

Det fælles Byggeudvalg – Møde 7

REFERAT

16-16
møde

Mødeoplysninger

Tidspunkt: Fredag den 24. oktober 2014, kl. 16 - lørdag den 25. oktober 2014, kl. 16
Sted: Danhostel Copenhagen Amager, Vejlands Allé 200, 2300 København S
Vedr.: HP4-renovering af Brøndby Strand Parkerne

Deltagere

Firma	Repræsenteret af	e-mail	Initialer
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk	OFL
	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk	JSJ
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk	ZJO
	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk	BSK
	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk	BBA
BB Afd. 605	Libbe Søgaard (observatør)	libbe@broendbybredbaand.dk	LBS
BB Afd. 606	Gert Hansen	afd6062@gmail.com	GHA
BB Afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk	BRA
BB Afd. 607	Claus Blok (observatør)	tblok@brnet.dk	CBL
BB Afd. 608	Ramadan Nuredini (afbud)	Nuredini54@gmail.com	RNU
DAB	John Oberg	jo@dabboliq.dk	JO
FA09	Mikkel Selander (afbud)	ms@fa09.dk	MS
BO-VEST	Niels Bloch-Jensen	nbj@bo-vest.dk	NBJ
Lejerbo	Line Eriksen	lie@lejerbo.dk	LIE
BB	Henrik Kristensen	hek@lejerbo.dk	HEK
HP4	Ditte Kristensen	DitteClement.Kristensen@net.lejerbo.dk	DKR
Sbs	Henrik Zuschlag (mødeleder)	hz@sbsby.dk	HZ
Sbs	Martin Kjølby (ref.)	mkj@sbsby.dk	MKJ

Fredag den 24. oktober

Om aftenen fredag den 24. oktober var der arrangeret en fælles middag på Danhostel Copenhagen Amager. Efter middagen blev status på forhandlingerne med konkurrencevinderen Team Domus gennemgået, og der blev givet en orientering om de mulige scenarier for det videre forløb. Præsentationen med de figurmæssige illustrationer af hvert scenarie er vedlagt som bilag.

MKJ runddelte en trykt udgave af en præsentation med et tilhørende notat fra Domus.

Materialet var fremsendt fra Domus til projektgruppen den 23/10, efter at Domus havde deltaget i et projektgruppemøde den 21/10.

DLA udtrykte utilfredshed med, at materialet først blev videre formidlet til FBU ved mødets start. HTH tillagde, at der havde manglet skriftlig information om forhandlingerne med Domus i perioden fra offentliggørelsen den 15/06.

MKJ gennemgik problemstillingen ifb. forhandlingerne med Domus:

Det har ikke været muligt at opnå enighed med Team Domus om indgåelse af en aftale om det videre forløb. Domus har ikke ønsket at indgå i forhandling om den udbudte model.

Det videre forløb indebærer dels udarbejdelse af en fremtidig designmanual for Brøndby Strand Parkerne, dels rollen som designkonsulent under resten af HP4-projektet (10-12 år).

Domus er blevet tilbudt en aftale med en honorarramme på kr. 2 mio. inkl. moms for udarbejdelse af designmanualen, og en honorarramme på i alt cirka kr. 6 mio. inkl. moms for rollen som designkonsulent under resten af HP4-projektet.

Domus har afvist denne aftale, og har i stedet præsenteret et oplæg til en revideret model med en tilhørende honorarramme på cirka kr. 22 mio. inkl. moms* for designudvikling og helhedsplan for alle HP4-projektets etaper på én gang. Dertil skal lægges honorar for rollen som designkonsulent, forventeligt 3-6 mio.

* Ved mødet blev det oplyst, at Domus' honoraroplæg lød på 18 mio. inkl. moms. Ved en nærmere gennemgang efter mødet blev Domus' honoraroplæg dog opgjort til 22,2 mio. inkl. moms.

Domus' ønskede model medfører overordnet set en forøgelse af honoraromkostningerne inden det første skema A, fordi Domus ønsker at bearbejde sit vinderforslag helt frem til en færdig helhedsplan for alle projektets etaper. Honoraromkostningen forøges dermed på et tidligt tidspunkt, hvor projektets endelige indhold og omfang endnu ikke er kendt, fordi Landsbyggefonden giver sine støtteudmeldinger efter en etapeopdelt plan.

Domus' ønskede model medfører desuden, at hovedansvaret for beboerprocesser og budgetøkonomi skifter hænder ved skema A.

