



## Til Socialudvalget

13-01-2017

Sagsnr.  
2017-0002886

## Trin i byggeprocessen - oversigt

Dokumentnr.  
2017-0002886-4

Dette notat er en opfølgning på Socialudvalgets møde den 30/11 2016, hvor udvalget spurgte til processerne i et byggeri i forbindelse med sagen om udflytning fra Granvej. Notatet gennemgår på et overordnet niveau byggefaser i henholdsvis almene byggerier opført af boligselskaberne efter Almenboligloven og byggefaser i kommunale byggerier opført efter Serviceloven.

Sagsbehandler  
Lars Kaldahl

For de almene byggerier er der anvendt i alt 5 faser, mens Byggeri København (ByK) har valgt at dele byggeprocessen op i 7 sammenlignelige faser for byggerier opført efter Serviceloven. I bilag 1 er faserne beskrevet nærmere.

<b>Faser i almene byggeprojekter</b>	<b>Faser i kommunale byggeprojekter</b>
Fase 1 Budget- og planlægning	Fase 0 Behovsafklaring
Fase 2 Byggeprogram og udbud	Fase 1+2 Planlægning og Forslag
Fase 3 Projektering	Fase 3 Projektering
Fase 4 Udførelse	Fase 4 Udførelse
Fase 5 Aflevering og evaluering	Fase 5+6 Aflevering og Idriftsættelse

### *Byggefaser for byggerier opført efter almenboligloven*

Nedenstående er en fasemodel for Socialforvaltningens byggerier opført efter Almenboligloven.

### **Boligkontoret**

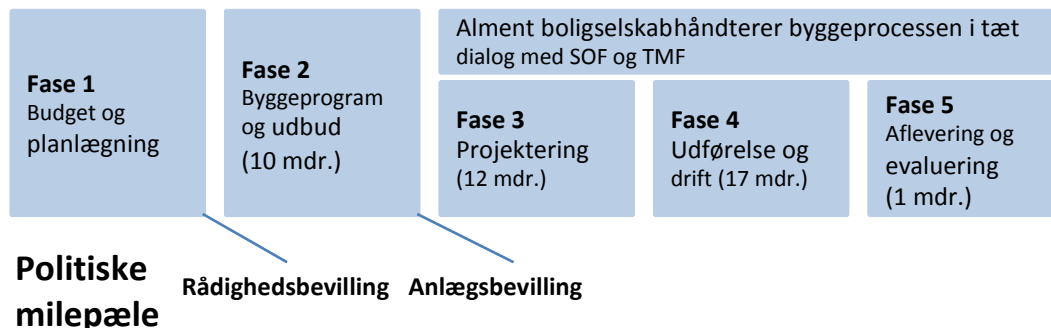
Bernstorffsgade 17, 5. sal  
1592 København V

E-mail  
W796@sof.kk.dk

EAN nummer  
5798009682895

www.kk.dk

## Byggeprojektets faser:



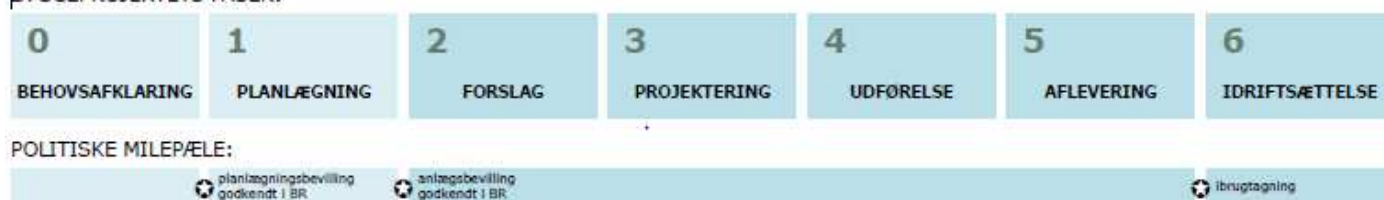
Et byggeri af almenboligloven tager mindst 40 måneder *fra en rådighedsbevilling er givet til byggeriet er klar til indflytning*. Det er muligt at reducere byggetiden til 38 måneder, idet Fase 3 i nogle tilfælde kan påbegyndes 2 måneder før fase 2 afsluttes.

### *Byggefaser for byggerier opført efter Serviceloven*

ByK har udarbejdet nedenstående fasemodel.

Den samlede tid fra fase 1 ”Planlægning” og til og med fase 6 ”Idriftsættelse” tager minimum 42 måneder. Tiden for de enkelte faser kan ses i bilag 1.

