

HELHEDSPLAN SAB BELLAHØJ 1 OG 2

PRÆSENTATIONSBILAG TIL
FØLGEGRUPPEMØDE 35 - 9. NOVEMBER 2023

STATUS OG ENDELIG OMFANG AF DE I
HOVEDPROJEKT INDEHOLDTE ARBEJDER

BAGGRUND OG HISTORIK

2011 - 2012	Tilstandsundersøgelse, helhedsplan og skema A
2014	Helhedsplan på pause pga. facader og fredningsindstilling
2016	'Det Illustrerede Byggeprogram' færdigt
2017	Helhedsplanarbejde genoptaget, projektering starter
2018	Genhusning indgår i helhedsplanen
2018 - 2019	Proces med Slots- og Kulturstyrelsen samt Landsbyggefonden
2020 - 2021	Supplerende forundersøgelser og prøveboliger / facade mock-up
2021 - 2022	Bygningsstabilitet og forstærkninger, arbejder fra langtidsplanen, supplerende forundersøgelser
2023	Supplerende forundersøgelser, indarbejdelse af konsekvensrettelser af bygningsstabilitet m.m. og færdiggørelse af projektering helhedsplan
2024	Forventet udbud af renoveringsarbejderne for SAB Bellahøj 1 og 2

Projektering og udbud af renoveringsarbejder for SAB Bellahøj 1 og 2



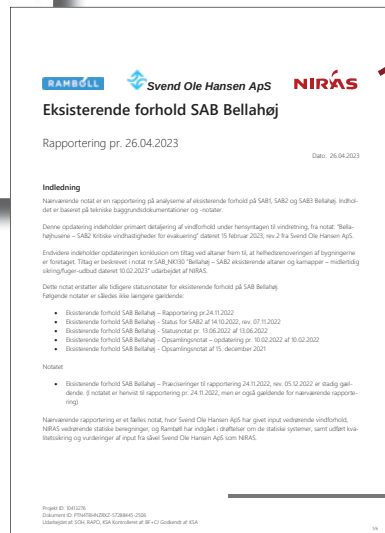
Opriindelig helhedsplan



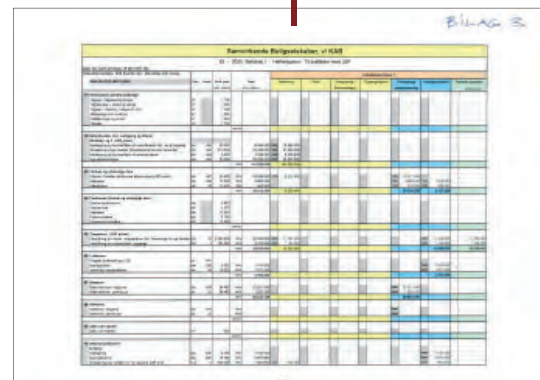
Det illustrerede Byggeprogram



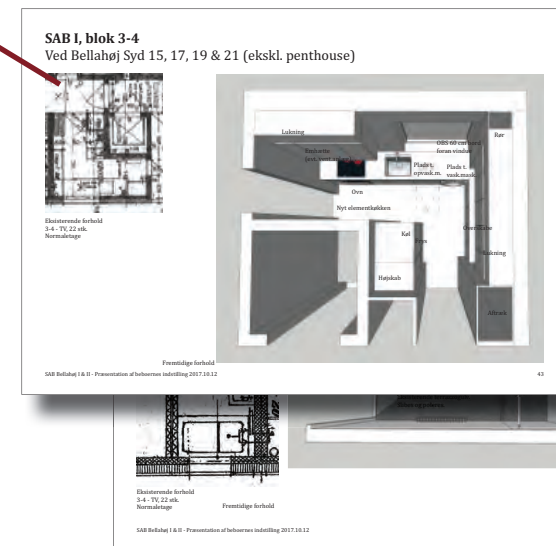
Tilstandsundersøgelse 2011



Udfordringer med eksisterende bygningsstabilitet



Arbejder iht. skema A



Beboerinddragelsesproces

HVOR LANGT ER VI I PROCESSEN?

Projekteringen af renoveringsarbejderne er ved at være afsluttet.

Det betyder, at rådgiverne er ved at færdiggøre tegninger, beskrivelser m.m., som skal danne grundlag for udbuddet af renoveringsarbejderne.

Efter udbuddet kender vi prisen for at gennemføre arbejderne.

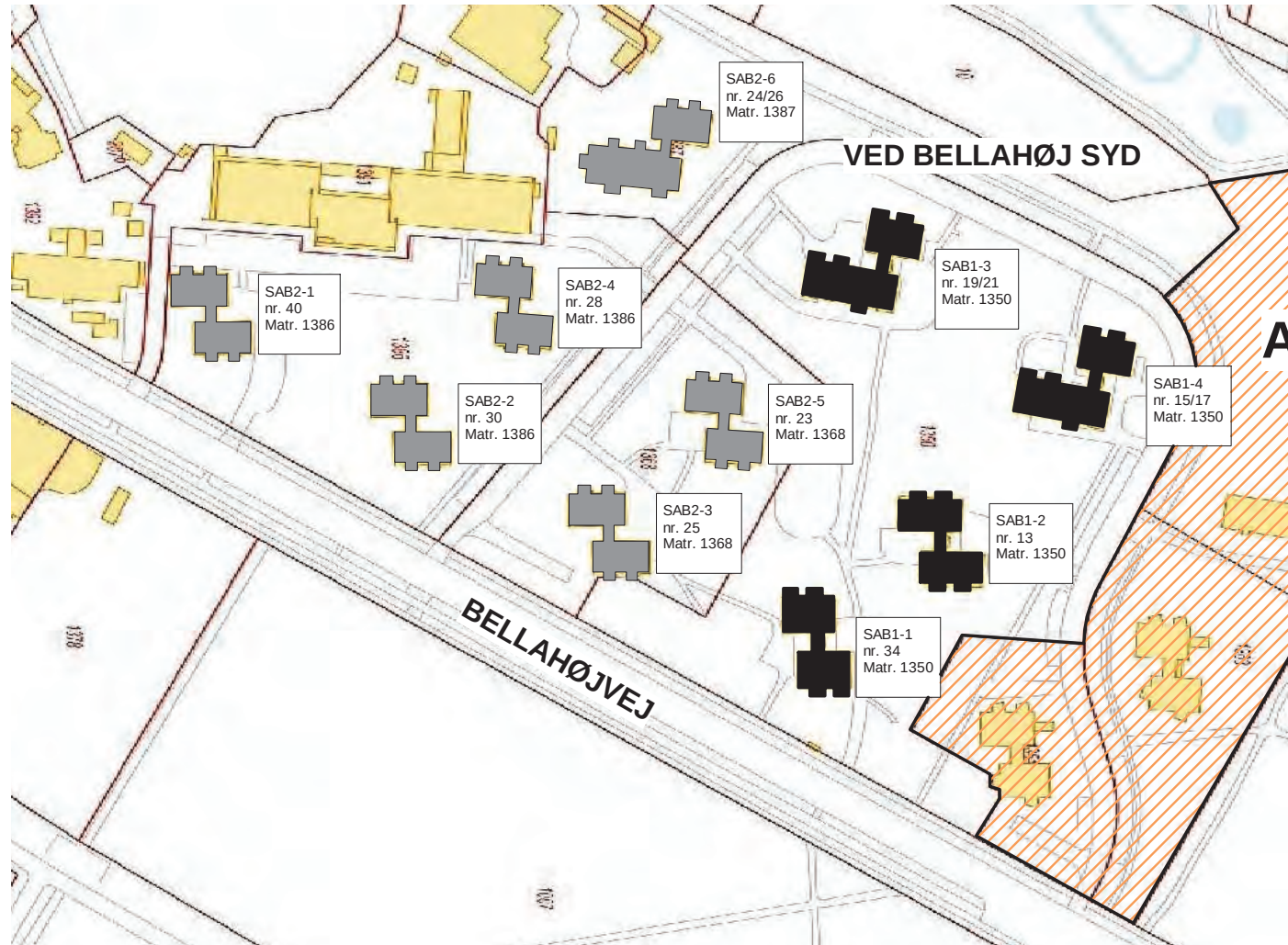
I de seneste finansieringsskitser er indarbejdet den budgetterede pris (foreløbige tal).

