



## **Prioriteringsplan for Københavns Ejendommers anlægsprojekter – budget 2012**

21-11-2011

Sagsnr. 2011-14019

### **Indledning**

Parterne bag budgetaftalen for 2012 har ønsket, at der udarbejdes en prioriteringsplan for samtlige anlægsprojekter, som Københavns Ejendomme skal udføre, indeholdt i budget 2012, herefter benævnt Prioriteringsplan 2012.

Sagsbehandler  
Malene Meier Schultz-  
Jørgensen

Prioriteringsplan 2012 er drøftet i Fast Track Forum i oktober/november 2011 og behandles politisk i november og december 2011.

Prioriteringsplanen omfatter alle anlægssager bevilget i budget 2012 og alle igangværende anlægssager. Planen viser, hvordan Københavns Ejendomme vil disponere sine anlægsprojekter med den givne kapacitet i 2012. Planen er udarbejdet i samarbejde med de respektive fagforvaltninger.

I Prioriteringsplan 2012 har fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme foretaget en foreløbig vurdering af anlægsprojekterne, som bygger på en række forudsætninger om blandt andet byggetekniske forhold, myndighedsbehandling og involvering af tredjemand (ekstern grund- og bygningsejer).

Med denne overordnede prioritering af anlægsprojekterne og under de givne forudsætninger vurderes det, at Københavns Ejendomme har den fornødne kapacitet til at udføre samtlige anlægssager, som parterne bag budgetaftale 2012 har besluttet, samt anlægssager, som hidrører fra overførsler fra 2011.

### **Prioriteringsprincipper**

I prioriteringsplanen disponeres p.t. over 2,348 mia. kr. på grundlag af planlagte projekter. Københavns Ejendomme har p.t. fået overført 1,1 mia. kr. eksklusive midler fra sagen om tidlige overførsler fra 2011, som udgør 0,114 mia. kr. Sidstnævnte er p.t. ikke godkendt af Borgerrepræsentationen. Fagforvaltningerne råder over 1,132 mia. kr.

Københavns Ejendomme vil gennemføre anlægsprojekterne efter nedenstående prioritering:

**Kunder & Planlægning**

Nyropsgade 1, 5  
1602 København V

E-mail  
ZS5N@kff.kk.dk

**Tabel 1: Udførelse af anlægssager i henhold til Prioriteringsplan 2012**

	<b>Sagstype</b>	<b>Bemærkninger</b>
1.	Igangværende sager	En række af de igangværende sager vedrører etablering af daginstitutioner. Der er generelt tale om sager, hvor rådgiver er antaget, og hvor en afbrydelse potentielt kan indebære et økonomisk tab for kommunen.
2.	Daginstitutioner	Børne- og Ungdomsforvaltningen har planlagt 130 daginstitutioner på baggrund af budget 2012. Der er mellem Københavns Ejendomme og Børne- og Ungdomsforvaltningen en forventning om, at konkrete sager kan udgå eller vil blive redefineret. I det omfang dette er tilfældet, vil Københavns Ejendomme give en eventuel erstatningsbestilling førsteprioritet.
3.	Skoleprojekter/Budget 2012	Katrinédals Skole – skoleudvidelse. Ny skole på Østerbro. Vigerslev Allés Skole – skoleudvidelse.
4.	Færdiggørelse af genopretning af idrætsanlæg	Restgenopretning af idrætsanlæg i 2012 – afslutning på Genopretningsplan for Idrætsanlæg fra 2005 – Baunehøj Friluftsbad, Østerbro Svømmehal, Hille-rødgade Bad og Hal, Emdrup svømmebad, Sundby Idrætsanlæg.
5.	Energirenovering af idrætsanlæg	Sager, hvor der som følge af energirenoveringen kan opnås størst besparelse på driftsbudgettet, prioriteres først.
6.	Tilgængelighed og myndighedskrav	Kultur- og fritidstilbud.
7.	Kulturelle institutioner	Thorvaldsens Museum. Udendørs dansescene.
8.	Andre sager	Anlægsprojekter fra Socialforvaltningen/Teknik- og Miljøforvaltningen/Sundhedsforvaltningen/Økonomiforvaltningen/Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og andre sager fra Børne- og Ungdomsforvaltningen end dagsinstitutionssager/skoleprojekter.
9.	Udviklingsprojekter	Københavns Ejendomme har fokus på offentligt/private samarbejdsformer og Københavns Ejendomes Indkøbs- og udbudsstrategi forelægges Borgerrepræsentationen primo 2012. I udførelsen overvejes, hvor offentligt/privat samarbejde er fordelagtigt, og der foretages generelle totaløkonomiske overvejelser i anlægsfasen om materialevalg samt den efterfølgende drift. I overensstemmelse med Indkøbs- og udbudsstrategien indgår i prioriteringsplanen overvejelser om, hvorvidt og hvordan det er hensigtsmæssigt at bundte udbud. Således grupperes anlægssagerne vedrørende

		daginstitutioner til brug for mulige gruppeudbud i følgende kategorier: ”kommunal grund nybygning”, ”kommunal grund ombygning”, ”eksisterende institution om/tilbygning” og ”nøglefærdigt byggeri/tredjemands lejemål” (ekstern bygnings- eller grundejer).
--	--	---

