



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Byggeri København

03-08-2016

Til

Børne- og Ungdomsforvaltningen

Nyropsgade 1, 4

1602 København V

Sagsnr.

2016-0286168

Dokumentnr.

2016-0286168-1

Ny Islands Brygge Skole - Ejendomsfaglig udtalelse

Sagsbehandler

Lars Wang Maarbjerg

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK), Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) og TEAM Ejendomsoptimering (TEo) følgende bemærkninger til indstillingen:

Der skal i forbindelse med projektet på den kommende udskoling udarbejdes lokalplan for Artillerivej 126. Lokalplan forudsættes godkendt 1. juli 2018.

Eksisterende bygninger huser i dag Københavns Kommunes arkiver samt opbevaring for Københavns By Museum og Pædagogisk IT (PIT). Samtlige Lejemål er opsagt til fraflytning pr. 1. november 2016.

I de eksisterende bygninger som nedrives, viser forundersøgelser forhøjet koncentration af miljøskadelige stoffer, herunder PCB i beton, asbest og bly i enkelte bygningsdele.

I forhold til høj koncentration af PCB i eksisterende betonkonstruktion kendes omfanget af arbejder mht. korrekt bortskaffelse af PCB endnu ikke, da der kun findes to øvrige tilfælde af PCB i betonkonstruktion i Danmark. Arbejdsmetoden for bortskaffelse af PCB i beton foregår ved udskrabning af betonlag, der håndteres som farligt affald. Metoden vurderes at have en isoleret merudgift på pt. 10 mio. kr. ekskl. moms. Intervallet betyder, at der er en risiko for, at merudgiften ikke kan afholdes inden for den ansøgte bevilling. Det afhænger bl.a. også af licitationsresultaterne på projektets entrepriseudbud.

Risikoen er også fremhævet i projektets budgetnotat til budget 2015:

"omkostninger til miljøsanering af den eksisterende bygning forbundet med stor usikkerhed, der forudsætter egentlig miljøundersøgelser for nærmere vurdering". Det fremgår endvidere, at "Risici i forbindelse med håndtering af forurening i jord og byggematerialer er afdækket for så vidt vi har kendskab til dem (ca. 5% af den økonomiske ramme), og de uforudseelige forureningsudgifter forventes dækket ind af en generel pulje."

I budget 2015 blev der dog ikke afsat en generel pulje, som omfatter Ny Islands Brygge Skole.

Forholdet ville formentlig være blevet afdækket inden fastsættelsen af rådighedsbevillingen til projektet, hvis der var blevet givet en

Team I

Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

Telefon
2133 0087

E-mail
Z52J@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

planlægningsbevilling efter de nye snitflader for byggeprojekter i Københavns Kommune.

De miljøskadelige stoffer skal bortskaffes korrekt, inden nedrivning af de eksisterende bygninger på matriklen.

Matriklen vurderes forurenet og har højt grundvandsspejl. Omfanget af hhv. forurening og niveau for grundvand vides ikke førend nedrivning af de eksisterende bygninger er foretaget.

1. **Økonomi:** Den forhøjede koncentration af miljøskadelige stoffer giver risiko for, at bevillingen ikke er tilstrækkelig til at gennemføre projektet fuldt ud. Forholdet er dog ikke tilstrækkeligt afklaret til, at der er behov for at tilvejebringe ekstra finansiering på nuværende tidspunkt, hvilket også ville forsinke projekts tidsplan.
2. Projektets **tidsplan** vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkter i byggeriet,
 - Forsinkelse som følge af evt. tilvejebringelse af supplerende finansiering til merudgifter i forbindelse med bortskaffelse af miljøskadelige stoffer ved nedrivning og oprensning af byggegrunden

Baggrund:

Forundersøgelser angiver på baggrund af stikprøver omfanget af miljøskadelige stoffer. Såfremt stikprøverne ikke er retvisende kan oprensningen blive dyrere end budgetteret.

KEID: I indstillingen står, at "...Ungdomsforvaltningen får kompensation i huslejemodellen.". Børne – og Ungdomsforvaltningen får fuld kompensation for basishusleje, men ikke for administrationsbidrag. Basishusleje udgør 7,5 % af anlægssummen, mens administrationsbidraget udgør 16,94 kr. pr. kvadratmeter og udvendigt vedligehold 159,33 kr. pr. kvadratmeter. Børne- og Ungdomsforvaltningen skal overføre budget til KEID for udvendigt vedligehold. KEID Økonomi foreslår derfor, at det tages til efterretning, hvorvidt denne del af indstillingen skal præciseres i henhold til, hvad der budgetkompenseres ift. huslejemodellen og demografimodellen

TEo: Ingen kommentarer i forhold til Økonomi

3. **Tid:** Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Der er dog følgende risikopunkter i byggeriet:

- Ekstra tidsforbrug i forbindelse med bortskaffelse af miljøskadelige stoffer ved nedrivning og oprensning af byggegrunden

Baggrund:

Forundersøgelser indikerer på baggrund af stikprøver omfanget af miljøskadelige stoffer. Såfremt stikprøverne ikke er retvisende kan den afsatte tid til oprensning være længere end forudsat i projektets tidsplan.

KEID: Ingen kommentarer i forhold til Tid

TEo: Ingen kommentarer i forhold til Tid

Risikoprofil

Derudover har projektet en risikoprofil, der vurderes at være normal.

Dato for afklaring af forudsætninger med videre:

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i denne udtalelse vil være afklaret tidligst i forbindelse med budget 18, hvor nedrivningen er udført på de eksisterende bygninger og grunden. ByK arbejder på at håndtere udfordringerne så billigt som muligt, samt at dette kan finansieres af projektets interne risikopulje eller gennem en løsning, der ikke kræver politisk tildeling af ny finansiering. Hvis dette ikke er muligt, på grund af de øvre dele af omkostningsintervallet bliver realiseret, kan der blive tale om at der skal søges ekstramidler til at finansiere resten.

Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale eller behov for ekstra finansiering, vil ByK i samarbejde med fagforvaltningen sørge for at Børne- og Ungdomsudvalget (BUU) og Økonomiudvalget (ØU) snarest muligt bliver orienteret herom.

Med venlig hilsen

Christina Schulin- Zeuthen