De endelige tal kan vi først præsentere for jer når udbuddet er gennemført, dialogen med Landsbyggefonden er afsluttet, og I skal stemme om helhedsplanens gennemførelse.

SAB 1 OG SAB 2

Bygninger markeret med sort farve er SAB 1.

Bygninger markeret med grå farve er SAB 2.

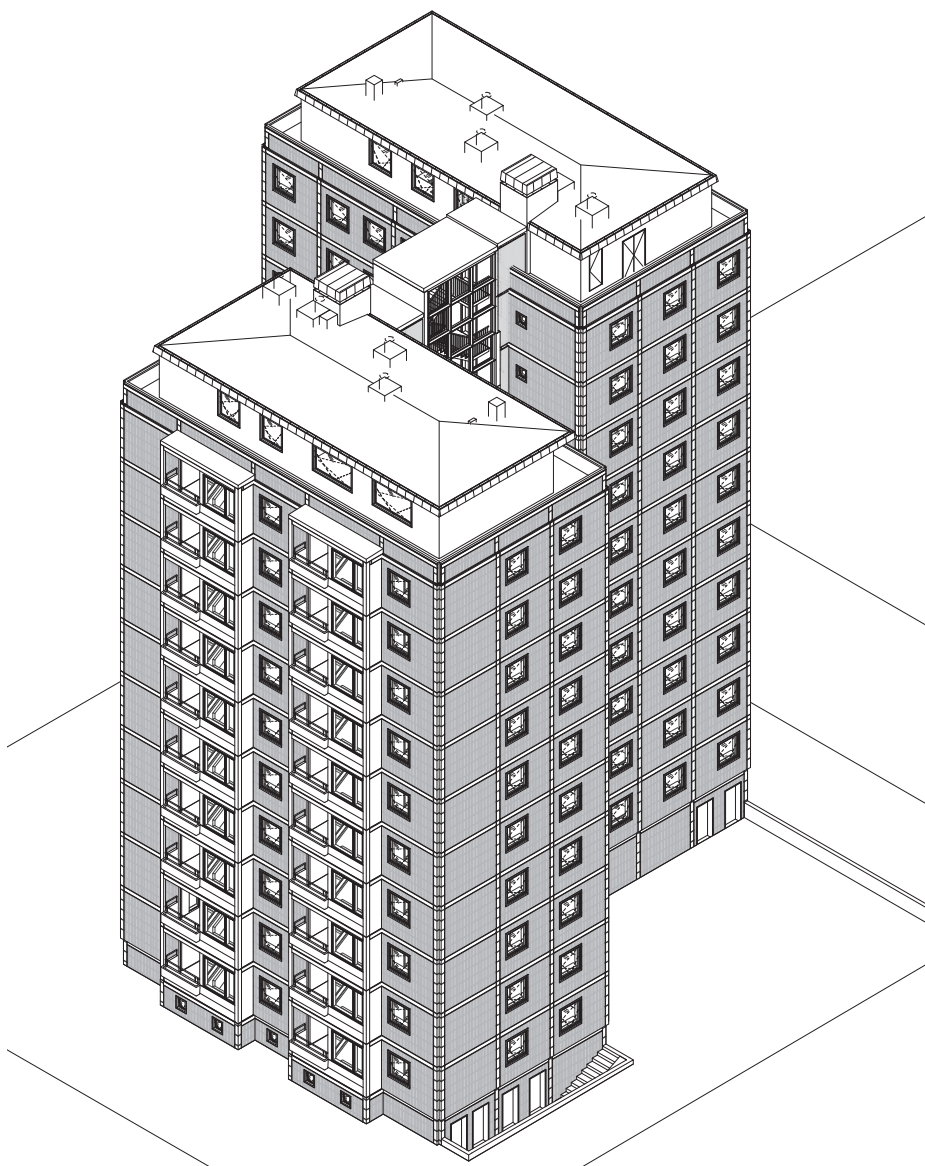


FACADE SAB 1

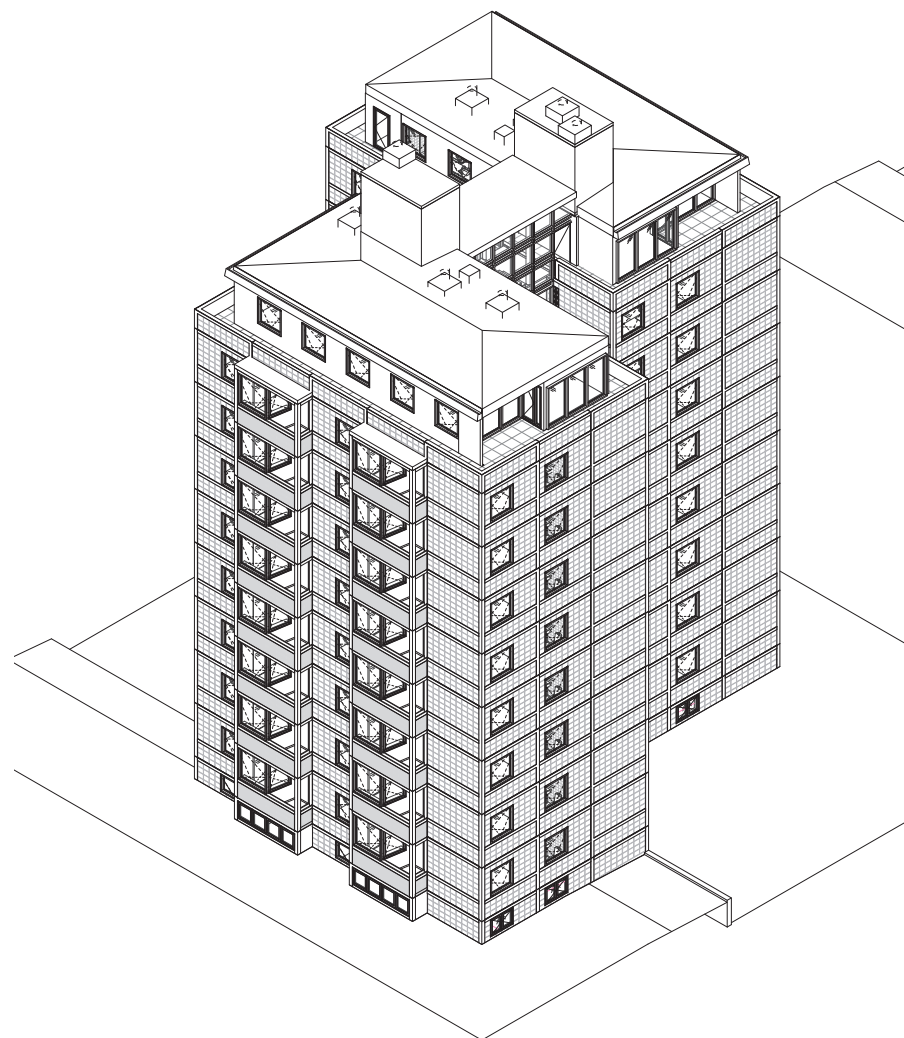


FACADE SAB 2

SAB 1 OG SAB 2



SAB 1-2, VED BELLAHØJ SYD 13, 3D ILLUSTRATION



SAB 2-1, BELLAHØJVEJ 40, 3D ILLUSTRATION

HVAD ER TIDSPLAN OG UDFØRELSESRÆKKEFØLGE

Der er sket ændringer i tidsplanen som følge af stabilitetsundersøgelserne m.m. og konsekvensrættelserne i projektet.

