



Til Socialudvalget

10-01-2017

Bilag 1: Trin i byggeproces

Sagsnr.
2017-0002886

I dette bilag beskrives de to typer af byggeprocesser nærmere.

Dokumentnr.
2017-0002886-5

For de almene byggerier er der anvendt i alt 5 faser, mens Byggeri København har valgt at dele byggeprocessen op i 7 sammenlignelige faser for byggerier opført efter serviceloven.

Sagsbehandler
Lars Kaldahl

| Faser i almene byggeprojekter | Faser i kommunale byggeprojekter |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| 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 |

Nedenstående er minimum byggetider, idet forsinkelser kan forekomme – se selve notatet.

Fase 1 – Budget og planlægning

Formålet med fasen er at få finansieret forslag til anlægsprojekter igennem budgetaftaler eller overførselssag. Økonomi og tidsplan estimeres så nøjagtigt som muligt i budgetforslaget. Efterfølgende påbegyndes en planlægning som anvendes til at afdække særlige problemstillinger, der kan forsinke eller stoppe projektet. Der udarbejdes risiko- og interessentanalyser samt projektgrundlag og milepælsplaner. Endvidere afstemmes forventninger til processen og projektet blandt interne samarbejdspartnere.

Table 1. Fase 1 - Budget og planlægning

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 1 (mdr.) |
|-----------------|---------------|---------------------------|
| Behovsafklaring | Budgetforslag | Indgår ikke |
| Bevilling | Budgetaftale | |

Note: Fase 1 indgår ikke i den samlede tidsberegning, idet tiden for en byggeproces regnes fra rådighedsbevillingen er givet til indflytning af beboere.

Boligkontoret

Bernstorffsgade 17, 5. sal
1592 København V

E-mail
W796@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009682895

www.kk.dk

Fase 2 – Byggeprogram og udbud (10 måneder)

Formålet med fasen er at sammenfatte behov, krav og ønsker til byggeprojektet i et byggeprogram samt at sende projektet i udbud for at opnå det bedst tænkelige forslag blandt boligselskaberne.

I byggeprogrammet belyses bygningens funktioner, herunder en beskrivelse af indbyrdes afhængige funktioner, samt ønsker og krav til materialevalg og kvalitetsniveau. Endvidere defineres krav til særlige installationer og indretningsforhold, som er nødvendige eller ønskelige i forhold til målgruppen. Byggeprogrammets udformning skal suppleres med informationer om målgrupper, arbejdsgange i tilbuddet og referencebyggeri.

Herefter sendes byggeprogrammet i udbud med henblik på at udpege et boligselskab og en bygherrerådgiver. Bygherrerådgiver udarbejder de første skitser i et dispositionsforslag, der godkendes administrativt. Fasen afsluttes med at anlægsindstillingen godkendes politisk.

Tabel 2. Fase 2 - Byggeprogram og udbud

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 2 (mdr.) |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Projekt sendes i udbud | Byggeprogram udarbejdes af Socialforvaltningen (SOF) | 1 |
| Valg af bygherre (boligselskab) | Byggeprogram sendes i udbud af Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) | 6 |
| | Skitseforslag modtages fra boligselskaber | |
| | Prækvalifikation af byg- og driftsherre | |
| | Skitseforslag godkendes af SOF og TMF | |
| | Dispositionsforslag udarbejdes af bygherrerådgiver | |
| Politisk godkendelse | Skema A indsendes af boligselskab og indstilling til Borgerrepræsentationen | 3 |
| | Skema A tilsagn gives af kommunen | |

Fase 3 – Projektering (12 måneder)

Formålet med fasen er at omsætte byggeprogrammet til et hovedprojekt. I fasen udarbejdes et projektforslag, et forprojekt/myndighedsprojekt og et hovedprojekt.

I fasen bearbejdes de ønsker og krav, der er formuleret i byggeprogrammet med hensyn til byggeriets indretning, myndighedskrav og tekniske og arkitektoniske muligheder til et endeligt projekt.

Hovedprojektet anvendes til at sende projektet i licitation, så en entreprenør kan udvælges. Inden hovedprojektet sendes i licitation

skal det godkendes i TMF, som giver en byggetilladelse og et skema B tilsagn.

