

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-10-2023

Mødedato	Mandag d. 09. oktober 2023 kl. 18:00
Mødested	Byrådssalen, Rådhuset
Mødedeltagere	Lene Reffstrup, Jette Nygaard, Susanne Cornelius, Andreas Karlsen, Sine Reffstrup, Klaus Hansen, Claus Bedemann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af omprojektering af Kastaniehaven (PBU, BFU).....	4
Underskriftsark.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Godkendelse af omprojektering af Kastaniehaven (PBU, BFU)

22-014342

Beslutning

Ad 1: Claus Bedemann stillede forslag om, at projektet droppes.

Forslaget faldet efter afstemning:

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Sine Reffstrup	A		X	
Andreas Karlsen	C		X	
Susanne Cornelius	C		X	
Claus Bedemann	D	X		
Lene Reffstrup	F		X	
Jette Nygaard	V		X	
Klaus Hansen	V		X	
I alt		1	6	0

Indstillingens ad 1: Anbefales godkendt med bemærkning om at forslag 4, 7, 8, 9, 10, 12 og 13 i bilag 1 fastholdes i projektet.

Godkendt efter afstemning:

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Sine Reffstrup	A	X		
Andreas Karlsen	C	X		
Susanne Cornelius	C	X		
Claus Bedemann	D		X	
Lene Reffstrup	F	X		
Jette Nygaard	V	X		
Klaus Hansen	V	X		
I alt		6	1	0

Ad 2-3: Anbefales godkendt, med bemærkning om at beløbet rettes til 3,415 mio. kr. som konsekvens af ad 1.

Indhold

Sagsgang:

	BY	ØK	AEU	BFU	KMU	PBU	UFU	ÆSSU
Beslutning om høring								
Orientering								
Indstilling		X		X		X		
Beslutning	X							

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, AEU= Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget, BFU=Børne- og Familieudvalget, KMU=Klima- og Miljøudvalget, PBU=Plan- og Boligudvalget, UFU=Undervisning- og Fritidsudvalget, ÆSSU=Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget

Indledning

I denne sag skal der tages til, om projektet for opførelse af ny Kastaniehave skal omprojekteres, således at der kan opnås en besparelse på 1,5 mio. kr. Der skal endvidere tages stilling til om projektet skal gennemføres, og der anbefales et rådighedsbeløb og en anlægsbevilling på 2,8 mio. kr.

Beskrivelse af sagen

Byrådet besluttede den 13. marts 2023, jf. pkt. 15, at give anlægsbevilling på 40,36 mio. kr. til nedrivning af Vestervejs Skole, opførelse af ny daginstitution Kastaniehaven og implementering af dagplejens legestue. Tidligere havde byrådet givet anlægsbevilling på 7,7 mio. kr. til samme projekt. Der er således frigivet i alt 48,06 mio. kr.

Administrationen udbød i slutningen af maj 2023 opførelsen af Kastaniehaven til fem udvalgte entreprenører. Ved tilbudsfristens udløb havde administrationen modtaget fem tilbud, hvoraf fire blev vurderet konditionsmæssige.

De tilbudte priser var følgende:

H. Nielsen & Søn	37,1 mio. kr.
Hansen & Andersen	41,1 mio. kr.
Tømrer & Snedkermester Niels Lien	43,4 mio. kr.
EMR Murer & Entreprenør	44,6 mio. kr.

Af anlægsbevillingen på 48,06 mio. kr. havde administrationen budgetteret med 32,8 mio. kr. til Kastaniehavens opførelse, inkl. 3 mio. kr. til legeplads. Den resterende del af bevillingen var budgetteret til følgende:

Uforudsete omkostninger (UFO)	2,50 mio. kr.
Byggeplads	0,20 mio. kr.
Køkkeninventar	0,51 mio. kr.
Honoraromkostninger, inkl. internt honorar, miljøundersøgelser, landmåler, museum og øvrige rådgivere	7,15 mio. kr.
Øvrige omkostninger, herunder tilslutningsafgifter, forsikring, byggestrøm, projektweb, indvielse mv.	3,30 mio. kr.

Bygherreleverancer, herunder IT-udstyr, skiltning, inventar og hårde hvidevarer	1,60 mio. kr.
Total	15,26 mio. kr.

Af ovenstående ses, at laveste tilbudspris overskrider den budgetterede ramme med 4,3 mio. kr., mens højeste tilbudspris overskrider den budgetterede ramme med 11,8 mio. kr.

