

18. juni 2024

SAB Bellahøj I og II – beslutning om ”sokkelrenovering”

Organisationsbestyrelsen for SAB besluttede den 7. juni 2024 at:

- den hidtil planlagte renovering ændres til en ”sokkelrenovering”
- den detaljerede planlægning overdrages til den nedsatte styregruppe
- planlægningen udføres indenfor de økonomiske rammer, der er beskrevet
- Henning Larsens tegnestue sættes i gang med at tilpasse det illustrerede byggeprogram for det samlede Bellahøj
- Arkitema indenfor den nugældende aftale sættes i gang med at udarbejde et specifikt byggeprogram SAB Bellahøj I og II
- løftet til de genhusede beboere om at kunne vende tilbage til deres oprindelige bolig efter endt renovering, ændres til et løfte om at vende tilbage til en tilsvarende bolig

Baggrund

Den aftalte traditionelle renovering af afdeling I og II, der skulle realiseres indenfor aftalen med Slots- og Kulturstyrelsen, kommunen og Landsbyggefonden (”Det illustrerede byggeprogram”) er blevet projekteret færdigt.

Undervejs er der konstateret en række nye alvorlige byggetekniske problemer, som er medtaget i projektet. En efterkalkulation af den påtænkte renovering har medført at det samlede anlægsbudget er vokset til ca. 2,6 mia. kr. Landsbyggefonden har meddelt, at den ikke kan finansieret så stor en renovering. Der er derfor behov for at revurdere renoveringen.

Nye vilkår – nye muligheder

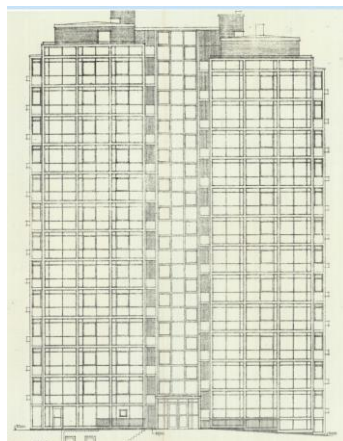
KAB vurderer, at det er muligt at gennemføre et finansierbart alternativ til den planlagte renovering af afdelingen, ved at foretage en såkaldt sokkelrenovering i stedet for den planlagte klassiske renovering.

Det Særlige Bygningssyn er blevet orienteret om den ændrede strategi og intentionen om en sokkelrenovering.

18. juni 2024

Udgangspunktet er, at projektet vil kunne gennemføres i overensstemmelse med de aftalte rammer fra "Det illustrerede byggeprogram" og indenfor den økonomiske ramme, som Landsbyggefonden har tiltrådt foråret 2024.

Sokkelrenoveringen vil medføre en nedrivning af de eksisterende 10 dobbelttårne til sokkelhøjde og genopføre et tilsvarende byggeri, der opføres efter bygningsreglementets krav. Det ydre udtryk vil dermed overordnet kunne fastholdes med 2 slanke boligårne og en glasmellembygning, der binder dem sammen i hver bygning.



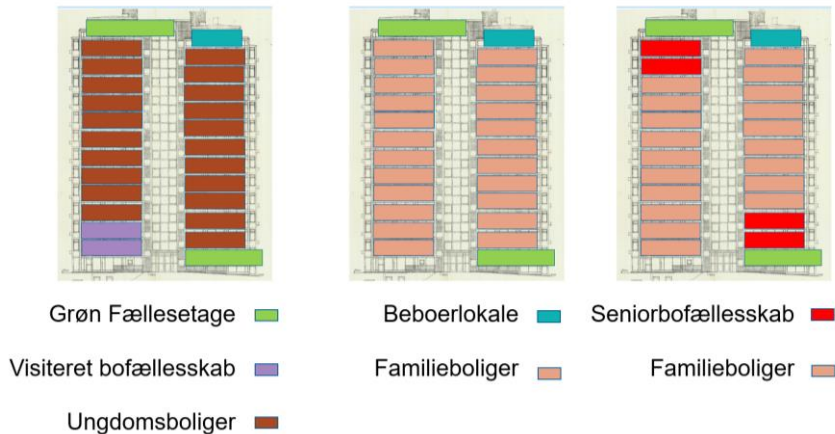
Oprindelig højhusopstalt i afdeling I og II