Tidsplanen er p.t. som følgende (med forbehold for ændringer):

	2023												2024												2025											
	1 kv.			2 kv.			3 kv.			4 kv.			1 kv.			2 kv.			3 kv.			4 kv.			1 kv.			2 kv.			3 kv.			4 kv.		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Revidering for- / myndighedsprojekt inkl. kvalitetssikring																																				
Forventet byggesagsbehandling v/ Københavns Kommune																																				
Forventet byggetilladelse																																				
Færdiggørelse projektering inkl. intern kvalitetssikring																																				
Tværfaglig granskning																																				
Ekstern granskning																																				
Færdiggørelse af projekt- og udbudsmateriale																																				
Udbudsperiode inkl. prækvalifikationsfase																																				
Tilbudsfrist første tilbud (forhandlingstilbud)																																				
Forhandlingsperiode (påregnet én forhandlingsrunde)																																				
Tilbudsfrist endeligt tilbud																																				
Gennemgang af tilbud + kontraheringsperiode + betinget kontrakt																																				
Afdelingens godkendelse af den samlede økonomi																																				
Skema B behandling v/ Københavns Kommune og Landsbyggefonden																																				
Kontrakt ubetinget																																				
Mobiliseringsperiode																																				
Forventet byggestart																																				

HVAD ER TIDSPLAN OG UDFØRELSESRÆKKEFØLGE

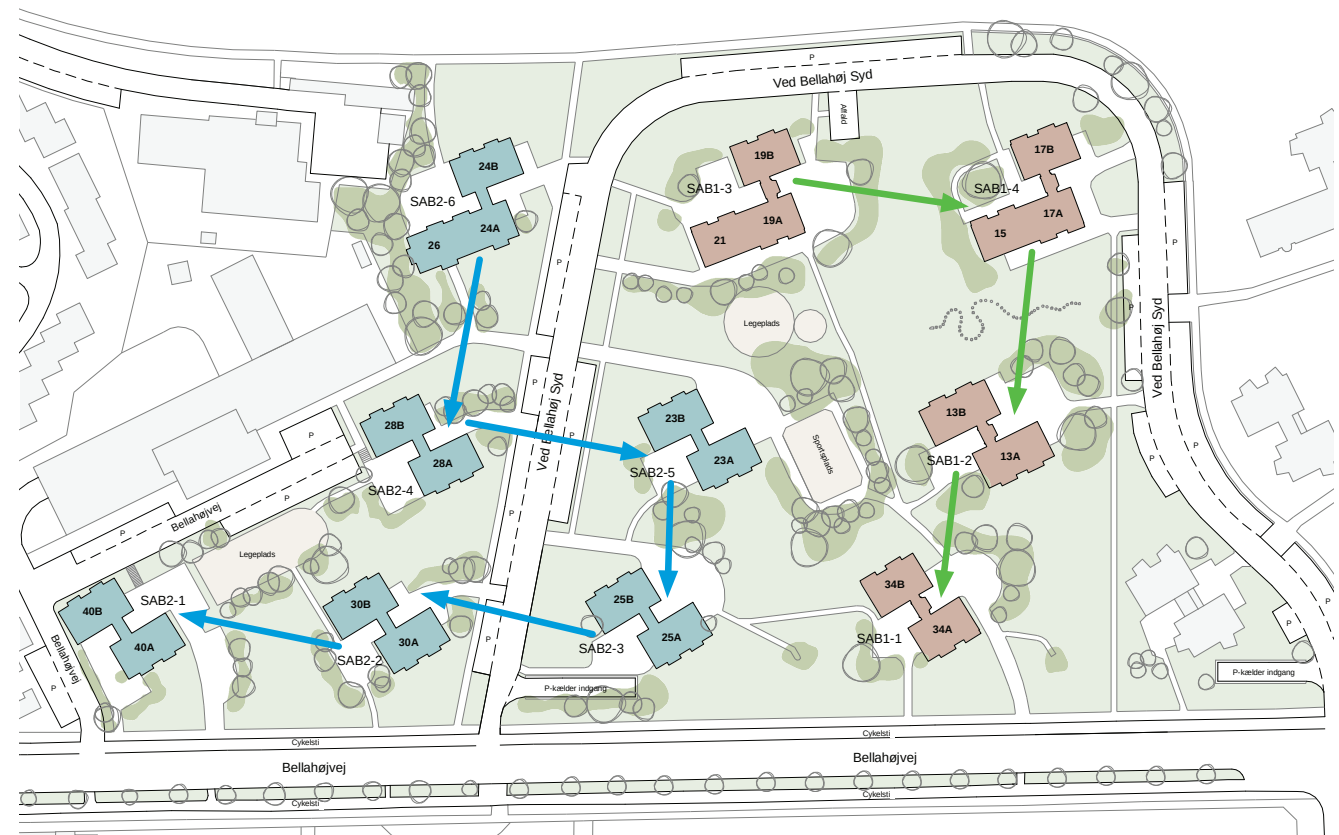
Udførelsesrækkefølgen er blevet ændret som følge af stabilitetsundersøgelserne.

- Blok SAB 2-4, 2-5 og 2-6 renoveres hurtigst muligt.
- Blokke er prioriteret renoveret fra lav til høj vindevakueringshastighed ift. bygningsstabilitet.
- Blokke er prioriteret renoveret fra mange til færre ABA / AVA opkoblede boliger.

Byggearbejderne forventes opstartet i 2025. Hvor længe det varer, både for de enkelte blokke og samlet set, kan vi først præsentere for jer, når I skal

stemme om helhedsplanens gennemførelse. Når byggearbejderne er i fuld gang, forventer vi at der bliver arbejdet på fire blokke samtidigt.

Udførelsen forventes startet samtidigt på SAB 1 (grønne pile) og SAB 2 (blå pile).



OVERSIGT OVER HVILKE ARBEJDER DER PROJEKTERES TIL UDBUD

- Ny tagpapbelægning på tagfladerne
- Ny isoleret klimaskærm på hovedfacader og penthouse
- Ny isoleret og tæt opbygning på svalegangene
- Ny trapperumsfacade på SAB 2 (bevares på SAB 1)
- Nye altaner på SAB 2
- Nye køkkener i alle boliger, og nye badeværelser med bruseniche i alle boliger
- Nye døre i alle boliger og mellem boliger og elevatorforrum / luftsluser
- Nye gulve og nye væg- / loftoverflader i alle boliger og i elevatorforrum / luftsluser
- Udskiftning af omfangsdræn
- Renovering af kloakinstallationerne og forberedelse til kloakseparering
- Nedlægning af affaldsskakte
- Nyt ventilationssystem med varmegenvinding i alle boliger
- Nye brugsvands- og afløbsinstallationer med individuelle forbrugsmålere
- Nyt varmeanlæg og energibesparelser på varmen
- Nye EL-installationer i alle boliger og evt. supplerende stikkontakter
- Nyt porttelefonanlæg med adgangskontrol og evt. videofunktion
- Flytning af driftlokaler fra SAB 2-2 til SAB 2-6
- Forstærkningsarbejder ift. bygningsstabilitet

TAGE

1. Tagbelægning på tagflader skiftes

FACADER

1. Penthousefacader udskiftes og efterisoleres
2. Hovedfacader udskiftes.

På SAB 1 sker det ved at de eksisterende facadefliser nedskæres, og erstattes af en isolerende opbygning med en ventileret facadeflisebeklædning. Den eksisterende betonbagvæg bevares. Det nye facadeplan ligger ca. 9 cm længere ude end det eksisterende. Facadeudtrykket bevares.

På SAB 2 sker det ved at de eksisterende helvægs-facadeelementer fjernes, og erstattes af en træskeletopbygget klimaskærm, der påføres en ventileret regnskærm af helvægs-fiberbetonelementer. Det nye facadeplan ligger ca. 9 cm længere ude end det eksisterende og ca. 9 - 14 cm længere inde end det eksisterende. Facadeudtrykket bevares.

3. Vinduer og altan- / terrassedøre udskiftes, inkl. kælder- og penthouseetage
4. Facadedøre i terræn renoveres / udskiftes
5. Trapperumsfacader udskiftes på SAB 2
6. Indvendig isolering ved altankarnapper SAB 1 udskiftes til en bedre isolering
7. Altankarnapper SAB 1 overfladebehandles indvendigt og udvendigt
8. Altankarnapper SAB 2 udskiftes til nye altaner

SVALEGANGE PÅ PENTHOUSEETAGE

1. Opbygningen udskiftes med en ny isolerende og tæt opbygning inkl. ny belægning

Rød tekst betyder, at arbejdet er tilkommet ift. det oprindelige skema A grundlag.

Grøn tekst betyder, at arbejdet finansieres helt eller delvist via henlæggelser.

BOLIGER GENERELT

1. Indvendige døre og døre mellem boliger og elevatorforrum / luftsluser udskiftes
2. Gulve udskiftes
3. Der udføres nymalede vægge og lofter
4. Enkelte dørhuller aflukkes, enten aht. forstærkningsarbejderne eller aht. boligindretningen
5. Faste inbyggede skabe fjernes. Der udføres kun nye, hvis den samlede økonomi tillader det.