Tabel 3. Fase 3 - Projektering

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 3 (mdr.) |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Projektering af forslag | Prissat projektforslag godkendes af TMF | 4 |
| | Forprojekt/myndighedsandragende udarbejdes | |
| | Bygherrerådgiver indsender byggeandragende (materiale der kan gives en byggetilladelse ud fra) | |
| Kommunal godkendelse | Nabohøring (TMF) eller naboorientering (SOF) | 2 |
| | Byggetilladelse gives af TMF | |
| Licitation | Hovedprojekt færdiggøres af bygherrerådgiver | 4 |
| | Prækvalifikation af hovedentreprenører | |
| | Licitation gennemføres - hovedentreprenør findes | |
| | Eventuel gennemførelse af spareproces | |
| Endelig kommunal godkendelse | Skema B indsendes af bygherrerådgiver | 2 |
| | Skema B tilsagn gives af TMF | |

Fase 4 – Udførelse og overgang til drift (17 måneder)

Det overordnede formål med fasen er at byggeriet opføres. Byggeriet skal være i overensstemmelse med det udarbejdede hovedprojekt. SOF inddrages, hvis byggeriet afviger i forhold til det aftalte med hensyn til tid, økonomi og projektets indhold.

Afslutningsvist planlægges og igangsættes byggeriets overgang til drift. Det omfatter indgåelse af driftsrelaterede aftaler, inkl. lejekontrakt for servicearealer.

Tabel 4. Fase 4 - Udførelse og overgang til drift

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 4 (mdr.) |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Opførelse af byggeri | Grundkøb foretages af boligselskab | 17 |
| | Byggeri påbegyndes og afsluttes | |
| Forberedelse af indflytning | Huslejekontrakt for serviceareal godkendes af Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) | |
| | Møde med boligselskab om indflytning af beboere | |
| | Driftsaftale udarbejdes af boligselskab | |

Fase 5 - Aflevering og evaluering (1 måned)

Formålet med fasen er at afslutte byggeprojektet. Projektets slutprodukt (byggeriet) overdrages til driftsorganisationen.

Det er i denne fase, at det nye botilbud foretager montering af indbo.

Efter indflytning evalueres byggeprocessen og al dokumentation afsluttes.

Tabel 5. Fase 5 - Aflevering og evaluering

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 5 (mdr.) |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Montering | Montering foretages af botilbud | 1 |
| Indflytning af beboere | Indflytning af beboere | |

Byggefaser for byggerier opført efter serviceloven

I nedenstående beskrives byggefaserne for byggerier opført efter almenboligloven.

Fase 0 – Behovsafklaring

Formålet med fasen er at opnå en planlægningsbevilling i forbindelse med budgetaftale eller overførselssag. Målgruppe, økonomi og tidsplan estimeres så nøjagtigt som muligt i budgetforslaget.

Tabel 6. Fase 0 - Behovsafklaring

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 0 (mdr.) |
|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Behovsafklaring | Budgetforslag med placering og målgruppe | Fasen indgår ikke i beregning af samlet tid |
| Planlægningsbevilling | Budgetaftale/overførsels-sag | |

Note: Fase 1 indgår ikke i den samlede tidsberegning, idet tiden for en byggeproces regnes fra rådighedsbevillingen er givet til indflytning af beboere.

Fase 1+2 – Planlægning og Forslag (12 måneder)

Formålet med fasen er at sammenfatte behov, krav og ønsker til byggeprojektet i et byggeprogram samt at afdække økonomi og risici.

I byggeprogrammet belyses bygningens funktioner, herunder en beskrivelse af indbyrdes afhængige funktioner, samt ønsker og krav til materialevalg og kvalitetsniveau. Endvidere defineres krav til særlige installationer og indretningsforhold, som er nødvendige eller

ønskelige i forhold til målgruppen. Byggeprogrammets udformning skal suppleres med informationer om målgrupper, arbejdsgange i tilbuddet og referencebyggeri.