Ydelserne konkurrenceudsættes ikke i Domus' oplæg – afdelingerne vil i givet fald komme til at betale en merpris for ydelserne i forhold til en markeds-mæssig prissætning.

De juridiske aspekter af Domus' oplæg var endnu ikke fuldt ud undersøgt ved tidspunktet for mødets afholdelse.

HTH mente, at HP4 må forventes at få støtte fra Landsbyggefonden (LBF) i fuldt omfang, svarende til cirka 4,2 mia. – henset til den lave lånerente burde det derfor ikke være noget problem at lade Domus bearbejde projektet grundigt i samarbejde med beboerdemokraterne allerede i den indledende fase.

JO bemærkede, at BAB har en mere konservativ tilgang, og gerne vil minimere omkostningerne indtil "pengene er i pungen". JSJ var enig, og tillagde at det nuværende kontraktudkast bør fastholdes.

HEK gav på vegne af BB ligeledes udtryk for, at omkostningerne bør minimeres inden skema A foreligger for de enkelte etaper af HP4. Omkostninger inden skema A er i risiko for ikke at blive dækket fuldt ud af LBF. HEK mente, at Domus bør fastholdes på den udbudte model.

KDI opfordrede til, at Domus' oplæg til honorarbudgettet renses for de poster, der umiddelbart kan udgå, eller der kan skæres væsentligt ned på (bl.a. udgår arbejder på kommunal jord, og LAR-anlæg reduceres, da det hører under understøttede arbejder).

HTH mindede om, at vi skal huske at holde forbindelsen til Brøndby Kommune vedr. projektet for Esplanadeparken. Ib Terp udviste velvillighed over for projektet i sin post som formand for dommerkomitéen, men der er ikke afsat kommunale midler endnu.

DLA gjorde opmærksom på, at der er trafikale forhold mv., der flyder sammen hen over matrikelgrænsen. Der kan derfor ikke trækkes en skarp grænse i forhold til, hvornår der projekteres for boligselskaberne, og hvornår der projekteres for Brøndby Kommune.

Under gennemgangen af de mulige scenarier var der præsenteret en mulighed for at indlede forhandlinger med konkurrencens nr. 2. ZJO spurgte om muligheden for at gå i forhandling med en af de øvrige konkurrencedeltagere (ud over nr. 2). MKJ svarede, at dette afhænger af, om forslagene er prioriteret i dommerbetænkningen. Advokatfirmaet Viltøft inddrages for at undersøge dette nærmere.

HTH opfordrede til, at alle muligheder for en forhandlingsløsning med Domus bør forsøges, inden der evt. gribes til annulation af konkurrencen. HTH mente, at forhandlingen med Domus bør løftes op til styregruppen, dels fordi situationen er analog til en konfliktsituation, dels fordi der er behov for at få set på mulighederne med friske øjne.

Det blev slutteligt aftalt, at beslutningen om det videre forløb skulle henlægges til mødet den følgende dag.

Lørdag den 25. oktober

DAGSORDEN

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af seneste referat
3. Beslutning om at godkende revideret tidsplan for HP4 af 17.09.2014
Tidsplan og ændringslog fremsendt til FBU den 17/10. Side 2 af tidsplanen skal dog ikke godkendes på mødet, idet der pågår et arbejde i genhusningsgruppen vedr. rækkefølgen for renovering af de PCB-berørte højhuse.
4. Beslutning om at arbejde videre med en alternativ tidsplan
Skitse til alternativ tidsplan fremsendt til FBU den 17/10. Tidsplanen skitserer en proces, der tilgodeser en godkendelse af første skema A i 2015.
 - Drøftelse af beboerproces og risicopunkter i den alternative tidsplan.

