Notat

SAB Bellahøj I og II – Dagsorden styregruppemøde nr. 12

Onsdag d. 27. august 2025, kl.16.30-18.00 i KAB

11. september 2025

Kontaktoplysninger
Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

cere@kab-bolig.dk

Mødedeltagere:

• John Bøgelund Sørensen	formand for organisationsbestyrelsen SAB
• Ellen Højgaard Jensen	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Bjørn Christian Olsen (afbud)	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Flemming Dam-Nielsen	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Rasmus Jessing	byggedirektør KAB
• Jan Holbæk Nielsen	driftschef KAB, kundecenter SAB
• Ida Jørgensen	chefkonsulent, kundecenter SAB
• Cecilie Ellis Weber	chefkonsulent KAB, by- og boligudvikling
• Steffen Schou Andersen	senior byggeprojektleder KAB
• Nikolaj Bohn Køhler-Christensen	senior byggeprojektleder KAB
• Søren Haugsted	projektleder Arkitema (kontraktholder)
• Kristoffer Sardemann	ingeniør NIRAS (projekteringsleder)
• Henrik Bonnesen	nedrivningsekspert COWI

Dagsorden

1. Godkendelse af referat
2. Godkendelse af dagsorden
3. Status nedrivning
4. Status genopbygning
5. Økonomi
6. Beboerkommunikation
7. Myndighedsdialog
8. Kommende møder
9. Eventuelt

1. Godkendelse af referat

Godkendt.

2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

3. Status nedrivning (15 min)

COWI præsenterede indholdet af projektet (Bilag A) vedr. fremskudte arbejder med nedtagning af materialer til genbrug i de tre tomme højhuse i SAB Bellahøj II (godkendt på styregruppemøde nr.8, d.19.marts).

Formålet med projektet er at undgå unødigt forbrug af ressourcer til opvarmning af de tomme huse, samt at blive klogere på mulighederne for at genbruge materialer og nedrivningen i det hele taget. Dertil forventes en samlet forkortelse af byggeperioden på 3 mdr. og dermed hurtigere genudlejning med en betydelig besparelse for projektet til følge. Tilretning af udbudsmateriale pågår mhp. annoncering ultimo oktober 2025 (hvilket dog forudsætter afsluttet myndighedsdialog med Almene Boliger).

Ift. økonomien i projektet er der en mindre merudgift på knap 1 mio. kr. forbundet med at genbruge materialerne, men samlet opnås en forventet besparelse på ca. 7,5 mio. kr. (sparet bygningsdrift og hurtigere genudlejning).

Efter udbuddet er gennemført tages sagen på dagsordenen, til endelig godkendelse inden arbejderne igangsættes.

4. Status genopbygning (15 min)

Status for undersøgelser vedrørende flagermus er at området er blevet gennemgået for potentielle yngle- og rastesteder. Hen over sommeren er der blevet udført 3 lytninger. Ved lytningerne blev der hørt meget få flagermus, og området vurderes ikke at være et vigtigt område for flagermus. Der mangler stadig én planlagt lytning i efteråret, for at projektet lever op til forvaltningsplanen.

Der har været afholdt møde med Teknik- og Miljøforvaltningen (Planafdelingen og Kontoret for Almene boliger) d.24.juni, hvor formålet var at afklare indholdet af kommunens ønskede leverance forud for at de kan færdiggøre orienteringssagen til TMU vedr. igangsættelse af lokalplanprocessen. Det er aftalt at SAB v. KAB fremsender et baggrundsnotat, der opsummerer historikken

vedr. indholdet af renoveringsprojektet, herunder forstærkningsprojektet, samt uddyber prissætningen af hhv. renoverings- og genopbygningsscenariet, så det er muligt for forvaltningen at gengive den for politikerne i TMU. Dette arbejde varetager KAB i samarbejde med Arkitema.

Derudover pågår forhåndsdialog vedr. en indledende afklaring af specifikke temaer, der er relevante for lokalplanen og den videre kvalificering af prissætningen for genopbygningsscenariet.

I den forbindelse har TMF vedr. DGNB oplyst følgende:

> *Kravet om DGNB en del af MBA kravet ved alment nybyggeri. På nuværende tidspunkt er der krav om DGNB i omfattende renoveringssager. Renoveringssagen for SAB Bellahøj er indtil videre omfattet af MBA 2010 (skema A), som ikke indeholder DGNB krav.*

Styregruppen bemærkede at SAB ikke ønsker DGNB-certificering.

Der har parallelt med den estimerede prissætning af genopbygningsscenariet arbejdet med at kortlægge optimeringsmuligheder, der tager højde for anbefalingerne i det illustrerede byggeprogram 2.0 og i resten af 2025 vil Arkitema arbejde videre med at udvikle projektet, og herunder detaljere optimeringsmulighederne samt kvalificere priskalkulationen ved at påbegynde skitsering, med afsæt i idéoplægget og anbefalingerne i det illustrerede byggeprogram 2.0 samt indlede en markedsdialog vedrørende konstruktionsprincipper og byggeproces. De anbefalede optimeringsmuligheder forventes at kunne forelægges til styregruppens godkendelse til oktober.