Med afsæt i den laveste tilbudspris har administrationen rettet henvendelse til H. Nielsen & Søn for at tilpasse projektet, således at den økonomiske ramme på 32,8 mio. kr. kan overholdes. Parterne har afholdt flere projektgennemgangsmøder. Dialogen er endt med en række forslag til reduktioner, svarende til ca. 1,5 mio. kr. Forslagene fremgår af **bilag 1**.

Reduktionerne indeholder besparelser af teknisk karakter (pkt. 1- 3), svarende til ca. 670.000 kr. Der ses endvidere besparelser på udearealer (pkt. 4-6), svarende til 185.000 kr. Endeligt kan der opnås en besparelse på 655.000 kr. ved at foretage mindre ændringer indvendigt (pkt. 7-13).

Med reduktionerne kan differencen mellem den budgetterede ramme på 32,8 mio. kr. og tilbuddet fra H. Nielsen & Søn reduceres til 2,8 mio. kr., svarende til 35,6 mio. kr. Der vil således være behov for at tilføre projektet yderligere økonomi, såfremt det skal gennemføres.

Det har ikke været muligt at finde besparelser ud over 1,5 mio. kr. uden, at disse i betydelig grad har kompromitteret projektets identitet og karakteristika fsva. arkitektur, brugervenlighed, samt pædagogiske og tekniske funktionskrav. Parterne har drøftet en reduktion i fællesarealer på samlet 150 kvadratmeter, svarende til ca. 10 %, mod en prisreduktion på 1,2 mio. kr. Administration anbefaler ikke arealreduktionen, set i lyset af den meget begrænsede besparelse i forhold til indflydelsen på projektet.

Situationsplan og visualiseringer af det oprindelige konkurrenceprojekt fremgår af **bilag 2**.

Inddragelse og høring

Styregruppen for Kastaniehaven er blevet informeret om forslagene til reduktioner og har tilsluttet sig indholdet.

Økonomi

Der er til dette projekt på tidligere byrådsmøder i alt afsat og bevilliget 48,06 mio. kr.

Med denne sag søges en anlægsbevilling på 2,8 mio. kr. til Ny Børnehave Kastaniehaven finansieret af byudviklingsfonden.

Der er disponibel trækningsret på 6,674 mio. kr. før fagudvalgsmøderne i september.

Vurdering

Administrationen ser tre muligheder for det videre forløb:

1. at projektet tilføres 4,3 mio. kr., således at tilbuddet fra H. Nielsen & Søn kan accepteres i sin helhed.
2. at reduktionerne fra H. Nielsen & Søn vedtages og at der tilføres 2,8 mio. kr. til projektet.
3. at udbuddet annulleres.

Ad. 1. Det er administrationens vurdering, at reduktionerne i begrænset omfang vil påvirke det samlede projekts udførelse. De fleste poster (pkt. 4-13) vil kunne tilføres projektet på et senere tidspunkt, såfremt det måtte være ønsket.

Ad. 2. Administrationen vurderer ikke, at det er nødvendigt at acceptere tilbuddet fra H. Nielsen & Søn i sin helhed, da reduktionerne vurderes at have beskeden effekt på det endelige projekt.

Ad 3: Hvis udbuddet annulleres helt, skal Kastaniehaven opdateres for et større beløb og vil fortsat være et hus, som ikke er bygget til formålet. Det betyder endvidere, at dagplejens legestue skal have en permanent placering et andet sted. Administrationen vurderer ikke, at et genudbud vil resultere i lavere priser.

På trods af, at den økonomiske ramme på 32,8 mio. kr. er overskredet ved alle tilbud, vurderer administrationen, at tilbuddet fra H. Nielsen & Søn er attraktivt. Administrationen begrundet dette med, at der fortsat ses høje priser i markedet og at tilbuddene fra de øvrige tre tilbudsgivere ligger væsentligt over tilbuddet fra H. Nielsen & Søn.

Konsekvenser for handicapområdet

Sagen har ingen konsekvenser for handicapområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at reduktionerne i **bilag 1** vedtages, og at det reducerede tilbud på 35,6 mio. kr. fra H. Nielsen & Søn accepteres.
2. at der gives rådighedsbeløb på 2,8 mio. kr. til Ny Børnehave Kastaniehaven finansieret af byudviklingsfonden.
3. at der gives anlægsbevilling på 2,8 mio. kr. til Ny Børnehave Kastaniehaven.

Supplerende sagsfremstilling til Plan- og Boligudvalget den 25-09-2023

Dagplejen holder i dag til i Snurretoppen.

Dagplejen har velfungerende lokaler i Snurretoppen, der er indrettet til formålet. Såfremt Dagplejen skal forblive i Snurretoppen, forudsætter det drøftelser med Snurretoppen, der er en selvejende institution, dog ejer Ringsted Kommune bygningerne.