De afsatte midler i planlægningsbevillingen skal endvidere bidrage til at belyse projektets samlede økonomi, tid og risici. I planlægningsbevillingen er der endvidere afsat midler til forundersøgelser, der skal afdække særlige problemstillinger, som kan forsinke eller stoppe projektet.

Fasen afsluttes med, at der forelægges et anlægsprojekt for det politiske niveau i forbindelse med budgetforhandlingerne eller en overførselssag med henblik på at opnå en anlægsbevilling.

I mindre sager vil det være muligt at opnå en planlægningsbevilling i forbindelse med en budgetaftale og efterfølgende en anlægsbevilling i førstkommande overførselssag svarende til en sagsbehandlingstid på ca. 6 måneder. I langt de fleste tilfælde vil fasen dog vare fra en budgetaftale til den næste svarende til 12 måneder.

Tabel 7. Fase 1+2 – Planlægning og Forslag

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 1+2 (mdr.) |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Planlægningsbevilling anvendes | Idéoplæg, byggeprogram og tekniske forundersøgelser | 8 |
| Politisk godkendelse | Anlægsbudgetnotat Anlægsbevilling bevilges i budgetforhandlingerne/ overførselssag | 4 |

Fase 3 – Projektering (12 måneder)

Fasen indledes med at ByK indbyder et leverandørteam fra det strategiske partnerskab.

Formålet med fasen er at omsætte byggeprogrammet til et hovedprojekt. I fasen udarbejdes et dispositionsforslag, et projektforslag, et forprojekt/myndighedsprojekt og et hovedprojekt. I fasen bearbejdes de ønsker og krav, der er formuleret i byggeprogrammet med hensyn til byggeriets indretning, myndighedskrav og tekniske og arkitektoniske muligheder til et endeligt projekt.

Ligesom for projekter efter Almenboligloven, er det TMF som giver en byggetilladelse på baggrund af myndighedsandragendet, hvorefter den i henhold til partnerskabsaftalen valgte entreprenør opfører byggeriet med udgangspunkt i hovedprojektet.

Table 8. Fase 3 - Projektering

| Trin | Produkt | Tidsforbrug fase 3 (mdr.) |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|
| Sag overdrages til strategisk partner | Indgåelse af samarbejde med strategisk partner | 1 |
| Projektering af forslag | Dispositionsforslag udarbejdet | 6 |
| | Prissat projektforslag udarbejdet | |
| | Forprojekt/Myndighedsandragende udarbejdes | |
| | Entreprenør indsender af byggeandragende | |
| Kommunal godkendelse | Nabohøring (TMF) eller naboorientering (SOF) | 4 |
| | Byggetilladelse gives af TMF | |
| Fortsat projektering af forslag | Hovedprojekt færdiggøres af bygherrerådgiver | 1 |
| | Spareproces gennemføres | |

Fase 4 – Udførelse (17 måneder)

Det overordnede formål med fasen er at byggeriet opføres. Byggeriet skal være i overensstemmelse med det udarbejdede hovedprojekt. SOF inddrages, hvis byggeriet afviger i forhold til det aftalte med hensyn til tid, økonomi og projektets indhold.

Afslutningsvist planlægges og igangsættes byggeriets overgang til drift. Det omfatter indgåelse af driftsrelaterede aftaler, inkl. lejekontrakt for servicearealer.

Table 9. Fase 4 - Udførelse

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 4 (mdr.) |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| Udførelse | Byggeri påbegyndes og afsluttes | 17 |
| Forberedelse af indflytning | Huslejekontrakt for serviceareal godkendes af KEID | |
| | Driftsaftale udarbejdes | |

Fase 5+6 - Aflevering og Idriftsættelse (1 måned)

Formålet med fasen er at afslutte byggeprojektet. Projektets slutprodukt (byggeriet) overdrages til KEID.

Det er i denne fase, at det nye botilbud foretager montering af indbo.

Efter indflytning evalueres byggeprocessen og al dokumentation afsluttes.

Tabel 10. Fase 5+6 - Aflevering og Idriftsættelse

| Trin | Produkt | Tidsforbrug Fase 5+6 (mdr.) |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Montering | Montering foretages af botilbud | 1 |
| Indflytning af beboere | Indflytning af beboere | |