

Dagsorden

Dato: 07-09-2022 17:00:00

Udvalg: Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025)

Godkendelse af projektforslag for Generationernes Hus

Sagsnr.: 22/7945

Beslutningstema

Byrådet skal godkende projektforslag for Generationernes Hus i Nivå med henblik på at projektet sendes i udbud. Sagen sendes til relevante fagudvalg med indstilling om at anbefale projektforslaget til godkendelse i Økonomiudvalget. Bilag 1 'Projektforslag' er vedlagt og indgår sammen med sagsbeskrivelsen som en forudsætning i Byrådets beslutning. Administrationen deltager på fagudvalgs møderne og gennemgår projektforslaget.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Byrådet godkendte i februar 2022 (sag nr. 19) byggeprogrammer for Generationernes Hus, herunder byggeprogram for de tre bygninger; skole, bibliotek/kulturhus og svømmehal. I april 2022 (sag nr. 80) valgte Byrådet model for opførsel af hal i Nivå på baggrund af skitse materiale og funktionsbeskrivelser. Overordnet placering og prioritering af funktioner ligger med ovenstående beslutninger fast og Fredensborg Kommunes rådgivere har siden arbejdet med at kvalificere projektet yderligere i samarbejde med administration og brugere. Projektforslag for skole, bibliotek/kulturhus, hal og landskab ligger nu klar til politisk godkendelse. Se bilag 1 'Projektforslag' med beskrivelse af hver bygning og landskab.

På baggrund af projektforslaget detailprojekteres bygningerne og de nære udearealer og de udbydes til opførelse i hovedentreprise. Tidsplanen for svømmehallen drøftes som en del af Byrådets budgetforhandlinger i august/september 2022, og administrationen afventer derfor beslutning om udbud af svømmehal. Denne sag handler således kun om delprojekterne skole, bibliotek/kulturhus, hal og landskab. Byrådet har tidligere vedtaget, at svømmehallen skal udbydes på baggrund af byggeprogram, hvorefter den endelige pris vil være kendt. Herefter vil byrådet have mulighed for at træffe beslutning om det videre forløb.

Hvad godkendes nu?

Med projektforslaget godkender Byrådet det overordnede arkitektoniske udtryk for Generationernes Hus, materialer både inde og ude samt den endelige tilretning af bygningerne baseret på de godkendte byggeprogrammer. Samtidig godkendes landskabsplanen for Generationernes Hus hvor de nære udearealer beskrives. Denne skal ses i tæt tilknytning til den samlede landskabsplan for bymidten, da funktioner tænkes anvendt på tværs af projekterne. I det videre forløb, hvor bygninger og landskab udbydes, kan der komme mindre tilretninger af de præcise løsningsforslag, hvilke dog fortsat vil ligge indenfor de grundlæggende principper i projektforslaget.

Projektforslaget indeholder ikke den endelige detail-møblering af bygningerne. Denne del af projektet udføres i kommende fase og i tæt samarbejde mellem rådgivere, administration og brugerne af de

enkelte funktioner. De indretningsplaner, der er en del af projektforslaget, er således principskitser, der skal kvalificeres yderligere.

Arkitekturen for Generationernes Hus

Som del af de godkendte byggeprogrammer blev designprincipper for bygningerne også fastsat. På temamøde i maj blev Byrådet præsenteret for arkitekternes foreløbige arbejde med bygningerne. Her drøftedes input og overvejelser om blandt andet farvevalg, materialer i et bæredygtighedsperspektiv og facadeudtryk. På denne baggrund har kommunens rådgiverteam med arkitekter fra CF. Møller og GPP arkitekter tilrettet projektforslaget med visualiseringer af de nye bygninger, arkitektonisk beskrivelse samt materialevalg både inde og ude. I projektforslaget findes også situationsplaner med en rumlig oversigt over hver bygning.

Skolens arkitektur

Skolen er en fire-sporet skole, og den er bygget op omkring fire klasse-kuber – to til indskoling, én til mellemtrin og én til udskoling. På hver etage får en årgang til huse. Derudover er der fire fag-kuber. Denne arkitektur giver børn og voksne en oplevelse af, at den store skole rummer plads til mange små fællesskaber og mindre miljøer, hvor det er trygt at have sin hverdag. Klasse-kuberne er beklædt med genbrugstegl i stueetagen og skærmtegl ovenfor. Fag-kuberne er beklædt med træ, der bejdses i en rødlig tone, så den varme farveskala holdes. Inde i bygningen er der lagt vægt på et farvevalg, som giver nogle rolige og imødekommende omgivelser for både ophold, læring og aktivitet. Materialerne er robuste, må gerne berøres og kan tåle hverdagens intensive brug. Skolebestyrelsen på Nivå Skole er orienteret om projektforslaget og har bidraget med deres input løbende i processen. Skolebestyrelsen har særligt har fokus på forhold omkring personalefaciliteter, toiletforhold og indeklima.

