

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 09-03-2020

Mødedato Mandag d. 09. marts 2020 kl. 19:10

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Renovering af rådhusårnet - tillægsbevilling.....	4

Punkt 21: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Punkt 22: Renovering af rådhusårnet - tillægsbevilling

82.07.00-A26-3-14

Resume

Som følge af uforudseelige arbejder på den igangværende renovering af rådhusårnet, er der behov for yderligere tillægsbevilling på 6,3 mio. kr. til en fuld og endelig færdiggørelse. I den indeværende sag redegøres for sagens oprindelige forudsætninger, de pågående udfordringer samt håndtering af sagens forventede afslutning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på 6,3 mio. kr. i 2020 til afslutning af renovering af rådhusårnet. Finansiering og anlægsramme sker midlertidigt via opskrivning af den negative anlægspulje. I 1. forventet regnskab 2020 anvises konkret finansiering indenfor anlægsbudgettet under Bolig og Ejendomsudvalget.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på 6,3 mio. kr. i 2020 til afslutning af renovering af rådhusårnet. Finansiering og anlægsramme sker midlertidigt via opskrivning af den negative anlægspulje. I 1. forventet regnskab 2020 anvises konkret finansiering indenfor anlægsbudgettet under Bolig og Ejendomsudvalget.

Sagsfremstilling

Den 18. marts 2019 besluttede Kommunalbestyrelsen at afsætte yderligere 13,5 mio. kr. til udbedring af rådhusårnet, således at det samlede budget udgjorde 16,1 mio. kr.

På daværende tidspunkt var det blevet forvaltningen bekendt, at kobberbeklædningen på tårnet igennem mange år havde været utæt og forårsaget skade på den underliggende betonkonstruktion.

Ingeniørberegningerne viste at tårnets otte betonsøjler var svækket i alvorlig grad på grund af tæring af det underliggende armeringsjern. I samråd med forvaltningens rådgiver blev det derfor besluttet at lave en hurtig budrunde ved underhåndsbud af renoveringsprojektet til det smalle felt af kobberdækkere i Danmark med kompetencer til løsning af denne type af opgaver. Dette fordi det var forvaltningens vurdering, at arbejderne havde uopsættelig karakter.

Forudsætningen for entreprisen var, at det fulde omfang først kunne bestemmes i takt med selve udførelsen.

Udgangspunktet for udbuddet var et kvalificeret og fagligt bud på et afsat antal timer, og materialer for hver af de enkelte renoveringsposter. Det var på dette tidspunkt rådgivers og forvaltningens vurdering, at det dels ville være vanskeligt at få en entreprenør til at forpligte sig til at løse opgaven i fast pris, og hvis det kunne lade sig gøre, at denne pris ville være uforholdsvist stor som følge af, at en entreprenør ville skulle påtage sig risikoen for alle uforudseelige arbejder i opgaven. Det var på daværende tidspunkt vurderingen, at en totaludskiftning af kobberet i tårnet og en genopretning af den underliggende betonkonstruktionen var nødvendig. Herudover var det forvaltningens forventning og en forudsætning for prissætningen, at arbejdet skulle udføres med en høj grad af repetitivt arbejde kombineret med op imod 60-70% serieproduktion af kobberbeklædningen på entreprenørens værksted. En metode som på daværende tidspunkt blev vurderet relevant, da den overordnede geometri på rådhusets tag spejles mod dets fire hjørner.

Udfordringerne

På nuværende tidspunkt har det vist sig, at den underliggende betonkonstruktions tilstand var betydeligt og væsentligt mere medtaget end oprindeligt forventet (se bilag 1). Genopretningen af den underliggende beton har været langt mere tidskrævende, bl.a. fordi der mange steder har været behov for langt større og komplicerede indgreb, som således umuliggjorde en repetitiv proces. Som følge heraf har arbejdet med kobberbeklædningen også måttet tilpasses med opmåling af hver enkelt kobberdel på tårnet, hvilket derfor har umuliggjort den forventede serieproduktion fra entreprenørens værksted.

Der er således tale om, at der har været ændret voldsomt i stort set samtlige kobbersamlingsdetaljer fra udbuddet til den faktiske udførelse. Dette har i overvejende grad kunne tilskrives flere fejl på den eksisterende kobberbeklædning, med deraf følgende vandindtrængen.