Det samlede bygningsareal for Kastaniehaven er 1.477 m². Heraf udgør Dagplejens areal 98 m².

Gennemføres projektet til den reducerede pris på 35,6 mio. kr., er kvadratmeterprisen for opførelse af Kastaniehaven 24.000 kr.

Dagplejen udgår af projekt

Teoretisk vil der kunne spares ca. 2,35 mio. kr. ved at lade Dagplejens arealer udgå af projekt. Det vil dog skabe andre udfordringer;

1. Det foreliggende projekt vil skulle omprojekteres i væsentligt omfang, idet Dagplejens arealer er placeret midt i bygningen. En sådan omprojektering vil udbudsretligt være en så væsentlig ændring, at udbuddet vil skulle annulleres med henblik på genudbud. Omprojektering og genudbud vil medføre, at tidsplanen for projektets gennemførelse som minimum skal forlænges med 9 måneder. Omprojektering vil endvidere medføre en ekstraomkostning på ca. 1,3 mio. kr.
2. Entreprenøren H. Nielsen & Søn har forlænget vedståelsesfristen for tilbuddet til den 10. oktober 2023. Foreligger der ikke en afklaring af, om projektet skal gennemføres eller ej inden denne dato, så kan Ringsted Kommune ikke gøre de tilbudte priser gældende. Der vil således være risiko for, at projektet fordyres.

Sammenfattende er det administrationens vurdering, at det vil kræve en fornyet udbudsproces at lade Dagplejen udgå af projektet. Nettobesparelsen vil være ca. 1 mio. kr. og forlænge tidsplanen med minimum 9 måneder. Samtidig vil kommunen risikere en yderligere merpris som følge af eventuelle stigninger i markedspriser.

