

Børne- og Ungdomsforvaltningen

22-03-06

Bestillerenheden

Journalnr.
Skriv Journalnr.

/NAJ

Notat vedr. økonomi og bærende konstruktioner Vesterbro Ny Skole

Til gennemførelse af etape 1 af helhedsplanen for Vesterbro Ny Skole gav BR den 9. juni 2004 en bevilling på 20,61 mio. kr. (BR 298/04). I henhold til et notat om prisfremskrivning vedlagt indstillingen søges udgifterne til sagens gennemførelse dog begrænset til 20,4 mio. kr. Budgettet er fastlagt på grundlag af en helhedsplan for skolen udbygning. Usikkerheden på kalkulationer med dette udgangspunkt er erfaringsmæssigt 15–25 %, svarende til 3–5 mio. kr. på det aktuelle projekt.

I forhold til det fastlagte budget (20,4 mio. kr.) forventes et merforbrug på 3,8 mio. kr.

Merforbruget skyldes primært uforudsete myndighedskrav, at de bærende konstruktioner i skolens mellembygning ikke har den fornødne styrke til at optage belastningerne ifm. indretningen af et nyt lærerværelse/samling samt vinterforanstaltninger og uforudsete udgifter knyttet til jordbundsforholdene på skolen.

Projektets rådgiver er først fremkommet med oplysningerne om det forventede merforbrug ultimo 2005, hvorfor det vil være vanskeligt at gennemføre kompenserende besparelser. Der er udarbejdet et ”sparekatalog” med 4 forslag til besparelser på 2,1 mio. kr. (inkl. honorar). Alle de forslåede besparelser vurderes at medføre væsentlige forringelser i forhold til skolens funktion og vedligeholdelsesmæssige standard, og vil betyde at de bevillingsmæssige forudsætninger (BR 298/04) ikke opfyldes.

Af hensyn til byggesagens fremdrift og mulighederne for eventuelt at realisere besparelser ønskes en hurtig beslutning fra bestilleren BUF om udsættelse af dele af de resterende arbejder eller iværksættelse af eventuelle besparelser.

Problemerne i forbindelse med de bærende konstruktioner omfatter udover det fremtidige lærerværelse, den eksisterende tandklinik, hvor der af sikkerhedsmæssige årsager er foretaget en midlertidig afstivning af gulvet. Dette vil medføre en forsinkelse af indretningen af det fremtidige pædagogiske center. Der er udarbejdet et forslag til løsning af de konstruktive problemer, som gør det muligt at færdiggøre det pædagogiske center inden skolestart august 2006. Dette forudsætter dog en

Afdeling**Gyldenløvesgade 15, 5.
Postboks 228
1502 København V****Telefon
33 66 66 00****Direkte telefon
33 66 65 40****Telefax
33 66 70 19****E-mail
njense@kff.kk.dk****EAN nummer****www.kk.dk**

hurtig beslutning om igangsættelse af de konstruktive forstærkninger, herunder et tilsagn, fra bestilleren om at finansiere den del af udgifterne til de bærende konstruktioner (ca. 0,7 mio. kr.), som direkte vedrører det fremtidige lærerværelse/lærersamlingen.

Udgifterne til forstærkning af konstruktionerne under den eksisterede tandklinik (ca. 1,3 mio. kr.) kan dækkes via:

- A. En tillægsbevilling med dækning inden for Børne- og Ungdomsudvalgets anlægsramme.
- B. Puljen til uforudsete udgifter under Økonomiudvalget.
- C. Vedligeholdelsesbudgettet 2006 for Københavns Ejendommers Ejendomsportefølje.

Det foreslås, at arbejdet indtil videre finansieres via vedligeholdelsesbudgettet 2006 for Københavns Ejendommers Ejendomsportefølje, så den aktuelle byggesag ikke sætte i stå. Da der ikke er tale om et vedligeholdelsesarbejde i almindelig forstand, og fordi udgiften lægger beslag på en relativt stor andel af vedligeholdelsesbudgettets pulje til uforudsete udgifter, ønsker Københavns Ejendomme en principiel drøftelse af finansieringen af sådanne større udgifter til udbedring af eksisterende fejl/mangler knyttet til overførte ejendomme.

Oplysninger om forventet merforbrug

Efter en ændring i totalrådgiverens bemanding af sagen i november/december 2005 oplyste rådgiveren, at der måtte forventes et merforbrug, såfremt sagen gennemføres i henhold til det politisk godkendte projekt.

Den nuværende bestiller (bygherre på daværende tidspunkt) blev orienteret herom ved et møde i december 2005, og en del af forklaringen på merforbruget blev samtidig fremlagt. I forlængelse heraf blev rådgiveren bedt om en uddybende forklaring på merforbruget, og bedt om en grundig vurdering af sagens økonomi.

