



Frigørelse af Ragnhildgade 1

BILAG III: Økonomiske oversigt

I indstillingen om frigørelse af ejendommen Ragnhildgade 1 (BR 283/06) er omkostningerne ved at gennemføre planen estimeret. Rambøll Management A/S var tilknyttet ØKF og TMF som rådgiver, og udarbejdede en samlet rapport om genplacering af aktiviteterne fra Ragnhildgade 1 på andre adresser, med samlet økonomi og tidsplan. Planen for fraflytning var i høring hos Københavns Ejendomme, der netop var etableret, og som forudsattes at overtage bygherreopgaven. KEjd. gav som bemærkning til økonomien i flytteplanen, at budgettet skulle tillægges puljer til risikofaktorerne: Prisstigninger, usikkerhed omkring projektets forudsætninger, da det var beskrevet på et tidligt stadie, samt uforudsete miljø- og forureningsforhold; samlet pulje på i alt 7,5 mio. kr. Endvidere anførte Københavns Ejendomme, at der skulle indgå et administrationsbidrag til KEjd. for at gennemføre byggesagerne, beregnet som 1½ % af anlægssummen. KEjd.s bemærkninger og estimater blev indarbejdet i budgettet i indstillingen, og indgik således i den oprindelige bevilling.

Under realiseringen af planen er det efterfølgende blevet klart, at en række udgifter, der er sædvanlige i forbindelse med at gennemføre et byggeri, ikke var indeholdt i rådgiverens oprindelige vurdering af de samlede udgifter ved at gennemføre flytteplanen, og ikke var berørt i KEjd.s høringssvar. Samtidig har de tekniske forundersøgelser vist behov for betydelige projektændringer. Det indebar at bevillingen ikke i tilstrækkelig grad tog højde for disse udgifter. Problemstillingen illustreres via kategorierne nedenfor.

De anførte merbehov er baseret på den foreslåede tilpasning af planen i indstillingen, og tager højde for en række risikofaktorer i de enkelte byggesager. Der er derfor indeholdt reserver i de reviderede budgetbeløb, på baggrund af vurderinger fra KEjd.

	Indeholdt i oprindelig bevilling	Merbehov	I alt
Prisstigninger	2,0 mio. kr.	7,6 mio. kr.	9,6 mio. kr.
I budgettet indgik en prisregulering på 4% fra 2005-2006, på baggrund af estimat fra KEjd.			
Der har været markante prisstigninger i byggebranchen i københavnsområdet, og KEjd. vurderer nu, at det faktiske behov for prisregulering fra 2005-2006 udgør min. 20 %, plus yderligere 5-10 % på enkelte adresser, afhængig af udførelsestidspunkt.			
Projektændringer	2,5 mio. kr.	9,8 mio. kr.	12,3 mio. kr.

I budgettet indgik, som anbefalet af KEjd., en post til generel risiko for ændringer i projektet, pga. dets tidlige stadie.

	Indeholdt i oprindelig bevilling	Merbehov	I alt
Forundersøgelser har afdækket behov for betydeligt større projektændringer på Strømmen 1-3 (1,3 mio. kr.) og Enghavevej 84 (11,9 mio. kr.), som følge af hhv. geoteknik og ledningsforhold, myndighedskrav samt på Enghavevej 84 et stort genopretningsbehov pga. bygningernes vedligeholdstilstand.		13,2 mio. kr.	
Derudover ændres indretningen af Borgervænget 27, som følge af at naboarealet ikke er til disposition. Renhold placeres på Borgervænget 27, mens de grønne aktiviteter, vintertjeneste, vintertraktorer, busser placeres andre steder.		- 3,5 mio. kr.	
Fravalg af Enghavevej 82	3,1 mio. kr.	- 3,1 mio. kr.	0 mio. kr.
Rådgiverens oprindelige overslag på 3,1 mio. kr. for genplacering af KTK's administration var baseret på nøgletal ved flytning til eksisterende kontorbyggeri.			
Efter en konkret vurdering af indretningsmulighederne på Enghavevej 82 anslår rådgiver at ombygningsbehovet beløber sig til min. 12 mio. kr., for at lejemålet bliver egnet som kontorlokaler.			
TMF vurderer at genplaceringen af KTK's administration hensigtsmæssigt kan indarbejdes i planerne for det nye Teknik- og Miljøhus i stedet, både tidsmæssigt og økonomisk. Det reservede beløb i den oprindelige bevilling udgår derfor.			
Geoteknik og forureningsforhold	4,3 mio. kr.	11,5 mio. kr.	15,8 mio. kr.
I budgettet indgik en miljøreserve på 3,0 mio. kr. til uforudsete miljø- og forureningsforhold på adresserne, baseret på estimat fra KEjd., samt 0,1 mio. kr. til undersøgelse af tankanlæg på Enghavevej 84, med henblik på mulig anvendelse ved Brandvæsenet.	3,1 mio. kr.	12,0 mio. kr.	
Usædvanligt komplicerede jordbundsforhold (mht. geoteknik, ledninger og forurening) på Strømmen 1-3, samt omfattende forurening omkring tankanlæg på Enghavevej 84, som skal fjernes, indebærer behov for at øge miljøreserven. Merbehovet er baseret på KEjd.'s aktuelle skøn efter gennemførte forundersøgelser samt projektering. Endvidere har der været dialog med Center for Miljø f.s.v.a. tankanlægget på Enghavevej 84.			
Forurening på Ragnhildgade	1,2 mio. kr.	- 0,5 mio. kr.	
Derudover var reserveret i alt 1,2 mio. kr. til undersøgelse og afhjælpning af forurening omkring tankanlæg på Ragnhildgade 1. Der er udført afgrænsende undersøgelser. I mellemtiden er der konstateret flere hot-spot			