Når det nuværende bygningsreglement skal overholdes, betyder det, at det ikke vil være muligt at genopføre boligerne som de ser ud i dag. Dels vil væggene være tykkere (og boligens rum dermed mindre), og dels vil tilgængelighedskrav også medføre nødvendige indvendige om-disponeringer.

Det medfører, at boligindretningen ændres i forhold til de indretninger, der er i dag. Det betyder, at løftet om, at beboerne kunne vende tilbage til deres oprindelige lejemål, må ændres til et tilbud om, at beboerne kan vende tilbage til et tilsvarende lejemål i det nye Bellahøj.

Det giver dog også mulighed for at indrette boligerne mere tidssvarende og mulighed for at nytænke boligtyperne, så de svarer bedre til de behov, der er i dag. Det vil f.eks. være muligt at etablere forskellige naboskaber og fællesskaber samt små boliger til f.eks. studerende. Boligerne til Socialforvaltningens borgergrupper kunne overvejes fordelt på forskellige bofællesskaber i flere huse.

18. juni 2024



Eksempler på ny disponering i forbindelse med sokkelrenovering

Det vil være naturligt at nytænke både stueetager og tagetager. Her kan der placeres fællesskabsorienterede funktioner, der vil kunne drage maksimal fordel af placeringerne og bibringe værdi til alle boliger.

Det kunne overvejes at placere daginstitutioner i 2-3 af bygningerne, så de arealer, der i dag i Bellahøj III optages af et etagers pavillonagtige bygninger, frigøres til parkformål.

Ligesom i det øvrige Bellahøj, kan der være forskel på de enkelte bygninger, blot disse respekterer de fælles definerede rammer, som de er aftalt i "Det illustrerede byggeprogram".

Det kunne overvejes at udbyde SAB I og II til forskellige teams, som får mulighed for at designe forskellige bygninger.

Der er tale om en større strategisk omdisponering af boligformater, der skal ske under iagttagelse af hvilke eksisterende boliger, som allerede findes i lokalområdet.

Overordnet og foreløbig tidsplan

Der er tale om en radikal omdannelse, der er afhængig af både Landsbyggefondens, Slots- og Kulturstyrelsens samt mange forvaltningers tilslutning, derfor faseinddeles processen, så der alene iværksættes de helt nødvendige undersøgelser frem til beslutning hos bygherre og myndigheder.

Denne foreløbige tidsplan er afhængig af diverse myndighedsgodkendelser i ovennævnte proces.

18. juni 2024

Indledende afklaring

- programmering og skitseforslag kan udarbejdes i løbet af august september 2024, hvis de iværksættes inden sommerferien.
- Der kan aftales et mødeforløb med de kommunale forvaltninger i oktober og november, hvor de fælles rammer kunne fastlægges.
- Der iværksættes en godkendelsesproces i SAB i december 2024/ januar 2025.

Proces frem mod skema B

- Herefter udarbejdes der i første halvår 2025 et program for omdannelse, med udgangspunkt i præmisserne fra "Det illustrerede byggeprogram".
- Der planlægges at gennemføre nedrivning i hovedentreprise. Udbud afholdes i løbet af 2025.
- Der planlægges totalentreprisekonkurrencer for genopbygning. Udbud afholdes i løbet af 2025.
- Afdelingsmøde om skema B ultimo 2026.

Udførelse

- Den forventede byggestart bliver dermed ultimo 2026 primo 2027, hvor de første højhuse nedtages til sokkel og den nyfortolkede genopbygning påbegyndes.