Pause

5. Beslutning om vedtagelse af handleplanen i forhold til Landsbyggefonden
Revideret handleplan er vedlagt til dagsordenen.
 - Afdelingernes status på ønsker inden for tilgængelighed og ombygninger
 - Orientering om status på de visuelle undersøgelser for betonsygdomme og skimmelsvamp
 - Orientering om status på PCB-pilotforsøgene i Albjergparken 6
6. Orientering om status på fastlæggelse af genhusningsstrategi
 - Orientering om status på de indledende beboerinterviews i BAB, PAB og T13
 - Status på orienteringsmøder ("60/40" møder) for beboerne
 - Næste møde i den fælles genhusningsgruppe
7. Kommunikation
 - Status på kommunikationsstrategien, og hovedpunkter i kommunikationsindsatsen det næste kvartal
 - Beslutning om tilknytning af et eksternt bureau
Indstilling fra DKR er vedlagt til dagsordenen
 - Orientering om medieberedskab/krisekommunikation
DKR orienterer om status på arbejdet med medieberedskabet. Den udsendte indstilling annulleres hermed.
 - Beslutning om nedsættelse af et redaktionsudvalg
Indstilling fra DKR er vedlagt til dagsordenen
8. Beslutning om planlægning af FBU-møder i 2015
 - Der indstilles til, at FBU-møderne i 2015 fortsat afholdes anden tirsdag i hver måned
 - Der indstilles til, at der ikke afholdes 16-16 møder i 2015. Dette skyldes hensynet til at begrænse forbruget af rådgiverhonorar og øvrige omkostninger. Det vurderes, at det vil give større værdi for sagen, hvis der holdes to udvidede FBU-møder af fire timers varighed i stedet for 16-16 møderne.
9. Eventuelt

Beslutningsreferat:

(Aktion er markeret ved initialer i parentes med **fed skrift**)

Inden der blev taget hul på dagsordenspunkterne blev der talt om refleksioner på den foregående aften's drøftelser om det videre forløb med Domus.

Der var enighed om, at forhandlingen med Domus bør løftes op til styregruppen. Det blev aftalt, at sbs fik 10 arbejdsdage til at udarbejde et samlet beslutningsoplæg til styregruppen.

DLA sørger for, at styregruppen indkaldes til et møde, der bør afholdes hurtigst muligt efter udsendelsen af beslutningsoplægget.

1. Godkendelse af dagsorden

Ingen bemærkninger.

2. Godkendelse af seneste referat

Seneste møde blev afholdt den 09/09, referat blev udsendt den 26/09.

DLA stillede forslag om, at der indføres en frist på 8 kalenderdage for kommentering på referaterne. Forslaget blev vedtaget.

3. Beslutning om at godkende revideret tidsplan for HP4 af 17.09.2014

Tidsplan og ændringslog var fremsendt til FBU den 17/10. Jf. dagsordenen skulle side 2 af tidsplanen dog ikke godkendes på mødet, idet der pågår et arbejde i genhusningsgruppen vedr. rækkefølgen for renovering af de PCB-berørte højhuse.

MKJ orienterede om, at tidsplanen medfører en godkendelse af det første skema A i andet kvartal af 2016 (skema A for de PCB-berørte højhuse). Byggestart sker efter denne tidsplan i tredje kvartal 2017.

Tidsplanen af 17.09.2014 blev godkendt som værende den gældende tidsplan for HP4 (dog undtaget selve renoveringskadenen).

4. Beslutning om at arbejde videre med en alternativ tidsplan

Der var den 17/10 fremsendt en skitse til en alternativ tidsplan benævnt "2015-planen".

Tidsplanen skitserer en proces, der tilgodeser en godkendelse af det første skema A i 2015 (skema A for de PCB-berørte højhuse). Der regnes med en 3-måneders periode til myndighedsgodkendelse. Skema A ansøgningen skal derfor være klar 1. oktober 2015.

2015-planen har som forudsætning, at Landsbyggefonden er villig til at godkende en skema A ansøgning på et meget tidligt projektgrundlag (som i Bellahøj-projektet). LBF har stillet sig positive over for en sådan proces. LBF ønsker dog ikke at give en forudgående garanti for, at fonden kan godkende ansøgningen med det projektgrundlag, der tidsmæssigt kan nås til 1. oktober 2015.

MKJ orienterede om, at 2015-planen vil medføre komprimerede beboerprocesser og beslutningsfaser. MKJ forespurgt om, hvilke minimumskrav der skal tilgodeses ved planlægningen af beboerprocesser og beslutningsfaser.

Der var enighed om, at der som minimum skal afholdes to beboermøder: Et orienterende og et besluttende. Derudover vil det være ønskeligt med et ekstra informationsmøde for højhusbeboerne. Beboerhøringen skal være afsluttet inden projektet sendes til myndighedsgodkendelse.

På de ovenstående betingelser blev det besluttet at arbejde videre med 2015-planen som en alternativ tidsplan.

