

**Kommunale Ejendomme**

Dato: 27-04-2021

Sagsnr.: 21/13194

Sagsbehandler: Mette Møldrup Hornbek

Direkte tlf.: 7376 7091

E-mail: mmho@aabenraa.dk

**Sandved 45 - Opførsel af ny børnehave i to etaper**

Børn og Kultur forvaltningen (Dagtilbud) har bedt Kommunale Ejendomme forholde sig til nedenstående ønske.

*Der er et ønske fra Kongehøjens Børnehaves bestyrelse om, at blive på Sandved 45 under byggeperioden.*

*De har altså en forespørgsel på, om det vil være muligt at bygge institutionen i etaper, således de ikke skal genhuses andre steder henne.*

Kommunale Ejendomme har den 22. april besigtiget bygninger og grund, og haft dialog med institutionslederen.

1. Grund og omgivelser:  
Grunden er på 10.430 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal på 1.230 m<sup>2</sup> + 292 m<sup>2</sup> kælder + 55 m<sup>2</sup> skur (oplyst i BBR)  
Ejer – Aabenraa Andelsboligforening  
Tilkørselsforhold – privat vej (Aabenraa Andelsboligforening)  
Bundforhold – ca. 1/3 af bygningen står på pæle, i dybden 12-15 meter  
Kommuneplan 1.1208B er gældende  
Stier på grunden – øst-vest og nord-syd
  
2. Økonomi:  
Der er på investeringsoversigten afsat følgende:  
Køb ad Sandved 1.1 mio. kr.  
Nedrivning 3.0 mio. kr.  
Ny daginstitution 30.0 mio. kr.
  
3. Skolevænget 33 - Overslag på genhusning 6.6 mio. kr.
  
4. Overslag på byggeri i to etaper:  
Forlængelse af byggetid min. 10 mdr. 2.0 mio. kr.  
Genetablering af byggeplads 0.25 mio. kr.  
Leje af pavillon (personale, møder) 0.25 mio. kr.  
Omkostninger ved etablering af adgang fra Hjelmrode 0.3 mio. kr.  
Genetablering og kompensation – adgang vejforhold og P-pladser 0.35 mio. kr.  
Nedrivning af to omgange (ekstra) 0.1 mio. kr.  
I alt ekstra for byggeri i to etaper 3.3 mio. kr.

Det er Kommunale Ejendommens vurdering at der godt kan bygges i to etaper, til en ekstra pris af ca. 3.3 mio. kr., med en forlænget byggetid på 10 måneder og med nedenstående opmærksomhedspunkter.

Opmærksomhedspunkter, som bør bearbejdes i en senere risikoplan (og som måske påvirke økonomien):

1. Ejerforhold – køb af grunden under hvilke vilkår, udstykning m.v.  
Det forudsættes at hele arealet på 10.430 m<sup>2</sup> tilgår kommunen/projektet.
2. Tilkørselsforhold skal bearbejdes – for at der kan være en offentlig institution skal tilkørsel være offentlig- eller min. privat fællesvej.  
I tilfælde af offentlig vej, skal arealet erhverves og udstykkes.
3. Kan der skabes en ekstra tilkørsels fra Hjelmrode? – det vil aflaste Sandved, som smal og bugtet og samtidig skabe en mulighed for at der ikke bliver krydssende trafik mellem byggeri og børnehaven
4. Stier på grunde, kan de evt. flyttes mod syd? (plangrundlag og økonomi)
5. Pælefundering eller sandpude af dele af grunden (geotekniske forhold)
6. Skal der laves Lokalplan for området
7. Byggeperiode min. to år med støj og støv i et bolig område.
8. Byggeplads og daginstitution på samme grund (risiko)
9. Der er afsat 30 mio. kr. til byggeriet – et tilsvarende byggeri i Bov er p.t. på 35 mio. kr. (i 2020 tal)