

Slagelse Kommune
 Att. Susanne Onstrup
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse

Dato 1 juni 2021
 Vores ref. fla

FOB Slagelse - skema A for Renovering af Ringparken 2030

Hermed fremsendes ifølge aftale med FOB Slagelse - til Byrådets behandling og godkendelse - skema A for

- Renovering af Ringparken afdeling 23,24,26 og 32

Afdelingen består samlet af 732 almene familieboliger beliggende i Slagelse, på adresserne:

- Kierulffsvej 14-104
- Albert Ibsensvej 2-56
- Armskovvej 1-5
- Jacob Dampesvej 1-12

Orientering omkring renoveringen og helhedsplanen

Ringparken er en stor almen boligbebyggelse ved Nordre Ringgade i Slagelse opført i perioden 1961 til 1972. Ringparken har været at finde på den "hårde ghettoliste" siden 2010 og skal på den baggrund nedbringe andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 %. Der er i området ingen ældreboliger eller ungdomsboliger og en ikke indbydende INFRASTRUKTUR. Ringparken er inkluderet i Slagelse Kommunes boligsociale indsats "En Fælles Indsats 2017-2021"

Strukturen er lange ensartede boligblokke placeret med stor afstand. De store åbne udefinerede udearealer skaber lavt tilhørsforhold og utryghed i området.

Ringparken er renoveret sidst i 90'erne udvendigt, mens bygninger indvendigt umiddelbart fremstår i original stand.

Helhedsplanen vil sikre Ringparken med boliger til et bredere udsnit af befolkning herunder beboere med nedsat førlighed, idet der vil blive etableret nye tilgængelighedsboliger i relevante/udvalgte blokke i afdelingen.

Byggeteknisk udskiftes en stor del af de tekniske installationer. Gavlboliger i Ringparken får nye vinduer/franske altaner og dermed mere dagslys og udsigt. Glasfacader erstatter de lukkede facader ved de mørke trappeopgange. Alle badeværelser og køkkener totalrenoveres og entredøre udskiftes til døre med høj brandsikkerhed. Derforuden er afsat midler til etablering af nye fælles faciliteter.

Der nedrives bl.a. 3 boligblokke med blok 1 i afdeling 23 og blok 9+10 i afdeling 24, Nordcenteret, Nordhuset m.v. som giver plads til nybyggeri og lokale kvarterer.

Derforuden bindes området sammen på tværs ved nye stier og nye veje for øget og bedre infrastruktur i området.

Den samlede renovering - der er estimeret til ca. 458 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonds støttede arbejder udgør ca. 175 mio. kr.

Tilgængelighedsboliger

Helhedsplanen omfatter omdannelse af 60 boliger til 40 tilgængelighedsboliger i blok 7,8 (afd. 24) og blok 14. (afd. 26)

Anlægsøkonomi

Støttede lån	174,9 mio. kr.
Ikke støttede lån inkl. private arbejder	282,9 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum for det fremsendte projekt udgør i alt	457,8 mio. kr.

Der vil skulle stilles kommunal garanti i overensstemmelse med Almenboliglovens §91, stk.8

Landsbyggefonden har i skitseforslag anført en kommunal kapitaltilførsel på 500.000 kr.

Huslejekonsekvens

Den fremadrettede husleje er beregnet til - inkl. huslejestøtte - at udgøre 800 kr. pr.m2 for let renoverede boliger og 900 kr. pr. m2 for tilgængelighedsboliger.

Pga. den meget korte tid til behandling er der p.t. ikke foretaget huslejberegninger for de enkelte boligtyper/størrelser.

Dette forventes udarbejdet i forbindelse med skema B

Renoveringsarbejdet omfatter bl.a

Støttede arbejder:

- Franske altaner
- Etablering af ny let facade
- Etablering af glasfacader i opgaven
- Etablering af gennemgange i boligerne
- Etablering af tilgængelighedsboliger
- Miljøarbejder
- Udearealer herunder private haver, tryghedsskabende belysninger og nye cykelskure
- Etablering af fælles kvarterhus
- Genhusningsudgifter

Ikke støttede arbejder:

- Nedrivning af bygninger og blokke
- Udskiftning af el-, vand-, varme- og afløbsinstallationer
- Nye Entredøre i alle boliger
- Køkken renovering i alle boliger incl. nye emhætter
- Bad renovering i alle boliger
- Etablering af nye vaskerier
- Etablering af nye genbrugsstationer og affaldsskure m.v.

Beboernes godkendelse af projektet

De sædvanlige beboerdemokratiske processer og afstemning har været udfordret grundet Covid-19 situationen.

Der er gennemført følgende processer

Spørgeskemaundersøgelse

Workshops/dialogmøder dec. 2020/ jan 2021

Online informations- og dialogmøde jan 2021

Trods bred annoncering af møderne har der været lav deltagelse fra beboerne.

Der forventes at foreligge et endeligt afstemningsresultat omkring helhedsplanen forinden Byrådets møde den 21/6-2021.

Byrådet anmodes på baggrund af ovenstående om at godkende:

- Skema A vedrørende renovering af 732 boliger i FOB Slagelses afdelinger 23,24,26 og 32
- Kapitaltilførsel - jfr. LBF skitse for kapitaltilførselssag. Slagelse kommunes andel udgør 1/5, svarende til 500 t.kr.
- Kommunal garantistillelse i overensstemmelse med Almenboliglovens §91, stk. 8

På vegne af FOB Slagelse
v/ Direktør
Flemming Stenhøj Andersen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Advisory, Bygherrerådgivning

Jørgen-Ulrik Christensen
Afdelingschef og partner

- Vedlagt skema A - indberettet i renovering bossinf
- Vedlagt skema A til orientering for de udstøttede arbejder indberettet til BSF