



**Til Økonomiudvalget**

5. december 2017

**Svar på spørgsmål om forsinkede anlægsprojekter og fordyrende krav til byggeprojekter i KK stillet på Økonomiudvalgets møde den 26. september 2017**

Sagsnr.  
2017-0325874

Dokumentnr.  
2017-0325874-4

Center for Økonomi (CFØ) i Økonomiforvaltningen har modtaget følgende bestilling i forlængelse af møde i Økonomiudvalget den 26. september 2017:

Sagsbehandler  
Thea Marie Dam

1. Borgmester Pia Allerslev (V) ønsker en oversigt over hvilke projekter, der er forsinkede pga. eksterne forhold, f.eks. manglende leverancer af betonelementer eller lign.
2. Borgmester Carl Christian Ebbesen (O) ønsker en oversigt over hvilke "ekstra" krav, der påhviler nye byggeprojekter i KK, der medfører at byggerier i KK bliver dyrere end i andre kommuner, f.eks. høje miljøkrav eller lign.
3. Daværende borgmester Anna Mee Allerslev (B) ønsker en oversigt over hvilke projekter, der tidligere er blevet besluttet, men endnu ikke eksekveret samt en orientering om, hvorledes prioriteringen af rækkefølgen af eksekveringen foretages. Kan evt. indgå som en del af en kommende sag til ØU.

CFØ har udarbejdet vedlagte særskilte svar til spørgsmålene stillet af borgmester Pia Allerslev og borgmester Carl Christian Ebbesen.

Spørgsmålet stillet af daværende borgmester Anna Mee Allerslev er håndteret med en indstilling om principper for anlægsstyring i 2018 forelagt Økonomiudvalget på mødet den 7. november 2017.

**Team Ejendomsoptimering**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800206



**Til borgmester Pia Allerslev**

15. november 2017

### **Projekter der er forsinket pga. eksterne forhold**

Sagsnr.  
2017-0336771

På Økonomiudvalgets møde den 26. september 2017 bad borgmester Pia Allerslev (V) om en oversigt over hvilke projekter, der er forsinkede pga. eksterne forhold, f.eks. manglende leverancer af betonelementer eller lign.

Dokumentnr.  
2017-0336771-2

Sagsbehandler  
Malte Bern Jensen

Når en forvaltning indmelder deres anlægsprojekter til anlægsoversigten, som bliver opdateret kvartalsvis, skal de indmelde, om et projekt er forsinket i forhold til den gældende tidsplan, og hvorfor det er forsinket. Her skal forvaltningen give en skriftlig forklaring på forsinkelsen. Derudover bliver forvaltningen bedt om, at vælge en årsagsforklaring ud fra følgende:

- Eksterne faktorer
- Højere licitationstilbud end budget
- Interne faktorer
- Konkurs
- Koordinering med andre projekter
- Projektændring
- Tidsplan for optimistisk
- Ændret politisk ønske

Når en forvaltning indmelder en årsag til forsinkelsen, kan de kun vælge én årsag. Hvis et projekt er forsinket til dels på grund af, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan og dels på grund af forsinkede betonelementer, vil forvaltningen skulle vælge, om forsinkelsen har en ekstern eller en intern årsag.

Der er i alt 10 projekter i anlægsoversigten, hvor mangel på leverance af betonelementer bliver nævnt som hovedårsag eller delårsag til, at projektet er blevet forsinket. I tabel 1 ses en oversigt over de projekter, hvor forsinkede betonelementer har været nævnt som årsag til forsinkelsen. Som det ses i tabellen, så er interne faktorer nævnt i nogle af projekterne som årsag til forsinkelsen.

Københavns Kommune har i 2016 indgået to strategiske partnerskaber, der bl.a. har til formål at nedbringe forsinkelser i byggerier på børne- og ungeområdet. De strategiske partnerskaber er en samarbejdsform, hvor leverandørens (den strategiske partners) organisation skal bidrage med alle de faglige kompetencer, der er i spil under gennemførelse af byggeprojekter, som fx entreprenører, arkitekter og ingeniører. Det er forventningen at de strategiske partnerskaber, vil nedbringe forsinkelser i de kommunale byggerier.