5. Beslutning om vedtagelse af handleplanen i forhold til Landsbyggefonden

En revideret handleplan (af 16.10.2014) var vedlagt til dagsordenen. Handleplanen var underopdelt jf. tidligere kommentarer fra projektgruppen, og der var angivet roller og ansvar for hvert punkt.

Handleplanen blev vedtaget i dens nuværende form (udgave af 16.10.2014).

Afdelingerne skal jf. handleplanen vælge en arkitektrådgiver til skitsering i 1:100 af ønskerne inden for tilgængelighed og ombygninger. Det blev aftalt, at afdelingerne hver især vælger sin egen rådgiver til denne ydelse. MKJ gjorde opmærksom på, at der er valgfrihed inden for udbudsgrænsen på 0,5 mio. ekskl. moms. Alternativt kan der gøres brug af en passende rammeaftale.

MKJ orienterede om status på de visuelle undersøgelser for betonsygdomme og skimmelsvamp. Undersøgelserne går efter planen. Højhusfacaderne blev undersøgt fra lift af AI og Force den 23/10. AI's rapport forventes klar i midten af november måned.

PCB-pilotforsøgene i Albjergparken 6 er afsluttet. Rapporten fra Golder vil blive sendt til FBU snarest. *Efter mødet: Rapporten er udsendt til FBU den 10/11.*

6. Orientering om status på fastlæggelse af genhusningsstrategi

Orientering om status på de indledende beboerinterviews i BAB, PAB og T13

OFL og HTH/DLA orienterede om, at der er udsendt spørgeskemaer og gennemført beboerinterviews i Rheumpark hhv. T13. Det har været en god proces, og der mangler kun enkelte tilbagemeldinger på spørgeskemaerne. Begge selskaber regner med at være helt færdige i løbet af oktober måned.

KDI orienterede om, at PAB regner med at kunne udsende spørgeskemaer og gennemføre beboerinterviews i løbet af november måned, nu hvor den nye afdelingsbestyrelse er på plads.

Status på orienteringsmøder ("60/40" møder) for beboerne

Efter de gennemførte beboerinterviews er der ikke et behov for at gennemføre de afdelingsvise orienteringsmøder for beboerne i Rheumpark og T13. Møderne gennemføres formentlig på et senere tidspunkt, når bestyrelserne hver især skønner, at der er behov for møderne.

I PAB 8 afholdes der et orienteringsmøde for højhusbeboerne den 19/11.

Næste møde i den fælles genhusningsgruppe

Næste møde i den fælles genhusningsgruppe afholdes den 14/11.

Der arbejdes i dette regi med betingelser for genhusningssamarbejdet, analyse af genhusningsscenarier og fordeling af omkostninger (lejetab mv.).

HTH orienterede om, at der i regi af De 9 arbejdes med en principiel samarbejdsaftale for De 7.

7. Kommunikation

DKR gennemgik status på kommunikationsstrategien, og hovedpunkter i kommunikationsindsatsen det næste kvartal. Der blev bl.a. talt om hjemmesiden og om HP4-update. Desuden indgik nedenstående underpunkter i DKR's tanker om kommunikationsindsatsen det næste kvartal:

Beslutning om tilknytning af et eksternt bureau

Indstilling fra DKR var vedlagt til dagsordenen. Der blev drøftet for og imod at tilknytte et eksternt bureau til sparring omkring udarbejdelse af kommunikationsstrategien.

HEK orienterede om, at BB's umiddelbare holdning er som tidligere – at den interne ansættelse burde være dækkende for behovet. HEK gjorde dog opmærksom på, at punktet skal op på et møde i BB's byggeudvalg, inden BB melder sin holdning endeligt ud.

JO, KDI og HTH var enige om, at tilknytning af et eksternt bureau er en billig og effektiv indsats i forhold til at få etableret en god platform til de kommende års kommunikationsindsats.

Under fremlæggelsen af indstillingen og den efterfølgende drøftelse fremkom der en række mundtlige argumenter, der efterfølgende skrives ind i en revideret indstilling. **(DKR)**

Punktet sættes på dagsordenen til næste FBU-møde (den 09/12) som et beslutningspunkt.

Orientering om medieberedskab/krisekommunikation

DKR orienterede om status på arbejdet med medieberedskabet for HP4. Der arbejdes på et medieberedskab, der er i tråd med de tidligere vedtagelser. Medieberedskabet for HP4 vil blive adskilt fra medieberedskabet for den boligsociale helhedsplan.

Der var enighed om, at retten til at udtale sig i krisesituationer ligger hos de fire direktører for administrationsselskaberne.

