

Notat

Statusnotat Kulturcenter Kildevæld

Resumé

Der er ved gennemgang af Kulturcenter Kildevælds bygninger konstateret en stor mængde af alvorlige projekterings- og udførelsesfejl. Fejl og mangler, der var skjult af manglende transparens i samarbejdet mellem hovedentreprenøren og den tidligere totalrådgiver. Fejlene er så alvorlige, at de kan medføre skimmeldannelse. Konsekvensen ved ikke at udbedre fejlene med det samme kan betyde renovering inden for kort tid og en længerevarende og omkostningstung lukning af bygningerne.

På baggrund af de konstaterede fejl har Byggeri København besluttet at der skal syn og skøn på kulturcenteret. Det vurderes, at udbedring af fejlene kan komme til at forsinke ibrugtagningen af kulturcenteret med op til halvandet år.

Baggrund

Kulturcenter Kildevæld er et nyt kulturhus, der etableres som tilbygning til Kildevældsskolen. Formålet med byggeriet er at etablere et kulturcenter, som bliver Ydre Østerbros nye samlingssted med fokus på kultur, bevægelse og natur.

I foråret 2017 blev der afholdt licitation, hvor man valgte at udbyde centeret sammen med helhedsrenoveringen af Kildevældsskolen.

Nedenfor fremgår overordnet historikken for projektet:

- I Overførselssagen 2013-2014 blev der afsat i alt 26,5 mio. kr. til et kulturcenter i sammenhæng med Kildevældsskolen på Ydre Østerbro (KFF).
- Kulturcenteret blev også støttet af Lokale- og Anlægsfonden (LOA) med 5 mio.kr.
- Herudover bidrog Områdefornyelsen Skt. Kjelds Kvarter (TMF) til udearealer og udvikling af skolegården (medio 2015).

Kulturcenteret Kildevæld i dag

Ved kulturcenterets rejsegilde den 21. januar 2019 var der en forventning om, at kulturcenteret ville åbne for borgerne i slutningen af

19. juni 2019

Sagsnr.
2019-0162493

Dokumentnr.
2019-0162493-1

Sagsbehandler
Tobias Voss Illum

Sekretariat og Byudvikling
Byudvikling og Faciliteter

Gyldenløvesgade 15
1600 København V

EAN nummer
5798009780515

andet kvartal i 2019, og at helhedsrenoveringen af Kildevældsskolen ville være færdig i januar 2020.

Det har generelt været svært at afhjælpe problemerne, da hovedentreprenøren og den tidligere totalrådgiver har haft et vanskeligt samarbejde. Byggeri København har nu skiftet totalrådgiver og tilknyttet en ny underrådgiver, der er tiltrådt med henblik på at udføre projektopfølgning og fagtilsyn. Ligeledes er der tilknyttet eksperter inden for bygningsfysik, med henblik på hurtigst muligt at vurdere byggeriet i en rapport. Rapporten danner grundlag for en vurdering af omfanget af fejl og mangler.

Syn og skøn

Syn og skøn gennemføres for at få klarhed over problemerne, således at parterne derefter selv kan finde en løsning eller måske vælge at anlægge en voldgiftssag.

Af kritiske forhold fundet ved besigtigelserne kan fremhæves:

- Fejl ved dampspærre i meget stor udstrækning, såvel ved ydervægge som ved tagkonstruktion. En konsekvens heraf kan være, at der opstår kondensdannelse og vækst af skimmel i konstruktionerne.
- Bygningen var allerede behæftet med nogle vandskader i et etagedæk, som var opstået under udførelsen. Disse skader medfører også vækst af skimmel i konstruktionerne.
- Sokler var udført med fejl, og afløbssystemet i terræn var ikke udført, så det kunne bortlede vand fra bygningen.
- Der blev konstateret manglende isolering og markante kuldebroer, der vil betyde et stort energitab i bygningen.

Baseret på fejlene vil der være forhøjet risiko for opfugtning af konstruktionerne og stor risiko for dannelse af skimmelsvamp i konstruktionerne. Dette vil med stor sandsynlighed medføre et skadeligt indeklima samt fugtskader i konstruktionerne. Det er på baggrund af den ikkeudtømmende rapport om bygningsfysik og de nye rådgiveres vurderinger af fejlene, at Byggeri København har besluttet, at der skal udarbejdes syn og skøn.

Der er ligeledes fundet projekteringsfejl, hvis udførsel ikke vil kunne besigtiges, uden at der udføres yderligere destruktive prøver. En færdiggørelse af byggeriet uden et fuldt billede af omfanget af problemerne, vil betyde renovering af kulturcenteret inden for kort tid og en længerevarende lukning af bygningen for brugerne. Desuden vil en efterfølgende renovering kunne løbe op i et større beløb, end det

ville koste at gennemføre en gennemgribende udbedring af disse fejl, som en del af den nuværende udførelse.

Skift af rådgivere

Den tidligere totalrådgiver på projektet blev standset i februar. Konflikten mellem Byggeri København og den tidligere totalrådgiver, der opstod som følge af standsningen, er endnu ikke afsluttet.

De nye rådgivere har som tidligere beskrevet, overtaget opgaven om levering af projektopfølgning og fagtilsyn på den resterende del af byggesagen.

Der vil fremadrettet blive sendt reklamationer over fejl og mangler og/eller fejlprojektering til den tidligere rådgiver og de vil blive inddraget i syn og skøn sagen.

Alternative faciliteter frem til kulcentrets åbning

Der er lokalt blevet igangsat en proces der skal undersøge forslag til alternative faciliteter frem til kulturcentrets ibrugtagning.

I den forbindelse undersøges muligheder i Nordhavnen og man er blandt andet i god dialog med By & Havn om ledige lokaler som kan lejes. En alternativ facilitet estimeres at koste i omegnen af 1 mio. kr. i årlige udgifter. Herudover er der lokalt fokus på at videreudvikle og fastholde de lokale relationer, netværk, aktiviteter og events, som allerede er opbygget omkring arbejdet med kulturcenteret.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil, efter sommerferien, fremlægge en indstilling herom til Kultur- og Fritidsudvalget.

Videre proces

Byggeri Københavns beslutning om at begære syn og skøn på kulturcenteret indebærer, at en skønsmand skal give en faglig og teknisk vurdering af fejl og/eller mangler ved byggeriet.

Det kan forventes at ibrugtagningen af Kulturcenteret kan blive forsinket op til halvandet år afhængig af, hvor hurtigt syn og skøn kan gennemføres, samt hvor omfattende arbejdet i forbindelse med udbedringen viser sig at være.