordi, at dette vil kunne sikre et langt bedre energiregnskab og indeklime og sikre den fornødne kvalitet i om- og tilbygningerne og samtidig håndtere de øgede udgifter som følge af skærpede krav til håndtering af brandforebyggelse.

Byggeriet vil med de foreslåede energiinvesteringer være i overensstemmelse med Byrådets målsætning om CO₂-neutrale skoler og daginstitutioner. Det bemærkes, at landets kommuner generelt har mulighed for at optage lån til energirenovering. Gennemførelse af nærværende projekt inklusiv energirenovering påvirker ikke allerede besluttede projekter, herunder trangsækkefølgen på skolerne.

Efter mødet i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 2. oktober 2019 har forvaltningen vurderet konsekvenserne, såfremt man ikke optager lånefinansiering til energirenoveringer. Det bemærkes, at samtlige økonomiopgørelser er projektkalkulationer og således ikke fastlagt ved licitation.

Såfremt man alene skal anvende de oprindeligt afsatte midler, kunne en løsning være, at FFO'en alene ombygges til 135-140 personer, så en anden brandklasse kan anvendes, samt at Talehuset på 90 m² ikke anvendes. Denne FFO løsning afviger markant fra brugernes ønsker, idet ønsket om yderligere fysisk understøttelse af pædagogiske mål om blandt andet kreativitet og samlingsrum samt ønske om kapacitet til 160 personer ikke imødekommes. En sådan løsning vil i givet fald forudsætte ny inddragelse af det nedsatte byggeudvalg.

Bifrost vil med denne løsning kunne renoveres i tråd med brugernes ønsker, men energirenoveringen bliver mindre (se nedenstående scenarie 3 A).

Som alternativ til ovenstående kan man forestille sig en løsning, hvor Bifrost ikke renoveres fuldt ud efter brugernes ønsker til pædagogiske værdier, med henblik på at minimere ændringer i ventilations- og elarbejder (se nedenstående scenarie 3 B). Det betyder, at flest mulige lokaler genanvendes i eksisterende udseende, f.eks. at toiletområder fastholdes, og adgangsvejene mellem grupperum og øvrige lokaler ikke bliver lige så glidende som i byggeudvalgets foretrukne indretning. Dette scenarie vil give en uhensigtsmæssig rumfordeling og vil ikke have de pædagogiske kvaliteter i børnemiljøet, som scenarie 1, 2 og 3A har.

I tusinde kr.	Byggebudget	Bevilling	Energilån	Brand/el/ventilation	CO2 neutral	+ 150 i FFO	Bruger
Scenarie 1: Solvang FFO og Kildehuset/Bifrost ombygget som CO2-neutrale med klimaneutral energi. (Der kan samlet lånes for op til 13,17 mio. kr. til energi, men på grund af bevillingens størrelse kan vi nøjes med at låne 10,47 mio. kr.)	24.870	14.400	10.700	Udskiftet el og ventilation. Ny brandstrategi	ja	ja	FFO og Bifrost ønsker fulgt
Scenarie 2: Solvang FFO og Kildehuset/Bifrost ombygges <u>ikke</u> til CO2-neutrale med klimaneutral energi, men energirenoveres. (Der kan samlet lånes for op til 6,50 mio. kr. til energi, men på grund af bevillingens størrelse kan vi nøjes med at låne 5,56 mio. kr.)	19.960	14.400	5.560	Udskiftet el og ventilation. Ny brandstrategi	nej	ja	FFO og Bifrost ønsker fulgt
Scenarie 3: 3A: Solvang FFO og Kildehuset/Bifrost ombygget med nødvendig brandstrategi for begge bygninger og hvor FFO kun ombygges til 135-140 personer og dermed kommer under 150 personer, så anden	15.006	14.400	606	Bifrost som scenarie 1 og 2 FFO	nej	nej	FFO ønsker ikke fulgt helt

Økonomiudvalget 23-10-2019

brandklasse anvendes, samt at Talehuset på 90 m ² ikke indgår i projektet. Begge bygninger bliver energirenoveret, hvor der er en afledt energirenovering i projektet, men bygningerne bliver ikke CO2-neutrale med klimaneutral energi. Der kan samlet lånes for op til 4,5 mio. kr. til energi, men på grund af bevillingens størrelse kan vi nøjes med at låne 0,6 mio.kr. Disse ændringer på FFOen vil påvirke den pædagogiske indretning og vil kræve, at byggeudvalget skal have projektet i behandling igen.				genbrug af ventilation og el. Ny men anden brandklasse.			Bifrost ønsker fulgt
3B: Ud over tiltagene i scenarie 3A er det muligt at minimere Solvang FFOs og Bifrosts ombygning til daginst. med 1,3 mio. kr. i forhold til budgettet på 14,4 mio. kr., men det vil påvirke den pædagogiske indretning og vil kræve, at byggeudvalgene skal have projektet i behandling igen. Det vil betyde, at det samlede projekt kan gennemføres for 13,1 mio. kr., og så vil der være 1,3 mio. kr., som kan forbedre begge bygningers pædagogiske indretning.	13.109 <u>Udisp</u> <u>+1.291</u>	14.400	0	Bifrost og FFO genbrug af ventilation og el. Ny men anden brandklasse	nej	nej	FFO ønsker ikke fulgt helt Bifrost ønsker ikke fulgt helt
	14.400						