### **Team Regnskab**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800206

Udfordringen med manglende betonleverancer er dog en udfordring for hele byggebranchen, da niveauet for byggeopgaver i Danmark generelt er forholdsvist højt for tiden.

Til Økonomiudvalgets møde den 5. december 2017 vil udvalget blive forelagt den kvartalsvise anlægsoversigt med den nyeste opdatering af forsinkede anlægsprojekter i Københavns Kommune.

**Tabel 1. Oversigt over forsinkede projekter pga. betonelementer**

Forvaltning	Titel	Forklaring på forsinkelse for ibrugtagning Oprindelig tidsplan	Arsagsforklaring - kategori
ØKF	Strandlodsvej 73, udvidelse af daginstitutionen Sundpark - Amager	Jordforurening, forsinkede betonelementer og besparelse bl.a. grundet ugunstig licitation.	Eksterne faktorer
ØKF	Tingbjerg Kulturhus, etablering af plads	Pladsen afhænger af Tingbjerg Kulturhus der er forsinket af forsinkede betonleverancer og ændring af tagkonstruktionen under udførelsen.	Eksterne faktorer
BUF	Daginstitutionen Sundpark	Afklaring af økonomi efter for høj licitation har forsinket Forsinket leverance af betonelementer har påvirket tidsplanen negativt.	Højere licitationstilbud end budget
KFF	Tingbjerg Bibliotek og Kultur	I første omgang blev projektets byggeperiode udskudt pga. et for højt licitationsresultat og en sparerunde. Efterfølgende har ByK oplyst KFF om, at en delentreprenør ikke har kunnet overholde tidsplanen, da opgaven har vist sig at være mere kompleks end først antaget. Derudover har der været en forsinkelse på stålleverancer, samt vanskeligheder med betonkonstruktionerne. Senest har arbejdet med forpladsen og kloakrør herunder forsinket åbningen.	Højere licitationstilbud end budget
ØKF	Tingbjerg Bibliotek og Kulturhus	Ugunstig licitation, forsinkede betonleverancer og ændring af tagkonstruktion under udførelsen.	Højere licitationstilbud end budget
ØKF	Kirsebærhavens Skole / KKFO	Ugunstig licitation og forsinkede betonleverancer	Højere licitationstilbud end budget
BUF	Udvidelse af Grøndalsvænge Skole med 1 spor inkl. KKFO/FH og fremtidens fritid	Flere forhold omkring projektet har løbende påvirket tidsplanen. Herunder: Etapedeling af byggeriet, ny lokalplan og sammentidig etablering af fremtidens fritidsstruktur, samt forsinket levering af betonelementer.	Interne faktorer
BUF	Udvidelse af Grøndalsvænge Skole med 1 spor inkl. KKFO/FH	Flere forhold omkring projektet har løbende påvirket tidsplanen. Herunder: Etapedeling af byggeriet, ny lokalplan og sammentidig etablering af fremtidens fritidsstruktur, samt forsinket levering af betonelementer.	Interne faktorer
ØKF	Valby Stadion, genopretning	EU-udbud af totalrådgiver, langvarige godkendelser som følge af brugerønsker til omprioriteringer samt uforudsete betonundersøgelser.	Interne faktorer
ØKF	Thomas Laubsgade, nye boliger	Langvarig myndighedsbehandling, herunder uklare krav til fællesvaskeri og affaldshåndtering samt 8-9 måneders leveringstid på betonelementer.	Interne faktorer



Til borgmester Carl Christian Ebbesen

15. november 2017

**Svar på spørgsmål om ekstra krav til byggeri i Københavns Kommune**

Sagsnr.  
2017-0325874

Dokumentnr.  
2017-0325874-1

Sagsbehandler  
Thea Marie Dam

Til møde i Økonomiudvalget (ØU) den 26. september 2017 har borgmester Carl Christian Ebbesen efterspurgt en oversigt over hvilke ekstra krav, der påhviler nye byggeprojekter i Københavns Kommune (KK) og som medfører, at byggerier i KK bliver dyrere end i andre kommuner, f.eks. høje miljøkrav eller lign.

