



Bilag 4: Høringsnotat

02-06-2016

Indstillingen ”Maksimalpriser i Københavns Kommunes byggeri” har været sendt i skriftlig forvaltningshøring den 30. – 31. maj. Økonomiforvaltningen (herefter ØKF) har modtaget svar fra alle forvaltninger.

Sagsnr.
2016-0043421

Høringssvarene er generelt præget af en meget teknisk karakter. ØKF går i dialog med Rambøll om at indarbejde evt. korrektioner i den endelige rapport og der pågår fortsat kvalitetssikring af data pba. høringssvar. Nærværende notat opsummerer seks principielle bemærkninger til indførelse af maksimalpriser i byggeri, som høringssvarene berører.

Dokumentnr.
2016-0043421-38

Sagsbehandler
Anne Aviaja Wünsche
Kristoffersen

1. Enighed om formål

Der er i alle høringssvar generelt stor opbakning til, at der skabes øget transparens i økonomien i kommunale byggeprojekter og om formålet om at få skærpet fokus på produktivitet, effektivitet og bygbarhed i kommunens egne byggeprojekter. Der nævnes dog et behov for uddybning af, hvordan indførelse af maksimalpriser vil opnå denne målsætning. Det er efter høringen indarbejdet i indstillingen.

Der er endvidere bred opbakning til at forfine statens måde at anvende maksimalpriser på ved at opdele anlægsudgiften i en maksimalpris baseret på standardudgifter til byggeriet og stedspecifikke udgifter, som kan variere fra byggesag til byggesag.

TMF er dog ikke enig i, at Københavns Kommune bygger mere avanceret byggeri af ”arkitektonisk eksperimenterende karakter”. I den forbindelse anser TMF det for u hensigtsmæssigt, at fordyrende stedspecifikke udgifter pba. eksempelvis særlige lokalplanskrav beregnes som et tillæg til maksimalprisen.

ØKF bemærker, at det ikke har været muligt at indberegne et fast tillæg til maksimalprisen, som kan håndtere de varierende krav til byggeriet, som kan henføres til særlige arkitektoniske krav fastlagt i lokalplaner. Denne udgift er i høj grad betinget af, hvilken grund, der bebygges.

2. Data og metode

Alle høringssvar beklager, at metodebeskrivelse og beregninger bag Rambølls maksimalpriser ikke har et tilstrækkeligt detaljeret niveau til at det er muligt at gå alle beregninger efter i sømmene.

ØKF bemærker, at maksimalpriserne er udviklet af Rambøll for at inddrage og mangeårige erfaring fra byggebranchen. En del af beregningerne og kvalificering af data er derfor baseret på erfaringstal fra Rambøll's byggerier, som ikke umiddelbart kan udleveres af juridiske årsager. Derudover understreger ØKF, at der er tale om 1. generations maksimalpriser, som justeres ifm. de årlige budgetforhandlinger såfremt det mod forventning viser sig, at niveauet er lagt for lavt. Dette er præciseret i indstillingen efter høringsrunden.

Center for Økonomi

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

E-mail
ZV8Z@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

3. Niveau for maksimalpriser

Generelt er der størst opbakning til at indføre maksimalpriser for nybyggerier, om end flere forvaltninger (SUF, KFF og BUF) anfører, at maksimalpriserne synes meget lave sammenlignet med tidligere gennemførte byggerier i KK.

BUF nævner en bekymring for maksimalpriserne for tilbygninger, hvor det er BUF's erfaring, at tilbygninger ofte medfører ombygning og tilpasninger af eksisterende funktioner sfa. øget antal brugere.

ØKF bemærker, at maksimalpriserne er opgjort uden udgifter til byggeriets indledende faser (planlægningsbevilling) samt uden evt. sted-/ projektspecifikke udgifter. Derfor kan tidligere afsatte anlægssummer ikke direkte sammenlignes med maksimalpriserne. Maksimalprisernes niveau er beregnet, således at det BR-krav, herunder funktionskrav og Miljø i Byggeri og Anlæg kan overholdes inden for den økonomiske ramme.