I forhold til ønsket om at belyse økonomien ved en forbliven i Kildehuset, kan det indledningsvist oplyses, at den fysiske indretning af Kildehuset, som er en gammel købmandsbutik, vanskeliggør optimale pædagogiske rammer for børnenes hverdag på sigt.

Der er allerede registreret et basalt vedligeholdelses- og renoveringsbehov på 4,4 mio.kr. på Kildehuset. Dette beløb er ikke medtaget i det samlede vedligeholdelsesbehov over 10 år, som fremgår af bygningsanalysen, da bygninger på salgslisten ikke er medtaget i denne opgørelse.

En ombygning af Kildehuset med henblik på at kunne rumme det ønskede antal børn skønnes som minimum at ville koste 2,0 mio. kr. Hertil vil komme et ikke specificeret beløb til brandsikring samt udgifter til at modernisere bygningen, som erfaringsmæssigt løber på under den nærmere projektering og inddragelse af brugerne.

Den budgetterede salgspris for Kildehuset forventes at ligge omkring 4 mio. kr. Bifrosts placering tæt op ad skole, FFO og sportsareal og uden særskilt tilkørselsvej gør, at det vurderes, at Bifrost ikke kan sælges.

Samlet kan det på det foreliggende grundlag opgøres, at forbliven i Kildehuset vil koste i størrelsesordenen minimum 10,4 mio. kr. inklusiv indtægtstab som følge af, at Kildehuset ikke sælges, ombygning m.m. for minimum 2 mio. kr. og øgede vedligeholdelsesomkostninger på 4,4 mio. kr., men uden et skøn over de merudgifter, som brandsikring, nærmere projektering og inddragelse af brugere og genhusning vil medføre.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler,

- at de resterende anlægsmidler på 12 mio. kr. til ombygning af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset som ét samlet projekt frigives
- at der investeres op til 13,17 mio. kr. til energirenovering som ét samlet projekt i forbindelse med ombygningen af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset
- at der optages et forventeligt energilån på op til 10,47 mio. kr., som kan stige til 13,17 mio. kr. i 2020.

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 21-10-2019

Venstre og Enhedslisten stillede følgende ændringsforslag:

I lyset af de ændrede økonomiske vilkår foreslår Venstre og Enhedslisten, at der arbejdes videre med en løsning, hvor Kildehuset bliver liggende på Farum Hovedgade.

For stemte Venstre og Enhedslisten.

Imod stemte Socialdemokratiet.

Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Ændringsforslaget bortfaldt.

Formanden formulerede herefter et nyt afstemningstema:

- scenarie 2 anbefales
- de resterende anlægsmidler på 12 mio. kr. til ombygning af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset som ét samlet projekt frigives
- der investeres op til 6,5 mio. kr. til energirenovering som ét samlet projekt i forbindelse med ombygningen af Solvang FFO og Bifrost til Kildehuset
- der optages et forventeligt energilån på op til 5,56 mio. kr., som kan stige til 6,5 mio. kr. i 2020.

For stemte Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti.

Imod stemte Venstre og Enhedslisten med den bemærkning, at de støtter forvaltningens indstilling, da partierne ønsker den miljømæssigt mest hensigtsmæssige løsning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 23-10-2019

(V) og (Ø) stillede i lyset af de ændrede økonomiske vilkår forslag om, at der bliver arbejdet videre med en løsning, hvor Kildehuset bliver liggende på Farum Hovedgade.

For stemte 2 (V og Ø).

Imod stemte 4 (A, B og C).

Forslaget bortfaldt dermed.

Herefter foreslog (B), (V) og (Ø), at etableringen af Bifrost og Solvang FFO bliver gennemført efter scenarie 1.

For stemte 3 (B, V og Ø).

I mod stemte 3 (A og C).

Ændringsforslaget til Udvalg for natur, miljø og grøn omstillings indstilling bortfaldt dermed.

Herefter blev der stemt om indstillingen fra Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling.

For stemte 3 (A og C).

Imod stemte 3 (B, V og Ø).

Indstillingen fra Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling går herefter videre til behandling i Byrådet.

Afbud:

Hasan Yilmaz

Bilag: