



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Byggeri København

Socialforvaltningen, att: Iben Borup Løvschall
Bernstorffsgade 17
1592 København V

Ejendomsfaglig udtalelse vedr. anlægsindstilling om etablering af botilbuddet Møllehuset i ældreboligafdelingen Engholmen Syd på Mozarts Plads 2. (indstillingsnr.)

Baggrund:

Byggeprojektet i forbindelse med flytningen af Møllehuset vedrører etablering af servicearealer (køkken, fælles opholdsareal for beboerne af botilbuddet, kontor til personale etc.) ved ombygning af fire lejemål samt et areal, der i dag fungerer som et bibliotek. Byggeprojektet vedrører ikke lejlighederne til botilbuddets borgere. Der er tidligere foretaget en lignende ombygning til servicearealer for SOF på 2. og 3. sal i samme ejendom.

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK) følgende bemærkninger til indstillingen:

1. Økonomi: Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkter i byggeriet:

- Myndighedsprojekt udarbejdes på baggrund af afsluttet projektforslag. Økonomien forudsætter, at der ikke stilles krav, som ikke er indarbejdet i projektet p.t. SOF har - henset at beboergruppen vurderes at kunne finde ud i tilfælde af brand - forudsat, at der ikke etableres sprinkling i forbindelse med flytningen af botilbuddet.

- Der foretages miljøtekniske undersøgelser til afdækning af eventuelle miljøskadelige stoffer, men resultat foreligger ikke endnu. Fuld afdækning af eventuelle forhold omkring miljøskadelige stoffer opnås først i byggefasen. Ved den tidligere lignende ombygningssag i ejendommen var der ikke problemer med miljøskadelige stoffer, det skal dog bemærkes at fokus på området er øget de seneste år.

- Der foreligger en risiko for økonomien såvel som tiden ved en ugunstig licitation (evt. omprojektering, besparelser, genudbud mv).

2. Tid: Den anførte tidsplan vurderes som realistisk. Der er følgende risikopunkter ift. byggeriet:

- Tidsplanen afhænger af, at alle lejemål i ombygningszonen er ledige i god tid inden planlagt byggestart, og som bemærket i SOF's indstilling er et af de fire lejemål i ombygningszonen fortsat beboet. Det udgør en risiko for tid, og potentielt også for projektets

04-11-2016

Sagsnr.
2016-0318698

Dokumentnr.
2016-0318698-1

Team II

Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

Telefon
5182 5957

E-mail
E94Y@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

udformning og økonomi hvis lejligheden ikke fraflyttes, og projektet i så fald skal ombearbejdes væsentligt med ny placering af dele af funktionerne.

- Etableringen af Møllehuset på Mozarts Plads 2 sker som 3. mands lejemål i en ejendom ejet af Lejerbo. Der har i forløbet været en god dialog med Lejerbo om projektet, og Lejerbo har godkendt de foreliggende ombygningsplaner. Det forudsættes, at afklaring af forhold med Lejerbo, herunder indgåelse af lejekontrakt med KEiD, ikke forsinker byggeprojektet.
- Udførelsesperioden sker hen over sommerferien, hvilket typisk kan give perioder med mindre bemanding. Der er i udførelsestidsplanen søgt taget højde herfor, men det kan ikke udelukkes, at arbejderne i praksis forsinkes af ferien.
- Tidsplanen forudsætter, at myndighedsforhold afklares inden udgangen af februar 2017 (byggetilladelse og godkendelse til nedlæggelse af almene boliger), at licitation forløber planmæssigt og at lejemål fraflyttes inden byggestart.

Dato for afklaring af forudsætninger med videre

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger for hoveddelens vedkommende vil blive afklaret i løbet af projekteringen og udbud frem til licitation forventet sidst i marts 2017. Risici som knytter sig til de eksisterende bygningsdele kan dog først endelig afdækkes fuldstændig i byggefasen, forventet april 2017- august 2017.

Med venlig hilsen

Charlotte Møller
Byggeri København