Yderligere har det vist sig at der også har været en langt større grad af vandindtrængen ved stort set alle vinduerne på den øverste del af tårnet. Det har imod forventningerne været nødvendigt at afmontere hovedparten af vinduer for at kunne genopbygge en korrekt kobbertætning ved disse.

Forhandling og efterspil med entreprenøren

En stor del af omfanget af ovenstående, har ikke ladet sig afdække på én gang, men er noget, som løbende er afdækket som entreprisen er skredet frem

Det er således først efter at betonrenoveringens afslutning, ultimo februar 2020 at forvaltningen er blevet bekendt med konsekvensen af den langt mere omfattende og fordyrende proces, der er nødvendig for kobberarbejdets færdiggørelse. Det skal således understreges, at der har været tale om arbejder, som desværre ikke har kunnet forudses, men som har

været en nødvendig del af det arbejde, som i alle tilfælde har skulle udføres for at sikre en tilstrækkelig renovering af rådhusårnet.

Det er således også forvaltningens vurdering, at entreprenøren på opgaven har udført og stadig udfører arbejdet på en måde, hvor en høj faglighed og kvalitet sikres. Det vurderes derfor kun at være det forhold, at entreprenøren meget sent i processen har oplyst forvaltningen og forvaltningens rådgiver om omfanget af ekstraregninger, der var knyttet til færdiggørelsen af betonarbejdet, som er kritisabelt. Forvaltningen har sammen med forvaltningens rådgiver gennemført en intensiv og dybdegående kontrol af entreprenørens fakturaer og aftalesedler, og har fundet, at der er overensstemmelse med det antal mandetimer og materialer, der er leveret på sagen. Det er således forvaltningens vurdering, at entreprenøren har faktureret i overensstemmelse med det udførte arbejde.

Forvaltningen har siden den opnåede viden – ultimo februar 2020 – været i indgående forhandlinger med entreprenøren om en acceptabel afregning for det resterende arbejde. Forvaltningen har dels været opsat på at få en aftale om en fast og rimelig pris for færdiggørelsen af projektet.

Dette er lykkedes og der foreligger således en aftale, hvori entreprenøren påtager sig den fulde risiko for tid og pris i den afsluttende del af projektet. En aftale hvor entreprenørens indtjening er vurderet til at ligge på et minimum for den afsluttende del af projektet. Forvaltningen og forvaltningens rådgiver vurderer, at vi som ordregiver har opnået det maksimale i forhold til forhandlingen med entreprenøren, hvor Frederiksberg Kommune ikke risikerer stilstand på byggepladsen, som medfører unødige og store udgifter til stillads og byggeplads. En aftale hvori projektet fortsat kan afsluttes i henhold til den nuværende tidsplan, hvori tårnet igen kan tages i anvendelse til sommer 2020.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med en tillægsbevilling på 6,3 mio. kr. vil være sikkerhed for at det omfattende arbejde med renoveringen af rådhusets tårn, under de bedst mulige vilkår og til en kvalitet som sikrer den nye kobberbeklædning en levetid på mere end 100 år, kan afsluttes. Den meget grundige granskning af alle sagens elementer, både aftalesedler og de faktisk forhold gør, at det yderligere er både forvaltningens og forvaltningens rådgivers vurdering, at projektet med denne nye økonomiske ramme kan færdiggøres uden flere ekstraarbejder.

Idet meget få entreprenører vurderes at kunne udføre denne slags renoveringsopgaver, og opgaven samtidig er så fremskreden af færdiggørelsen kræver stor indsigt i de allerede udførte opgaver, vurderes det ikke relevant at indhente konkurrerende bud på færdiggørelse af tårnrenoveringen. Muligheden for på nuværende tidspunkt at finde en anden kvalificeret entreprenør som vil kunne udfordre den foreliggende aftale, vurderes derfor både uforholdsvist fordyrende og medfører væsentlige forsinkelser.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at det på nuværende tidspunkt reelt er den eneste løsning at indgå en aftale med den nuværende entreprenør om fast pris på 6,3 mio. kr. for de resterende arbejder.

Økonomi

Med denne indstilling søges meddelt anlægsbevilling og afsat rådighedsbeløb i 2020 på 6,3 mio. kr. til afslutning af renovering af rådhusårnet. Finansiering og anlægsramme sker midlertidigt via opskrivning af den negative anlægspulje. I 1. forventet regnskab 2020 anvises konkret finansiering indenfor anlægsbudgettet under Bolig og Ejendomsudvalget.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 - Renovering af rådhusårnet