ØKF bemærker, at en evt. tilpasning af eksisterende funktioner ifm. tilbygning til eksisterende bygning er at betragte som sted-/ projektspecifikke udgifter, der i stort omfang varierer fra byggesag til byggesag. Der kan således ikke beregnes en fast pris for denne del af byggesagen, hvorfor dette fastsættes ifm. planlægningsfasen.

4. Maksimalpriser som budgetstyringsværktøj

Flere hørings svar (BUF, SUF) stiller spørgsmålstejn ved, hvordan den indledende planlægningsproces ifm. byggesager påvirkes af maksimalpriser og hvordan de løbende politiske beslutninger og prioriteringer træffes.

TMF fremhæver, at der fortsat kan hentes tid og penge, hvis byggeprocesser fremover optimeres og tilrettelægges bedre. Særligt koordinering af tidsplaner og processer i kommunens byggeprojekter forvaltningerne imellem, og samarbejde mellem bestiller og udførende, kan forbedres. Der bør kunne hentes store gevinster ift. kommunens samlede økonomi med det arbejde, der er sat i gang, hvor Team Ejendomsoptimering som koordinator mellem de byggende forvaltninger, planafdelingen i TMF, ByK og KEID, skal styre processerne og indstille projekter til drøftelse i bl.a. Plankredsen, Byggeforum og Byggeteam.

ØKF bemærker, at det ikke er formålet med indførelse af maksimalpriser i byggeri at ændre på den eksisterende anlægsproces, herunder brugerinddragelse og dialog på tværs af interessenter. Dette er fastlagt ifm. de interne partnerskabsaftaler og ovennævnte governancestruktur på planområdet. Der skal fortsat afsættes en planlægningsbevilling til gennemførelse af planlægningsfase inden anlægssudmøntning. Vedtagelse af maksimalpriser skal heller ikke ændre ByK's håndtering af markedet, hvor ØU allerede har vedtaget indførelse af strategiske partnerskaber (ØU 1/3 2016, pkt. 7).

ØKF understreger, at indførelse af maksimalpriser i byggeri har til formål at sætte økonomien øverst i målhierarkiet ved at sikre en tidlig forventningsafstemning med Borgerrepræsentationen om, at byggerierne projekteres ud fra en initialt fastsat økonomisk ramme, som skal kunne håndtere funktionaliteten i bygningerne.

5. Særligt ift. skolerenovninger

BUF er tilfreds med den skitserede model omkring beregning af BUF's moderniseringsbehov på 9 % af det afsatte budget. BUF finder det dog bekymrende, at der anbefales en reduktion af de beregnede maksimalpriser med 25 %, idet maksimalpriserne baserer sig på konkrete forundersøgelser. En besparelse vil således medføre for lave maksimalpriser med prioriteringer af tiltag i helhedsrenoveringen til følge. Såfremt der som følge af KEID's planlægning og prioritering ikke afsættes tilstrækkeligt med midler indgår resterende arbejder på skolen i det løbende vedligehold, hvilket ikke løser skolernes moderniseringsbehov.

ØKF bemærker, at der er helhedsrenoveret 40 skoler for 2,36 mia. kr., mens der via kvadratmeterpriser beregnet ud fra forundersøgelser resterer et estimeret finansieringsbehov på 2,65 mia. kr. for at kunne renovere de sidste 23 skoler. Budgetreduktionens formål er at bringe skolerenovningerne til et normalt leje under hensynstagen til, at de mest nedslidte skoler fortsat kan modtage en høj kvadratmeterpris til at gennemføre nødvendige renoveringer for. Dette er præciseret i indstillingen.

6. Høringsproces

Alle høringsvar indeholder kritik af den korte høringsfrist ifm. forvaltningshøringen, hvor der kun var afsat to arbejdsdage til at afgive bemærkninger til indstilling og bilag.

ØKF medgiver, at projektet har været underlagt en meget stram tidsplan, hvor det ville være hensigtsmæssigt med længere tid til projektets faser, herunder høringsproces. ØKF har undervejs orienteret relevante fora om proces og forhåndsadviseret om de korte frister. Det har været nødvendigt at styre efter BR-behandling den 22. juni for at få fremsat forslag om maksimalpriser forud for budget 2017.