### Daginstitutioner i perioden 2008-2014 mv.

De senere år er der sket en udbygning på daginstitutionsområdet og en række daginstitutioner er med budgetaftalerne fra 2008, 2009, 2010 og 2011 allerede etableret og ibrugtaget eller under opførelse.

**Tabel 2: Daginstitutioner finansieret i budgetaftaler 2008-2011**

Ibrugtaget i 2010	43 grupper
Ibrugtaget i 2011	63 grupper
Planlagt ibrugtagning 2012	122 grupper
Planlagt ibrugtagning 2013	51 grupper
<b>I alt</b>	<b>279 grupper</b>

Med budget 2012 fortsættes kapacitetsudvidelsen på daginstitutionsområdet, og der er således afsat anlægsmidler i Børne- og Ungdomsudvalget til etablering af 110 grupper til udbygning til 90 % af spidsbelastningsbehovet.

Midlerne til udbygning af de resterende 10 % er afsat i en pulje under Økonomiudvalget. Børne- og Ungdomsforvaltningen forventer, at der anlægges 130 daginstitutioner inklusive 16 grupper til yderligere udbygning til 100 % og 4 sproggrupper.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har p.t. afgivet såkaldt ”tidlig bestilling” til Københavns Ejendomme på 107 konkrete grupper.

Nedenfor fremgår tidspunkt for planlagt ibrugtagning af daginstitutioner bevilget i budget 2012.

**Tabel 3: Planlagt ibrugtagning af daginstitutionsgrupper i budgetaftale 2012**

Planlagt ibrugtaget 1. halvår 2013	2 grupper
Planlagt ibrugtaget 2. halvår 2013	0 grupper
Planlagt ibrugtaget 1. halvår 2014*	97 grupper
Planlagt ibrugtaget 2. halvår 2014	8 grupper
P.t. ikke planlagt af Børne- og Ungdomsforvaltningen	23 grupper
<b>I alt</b>	<b>130 grupper</b>

\*Af de 97 grupper færdiggøres 89 grupper i januar 2014. 8 grupper færdiggøres i juni 2014 i henhold til Københavns Ejendomme og Børne- og Ungdomsforvaltningens foreløbige vurdering af anlægsprojektets kompleksitet.

Det skal understreges, at det oplyste ibrugtagningstidspunkt alene baserer sig på en foreløbig vurdering af anlægsprojekterne. Som beskrevet nedenfor i afsnittet ”Forudsætninger – anlægstider” er den enkelte sags anlægstid og anlægsbudget så vidt muligt tilpasset konkrete kendte forudsætninger eller risikofaktorer af betydning for tidsplanen og anlægssummen. Da langt størstedelen af projekterne dog er på et meget tidligt stade, er anlægstiden angivet som 27 mdr. fra bevillingen er besluttet i budgetforhandlingerne. Dette er den maksimale anlægstid som besluttet af Borgerrepræsentationen. Tidsplanerne vil blive yderligere kvalificeret i de efterfølgende projektfaser, og det er forventningen, at en del projekter vil kunne ibrugtages tidligere end anført.

### **Indhold af Bilag 1**

Den udarbejdede Prioriteringsplan 2012 fremgår af bilag 1, der indeholder følgende oplysninger:

- Prioritering
- IM funktion
- Sagsidentitet
- Område
- Projekttype
- BR bevilling total
- Overført/forventet overført budget til Københavns Ejendomme i 2012
- Bestilling (hvornår ’bestilling’ eller ’tidlig bestilling’ er modtaget i Københavns Ejendomme)- Behandling i fagudvalg (forventet dato)
- Ibrugtagning (forventet dato)
- Særlige forhold, som har betydning for tidsplan og anlægsbudget

## Forudsætninger for Prioriteringsplan 2012

Fælles for anlægssagerne gælder, at en række forhold kan få betydning for gennemførelsen af projekterne i forhold til tid, økonomi og kvalitet. Københavns Ejendomme har lagt en række standardforudsætninger til grund i planlægningen af anlægsprojekterne. Hvis disse forudsætninger ændres, kan det have indflydelse på den oplyste anlægstid og anlægsbudget. Forholdene er beskrevet nedenfor i tabel 4.

