

REFERAT Børneudvalget 2026-29 d. 23-02-2026

Mødedato Mandag d. 23. februar 2026 kl. 17:01

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Beslutning om renovering af Børnehuset Frederiksvej - udbud af totalentreprise med tidlig entrepre	3
--	---

Punkt 7: Beslutning om renovering af Børnehuset Frederiksvej - udbud af totalentreprise med tidlig entreprenørinddragelse

02.00.00-G01-4-26

Resumé

Børnehuset Frederiksvej skal renoveres, da der er konstateret fugtskader og råd i trækonstruktionen. Opgaven udbydes som en totalentreprise med tidlig entreprenørinddragelse. Ved udbud i Frederiksberg Kommune anvendes som standard 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'. Med denne sag skal der træffes beslutning om ændring i vægtningen af tildelingskriterierne pris og kvalitet. Børneudvalget blev orienteret om sagen og traf beslutning om renoveringen på Børneudvalgs-mødet den 10. juni 2024.

Beslutning

Børneudvalget indstiller til Magistraten,

- at udbud af totalentreprise med tidlig entreprenørinddragelse gennemføres med udgangspunkt i tildelingskriterier med en vægtning på 70 % kvalitet og 30 % pris.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Børneudvalget indstiller til Magistraten,

at udbud af totalentreprise med tidlig entreprenørinddragelse gennemføres med udgangspunkt i tildelingskriterier med en vægtning på 70 % kvalitet og 30 % pris.

Anledning

Børnehuset Frederiksvej er opført i 2015 og huser omkring 175 vuggestue- og børnehavebørn. På trods af, at ejendommen er cirka 10 år gammel, har forvaltningen identificeret et presserende behov for en omfattende renovering. Årsagen er brug af MgO-plader, dårlige byggetekniske løsninger samt mangler i den håndværksmæssige udførelse. Opgaven vedrører primært ejendommens klimaskærm, tag og facader, hvor der er konstateret alvorlige fugtskader og råd i trækonstruktionen. Byggesagen har været genstand for flere voldgiftsprocesser, hvor kommunen har søgt at få erstatning for en del af de fejl og mangler, som er årsag til renoveringen, men det er ikke lykkedes at løfte bevisbyrden i sagerne.

Derfor blev det med budget 2025 besluttet at afsætte 59 mio. kr. i anlægsplanen til renoveringen af Børnehuset Frederiksvej, heraf 46,7 mio. kr. til selve byggeriet og 12,3 mio. kr. til genhusningen, jf. BOU-møde den 10. juni 2024.

Udbudsform

Renoveringen af Børnehuset Frederiksvej er kendetegnet ved at være særlig kompleks. Dette skyldes blandt andet, at børnehuset består af 11 sammenbyggede huse med sadeltag og 7 skure med samme tagform. De mange sammenbygninger øger detaljekompleksiteten, og de skjulte skotrender og tagedløb øger risikoen for indtrængen af regnvand og reducerer muligheden for at opdage evt. vandindtrængen. Cowi har udarbejdet en rapport om risikoen for bygningsskader, men det ikke muligt at se det fulde omfang før renoveringen påbegyndes.

Derfor har forvaltningen planlagt et udbud til totalentreprise med tidlig entreprenørinddragelse, så entreprenøren kan bidrage med sin erfaring om byggeteknik og udbedring af skader. Denne udbudsform består af en udviklingsfase og en udførelsesfase. I udviklingsfasen identificeres skadernes omfang yderligere, der laves flere forundersøgelser, og der udpeges de rette fremtidige løsninger, som tager højde for bygningens kompleksitet. I udførelsesfasen detaljeres løsningerne yderligere, og byggeriets udførelse igangsættes og udføres. Denne udbudsform muliggør løbende justering af projektet i udviklingsfasen i takt med, at vi bliver klogere på fugtproblemernes omfang, hvilket harmonerer med opgavens kompleksitet.

Totalentrepriseudbud forventes annonceret den 24. februar 2026 med henblik på at kunne gennemføre udvikling og projektering i 2026 og 2027 og med endelig opstart af udførelsen oktober 2027.

Tildelingskriterier

Ved udbud i Frederiksberg Kommune anvendes der som standard 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'. Vægtningen mellem økonomi og kvalitet er i Frederiksberg Kommune fastlagt som en standard, hvor økonomi vægter 60 % og kvalitet 40 %. Afvigelse fra denne vægtning af prisen kan jævnfør 'Tildelings-modeller og tildelingskriterier' som hovedregel kun ske på baggrund af konkret beslutning i Magistraten.

Erfaringen fra lignende udbud, hvor renoveringen er særlig kompleks, viser imidlertid, at Frederiksberg Kommune med en vægtning på pris på 60 %, risikerer at tildele kontrakten til den entreprenør, der tilbyder den laveste kvalitet, eksempelvis i form af procesbeskrivelse, kvalifikationer og organisering. Dette er u hensigtsmæssigt særligt i dette projekt, da det kan medføre en forringelse af kvaliteten af det samlede projekt, ligesom det kan medføre merudgifter for det samlede projekt som følge af manglende kompetencer samt mangelfuld processtyring.

Det er afgørende, at Frederiksberg Kommune har de bedste muligheder for at vælge den bedst mulige samarbejdspartner i form af en totalentreprenør, der matcher de kvalitative parametre, der passer til dette byggeri – særligt ift. organisering, erfaring, kompetencer og cv'er.

Anbefaling

Renoveringen af Børnehuset Frederiksvej udbydes efter en targetpris, hvor Frederiksberg Kommune fastsætter en fast sum for håndværkerudgifter efter princippet om omvendt licitation. Håndværkerudgifterne (inkl. byggeplads, totaloverdækning, vinterforanstaltning og forundersøgelser) vurderes at udgøre ca. 70 % af totalentreprisens summen. Tilbudsgiverne konkurrerer dermed prismæssigt alene på udgiften til projekteringsomkostninger, risikotillæg og dækningsbidrag, der forventes at udgøre ca. 30 % af totalentreprisens summen.

Det betyder, at den pris, der konkurreres på, reelt er mindre væsentlig end de kvalitative kriterier, som skal sikre, at de rigtige kompetencer bliver valgt til opgaven. De kvalitative kriterier omhandler de kompetencer, der skal løfte opgaven, en procesforståelse for udviklingsfasen og mulig optimering af tidsplanen og håndtering af usikkerheder og risici i projektet, samt sidst men ikke mindst en projektkonkurrence, hvor de bydende totalentreprenører byder ind med "den gode løsning" på, hvordan de principielt vil gå til tag- og facaderenoveringen med løsning af udvalgte relevante detaljer.

Det anbefales derfor, at vægtningen af tildelingskriterier for det konkrete projekt ændres, således at prisen vægter 30 % og de kvalitative kriterier 70 %, for derved bedre at kunne sikre en højere kvalitet i byggeriet, herunder også effektiv styring af proces og økonomi. Det vurderes, at der hermed er tale om en investering til gavn for projektets samlede økonomi.

Udbud af totalentreprisen planlægges med tilbudsstart den 24. februar 2026, hvorfor der skal træffes en beslutning om tildelingskriteriet forinden. Det bemærkes, at Frederiksberg Kommune ikke har nogen rammeaftaler på totalentrepriser. Det bemærkes ligeledes, at Frederiksberg Kommune tidligere har fraveget normen for vægtning af tildelingskriteriet i forbindelse med blandt andet totalentrepriseudbud for Ny Tandklinik, Ny Søndervang Plejecenter, Botilbud og Klimaskole samt Ombygning af Søndervang Plejecenter.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Børneudvalget

Magistraten