Bibliotek/kulturhusets arkitektur

Bibliotek/kulturhus/SFO2 vil være samlet i en bygning, der både består af den oprindelige bygning og en ny tilbygning. Biblioteksbygningen renoveres både inde og ude, så det samlede indtryk fremstår helstøbt og indbydende. Der skabes rum til både formelle og uformelle møder, kulturaktiviteter, fordybelse og inspiration. Tilbygningen udformes med afsæt i den oprindelige arkitektur med sadeltag, som løftes således, at bygningen møder skolebygningen mere ligeværdigt og indtrykket i bystrøget bliver mere harmonisk. Farverne går igen både inde og ude i denne bygning, hvorved der skabes en rød tråd mellem bygninger og funktioner. Kulturhusets hjerterum placeres med udgang til kulturens plads og vil skabe ramme for det lokale foreningsliv.

Hallens arkitektur

Hallens arkitektur bygger videre på NKK-hallens sadeltagskonstruktion. Samtidig introduceres i den nye hal en større grad af transparens mod bygaden mod øst og mod sportskilen mod vest. Langs parkeringsarealet begrønnes gavlen, så den fremstår mindre dominerende og lukket. Den primære adgang til det nye samlede hal-kompleks vil være fra den nye bygade, hvor hallen ligger på den ene side af vejen og skolebygningen på den anden.

Bygningernes indvendige disponering

I projektforslagsfasen er bygningernes indre og ydre funktioner blevet kvalificeret i samarbejde med brugerne. Eksempelvis har nogle faglokaler byttet plads, teamlokaler på skolen samt kontor- og mødefaciliteter på biblioteket har fået et kvalitetseftersyn og er blevet tilrettet i forhold til størrelse og placering. Adgangsforhold og flow i bygningerne er også forbedret. Udearealerne er disponeret og

sikrer sammenhæng mellem inde og ude, samtidig med at der er prioriteret plads til både leg og læring. Se bilag 1 'Projektforslag' hvor der findes situationsplaner for hver bygning.

Disponering af udearealerne

Generationernes Hus baserer sig på en bæredygtig tanke om, at der gennem sambrug bliver skabt mere liv i bymidten. Dette gør sig også gældende for udearealerne. Derfor vender skolen med sin form sig selv på vrangen og "skolegården" ligger rundt om skolen og deles med byens øvrige borgere og besøgende. Samtidig er det vigtigt, at skolen, SFO og bibliotek/kulturhus har de nødvendige udearealer til rådighed for deres virke. I forhold til skolen betyder det, at der er lagt vægt på skabe gode rammer for de mindste børn tæt på placeringen af indskolings-kuberne, at der er adgang til udeskole-faciliteter ved eksempelvis naturfagskuben, at mellemtrin og udskolingsbørn har gode områder at "hænge ud" i frikvarterne, og der kan spises udenfor ved kantinen. Som en del af byrumsprojektet vil der blandt andet blive etableret udendørs sportsfaciliteter i sportskilen. Dette vil byrådet blive præsenteret for senere på året. Projekterne knytter sig tæt sammen, og der foregår et tæt og løbende samarbejde projekterne imellem. Se bilag 1 'Projektforslag' hvor der findes en rumlig oversigt over udearealerne.

Økonomi

Hver bygning håndteres byggefagligt særskilt, men under samme totalrådgiver for, at projektet bliver så helstøbt som muligt og synergieffekter høstes. Derfor arbejder administrationen også overordnet med et samlet budget for hele Generationernes Hus. I nedenstående er svømmehallen udskilt, da tidsplanen revurderes som del af Byrådets budgetdrøftelser.

Mio. kr.	Budget i anlægsperioden
Skole, bibliotek/kulturhus, hal, landskab*	366,7
Svømmehal	104,3
I alt budget	471,0
Afholdte udgifter i 2021	3,9
I alt restbudget	467,1

* Afsat budget i anlægsperioden 2021-2026 – overførselssagen fra 2021 til 2022 er ikke medtaget i opgørelsen.

Som administrationen løbende har orienteret byrådet om, skaber stigende priser på bygge- og anlægsområdet stor usikkerhed omkring prisen på udførelsen af Generationernes Hus. Det har allerede givet anledning til, at byrådet i februar (sag nr. 19) tilførte projektet yderligere økonomi i form af 45,2 mio. kr. Dette for at håndtere de stigende priser, som var kommet til på daværende tidspunkt samt et

beløb som buffer til yderligere forventede prisstigninger. Derudover skulle beløbet dække en række elementer, som var kommet til herunder nedrivning af sydsolen og en sal på den nye skole. I februar var det ikke muligt for administrationen at kvalificere landskabsprojektet herunder skolens nødvendige uderum og parkering mv. tilstrækkeligt, og del-budgettet herfor blev derfor ikke opjusteret på samme vis som resten af budgettet.