DKR arbejder videre med at formulere en indstilling om medieberedskabet for HP4. **(DKR)**

Beslutning om nedsættelse af et redaktionsudvalg

Indstilling fra DKR var vedlagt til dagsordenen. Indstillingen om nedsættelse af et redaktionsudvalg blev positivt modtaget.

HEK gjorde opmærksom på, at punktet skal op på et møde i BB's byggeudvalg, inden BB kan tiltræde indstillingen og vælge en repræsentant til redaktionsudvalget.

Punktet sættes på dagsordenen til næste FBU-møde (den 09/12) som et beslutningspunkt.

8. Beslutning om planlægning af FBU-møder i 2015

Der var ifb. dagsordenen indstillet til, at FBU-møderne i 2015 fortsat afholdes anden tirsdag i hver måned. Dette blev vedtaget.

Bitten bemærkede, at møderne ikke må blive for komprimerede. Det blev aftalt, at møderne som udgangspunkt varer 3 timer, inkl. pauser og tid til en sandwich eller et stykke smørrebrød. HTH opfordrede til, at materiale til møderne skal være gennemarbejdet og i kort oversigtsform, så møderne bliver så effektive som muligt.

Karin tillagde, at sproget i det skriftlige materiale skal være tilpasset modtagerkredsen.

Der var ifb. dagsordenen indstillet til, at der ikke afholdes 16-16 møder i 2015. Dette skyldes hensynet til at begrænse forbruget af rådgiverhonorar og øvrige omkostninger. Det vurderes, at det vil give større værdi for sagen, hvis der holdes to udvidede FBU-møder af fire timers varighed i stedet for 16-16 møderne.

KDI foreslog, at behovet for udvidede møder vurderes ad-hoc.

Det blev vedtaget, at der ikke afholdes 16-16 møder i 2015. I stedet afholdes der udvidede møder efter behov. Endelig blev det aftalt, at der desuden kan afholdes temamøder, som evt. kan ligge på lørdage i tidsrummet 9-16 eller 9-19.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen
sbs rådgivning a/s

Martin Kjølby
Tlf. 2366 4513 (direkte)

Bilag:

- Præsentation med scenariefigurer for det videre forløb med Domus

Øvrig fordeling

Firma/boligselskab	Navn	e-mail
T13	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk
T13	Bodil Kærholm	bodil.t13@gmail.com
T13	Esther Genker	genker@brnet.dk
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk
T13	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com
T13	Miguel Loguercio	miguel@loguercio.net
T13	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk
T13	Jeppe Kærholm	Jeppe.t13@gmail.com
T13	Anne Jytte Winter	globetrottersdk@hotmail.com
T13	Jørgen Saugman	uup@uup.dk
BO-VEST	Danny Andersen	tda@bo-vest.dk
PAB	Henrik Skovmand	henrikskovmand@hotmail.com
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk
PAB	Frank Wistisen	frank.w@brnet.dk
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk
BAB	Poul Brix Andersen	brix@brnet.dk
BAB	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk
BAB	Rheumpark Ejd.kontor	rheumpark@post.tele.dk
BAB	Michael Judge	judge@webspeed.dk
DAB	Liselotte Hvidt	lih@dabbolig.dk
DAB	Jørgen Henriksen	jhe@dabbolig.dk
DAB	Bettina Foltinger	bfo@dabbolig.dk
BB, afd. 605	Lizzi Jeppesen	l.jeppesen@ofir.dk
BB, afd. 606	Michael Buch Barnes	hulli.mbb@gmail.com
BB, afd. 607	Annette Jonsson	annettejonsson607@gmail.com
BB, afd. 608	Ramadan Nuredini	Nuredini54@gmail.com
BB	Søfren Ingemann	Sofren.Ingemann@net.lejerbo.dk
BB	Thomas Kronborg	thk@lejerbo.dk
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk
BB, afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk
BB, afd. 605	Libbe Søegaard	libbe@brnet.dk
BB, afd. 606	Gert Hansen	gert_conny@brnet.dk
BB, afd. 606	Henning Pedersen	afd6066@gmail.com
BB, afd. 607	Claus Blok	tblok@brnet.dk
BB, afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk
BB, afd. 608	Shahbaz Chauhan	shahbaz@sol.dk
BB, afd. 608	Michael Christensen	afd6081@gmail.com
Netværkskontoret	Bente Larsen	bla@bo-vest.dk