I de sager, hvor der er konkrete, kendte forudsætninger eller risikofaktorer, som har betydning for tidsplanen og anlægssummen, er den enkelte sags anlægstid og anlægsbudget tilpasset disse forhold, og forholdet er fremhævet under ”særlige forhold af betydning for tidsplan/økonomi”.

**Tabel 4: Forudsætninger for Prioriteringsplan 2012**

Forudsætning	Bemærkninger
Forundersøgelser	<p>Der er på dette tidlige tidspunkt i planlægningsfasen ikke gennemført konkrete byggetekniske forundersøgelser på størstedelen af sagerne. Derfor er der risiko for, at efterfølgende undersøgelser vil afsløre forhold, som kan komplicere anlægsprojekterne. Det gælder for eksempel</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ukendt forurening og ukendte installationer eller jordbundsforhold på byggegrunde i forbindelse med nybyggerier og udvidelse af eksisterende daginstitutioner.</li><li>• Uafklarede planforhold.</li><li>• Vanskelige tilkørsels- og parkeringsforhold.</li><li>• Støj fra omgivelserne, som betyder, at lydkrav til daginstitutioner ikke kan overholdes.</li><li>• PCB, asbest, blyforurening eller lign. i den eksisterende bygningsmasse.</li><li>• Råd- og svampeangreb.</li></ul> <p>Disse risici forsøges elimineret så tidligt i processen som muligt gennem konkrete byggetekniske undersøgelser samt en tæt dialog med myndighederne indenfor byplanlægning, byggesagsbehandling, miljø og trafik.</p>
Anlægsbudget	<p>I forhold til det besluttede anlægsbudget kan udviklingen på bygge- og anlægsmarkedet, og dermed udviklingen i byggeprisindekset, medføre ændrede udgifter. Desuden kan kommende endnu ikke kendte stramninger i myndighedskravene medføre øgede udgifter.</p>

Anlægstid	<p>Københavns Kommune opererer med en maksimal anlægstid på 27 mdr. for daginstitutionerbyggeri. Dette måltal er grundet sagernes tidlige stade lagt til grund i Prioriteringsplan 2012. Børne- og Ungdomsforvaltningen og Københavns Ejendomme vil have markant fokus på at gennemføre anlægssagerne inden udgangen af 2013.</p> <p>Prioriteringsplanens oplysninger om tid og økonomi forudsætter, at de af fagforvaltningerne afgivne bestillinger er baseret på gennemarbejdede forundersøgelser og idéoplæg.</p> <p>Tidsplanerne vil løbende blive kvalificeret og gennemarbejdede tidsplaner vil fremgå af anlægsindstillingerne i forbindelse med udvalgsbehandling af de konkrete sager.</p> <p>I vurderingen af anlægstiden og herunder varigheden af myndighedsbehandlingen er det forudsat, at der med byggemyndigheden er opnået klarhed over varigheden af byggesagsbehandlingen og krav til leverancer.</p> <p>Af budgetaftalen følger et servicemål for myndighedsbehandlingen på 4 uger for svære sager og 1 uge for lette sager, som skal implementeres fra 1. april 2012. Den oplyste maksimale anlægstid på 27 mdr. baserer sig på Teknik- og Miljøforvaltningens nuværende måltal på 6 uger, som er lagt til grund i Prioriteringsplan 2012. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for byggesagsbehandlingen i Københavns Ejendommers sager i 2010 og 2011 har været ca. 15 uger.</p> <p>Københavns Ejendomme forudsætter, at planforhold er afklaret, når der afgives bestilling. Hvis gennemførelsen af et projekt kræver udarbejdelse af lokalplan eller ændring af kommuneplan og eksisterende lokalplan, indarbejdes denne forudsætning i projektet og forholdet har som regel indflydelse på tidsplanen og den samlede risikovurdering. Hvor det er muligt, udføres ændring af planforhold og planlægning af byggeriet parallelt.</p> <p>Københavns Ejendomme er i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om, hvorledes sagsbehandlingstiderne kan nedbringes, så servicemålet for myndighedsbehandlingen kan overholdes.</p> <p>Teknik- og Miljøforvaltningen undersøger p.t. muligheden for, at den daglige arbejdstid på byggepladsen udvides til også at kunne omfatte lørdag/søndag og aften/nat. Når resultatet af undersøgelsen foreligger, vil Københavns Ejendomme tilstræbe, at de muligheder, som Teknik- og Miljøforvaltningen når frem til, indarbejdes i anlægsprojekterne.</p>
-----------	---