I løbet af denne proces har rådgiverens udmeldinger ændret sig væsentligt flere gange, så det samlede forventede merforbrug nu skønnes til 3,8 mio. kr. Heri indgår inkl. ekstra honorar som følge af den øgede byggeudgift og en opjustering af afsætningsbeløbet til uforudsete udgifter i den resterende byggesag. Udgifterne til forstærkning af konstruktionerne ifm. tandklinikken er ikke inkluderet.

Selv om det forventede merforbrug holder sig inden for rammerne af usikkerheden på det kalkulerede budget, kan rådgiveren både kritiseres for manglende økonomisk overblik og for at fremkomme med oplysningerne om den budgetmæssige afvigelse så sent i projektførelsen, at mulighederne for at gennemføre kompenserende besparelser er yderst begrænsede.

Trods dette vil det antageligt være vanskeligt at opnå erstatning eller en væsentlig reduktion i rådgiverens honorar, som compensation. Der findes så vidt vides ingen fortilfælde ved voldgiftssager, hvor dette er lykkedes.

Afsætningsbeløbet til uforudsete udgifter er opjusteret, ud fra de hidtidige erfaringer på sager for at sikre, at de nødvendige reserver også er til stede i forbindelse med de resterende arbejder på sagen.

Oversigt, baggrund for merudgifter Vesterbro Ny Skole

Elevator til tagterrasse	250.000	Myndighedskrav
Niveaufri adgang	130.000	Myndighedskrav
Skærpede krav til beregning af bærende konstruktioner	100.000	Myndighedskrav
Skærpede krav til Varslingsanlæg, panikbelysning og slangevinder	290.000	Myndighedskrav
Krav fra Plan og Arkitektur om ændring af facader	360.000	Myndighedskrav
Krav om ændring af glaspartier	130.000	Myndighedskrav
Krav om ændring af tribunetrappe	160.000	Myndighedskrav
Forstærkning af gulv mv. i forbindelse med lærerværelse/samling 4. sal	700.000	Konstruktioner
Øgede vinterforanstaltninger som følge af forsinkelse	300.000	Vinterforanstaltninger
Ekstra fundering	130.000	Jordbundsforhold
Forurennet jord	160.000	Jordbundsforhold
Fjernelse af uforudset betondæk under skolegård	250.000	Jordbundsforhold
For lavt skønnet udgift til ibrugtagningstilladelse	110.000	Andet
Merpris ved tilbudsindhentning boldbur	200.000	Andet
Uskiftning af eksisterende VVS- og EI-installationer, hvor tilslutning af nye installationer ikke var mulig	230.000	Andet
Generel merpris øvrige uforudsete udgifter, følge af overophedet byggemarked	300.000	Andet
I alt	3.800.000	

Da rådgiverens oplysninger om det forventede merforbrug først er fremkommet efter byggeriets igangsættelse vil det være meget vanskeligt at finde og realisere kompenserende besparelser. Dette vanskeliggøres yderligere af, at der allerede efter licitationen blev foretaget store besparelser for at kunne gennemføre projektet. Dette skal ses i lyset af at det vindende bud var en del lavere end de andre tilbud. Hertil kommer, at sagen er tæt på afslutning af de fleste arbejder.

Rådgiveren har udarbejdet 4 forskellige forslag til besparelser på i alt 2,1 mio. kr. (inkl. honorar). Forslagene fremgår af den efterfølgende oversigt.

Tabel klippet fra rådgivernotat dateret 17.01.06, det skal bemærkes at beløbene er ekskl. honorar og omkostninger:

FORSLAG TIL BESPARELSE PÅ CA.		område	Beslutningsfrist
A	Lærersamling udgår. Fradrag iht. MTH	330.000 lærersamling	Uge 13
	Forstærkning etageadskillelse udgår	599.384 lærersamling	Uge 13
	Rådighedsbeløb tagarbejde udgår	350.000 lærersamling	Uge 13
	Boldbur udgår	280.000 multisal	Uge 6
	Elevator udgår	220.000 multisal	Uge 6
	Besparelse fra dræn/kloak	200.000 dræn/kloak	Uge 9
	FORVENTET BESPARELSE A	1.979.384	
B	Dræn/kloak udgår	1.650.000 dræn/kloak	Uge 9
	Udskiftning tagvinduer udgår, excl. stillads	160.174 lærersamling	Uge 13
	Boldbur udføres galvaniseret (NB P&A ?)	100.000 multisal	Uge 6
	FORVENTET BESPARELSE B	1.910.174	
C	Dræn/kloak udgår	1.650.000 kloak	Uge 9
	Tagarbejdet inkl. tagvinduer udgår	350.000 lærersamling	Uge 13
	FORVENTET BESPARELSE C	2.000.000	
D	Der afsættes 430.000 til Dræn/kloak, rest:	1.220.000 dræn/kloak	Uge 9
	Inventar udgår	120.000 spiseordning	
	Bænke/flisebelægninger udgår	150.000 legeplads	Uge 18
	Boldbur/elevator udgår	500.000 multisal	Uge 6
	FORVENTET BESPARELSE D	1.990.000	

Hvis de oplyste tidsfrister for beslutning om eventuelle besparelser ikke kan overholdes, kan det blive vanskeligt at spare punktet væk. Alternativt skal de omtalte arbejder standses for at undgå merforbrug og holde valgmulighederne åbne. Standses arbejdet nu kan det bliver dyrere efterfølgende at tilkøbe punktet.