#### BYGGEPROJEKTETS FASER:



De væsentligste forskelle mellem processen for almene byggerier og kommunale byggerier efter Serviceloven er, at kommunale byggerier er underlagt følgende krav:

- *Planlægningsbevilling*. Projektet skal først have en planlægningsbevilling, inden der gives en endelig anlægsbevilling.
- *Strategisk partnerskab*. Københavns Kommunes bygherre, ByK, har indgået en aftale om et ”Strategisk Partnerskab”, hvor en bygherrerådgiver og en entreprenør er udpeget til at tegne og opføre alle Socialforvaltningens byggerier i en 4-årig periode (Økonomiudvalget 15. november 2016). Med det

strategiske partnerskab er der ikke krav om, at ByK indgår et særskilt udbud i hvert projekt. Det må forventes, at det strategiske partnerskab skal varetage langt den største del af kommunens byggerier frem over. Alternativt skal projektet sendes i udbud, hvorefter processen vil være næsten identisk med fase 3 i processen for almene boliger.

### **De estimerede byggetider**

Den estimerede byggetid på minimum 40 måneder for byggerier opført efter Almenboligloven og 42 måneder for byggerier opført efter Serviceloven er under forudsætning af, at der ikke sker uventede forhold, som kan forsinke processen. Erfaringsmæssigt opstår der ofte uforudsete forhold, der forsinket byggerierne.

Hvert kvartal udarbejdes en anlægsoversigt til Økonomiudvalget. Anlægsoversigten fungerer som oversigt over forsinkede projekter. Af den seneste oversigt ses, at 30 pct. af kommunens vigtigste projekter (kategori 1 projekter) er forsinket med mere end 6 måneder. For Socialforvaltningen udgør tallet 40 pct. for denne type projekter. Til gengæld har Socialforvaltningen kun ét rødt projekt blandt kategori 2 projekterne, som udgør langt den største del af Socialforvaltningens projekter. Læs mere om Anlægsoversigten i den seneste indstilling forelagt Borgerrepræsentationen 15. december 2016.

<http://www.kk.dk/indhold/borgerrepraesentationens-modemateriale/15122016/edoc-agenda/5c60d45a-9221-4008-ab29-1ce67286201f/72c7044e-8038-408c-9be3-4b0cd69674ca>

Anlægsoversigten indeholder også en oversigt over de hyppigste årsager til forsinkelser af Københavns Kommunes byggerier. Fra seneste afrapportering i december 2016 fremgår det, at de tre hyppigste årsager til forsinkelser er eksterne faktorer, højere licitationsresultat end budgettet samt interne faktorer.

### **Eksempler på forsinkelser**

Uanset om byggeriet er kommunalt eller alment vil der som nævnt i processen kunne opstå forsinkelser. Nedenfor er indsat eksempler på kilder til forsinkelser:

- Manglende grunde er en udfordring for såvel de almene boligselskaber som for kommunale projekter

- Administrative forhold som deklARATIONER, der skal aflyses, eller dispensation for parkering
- Praktiske forhold som behov for nedrivning af eksisterende bygning på grunden eller jordforurening
- Forsinkelse i myndighedsbehandling af byggetilladelse (op til 4 måneder ekstra)
- Særlige myndighedskrav, der kræver omprojektering (afhænger af den konkrete problemstilling)
- Høje licitationspriser der indebærer forhandlinger om besparelser i projektet (1-3 måneder afhængig af størrelsesorden)
- Høje licitationspriser kan indebære et behov for en relicitation, hvis det vurderes, at der ikke kan tilvejebringes tilstrækkelige besparelser (3-5 måneder)
- Høje licitationspriser kan i værste fald medføre et behov for at bede Borgerrepræsentationen om en tillægsbevilling (yderligere 3 måneder)
- Forsinkelser under selve byggeprocessen. Eksempelvis store mængder vand i undergrunden eller forurenede jord (forsinkelse afhænger af konkret problemstilling).

Forsinkelser kan ofte medføre yderligere afledte forsinkelser. Et eksempel herpå er tidsplaner, der så vidt muligt tager hensyn til ferier samt at projektet ikke påbegyndes i vinterperioden. Tidsplaner, der forskubbes som følge af opståede udfordringer medfører derfor naturligt nye forsinkelser. Et andet eksempel kan være byudviklingsområder, hvor der typisk påbegyndes en lang række projekter inden for kort tid. Her kan forsinkelser i eget projekt betyde, at omkringliggende projekter, når at blive påbegyndt, hvilket kan kræve en hensyntagen til naboens projekt, som medfører forsinkelser på eget projekt.