



## Orientering

Til Økonomiudvalget

### Udbedringsarbejder på Ørestad Skole og perspektiver til andre kommunale byggerier i København

#### Resumé

Ørestad Skole fra 2012 skal udbedres pga. problemer med magnesium-oxidvindspærreplader (MgO-plader), vandindtrængen og revner i vinduer. Udbedringsarbejderne udgør et særtilfælde pga. omfang og sammenfald af forskellige problemer, og Økonomiudvalget orienteres om, hvordan der arbejdes med at undgå lignende situationer ved fremtidige byggerier.

#### Sagsfremstilling

Ørestad Skole blev ibrugtaget i 2012. Siden ibrugtagningen har der været udfordringer med bygningen, og Byggeri København (ByK) er nu i gang med at planlægge udbedringsarbejder på Ørestad Skole, som primært vedrører udskiftning af MgO-plader, tagbelægninger og vinduer.

Siden ibrugtagningen har der været flere tvister med det projekterende rådgiverkonsortium samt de udførende entreprenører. Sagen endte med et forlig i 2020 før hovedforhandling i voldgiftsretten. Der kan derfor ikke rejses erstatningskrav for udbedringsarbejderne. Der var tale om en meget kompleks sag, og det var ikke muligt entydigt at placere ansvaret for skolens udfordringer.

Det forventes, at dele af skolen og det lokale folkebibliotek skal genhuses, da udbedringsarbejderne indebærer en større indgriben i bygningen. Omfanget af genhusningen afklares i løbet af foråret 2024 ifm. planlægning af udbedringsarbejderne.

#### *Perspektiver til andre kommunale byggerier i København*

Ørestad Skole udgør en særlig svær sag pga. det store sammenfald af bygningsmæssige udfordringer samt kompleksitet i tvister med rådgivere og entreprenører.

MgO-plader er en generel brancheudfordring i anvendelsesperioden 2010-2015, og udgør derfor ikke et særligt problem for kommunale byggerier. MgO-pladerne blev hurtigt den dominerende vindspærreplade efter deres indførelse. Læringen fra dette er, at man i byggeprojekter bør have større opmærksomhed på garantier og/eller krav for

02-02-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 866

Dokumentnummer i F2  
4593356

Sagsnummer eDoc  
2024-0012949

Sagsbehandler  
Morten Ebstrup Jacobsen

gennemtest af nye produkter og løsninger – uden at det påvirker innovationen i de kommunale byggerier negativt.

Revner i vinduer skyldes, at bygningen ikke kan optage bevægelser. Årsagerne hertil er ikke fuldt afdækket, men forventes at kræve nedskalering af vinduespartier og evt. placering af nye ståldragere.

Problemer med vandindtrængen er lokaliseret til de flade tage, som bruges til udeareal. Foreløbige undersøgelser viser, at utætte tagbrønde er årsagen, men hvorfor de er utætte, kan ikke klart anvises.

Etablering af udeareal på flade tage er oftest en nødvendighed for at overholde krav til friareal, da tilgængelige byggegrunde i København sjældent har en størrelse, der tillader friareal i terræn uden, at det vil få konsekvenser for kapaciteten. De flade tage stiller store krav til regnvandshåndtering og tætning.

Etablering af Byggeri København (ByK) i 2015, som central bygherreenhed for Københavns Kommune, har haft til formål sikre en professionalisering af byggeområde i Københavns Kommune ved at samle kommunens kompetencer på anlægsområdet med dertilhørende erfaringsopsamling og vidensdeling. ByK har løbende fokus på aktuelle (og historiske) problemer i kommunale byggerier - og byggebranchen generelt - for at sikre, at gentagelser i videst muligt omfang undgås. Der har f.eks. for nyligt været fokus på flade tage med inddragelse af KEJD (bygningsejer) og relevante fagforvaltninger, rådgivere og entreprenører. Udbedringsprojektet på Ørestad Skole forventes at kunne bidrage med yderligere viden og erfaring.

Det er imidlertid et opmærksomhedspunkt, at byggerierne bliver stadig mere komplekse med nye og skarpere krav til f.eks. CO<sub>2</sub>-udledning, indeklima, isolering og brand, hvorfor fortsat opkvalificering, erfaringsopsamling og vidensdeling i KK er afgørende for at minimere bygningsproblemer og dertilhørende økonomiske konsekvenser og gener for brugere. Hertil kommer, at en fyldestgørende planlægning af risikoafdækning er centralt ved stigende kompleksitet i projekterne.

### **Økonomi**

Orienteringen indebærer ingen økonomiske konsekvenser.

### **Videre proces**

ByK er bygherre og har ansvar for planlægning og gennemførelse af udbedringsprojektet. Byggeprogrammet forventes afleveret april 2024 med udbud af rådgivning i september 2024. Projektering og udbud af entreprise er planlagt til 2024-2027 med udførsel i 2027-2028/29. Genhusningsløsningen forventes tidligst fremlagt politisk ved Budget 2025.