Alle de forslåede besparelser vurderes at medføre væsentlige forringelser i forhold til skolens funktion og vedligeholdelsesmæssige standard, og vil betyde at de bevillingsmæssige forudsætninger ikke opfyldes.

Af hensyn til byggesagens fremdrift og bevarelse af mulighederne for eventuelt at gennemføre besparelser ønskes en hurtig udmelding fra bestiller om iværksættelse af eventuelle besparelser. Dette omfatter også en melding om der skal tages skridt til udsættelse af udvalgte arbejder, så en beslutning senere kan træffes.

Gulvkonstruktionen under fremtidigt lærerværelse/samling og eksisterende tandklinik

I forbindelse med gennemførelsen af byggesagen på Vesterbro Ny Skole, er det konstateret at de eksisterende bærende konstruktioner i

skolens mellembbygning ikke har den fornødne styrke til at optage de belastninger, indretning af et nyt lærerværelse/samling på 4. sal vil medføre (Medtaget på oversigt over baggrund for merudgifter: Forstærkning af gulv mv. i forbindelse med lærerværelse/samling 4. sal).

I forlængelse heraf konstaterede man også, at konstruktionerne i forbindelse med skolens tandklinik, som har været på 4. sal siden 1922, heller ikke er dimensioneret til at bære tandklinikken. I 1995 er gennemført en mindre ombygning af tandklinikken, som antageligt har medført yderligere svækkelser af konstruktionen.

Da der samtidig, i forbindelse med opsætning af gipsplader i loftet under tandklinikken, blev konstateret revnedannelser i en væg i tandklinikken, blev der straks foretaget en midlertidig forstærkning af gulvet under tandklinikken, ved opsætning af stolper, og igangsat en undersøgelse af, hvordan en permanent løsning kan etableres. På baggrund af anbefalinger fra projektets rådgivere er der efterfølgende foretaget yderligere forstærkninger. Desuden er en udbedring af de svækkelser, ombygningen i 1995 medførte, igangsat.

Der foreligger nu et oplæg til løsning, der indebærer en forstærkning af gulvet under tandklinikken og anvendelse af samme løsning under det fremtidige lærerværelse/samling. Denne løsning skønnes samlet set at være den billigste løsning og den løsning, som hurtigst kan etableres.

Løsningen kan etableres uden rømning af tandklinikken, men betyder at den midlertidige afstivning af gulvet først kan fjernes i takt med at gulvet forstærkes. Som følge heraf forsinkes færdiggørelsen af lokalerne under tandklinikken og det fremtidige lærerværelse/samling, herunder færdiggørelsen af skolen pædagogiske center. Det forventes dog, man kan gennemføre denne løsning og færdiggøre det pædagogiske center inden skolestart august 2006, hvis der træffes en hurtig beslutning om igangsætning. Dette indebærer også et tilsagn, fra bestiller (BUF) om at finansiere den del af udgifterne til de bærende konstruktioner (ca. 0,7 mio. kr.), som vedrører det fremtidige lærerværelse/lærersamling.

Udgifterne til forstærkning af konstruktionerne under den eksisterede tandklinik (ca. 1,3 mio. kr.) kan dækkes via:

- A. En tillægsbevilling med dækning inden for Børne- og Ungdomsudvalgets anlægsramme.
- B. Puljen til uforudsete udgifter under Økonomiudvalget.
- C. Vedligeholdelsesbudgettet 2006 for Københavns Ejendommers Ejendomsportefølje, overgangspulje til uforudsete udgifter på 8 mio. kr. Puljen er reserveret til uforudsete udgifter i 2006,

som kan opstå i overdragelsesfasen fra fagforvaltningerne til ejendomsenheden.

Det foreslås, at arbejdet indtil videre finansieres via vedligeholdelsesbudgettet 2006 for Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje, så den aktuelle byggesag ikke sætte i stå. Da der ikke er tale om et vedligeholdelsesarbejde i almindelig forstand, og fordi udgiften lægger beslag på en relativt stor andel af vedligeholdelsesbudgettets pulje til uforudsete udgifter, ønsker Københavns Ejendomme en principiel drøftelse af finansieringen af sådanne større udgifter til udbedring af eksisterende fejl/mangler knyttet til overførte ejendomme.

Niels-Arne Jensen
Københavns Ejendomme