Økonomiforvaltningen fik i 2016 udarbejdet en analyse af Rambøll Management Consulting for at kapitalisere og benchmarke de funktionskrav og øvrige krav (arkitektonisk kvalitet, lokalplanskrav mv.), der er særlige for en række af KK's byggerier. Analysens hovedkonklusioner skitseres senere i dette notat.

Siden analysen blev fremlagt på ØU's budgetseminar i januar 2016 er der vedtaget og implementeret en række udgiftsreducerende tiltag i KK. Rambølls analyse lå således til grund for en indstilling om ændring af krav i funktionsprogrammerne for skoler og KKFO/Fritidshjem og daginstitutioner med henblik på at reducere omkostningerne til anlæg, som Borgerrepræsentationen (BR) vedtog den 28. april 2016. Yderligere er indført strategiske partnerskaber som ny udbudsform og oprettet interne partnerskabsaftaler mellem Byggeri København (ByK) og fagforvaltningerne for at effektivisere arbejdsgangene.

Rambøll udarbejdede efterfølgende i 2016 endnu en analyse med udvikling af maksimalpriser for en række af kommunens byggerier. På baggrund af denne analyse vedtog BR den 22. juni 2016 indstilling om at indføre maksimalpriser for en række nybyggerier for både BUF, SOF, KFF og SUF samt skolerenoveringer. Takstkataloget for maksimalpriser blev indført med budget 2017 og bliver årligt prisfremskrevet og vedtaget med budgetforslaget.

Der er ikke siden den omtalte kapitaliseringsanalyse fra 2016 foretaget en ny, opdateret vurdering af omkostningsniveauet for KK' byggerier. ByK får nye nøgletal primo 2018 på gennemførte byggerier.

Konklusioner fra Rambølls kapitaliserings- og benchmarkanalyse

Analysen fra Rambøll havde til formål at skabe oversigt over, hvilke krav der er særligt fordyrende for byggeriet i KK, herunder i sammenligning med byggeomkostninger for andre kommuner.

**Center for Økonomi**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800206

Analysen havde særligt fokus på nybyggeri for BUF (skoler og daginstitutioner), SOF (sociale institutioner) og SUF (plejecentre).

Kapitaliseringsanalysen af de funktionelle KK-krav viser, at det for skolebyggerier især er arealkravene, som er fordyrende. KK stiller dels nogle høje krav direkte til antallet af kvadratmeter og dels nogle krav, som indirekte medfører, at antallet af kvadratmeter nødvendigvis må øges, for at kravet efterleves. Derudover viser analysen, at etablering af produktionskøkkener og spiseområder ligeledes fordyrer skolebyggerierne markant. For daginstitutioner er det primært kravet om 100 pct. friareal og om etablering af produktionskøkkener, der fordyrer disse projekter. For plejecentre er det ligeledes arealkravet til boligerne samt kravet om produktionskøkken, der fordyrer projekterne. Endelig er kravet til trænings- og spiseområde væsentligt fordyrende for byggerier i SUF. I kapitaliseringsanalysen af de øvrige KK-krav fremgår det, at det er byggeriernes unikaarkitektur, som fordyrer byggerierne.

Benchmark-analysen viser, at de i analysen inkluderede skoler generelt er markant dyrere at opføre end skolerne i de andre kommuner. Til gengæld var der umiddelbart en årlig driftsbesparselse på de københavnske skoler ift. de skoler, der sammenlignes med i analysen, om end billedet ikke er entydigt. For daginstitutioner er der ligeledes en tendens til, at anlægsomkostningerne ligger markant højere i København end i de sammenlignede projekter, mens der på driften både ses eksempler på billigere og dyrere daginstitutioner.

Analysen er i sin fulde længde tilgængelig som bilag til BR's møde den 28. april 2016, dagsordenspunkt 37, som følgende link henviser til:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/a9bcd72f-acad-4140-be24-45475bc5beef/d84aa7f9-1b51-4cd2-922c-18b7def60905/Attachments/14720077-17351841-1.PDF>