KØKKENER

1. Der arbejdes med nye køkkener i alle boliger, inkl. nyt komfur. Der udføres forsyning (EL, vand og afløb) til opvaskemaskine
2. Køkken og spisestue på normaletagerne slås delvist sammen til et rum

BADEVÆRELSE

1. Badeværelser udskiftes komplet, herunder gulve, vægbeklædninger og sanitet
2. Der etableres ny bruseniche i stedet for det eksisterende badekar
3. Der etableres plads for vaskesøjle. Hvor der ikke er plads på badeværelset, udføres i stedet forsyning (EL, vand og afløb) til vaskemaskine i køkken (ud over forsyning til opvaskemaskine).

FORSTÆRKNINGER

1. Fundamentsforstærkninger
2. Nye betonvægge
3. Forstærkning af eksisterende betonvægge
4. Stålvinkelforstærkning af etagedækvederlag i SAB 1

INSTALLATIONER

1. Kloakinstallationer renoveres og forberedes til kloakseparering
2. Omfangsdræn udskiftes, herunder udføres kælderydervægsisolering
3. Afløbssystem for tagvand og spildevand udskiftes komplet
4. Brugsvandsinstallationer udskiftes, inkl. nye forbrugsmålere.
Installationen vil i de fleste tilfælde fortsat være udført synlig.
5. Balanceret mekanisk ventilation etableres med decentrale anlæg i boligerne, inkl. emhætter, inkl. luftindtag i facader, inkl. luftafkast over tag via fælles afkastkanaler. I den forbindelse tilføres alle opholdsrum luft, og i badeværelse og køkken suges luften ud.
6. Varmeanlæg udskiftes (radiatorer, stigstreng, delvist varmecentraler) i SAB 1 og SAB 2
7. El-installationer i boliger udskiftes, inkl. gruppetavler. Der udføres evt. flere stikkontakter.
8. El-installationer i kældre udskiftes
9. El-installationer i luftsluser og elevatorforrum udskiftes
10. El-stig- og stikledninger udskiftes, inkl. hovedtavler
11. Der etableres lyn- og transientbeskyttelse
12. Der etableres nyt porttelefonanlæg med adgangskontrol og evt. videofunktion
13. Der etableres CTS-installation

ØVRIGE

1. Affaldsskakte nedlægges
2. Pejse udskiftes til brændeovne, hvor de er i vejen for forstærkningsarbejder / installationsføringer
3. Driftslokaler i kælder SAB 2-2 flyttes til kælder SAB 2-6
4. Terrændæk i kælder SAB 1-1 udskiftes delvist som følge af underminering
5. Genhusning

ANGÅENDE BOLIGERNE GENERELT

Hvordan og hvornår kan jeg som beboer se hvad der konkret sker i min bolig, mit badeværelse og mit køkken?

I projekteringen arbejder vi med 36 forskellige boligtyper.

Inden I skal stemme om helhedsplanens gennemførelse, får I allesammen omdelt:

- En tegning der viser ens egen bolig før renoveringen og efter renoveringen, inkl. evt. forstærkninger.
- En tegning der viser ens eget bad efter renoveringen.
- En tegning der viser ens eget køkken efter renoveringen.

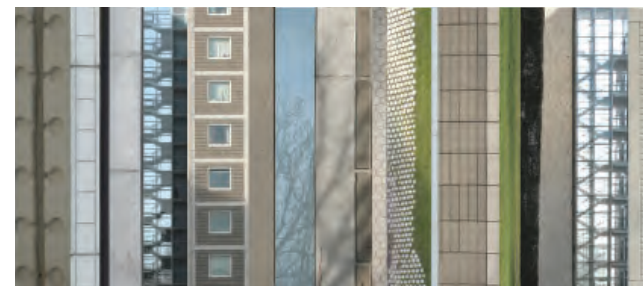
ANGÅENDE FACADER GENERELT

Efter udarbejdelse af konsekvensanalyser af en mindre udvidelse af facadeplanet, er der efter dialog med Slots- og Kulturstyrelsen givet tilladelse til at udvide facaden med ca. 9 cm på både SAB 1 og SAB 2.

ILLUSTRERET BYGGEPROGRAM

BELLAHØJ

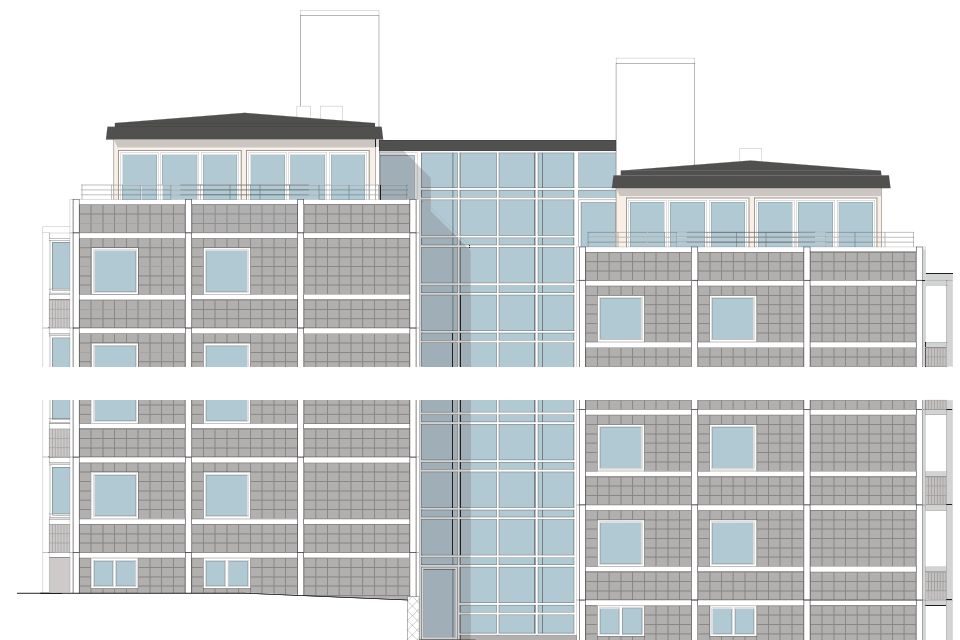
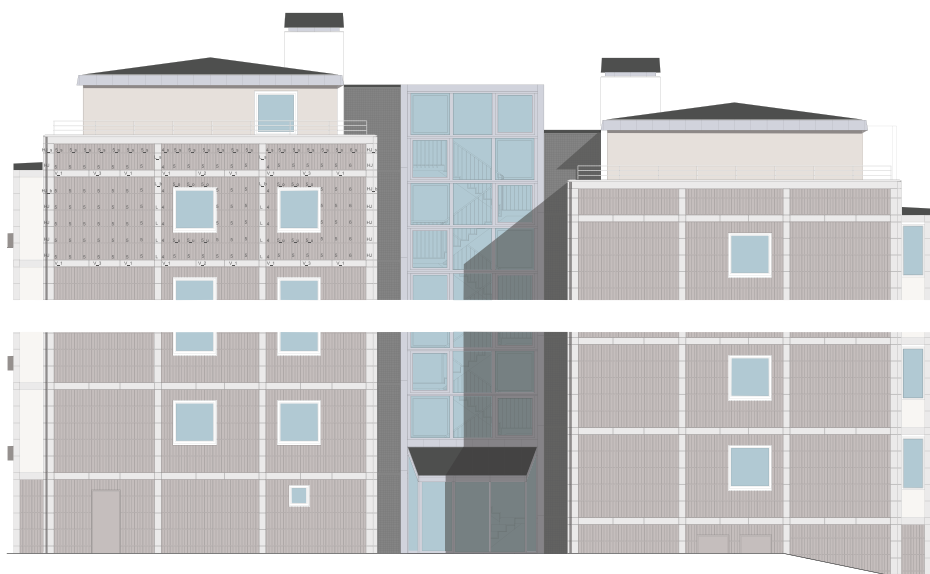
genfortælles