Snitflader	Der er vedtaget nye snitflader mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne for anlægsprojekter med virkning fra januar 2012. Frem til årsskiftet arbejder Københavns Ejendomme sammen med fagforvaltningerne om en detaljeret snitfladeafklaring i de enkelte projektfaser, herunder for overdragelse af sagerne mellem fagforvaltningerne ved idéoplæg og bestillinger, forhold omkring brugerinvolvering samt tids- og økonomistyring.
Sager, som involverer ekstern grundejer eller bygningsejer	En række af de planlagte anlægsprojekter involverer tredjemand (ekstern bygnings- eller grundejer). Det gælder for eksempel leje af grund eller bygning samt køb af ejendomme. Hvor et anlægsprojekt beror på tredjemands medvirken, betragtes dette generelt som et risikomoment, som kan betyde forsinkelser eller bortfald af projekter. Københavns Ejendomme bestræber sig på selv eller via fagforvaltningerne, herunder Økonomiforvaltningen ( ved køb), så tidligt i anlægsfasen som muligt at indgå forpligtende aftaler med tredjemand.
Særlige interessenter	Fagforvaltningerne vurderer – eventuelt med inddragelse af Københavns Ejendomme – forud for 'bestillingen', om der er særlige interessenter i en byggesag, som skal underrettes, høres eller inddrages i anlægsprojektet, og om dette vil være en særlig risikofaktor i forbindelse med projektets gennemførelse. Særlige interessenter kan være private eller offentlige naboer, lokale interesseorganisationer, andre igangværende anlægsprojekter i området, eller projekter, hvor flere institutioner er involveret. Københavns Ejendomme vurderer, efter bestilling er modtaget og procesansvaret er overtaget, om der er interessenter, som bør inddrages.
Politisk behandling	På baggrund af Børne- og Ungdomsforvaltningens implementeringsplan forventes der at komme mange anlægsindstillinger til politisk behandling samtidigt (maj 2012). Om muligt arbejdes hen mod en hurtigere sagsfremlæggelse end i maj 2012.

## Den videre proces

Københavns Ejendomme har siden sommeren 2011 modtaget en række 'tidlige bestillinger' fra Børne- og Ungdomsforvaltningen vedrørende daginstitutionerprojekter, herunder også anlægsprojekter, der er omfattet af budget 2012. Disse bestillinger udbygges og kvalificeres indholdsmæssigt af Københavns Ejendomme og Børne- og Ungdomsforvaltningen, så de bliver fyldestgørende og anvendelige i forhold til indkøb af rådgivningsydelse.

Når bestilling og idéoplæg er fyldestgørende for opgaven, forestår Københavns Ejendomme udbud af rådgivningsydelsen. Valg af udbudsform vurderes på baggrund af det enkelte projekts beskaffenhed i forhold til omfang og karakter af rådgivning. Den samlede opgaveportefølje vurderes og udbydes ligeledes ud fra helhedsbetragtninger om effektivitet og styring, således at flere opgaver af sammenlignelig karakter kan udbydes samlet eller parallelt ("bundtede" udbud). Det er Københavns Ejendomes målsætning, at den valgte rådgiver eller det valgte rådgiverteam forestår alle projektets faser, så videnstab og svækket udførelse i videst muligt omfang undgås.

På baggrund af enten dispositions- eller projektforslag udarbejdes det styrende budget for sagen med henblik på politisk forelæggelse af anlægsbevillingen. Anlægsprojektet vil under denne proces fortløbende blive videreprojekteret, udbudt i entrepriseudførelse og endelig opført.

Der er ønske om, at størstedelen af de konkrete anlægsindstillinger skal være forelagt Børne- og Ungdomsudvalget inden 1. juni 2012. Derfor kan det vise sig nødvendigt at basere de styrende budgetter til brug for politisk forelæggelse på tidligere faser i projektafklaringen end sædvanen er. Dette forhold kan få betydning for budgetsikkerheden i indstillingsøkonomien.

For at sikre en smidig myndighedsbehandling under hele sagens forløb afholder Københavns Ejendomme løbende møder med bygge-myndigheden med henblik på afklaring af potentielt vanskelige sager. I forbindelse med gennemførelsen af anlægsprojekter vedtaget på budget 2012 vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Københavns Ejendomme endvidere afholde "Superstjernemøder", der målrettet og proaktivt vil screene og koordinere den fremadrettede indsats i forhold til myndighedsbehandlingen af anlægsprojekterne.