Som det ser ud lige nu, hvor projektet er blevet konkretiseret yderligere herunder landskabsprojektet, så er det rådgivers vurdering, at projektet (eks. svømmehallen) kan udføres for 373,9 mio. kr. Det betyder en mindre budgetoverskridelse på 7,2 mio. kr. For at ramme dette niveau har administrationen allerede foretaget en række besparelser, særligt i forhold til valg af materialer. Budgettet baseres på en forventning om, at priserne ikke stiger yderligere end de referencepriser, som nu benyttes (K4 21). Den buffer, som blev lagt ind i februar 2021 er således brugt, og fremadrettet er der 'kun' indeholdt de almindelige 10% til uforudsete udgifter, der skal bruges i forbindelse med det konkrete byggeri.

Ud over prisstigninger rummer budgettet nu også en forøgelse af budgettet til landskabet, som er blevet kvalificeret bl.a. med parkeringspladser. Den forøgede økonomi til hallen, som er kommet til som en del af byrådets beslutning om model 1. april 2021 (sag nr. 80), er også taget med i det opdaterede budget. Administrationen bemærker at anlægsprojekter i Fredensborg Kommune ikke indekseres automatisk efter gældende prisudvikling.

Selvom selve projektet er langt i sin detaljering og udvikling, så er budgettet fortsat behæftet med stor usikkerhed. Usikkerhed dels i forhold til de endelige priser for det udbudte byggeri men også i forhold til eventuelle uforudsete omkostninger, der kan komme til, da dette projekt er komplekst med mange snitflader til udviklingen af hele Nivå bymidte.

Samlet set vurderer administrationen, at den nuværende budgetoverskridelse (på knap 2%) er indenfor en acceptabel margin for denne type projekt og økonomi og på dette stadie, hvor projektet endnu ikke har været udbudt. Administrationen lægger således op til at yderligere tilretning af projektet afventer udbudsresultatet, således at det – hvis nødvendigt – bliver muligt at foretage en samlet prioritering.

Mandat til indgåelse af kontrakt, hvis økonomien holder

Efter godkendelse af projektforslag og tilhørende økonomi udarbejder administrationen og rådgivere udbudsprojekt. Udbudsprocessen er med forhandling, og de første priser forventes indhentet i maj 2023. Herefter gennemføres evaluering og forhandling.

Tidsplanen for Generationernes Hus er stram, og for at den fortsat kan overholdes, foreslår administrationen, at byrådet giver Borgmesteren mandat til at indgå kontrakt med en hovedentreprenør for så vidt angår skole, bibliotek/kulturhus, de nære udearealer og hal såfremt, at tilbuddet ligger indenfor den afsatte økonomi og lever op til de politiske ønsker, der er beskrevet i projektforslaget.

Hvis de indkomne tilbud ikke er indenfor budgetrammen og ikke kan forhandles på plads af administrationen, kræver det en politisk prioritering, og en ny proces sættes i gang, hvor byrådet inddrages og beslutter, hvordan projektet videreføres. Administrationen estimerer at en fornyet politisk prioritering og tilretning af projektet, vil forskyde tidsplanen med ca. 6 måneder. Økonomiudvalget orienteres løbende.

Frem mod, at der indkommer priser fra bydende entreprenører, arbejder administrationen med rådgivere om at udarbejde en række mulige spareforslag, såfremt det bliver nødvendigt at prioritere midlerne yderligere. En mulighed kan eksempelvis være at vente med at adaptere alle klasselokaler, og dermed kun ibrugtage 3 stamlokaler på hver årgang fra skolestart 2025. Der kan ligeledes være andre forslag, der skaber en besparelse uden, at bygningerne kræver vidtgående omprojektering.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Verdensmål nr. 4 'Kvalitetsuddannelse og verdensmål', verdensmål 10 'Mindre ulighed', verdensmål nr. 11 'Bæredygtige byer og lokalsamfund' og verdensmål nr. 16 'Fred, retfærdighed og stærke institutioner'. Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag: Det er sejt at blive dygtig, Et aktivt kultur- og fritidsliv er også velfærd, Bygninger og byrum skaber liv, Oplevelser og erhverv som udviklingsmotor

Kompetence

Byrådet

Indstilling

1. At det samlede projektforslag for Generationernes Hus godkendes og sendes i udbud
2. At byrådet giver Borgmesteren mandat til at fortsætte projektet efter endt tilbudsindhentning og tegne kontrakt med en entreprenør såfremt der er tilbud der holdes indenfor den afsatte økonomiske ramme og lever op til de beskrevne politiske ønsker.
3. At Fritids- og Idrætsudvalget anbefaler at byrådet godkender projektforslaget
4. At Plan, Trafik- og Klimaudvalget anbefaler at byrådet godkender projektforslaget
5. At Børne- og Skoleudvalget anbefaler at byrådet godkender projektforslaget
6. At Kulturudvalget anbefaler at byrådet godkender projektforslaget