HENNING LARSEN ARCHITECTS

ERIK MØLLER
ARKITEKTER

GHG



ANGÅENDE FACADER SAB 1

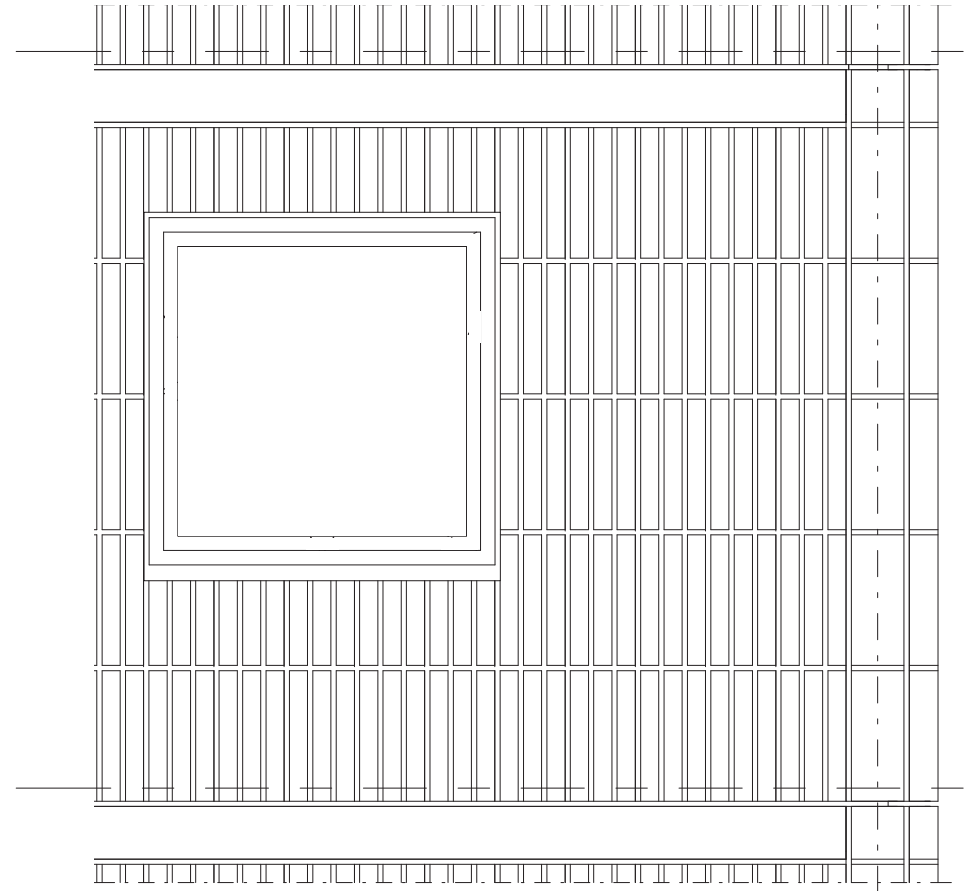
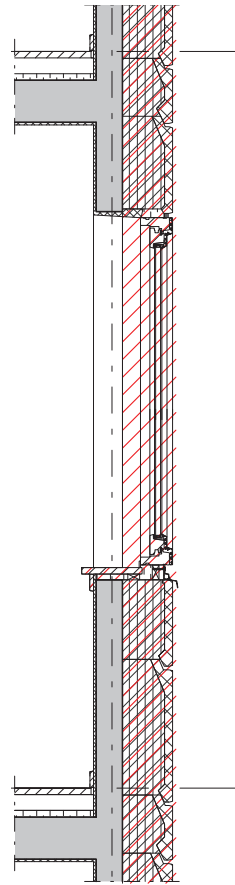
På SAB 1 nedrives de udvendige fabriksstøbte elementer (facadefliser).

De eksisterende betonbagvægge bevares.

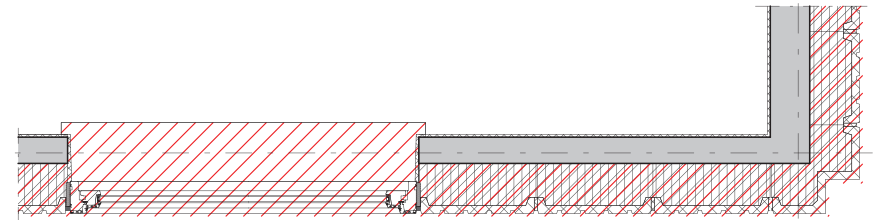
I stedet for de nedrevne facadefliser udføres en ny isoleret og ventileret facadeopbygning.

Facadeplanet udvides ca. 9 cm.

Det udvendige facadeudtryk genskabes.



Eksisterende med nedrivning



ANGÅENDE FACADER SAB 1

Facade på prøvebolig Ved Bellahøj Syd 21.

Bemærk at facade mock-up'en kun er påmonteret den eksisterende facade.



Nedrivning af lignende facadeopbygning på AKB Bellahøj med nulpunktsav

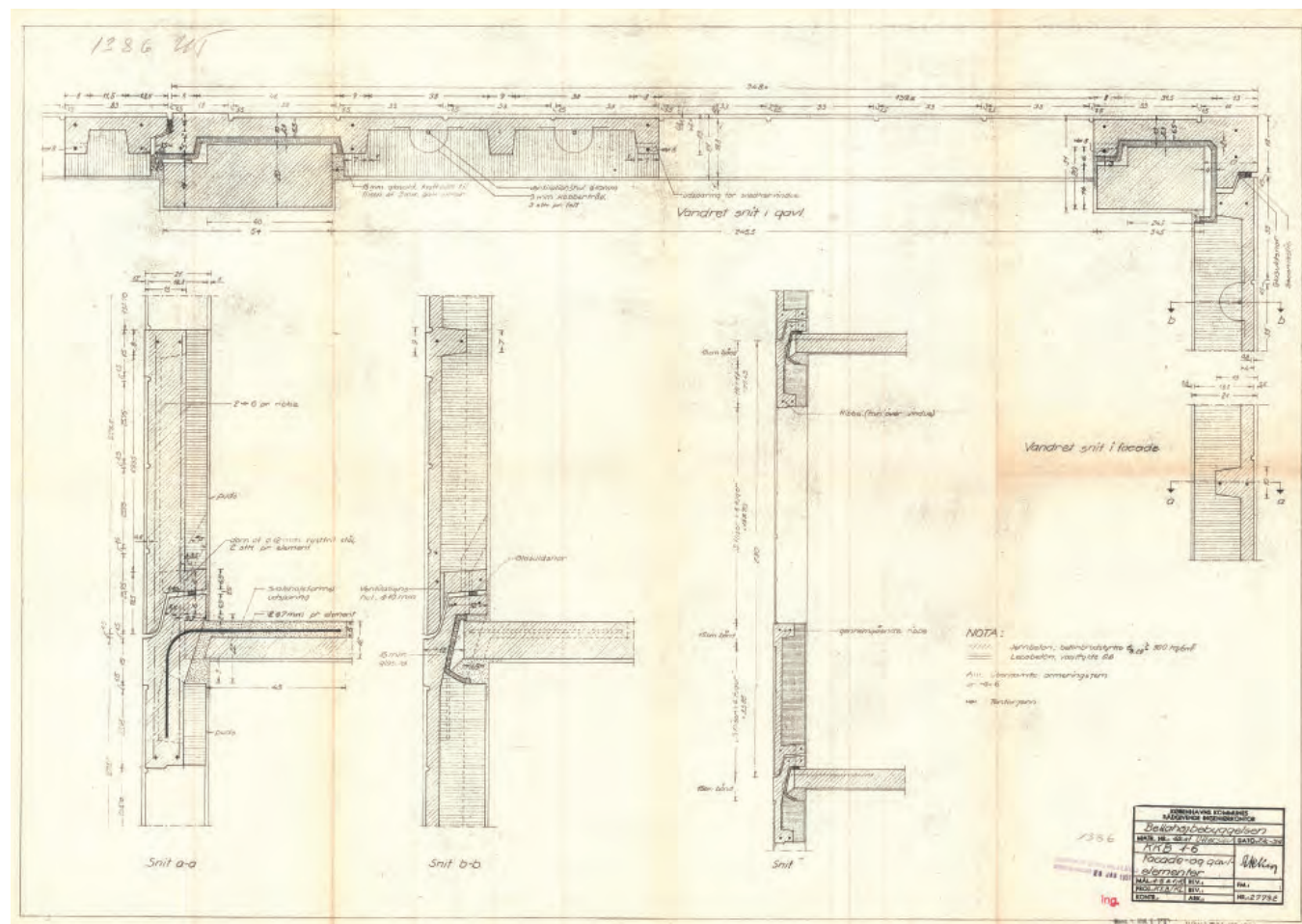


På SAB 2 udskiftes de eksisterende helvægs-facadeelementer.