I forhold til idéoplægget fra marts 2025 er følgende forudsat justeret ifm. priskalkulationen foretaget fra april til juni 2025:

- Reduktion af omfanget af fællesarealer og ejendomskontor
- Reduktion af kælderarealer
- Udførelse af lette badekabiner
- Ændring af ventilationsløsning, herunder flytning af teknikrum fra kælder til penthouseetage
- Facadeopbygning
- Udformning af sikkerhedstrapper
- Altanudformning

Disse forudsætninger afprøves og indarbejdes i projekteringen af genopbygningsscenariet, som påbegyndes i september 2025 parallelt med at forudsætningerne søges kvalificeret via en markedsdialog samt forhåndsdialog med Teknik- og Miljøforvaltningens planafdeling mhp. at opstarte lokalplanarbejdet ultimo 2025.

Pba. den pågående proces med forhåndsdialog om lokalplanen samt den viden vi har nu om hhv. nedrivningen og genopbygningen af SAB Bellahøj I & II, er tidsplanen opdateret. Forudsat at lokalplanen godkendes med udgangen af 2026, forventes det, at selve byggearbejdet kan gå i gang 2.kvartal 2028. Arbejdet begynder med nedrivning af de tre tomme højhuse og herefter følger de øvrige. Genopbygningen sker parallelforskudt med nedrivningen. På den baggrund og med forbehold forventer vi, at genindflytning i de første færdige huse kan ske 1. kvartal 2031 med aflevering af de sidste huse 2. kvartal 2032.

Det indstilles at styregruppen godkender at der arbejdes videre med de forudsatte justeringer af idéoplæg og tidsplan og at der i øvrigt fortsat afsøges optimeringsmuligheder indenfor rammerne af det illustrerede byggeprogram 2.0

Indstillingen blev godkendt.

5. Økonomi (15 min)

Pr. juni 2025 vurderes prisforskellen mellem renoveringsscenariet og genopbygningsscenariet for SAB Bellahøj I og II at være 600-700 mio. kr. afhængig af den endelige projektering for genopbygningsprojektet. Dette afhænger bl.a. af den videre dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen omkring de planmæssige rammer for et genopført SAB Bellahøj I & II.

Denne vurdering er baseret på et prisjusteret renoveringsscenarie samt kalkulationen af genopbygningsscenariet med afsæt i idéoplægget.

Konklusionen er derfor fortsat at renoveringsscenariet er urealistisk at finansiere indenfor rammerne for alment byggeri, mens genopbygningsscenariet forventes at kunne realiseres.

Den godkendte ramme til rådgiverne på 4 mio. kr. godkendt på styregruppemødet 19.marts 2025, er forbrugt medio august på sagsstyring, kalkulation og identificering af optimeringsmuligheder i den forbindelse, gennem indledende analyser og viderebearbejdning af idéoplægget med dertilhørende bilag. Derudover er også indeholdt de udførte flagermusundersøgelser.

Der estimeres en samlet ramme på op til 8,5 mio. kr. inkl. moms til resten af 2025, som indeholder:

- Sagsstyring
- Forhåndsdialog med Teknik- og Miljøforvaltningen
- Lokalplanforberedende landskabsrådgivning
- Videre bearbejdning af idéoplægget indenfor rammerne af det illustrerede byggeprogram 2.0, herunder indledende disponering og følgelig opdatering af forhold vedr. brand, statik og indeklima
- Markedsanalyse og tidlig markedsdialog

- Udbudsstrategi for genopbygningsprojektet
- Opdatering af kalkulation

Målet er at kunne forelægge styregruppen et optimeret og kvalificeret projektindhold og budget for genopbygningsprojektet i januar 2026, som følgelig vil blive færdigprojekteret parallelt med lokalplanprocessen i 2026.

Arbejdet pågår indenfor den godkendte projektøkonomi.

Det indstilles: At styregruppen godkender den videre proces for optimering af projekt og budget, herunder budgetrammen til rådgiverne for resten af 2025.

Indstillingen blev godkendt.

6. Beboerkommunikation (10 min)

SAB har haft et projekt med at opdatere hjemmesiderne for alle afdelinger og i den forbindelse er hjemmesiden for projektet blevet opdateret således at det tydeligt fremgår at den vedrører helhedsplanen for SAB I & II.

Udkast til nyhedsbreve fremsendt til styregruppens godkendelse.

Nyhedsbrevene blev godkendt af styregruppen, med få layoutmæssige kommentarer og er efterfølgende blevet tilrettet og omdelt d.1.september. Nyhedsbrevene er tilgængelige via www.sab-bellahøj.dk

7. Myndighedsdialog (10 min)

Landsbyggefonden
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

Slots- og Kulturstyrelsen
- Det Særlige Bygningssyn har behandlet indstillingen om fredning af Bellahøj 27. marts 2025. Orienteringsbrev om beslutningen modtaget 30.april 2025
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune
- Dialog pågår omkring opstart af lokalplan, møde afholdt 24.juni 2025, emner vedr. forhåndsdialog fremsendt 8. august 2025, og møder vedr. hhv. træer og parkering samt LCA-afrapportering afholdt d.19. og 20. august.
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

8. Kommende møder (5 min)

Styregruppemøde nr. 13	21. oktober 2025, kl. 16.30
Styregruppemøde nr. 14	3. december 2025, kl.16.30
Styregruppemøde nr. 15	14. januar 2026, kl.16.30

Møderækken er senest opdateret på styregruppemøde 12 – den 27. august 2025.

9. Eventuelt (5 min)

Artikel vedr. LCA bragt i ByrumMonitor d.18.august samt KAB's svar på henvendelsen forud for artiklen blev bragt, vedlagt som bilag B og C.