

## **NOTAT**

### Udbygning af Daginstitutionen Lilleskov

Udbygningen af Daginstitutionen Lilleskov, er fremkommet efter AT-påbud omkring institutionens satellit på Skovvej 99, der ikke længere er egnet til det brug der er i dag.

Center for Kommunale Ejendomme vurderer at den mest fornuftige løsning at samle aktiviteterne på én adresse, hvorfor en udvidelse af Institutionen på Lilleskovvej anbefales.

#### **Projekt:**

Projekteringen er udført med udgangspunkt i rammerne opsat i lokalplanen for området, men også for at den eksisterende bygning er sund og i god stand. Der er samtidig projekteret, så den nye tilbygning i form og udtryk hænger sammen med den eksisterende bygning, og ikke risikeret at blive en "øje bæ".

For at sikre sammenhæng med den eksisterende institution, og det faktum at sammenlægningen vil "flytte" medarbejdere fra Skovvej til Lilleskovvej, har det været nødvendigt med en del omforandringer i den eksisterende institution til bl.a. personaleforhold, ændrede garderober, plads til inklusionsbørn m.v.

I projekteringen er der også blevet samarbejdet med driften omkring specielt ventilation og varme. Driften tilfører byggeriet med 0,25 mio. pga. et nedslidt ventilationssystem, som alligevel står for udskiftning indenfor de nærmeste få år, bliver opgraderet til at kunne dække både eksisterende og den nye tilbygning.

Samtidig tilfører driften 0,3 mio. til projektet da den eksisterende fjernvarmeinstallation skal opgraderes. I den forbindelse udskiftes radiatorer og varmerør i den eksisterende installation, da også de eksisterende varmeinstallationer står for udskiftning indenfor de næste få år.

På Børne- og Ungeudvalgsmøde d. 9. april 2018, blev det fremsendte projekt- og økonomiforslag godkendt med den bemærkning at udbuddet skulle foregå som fagentreprise og ikke som foreslået i hovedentreprise.

#### **Rådgiver:**

På baggrund af ændring fra hoved- til fagentreprise har det medført et krav om ekstra honorar på kr. 78.000,00 fra rådgiver. Dette bla. pga. at tilbudsmateriale skal afgrænses mere præcist, samt at der vil være en del øgede omkostninger til byggeledelse og fagtilsyn m.v. da der vil være 5 entrepriser med byggeledere der skal koordineres i stedet for 1.

For at sikre fokus på at de afgivne bevillinger overholdes, indeholder kontrakten med rådgiver en omprojekteringsklausul, som skal sikre at den projekterende er meget opmærksom på ikke at overskride det styrende budget, da han i givet fald vil blive tvunget til en omprojektering, som kan overholde den afgivne bevilling uden yderligere honorar.

På baggrund af de indleverede priser har der været afholdt møde i byggeudvalget. Det blev ikke vurderet muligt med de afgivne priser at fremkomme med en løsning, som ville tilgodese alle de krav der er til den fremtidige brug af institutionen. Dog har der på økonomiudvalgsmøde d. 10. september været foreslået et alternativ, med et reduceret byggeri, men som stadig ikke ligger indenfor den afgivne bevilling.

### **Entrepriseudbud:**

Der blev indbudt i 5 fag-entrepriser: Murer-, tømrer, vvs og ventilation-, elektriker- samt malerentreprisen. I hver fagentreprise er der indbudt 4 håndværkere hvoraf de 3 er lokale. Det viste sig at det var meget svært at få priser på murerentreprisen, hvorfor en udsættelse af licitationsdagen blev udskudt, så det var muligt at invitere så der var tilstrækkelig konkurrence. Ud af 7 adspurgte, heraf 6 lokale, har 3 valgt at afgive pris, alle lokale.

Samtidig meldte to af de lokale håndværkere afbud på tømrerentreprisen så sent at det ikke kunne nås at invitere nye og udsætte licitationen.

Derudover har de to billigste entreprenører på vvs- og ventilationsentreprisen indleveret u-konditionsmæssige priser, hvorfor det er nr. 3 der vil skulle have opgaven. Murer-, tømrer og vvs og ventilation entrepriserne er de 3 dyreste entrepriser i ombygningen af Lilleskovvej

Det kan på baggrund af ovenstående ikke udelukkes at entreprenørerne i øjeblikket har mange opgaver, da de både har meldt afbud til opgaven, er udeblevet og har indleveret en del tilbud, som er u-konditionsmæssige. Det kan have været en medvirkende faktor til at den samlede pris på opgaven er endt et godt stykke over det forventede resultat og bevilling på 5 mio. kr.

### **Tidsplan:**

På baggrund af at sagen er tilbagesendt og afventer beslutning vil det have en negativ indvirkning på både tidsplan og økonomi. I forhold til den oprindelige tidsplan, som tog højde for at byggeriet var lukket inden d. 1. november og at det derfor ikke ville være nødvendigt med vinterforanstaltninger, bliver det nu nødvendigt at tage højde for dette. Rådgiver har oplyst at det vurderes derfor at byggeriet kan afleveres 5 mdr. efter opstart og ikke 4 mdr. som først antaget. Hvis der foreligger godkendt økonomi pr. d. 8. oktober, vurderes det at aftaler med entreprenører kan indgås i oktober, så byggeriet kan opstarte pr. 1. november og afsluttes med udgangen af marts. Tidsrammen i forhold til AT påbuddet på Skovvej 99 kan derfor stadig overholdes.

Aftalerne omkring den midlertidige byggetilladelse, der er afgivet af Byggeri vedr. Skovvej 99, samt aftalen med naboen omkring brandskel, forventes at kunne forlænges så de er tilpasset den nye tidsplan.

**Økonomi:**

På baggrund af at byggeriet løber ind i vintermånederne vurderes det at der kan løbe yderligere omkostninger på til at afholde udgifter til vinterforanstaltninger. Dette afhænger af vejret, men vurderes at kunne beløbe sig til mellem 5 og 7 % af enterprisesummen.

Vinterforanstaltningerne forventes at kunne indeholdes i det fremsendte budget, men der tages forbehold for en streng vinter, der kan udfordre økonomien.