Der udføres i stedet en træskelet-opbygget klimaskærm, der påføres en ventileret regnskærm af rumstore helvægs-fiberbetonelementer.

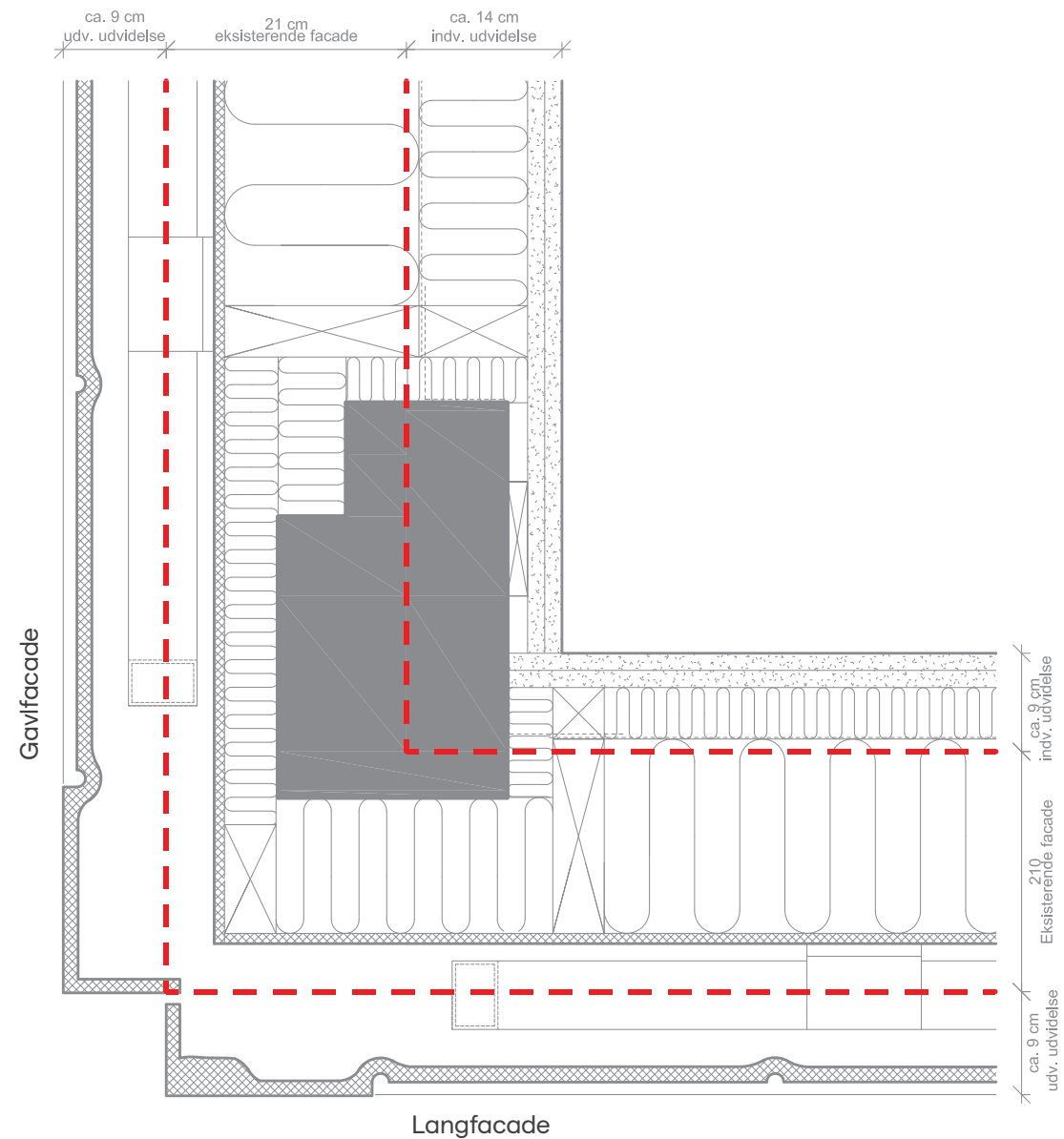
Facadeplanet udvides ca. 9 cm udadtil og ca. 9 - 14 cm indadtil.

Det udvendige facadeudtryk gen-skabes.



ANGÅENDE FACADER SAB 2

Eksempel for hjørneløsning (vandret detalje) vist som principdetalje.



ANGÅENDE FACADER SAB 2

Facade på prøvebolig Ved Bellahøj Syd 23.

Bemærk at facade mock-up'en kun er påmonteret den eksisterende facade.



ANGÅENDE ALTANER SAB 1

Ydervæg mellem altan og stue udskiftes til en ny isoleret konstruktion. Den nye konstruktion forventes ikke at fylde væsentligt mere end den eksisterende.

Der udføres hvor muligt større altandøre med større glasandel.

Dermed opnås mere dagslys i stuen.

Eksempel på eksisterende forhold



Eksempel på fremtidige forhold



ANGÅENDE ALTANER SAB 2

Materiale er under udarbejdelse. Der henvises til særskilt udarbejdet præsentationsbilag.

ANGÅENDE KARNAPVINDUER I SAB 1

Det store vindue i altankarnappen SAB 1 (rød markering) overskrider leverandørernes maksimale mål for vinduer med åbningsfunktion. Det betyder, at der ikke kan opnås garanti for vinduet, hvad angår tæthed, funktion og levetid, hvis det udføres med åbningsfunktion. Det udføres derfor med fast glas, dvs. uden åbningsfunktion.

Det lille vindue (gul markering) kan dog fortsat åbnes.

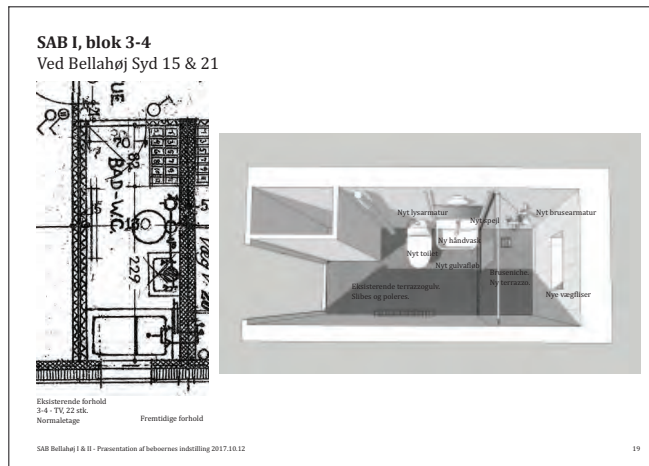
Altankarnapper SAB 1



ANGÅENDE BADEVÆRELSE I SAB 1 OG SAB 2

Udklip fra 'Beboernes generelle ønsker til renovering af badeværelser', jf. præsentation af beboernes indstilling den 2017.10.12

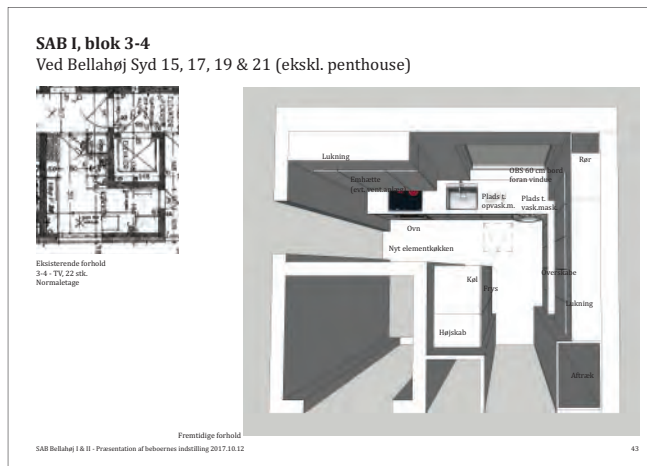
- Ny toilet og håndvask
- Nyt spejl
- Ny væglampe
- Bevaring af terrazzogulv (slibes og poleres)
- Bruseniche istedet for badekar
- Ny terrazzo i bruseniche
- Installationer for vaskemaskine og kondensørretumbler (i badeværelser hvor der er plads, øvrige lejl. får samme installation i køk)
- Individuel vandmåler
- Nyt gulvafløb
- Døre må ikke ramme forkant på toilet
- Nye vægfliser i vådzone
- Kant mellem bruseniche og øvrigt gulv
- Vådrumsmaling på øvrige flader
- Tætning af flugtvejsdør
- Elstik i bad
- Ekstra lampe i store badeværelser
- Ny radiator (hvis prisneutralt medtages denne)
- Flytte / fjerne radiator
- Væghængt toilet
- Inddækning af rør
- Spejlskab m.fl.
- Skab under vask
- Andre skabe
- Radiator udskiftes til el. suppleres med håndklædetørrer
- Plade / hylde ved plads til vaskemaskine
- Dørretning vendes