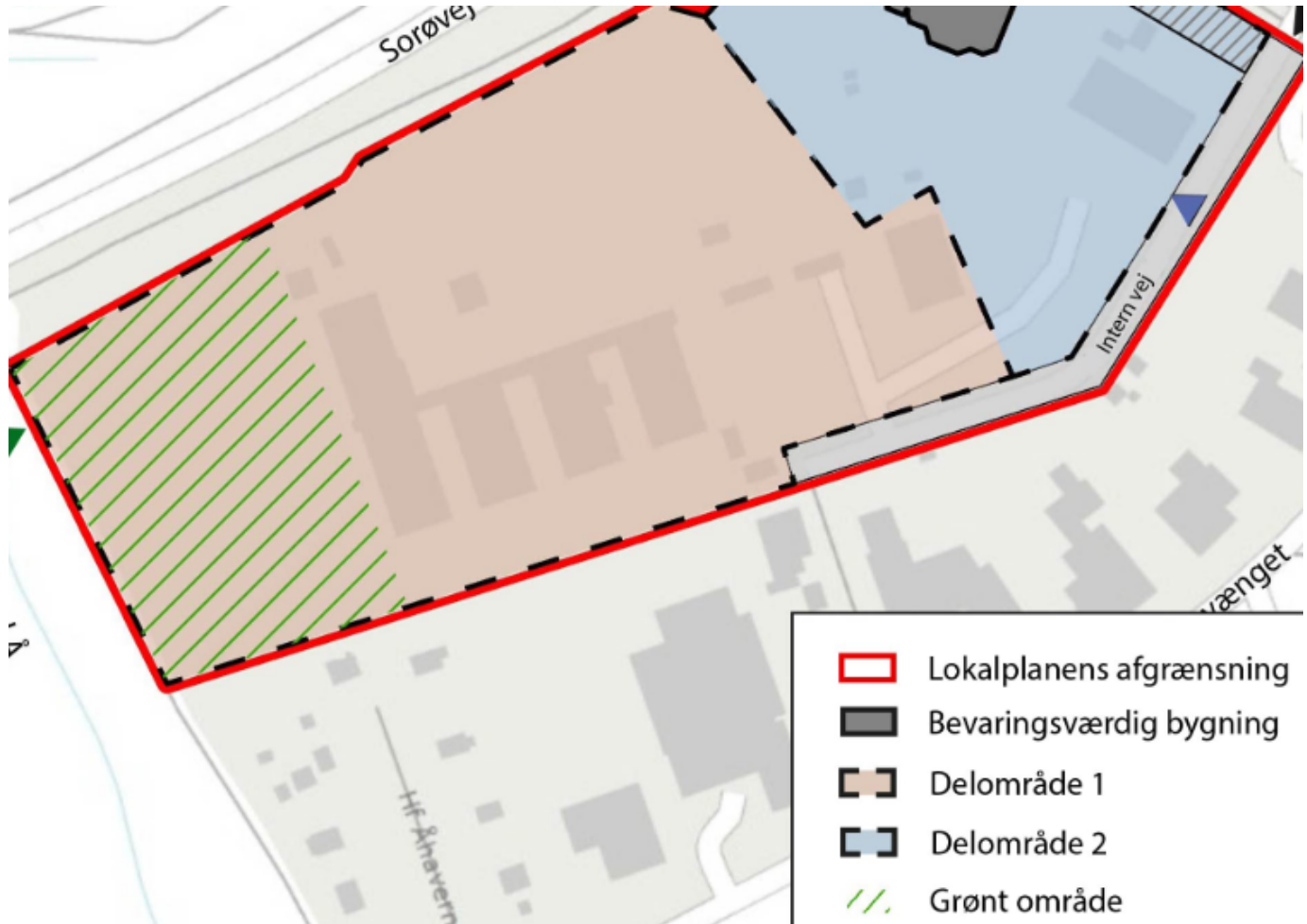
Modulbyggeri

Ønskes det nuværende byggeri ændret til modulbyggeri, vil der også her være behov for en fornyet udbudsproces. Der vil derudover skulle udarbejdes et byggeprogram, således at projektet kan udbydes i en totalentreprise. Ved en totalentreprise vil det være totalentreprenøren, der i forbindelse med tilbudsafgivelse giver et bud på indretning og arkitektur. Omkostning til udarbejdelse af byggeprogram, rådgiverhonorar og gennemførelse af udbudsproces skønnes at koste 0,7 mio. kr. Administrationen skønner, at det vil koste 26.000 kr. pr. m² at lade Kastaniehaven opføre som modulbyggeri. Inkluderet i denne omkostning er honorar til projektering. Processen vil forventeligt forlænge den nuværende tidsplan med 9 måneder.

Fastholdes Kastaniehavens arealnormeringer, fratrukket Dagplejens arealer, vil der skulle opføres 1.379 m². Med en kvadratmeterpris på 26.000 kr. giver det en opførelsesomkostning på 35,8 mio. kr.

At lade Kastaniehaven opføre som modulbyggeri vil således ikke kunne skabe en nettobesparelse. Det vil tværtimod medføre en meromkostning på 0,9 mio. kr. og forlænge tidsplanen væsentligt.

Området for Kastaniehavens opførelse er omfattet af Lokalplan 319 for Kastaniehaven - Ringsted Vest. Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2. Kastaniehavens opførelse skal ske inden for delområde 1, jf. kortbilag nedenfor:



Af lokalplanens bestemmelser fremgår, at facader i delområde 1 skal fremstå i blank mur, pudset mur, træ, zink, aluminium, stål eller kobber. Tage kan udføres som saddeltage, flade tage eller med ensidig taghældning, og kan beklædes med teglsten, tagpap, sedum eller lignende. Det er administrationens vurdering, at et modulbyggeri vil kunne opføres inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Sagens forløb

18-09-2023 Børne- og Familieudvalget

Det anbefales, at der, inden der træffes beslutning, ønskes belyst :

- 1) Kan Dagplejen forblive i Snurretoppen og således udgå af projektet? Hvad kan det betyde for økonomien?
- 2) Kan projektet erstattes af modulbyggeri? Hvad kan det betyde for økonomi og tidsperspektivet?

25-09-2023 Plan- og Boligudvalget

Plan- og Boligudvalget videresender sagen uden indstilling, da den supplerende sagsfremstilling er udsendt meget sent.

Udvalget anbefaler et fællesmøde med Børne- og Familieudvalget forud for Byrådets førstkomende møde.

09-10-2023 Børne- og Familieudvalget

Ad 1: Anbefales godkendt med bemærkning om at forslag 4, 7, 8, 9, 10, 12 og 13 i bilag 1 fastholdes i projektet.

Godkendt efter afstemning:

Navn	Liste	For	Imod	Undlod
Sine Reffstrup	A	X		
Andreas Karlsen	C	X		
Susanne Cornelius	C	X		
Claus Bedemann	D		X	
Lene Reffstrup	F	X		
Jette Nygaard	V	X		
Klaus Hansen	V	X		
I alt		6	1	0

Ad 2-3: Anbefales godkendt, med bemærkning om at beløbet rettes til 3,415 mio. kr. som konsekvens af ad 1.

Bilag

Bilag 1_Forslag til reduktioner

Bilag 2_Situationsplan og visualiseringer af konkurrenceprojekt

Punkt 3: Underskriftsark

Beslutning

Godkendt.