



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Byggeri København

NOTAT

Børne- og Ungdomsforvaltningen
Gyldenløvesgade 15
1600 København V

26-08-2016

Sagsnr.
2014-0213135

**Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse vedr. indstillingen,
Anlægsbevilling til etablering EAT- bod og Fremtidens
Fritidstilbud på Kildevældsskolen, Bellmansgade 5A, 2100
København Ø (indstillingsnr)**

Dokumentnr.
2014-0213135-18

Sagsbehandler
Thomas Furu-Grage

Intro/Status.

Projektet vedrørende EAT-bod og Fremtidens Fritidstilbud samkøres med de øvrige igangværende projekter på Kildevældsskolen: Helhedsrenovering af Kildevældsskolen, Kulturcenter Kildevæld samt opgradering af udearealer med bidrag fra TMF. Projekterne er besluttet på forskellige tidspunkter, hvilket har haft indflydelse på det samlede projekts tidsplan. Der har i samkøringen været fokus på helhedsorienterede løsninger på tværs af projekterne. Dette har bl.a. muliggjort etablering af EAT boden på 2. sal i Sydbygningen, som forudsætter etablering af en elevator (tilgængelighedstiltag i helhedsrenoveringen), samt en musikfløj ved fritidshjemmet med lokaler for fritidshjem og skole, med mulighed for synergier i anvendelse mellem parterne.

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:

- Ansøgning om byggetilladelse er indsendt på baggrund af afsluttet projektforslag. Økonomien forudsætter, at der ikke stilles krav, som ikke er indarbejdet i projektet p.t. Der er holdt flere møder med byggesagsmyndigheden vedrørende forhold i de forskellige delprojekter. På den baggrund er projektforslag færdiggjort og myndighedsprojekt indsendt, men det kan ikke udelukkes at der vil være bemærkninger til det indsendte materiale. Med hensyn til EAT-boden vedrører det forhold om fri loftshøjde og udsyn til det fri i køkkenområdet. Endelig afklaring af de myndighedsmæssige forhold forventes i det tidlige efterår.

- Der er foretaget miljøtekniske undersøgelser, og der er afsat økonomi til håndtering af miljøskadelige stoffer. Fuld afdækning af forholdene opnås dog først i byggefasen.

Team II

Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

Telefon
5182 5957

E-mail
E94Y@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

- Projektøkonomien i EAT-boden forudsætter, at en række planlagte arbejder i helhedsrenoveringen gennemføres, herunder etablering af elevator.
- Der foreligger en risiko for økonomien såvel som tiden ved en ugunstig licitation.

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

- Samkøringen med de øvrige projekter betyder tidsmæssig afhængighed mellem projekterne. Er der forhold i ét projekt, der skaber forsinkelse, er der stor risiko for forsinkelse for de øvrige projekter. Generelt har Kulturcentrets tidsplan været stram og sat takten for arbejdet, og tidsplanen inkl. aflevering af Kulturhuset er rykket flere gange som følge af tilkomne projekter til det samkørte projekt.

Det skal til etapeplanen bemærkes, at det forudsættes, at der startes med opførelsen af Kulturcentret af hensyn til ibrugtagningsdatoen. For de øvrige aktiviteter i det samkørte projekt, er elementer som genhusning, mindsning af gener, et godt flow i byggeriet og klare afgrænsede zoner væsentlige for etapeplanen. Ombygningen og udvidelsen af fritidshjemmet forudsættes at ske sidst i udførelsen. Dette idet de af KKKU dagskursus fraflyttede lokaler, i hvilke fritidshjemmet udvides i, skal anvendes i forbindelse med genhusningen af skolen. Med hensyn til EAT-boden forventes denne udført i sidste halvdel af udførelsesperioden. Der forventes løbende ibrugtagning af de enkelte etaper, men samlet AB 92 aflevering til sidst for alle projekter på nær Kulturcentret. Udførelsestidsplanen, endelig etapeopdeling og optimeringsmuligheder vil blive kvalificeret yderligere i hovedprojektfasen.

Det bemærkes, at der under udførelsen er risiko for, at en evt. forsinkelse af Kulturhuset kan påvirke de øvrige del-projekter.

- I hovedprojektet skal der indarbejdes betydelige supplerende arbejder i helhedsrenoveringen (opretning af nedslidte indvendige overflader m.v.) på baggrund af en ekstrabevilling i rammerne af bygherrerereservepuljen, og projekteringstidsplanen er som følge heraf justeret. Endvidere skal projekt for ”selvbetjent åbningstid” i Kulturcentret indarbejdes, og der skal ske enkelte justeringer i landskabsprojektet. Tidsplanen forudsætter god fremdrift i afklaring af disse projektdele, så udbud af det samlede projekt kan ske planmæssigt.

- Tidsplanen forudsætter, at myndighedsforhold afklares i løbet af efteråret 2016, at der er god fremdrift i alle del-projekter, at

licitationen forløber planmæssigt og at der ikke tilkommer yderligere nye projekter til det samkørte projekt.

Dato for afklaring af forudsætninger med videre

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger for hoveddelens vedkommende vil blive afklaret i løbet af hovedprojekteringen og udbud frem til licitation forventet ultimo januar 2016. Risici som knytter sig til de eksisterende bygningsdele kan dog først endelig afdækkes fuldstændig i byggefasen, forventet marts 2017-marts 2019.

Med venlig hilsen

Charlotte Møller
Byggeri København