ANGÅENDE KØKKENER I SAB 1 OG SAB 2

Udklip fra 'Beboernes generelle ønsker til renovering af køkkener', jf. præsentation af beboernes indstilling den 2017.10.12

- Nyt elementkøkken
- Ny vandhane
- Skuffeskabe
- Overskabe
- Plads til opvaskemaskine
- Belysning under overskabe
- Fjerne eksisterende fliser på væg
- Lukning over overskabe
- Flere / nye elstik
- Emhætte (indeholdt i vent.projekt)
- Stor køkkenvask
- Udnyttelse af hjørner / hjørneskabe (hvor muligt)
- Dybere bordplade foran vindue
- Ekstra høje overskabe (hvor muligt)
- Bedre placering af radiator (økonomi)
- Mere bordpladeplads
- Integrerede/ indbyggede hvidevarer
- Blænding af unødvendige døre til soverum (hvor planløsning kræver det)
- Plads til mikroovn
- Låger i lukning over overskabe
- Ny gulvbelægning (OBS Stedvis manglende parket under nogle eksist. køkkenskabe)
- Vandhane med bruser
- Ekstra elstik
- Flere skuffeskabe (hvor muligt)

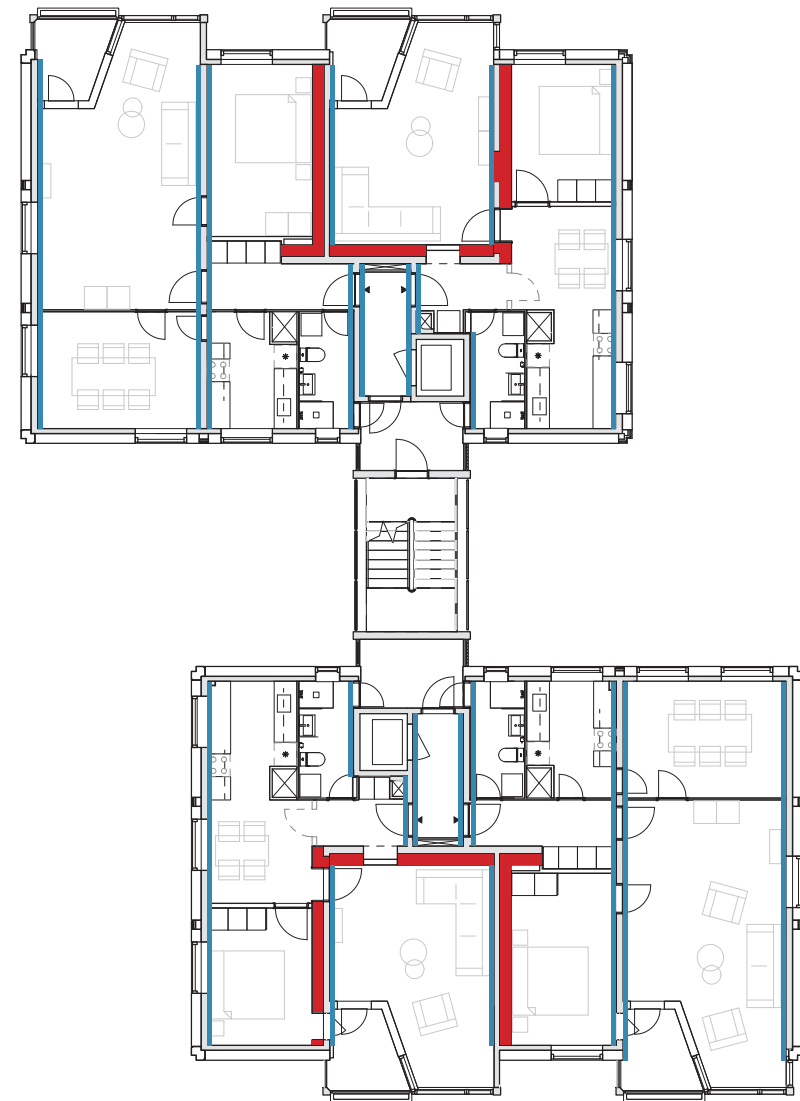
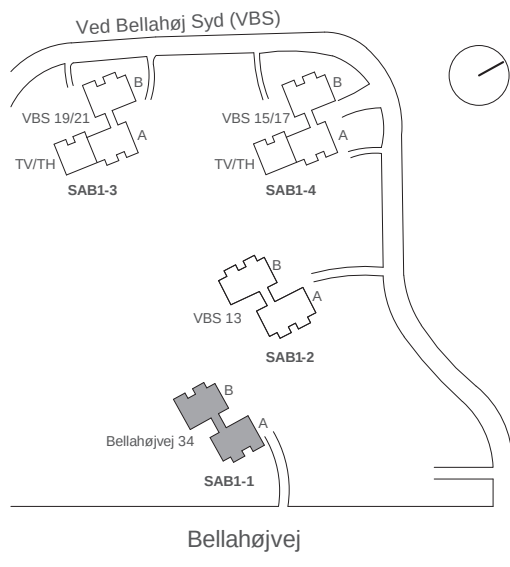


ANGÅENDE FORSTÆRKNINGER I BOLIGER I SAB 1

De følgende overordnede forstærkninger er nødvendige i boligerne, for at kunne eftervise bygningsstabiliteten i SAB 1:

- Forstærkning af eksisterende betonvægge (røde vægge)
- Stålvinkelforstærkning på underside dæk ved alle eksist. dækvederlag (blå streger)

Dette gælder for følgende blokke:



