



Kultur- og Fritidsforvaltningen
Nyropsgade 1
1602 København V
Att.: Maja Baggesen

25-08-2016

Sagsnr.
2014-0213135

Dokumentnr.
2014-0213135-17

**Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse vedr. indstillingen,
Anlægsbevilling til etablering af Kulturcenter Kildevæld,
Bellmanskade 5A, 2100 København Ø (indstillingsnr.)**

Sagsbehandler
Thomas Furu-Grage

Intro/Status.

Projektet vedrørende Kulturcenter Kildevæld samkøres med de øvrige igangværende projekter på Kildevældsskolen: Helhedsrenovering af Kildevældsskolen, etablering af EAT-bod, Fremtidens Fritidstilbud samt opgradering af udearealer med bidrag fra TMF. Projekterne er besluttet på forskellige tidspunkter, hvilket har haft indflydelse på det samlede projekts tidsplan. Det forudsættes, at Kulturcentret opføres i projektets første etape. Kulturcentret består af henholdsvis en ombygning af eksisterende del af skolen samt etablering af en ny tilbygning.

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 i projekteringsforløbet afholdt flere møder med byggesagsmyndigheden. 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 Kulturcentret vedrører det forhold omkring antallet af handikaptoiletter når skolen er lukket, samt dagslysforhold i kafekøkkenet. Endelig afklaring af de myndighedsmæssige forhold forventes i det tidlige efterår.
- Typiske risikoområder er omfang af miljøskadelige stoffer og funderingsmæssige forhold. Der er foretaget tekniske undersøgelser af forholdene, og afsat økonomi til håndteringen. Endvidere udgør ombygnings- og sammenbygningsarbejderne områder med forhøjet risiko for uforudsete arbejder under udførelsen, hvilket der er taget højde for i puljen for uforudsete arbejder. 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

- Der er en lille risiko for, at ændrede trykforhold i vandforsyningen i fremtiden kan betyde, at der skal etableres et reservoir til sprinklingen.
- Der foreligger en risiko for økonomien såvel som tiden ved en ugunstig licitation.

2. Tid: Den anførte tidsplan vurderes som stram. 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.
- Kulturcentrets tidsplan har som udgangspunkt været stram, og sat takten for udarbejdelsen af det samkørte projekt. Den ny tilbygning i Kulturcentret udføres som en let konstruktion, hvilket skulle give en kortere forventet byggeperiode end ved en tung konstruktion. Udførelsestidsplanen er dog fortsat stram, og vil blive kvalificeret i hovedprojektfasen. Der kan tidligst forventes overdragelse og ibrugtagning ultimo 1. kvartal 2018.
- På baggrund af forhåndsdialogen med myndigheden, forudsættes det, at der kan opnås tilladelse til at opføre tilbygning til den eksisterende bevaringsværdige skolebygning uden udarbejdelse af ny lokalplan. I forbindelse med landskabsprojektet søges der om dispensation for terrænregulering indenfor fredningslinjen mellem Kulturpladsen og Kildevældsparken samt udledningstilladelse til Kildevældssøen fra ny LAR- dam. Disse forhold forudsættes behandlet i eget spor, så de ikke forhælder den øvrige myndighedsbehandling.
- I hovedprojektet skal projekt for selvbetjent åbningstid, på baggrund af særskilt overførsel fra KFF, indarbejdes i projektet for Kulturhuset, og der skal ske enkelte justeringer i landskabsprojektet. Endvidere skal der indarbejdes betydelige supplerende arbejder i helhedsrenoveringen, og projekteringstidsplanen er som følge heraf justeret. 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 licitation 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 og jord kan dog først endelig afdækkes fuldstændig i byggefasen, som for Kulturcentret er planlagt til perioden marts 2017- marts 2018.

Med venlig hilsen

Charlotte Møller
Byggeri København