	Indeholdt i oprindelig bevilling	Merbehov	I alt
forureninger på Ragnhildgade 1 fra kommunens aktiviteter på grunden siden omkring 1930. Som ved tilsvarende ejendomme, der er udpeget til Billige Boliger, håndteres forureningen i forbindelse med salget. Køber forpligtes til at stå for miljømæssig oprensning og nedrivning af eksisterende bygninger, mod fradrag i handelsværdien.			
Indhold i overslag over entrepriseudgift	41,3 mio. kr.	9,6 mio. kr.	50,9 mio. kr.
Rådgiverens overslag over byggeudgifter har vist sig ikke at tage højde for samtlige udgifter, der er forbundet med at gøre byggeriet indflytningsklar. Herunder inventar og montering, kabling, reserver til uforudseelige udgifter (ca. 15% af entrepriseudgifterne) m.v. samt funktionskrav, der er kortlagt under den detaljerede bearbejdning. Merbehovet er baseret på KEjd.s og rådgiveres aktuelle anbefaling, suppleret med oplysninger fra KTK.		9,3 mio. kr.	
BUF børnehavebusser og KFF bogbus I budgettet var reserveret i alt 0,2 mio. kr. til genplacering af busserne. BUF har revurderet omkostningen til at udgøre 0,1 mio. kr. pr. bus, dvs. i alt 0,5 mio. kr.		0,3 mio. kr.	
Afledte omkostninger	3,4 mio. kr.	11,1 mio. kr.	14,5 mio. kr.
Rådgiverens overslag over de samlede udgifter ved at gennemføre udflytningsplanen har vist sig ikke at indeholde en række afledte omkostninger, der er tilknyttet en byggesag, såsom bygherrerådgivning, forundersøgelser, tilsyn, specialkonsulenter, udlæg og afgifter, byggeplads mm. Af disse er kun projektering delvist indeholdt i de økonomiske overslag og dermed i den oprindelige bevilling. KEjd. vurderer at ovennævnte omkostninger udgør i alt ca. 26-28 % af entrepriseudgifterne i de konkrete byggesager (plus adm.bidrag til KEjd.). KEjd. oplyser at dette svarer til almindelig praksis.			
Vintertjenesten på ny adresse	0	10,0 mio. kr.	10,0 mio. kr.
Flytteplanen ændres væsentligt af, at der ikke er det forudsatte areal til rådighed på Borgervænget 25. KEjd.s og totalrådgivers aktuelle vurdering er, at merbehovet udgør omkring 20 mio. kr., og er forbundet med stor usikkerhed, da erstatningsarealet ikke kendes. TMF foreslår, der reserveres et max. beløb på 10 mio. kr.			
Tilkøb af areal	5,0 mio. kr.	0	5,0 mio. kr.
I budgettet var anslået et beløb til køb af areal på 5.000 m ² på Borgervænget 25. Økonomiforvaltningen bemyndigedes til at erhverve arealet indenfor en økonomisk ramme på 5			

	Indeholdt i oprindelig bevilling	Merbehov	I alt
mio. kr.			
Økonomiforvaltningen anbefaler at dette beløb fortsat reserveres til evt. køb af (mindre) erstatningsareal til Vintertjenesten i det nordlige distrikt, som konsekvens af at det supplerende areal på Borgervænget ikke er til rådighed.			
I alt (max.)	58,5 mio.kr.	56,5 mio. kr.	115 mio. kr.