SAB1-1, etager 1 - 8

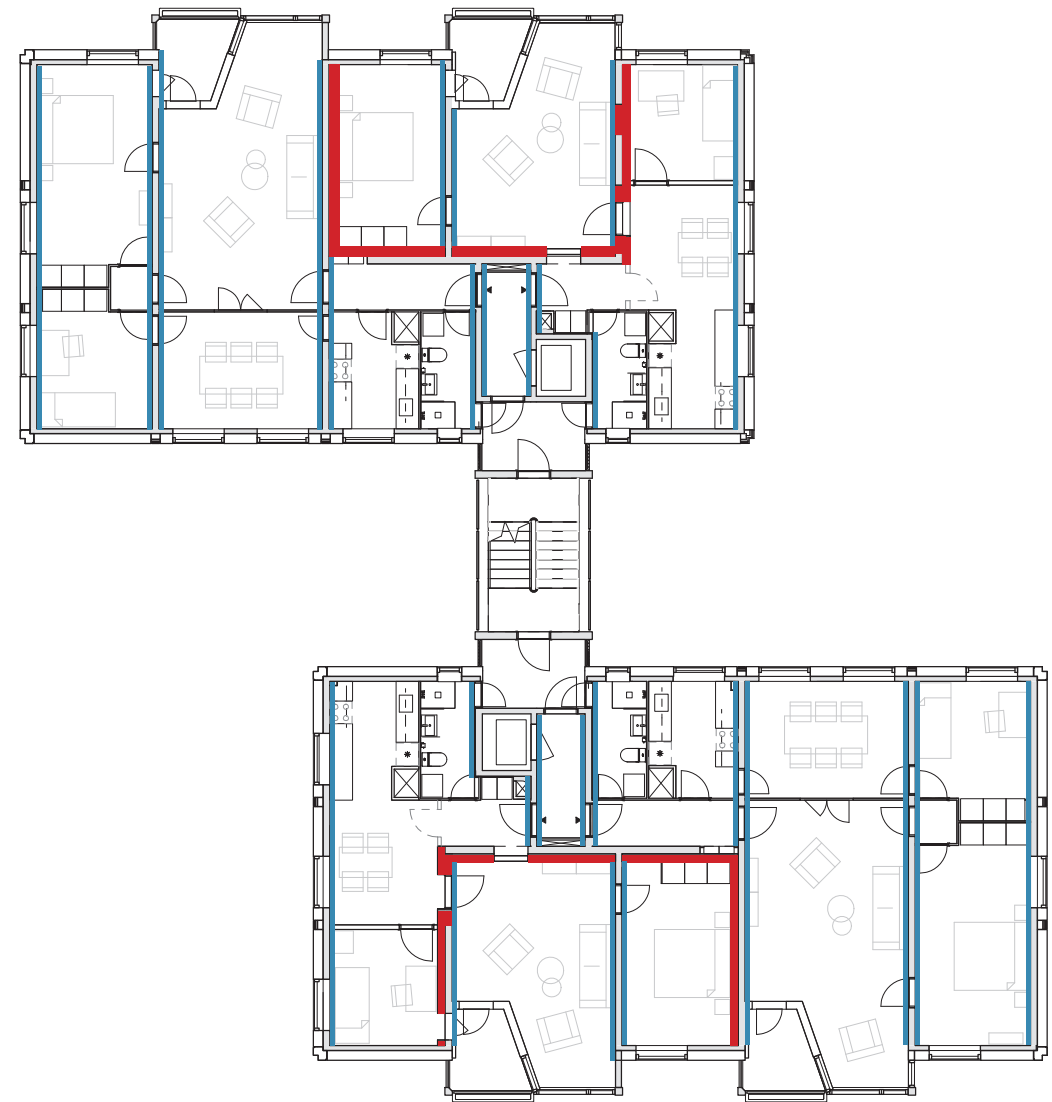
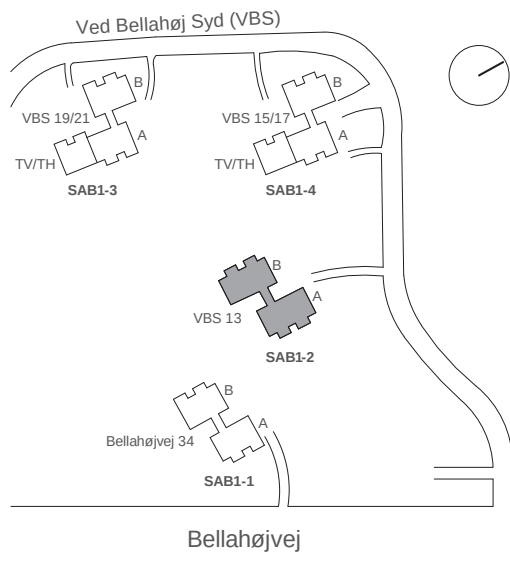
— Betonforstærkninger
— Stålvinkelforstærkninger

ANGÅENDE FORSTÆRKNINGER I BOLIGER I SAB 1

De følgende overordnede forstærkninger er nødvendige i boligerne, for at kunne eftervise bygningsstabiliteten i SAB 1:

- Forstærkning af eksisterende betonvægge (røde vægge)
- Stålvinkelforstærkning på underside dæk ved alle eksist. dækvederlag (blå streger)

Dette gælder for følgende blokke:



SAB1-2, etage 1 - 10

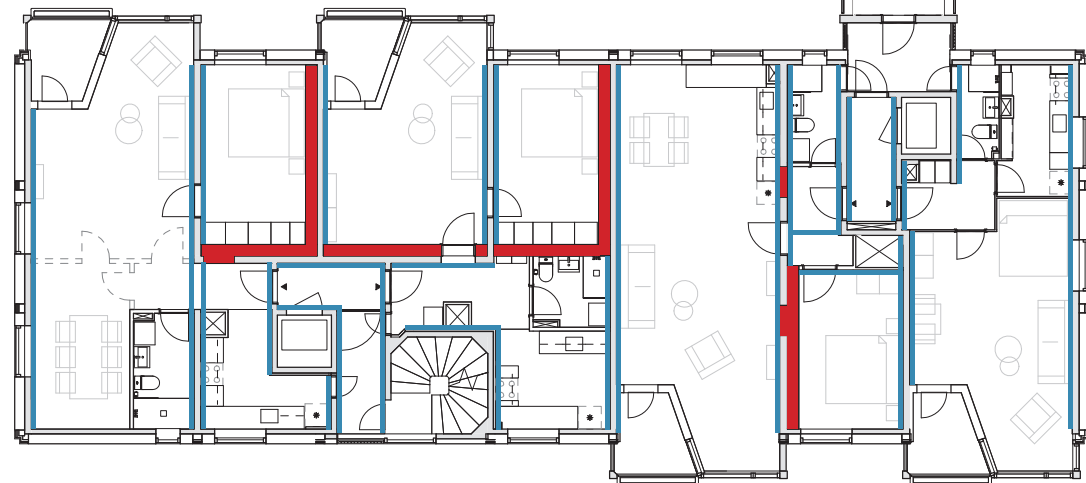
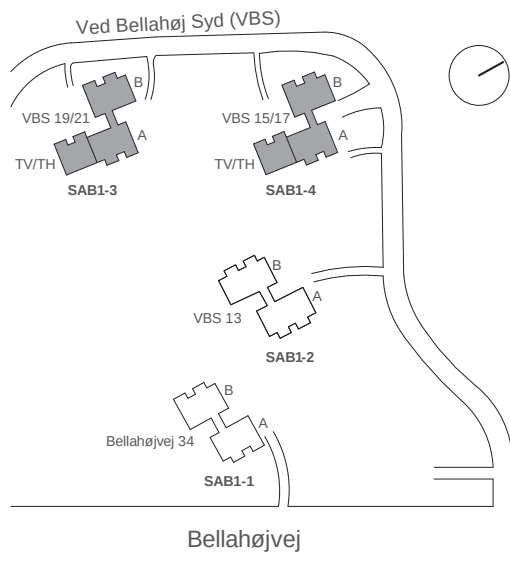
— Betonforstærkninger
— Stålvinkelforstærkninger

ANGÅENDE FORSTÆRKNINGER I BOLIGER I SAB 1

De følgende overordnede forstærkninger er nødvendige i boligerne, for at kunne eftervise bygningsstabiliteten i SAB 1:

- Forstærkning af eksisterende betonvægge (røde vægge)
- Stålvinkelforstærkning på underside dæk ved alle eksist. dækvederlag (blå streger)

Dette gælder for følgende blokke:



SAB1-3, etager 1 - 12

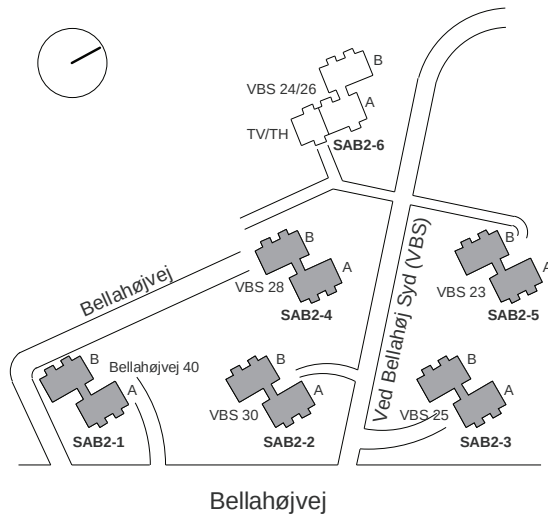
— Betonforstærkninger
— Stålvinkelforstærkninger

ANGÅENDE FORSTÆRKNINGER I BOLIGER I SAB 2

De følgende overordnede forstærkninger er nødvendige i boligerne, for at kunne eftervise bygningsstabiliteten i SAB 2:

- Forstærkning af eksisterende betonvægge / nye betonvægge (røde vægge)

Dette gælder for følgende blokke:



OBS:

Nye altaner SAB 2 er ikke indtegnet / færdigbearbejdet endnu. For status se særskilt præsentationsmateriale.



SAB2-1, etager 1 - 3

— Betonforstærkninger

ANGÅENDE FORSTÆRKNINGER I BOLIGER I SAB 2

De følgende overordnede forstærkninger er nødvendige i boligerne, for at kunne eftervise bygningsstabiliteten i SAB 2:

- Forstærkning af eksisterende betonvægge / nye betonvægge (røde vægge)

Dette gælder for følgende blokke:

