



Punkt 8.

Godkendelse - Prisstigninger i byggeriet. Tillægsbevilling

2022-014091

Klima- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg til daginstitution på Seminarieskolen i 2022 på 3,5 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg til Ny Daginstitution, Tingvej i Vodskov i 2022 på 2.110.000 kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg på Halkær Mad- og Kulturhus i 2022 på 1,4 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg på Vestbjerghallen i 2022 på 1,0 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg på facadeproblematikken på Gistrup skole i 2022 på 8,3 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg på facadeproblematikken på Farstrup skole i 2022 på 2,3 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at der gives en tillægsbevilling til anlæg til byggemodning på Børne- og Ungeuniverset i 2022 på 1,8 mio. kr., jf. sagsbeskrivelsen,

at tillægsbevillingen vedrørende facadeproblematikken på Gistrup og Farstrup skoler i 2022 finansieres via lånoptagelse til energiinvesteringer på 10,6 mio. kr.,

at tillægsbevillingerne på de resterende projekter på 9.810.000 kr. finansieres via kassebeholdningen, og

at der i budgetprocessen tages stilling til projekter i kommende budgetår, herunder om nogle af projekterne skal udskydes eller stoppes.

Helle Frederiksen og Mikael Simonsen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Sagen behandles i både Økonomiudvalget og byrådet den 9. maj 2022, idet det er nødvendigt med en hurtig behandling af punktet af hensyn til allerede igangværende anlægsprojekter, hvor en udskydelse vil medføre økonomiske konsekvenser for Aalborg Kommune.

Siden vedtagelsen af budget 2022 i efteråret 2021 er prisstigningerne i bygge- og anlægsbranchen fortsat. Som beskrevet i budgetnotatet om prisstigninger, er der som følge af den høje efterspørgsel udfordringer med stigende råvarepriser. Særligt råvarer som træ og stål er ramt af massive stigninger. Siden udarbejdelsen af notatet er krigen i Ukraine blevet en yderligere faktor, som forventes at give prisstigninger over en bred kam. Nogle af priserne, som eksempelvis prisen på fossile brændselskilder, er allerede steget voldsomt.

AaK Bygninger er i flere tilfælde blevet mødt med berettigede krav på ekstraordinære prisstigninger i byggeprojekter, som giver et indhug i de uforudsete omkostninger, og i sidste ende kan medføre at der gennemføres omfattende besparelser i projekterne med efterfølgende forringet driftsøkonomi til følge.

Herudover medfører de stigende krav til klimasikring, bæredygtighed og dokumentation også at byggerierne tager længere tid og koster mere.

Nærværende sag er alene for byggerier, der er påvirket af prisstigninger i indeværende år.

Projekter med opstart i efterfølgende budgetår skal håndteres i budget 2023-2026, hvortil der udarbejdes forslag om prioritering og besparelser for hver forvaltning, som skal imødekomme prisstigningerne bedst muligt. Herudover udarbejdes statusnotat til orientering om udviklingen i priserne. Prioriteringen i budgettet kan medføre, at nogle projekter skal udskydes eller reduceres.

Nedenfor er de enkelte byggeprojekter beskrevet med angivne budgetoverskridelser, evt. gennemførte besparelser og deraf afledte behov for tillægsbevillinger.

Plejhjemsbyggerier

De stigende priser har ramt plejhjemsbyggerierne hårdt. Prisstigningerne har været så voldsomme, at udbud af plejehjemmet i Klarup blevet aflyst og udbuddet af plejehjemmet i Gandrup udsat, da det ikke er muligt at realisere byggerierne inden for de afgivne budgetter. Ved udbuddet af plejehjemmet i Klarup var den laveste pris 45% over budgettet.

Der er derfor igangsat en administrativ proces omkring udfordringen. Processen involverer alle aspekter i byggeriet, og problematiserer særligt det statslige rammebeløb til plejhjemsbyggerier, samt det interne indtægtskrav på grundsalg for arealer til plejehjem. Rammebeløbene er fastsat i staten, hvorfor en ændring vil kræve en ny bekendtgørelse.

Daginstitution på Seminarieskolen

Daginstitutionen på Seminarieskolen er ramt af prisstigningerne i markedet.

Projektet er kalkuleret i forbindelse med budget 2021 dvs. beregnet i foråret 2020 og udbudt i november 2021. De afsatte midler udgør i projektperioden 22,5 mio. kr. (entrepriessum) og licitationsresultatet udviser for entrepriessummen et resultat på ca. 27 mio. kr. Dette betyder en overskridelse på 4,5 mio. kr. svarende til ca. 20% stigning i forhold til det afsatte budget.

Der er foreslået besparelser i projektet for ca. 1,0 mio. kr. Besparelserne der anbefales gennemført, går bl.a. på at proces omkring bæredygtighed udgår, fossil- og energioptimeret byggeplads udgår, commissioning udgår, der reduceres på arealer i udvalgte rum (uden at gå på kompromis med krav), der reduceres fra to til et grupperum, og herved kan tilbygningen reduceres i areal. Herudover udgår entreprenørens projektansvarsforsikring og bygherre tegner i stedet en dækkende forsikring.

Besparelserne er drøftet og aftalt med brugerne og repræsentanter fra Børn og Unge.

Ny daginstitution på Tingvej i Vodskov



Daginstitutionen i Vodskov forventes ligeledes ramt af prisstigningerne i markedet. Projektet er kalkuleret i forbindelse med budget 2020 dvs. beregnet i foråret 2019 og udbudt i december 2021. De afsatte midler udgør i projektperioden 20,0 mio. kr., hvoraf 15.950.000 kr. er afsat til entreprisen. Licitationsresultatet udviser et resultat på ca. 17,6 mio. kr., hertil kommer, at der ved siden af entreprisensummen skal afsættes yderligere til uforudsete omkostninger pga. den forhøjede entreprisensum. Dette betyder en overskridelse på 2,0 mio. kr. svarende til ca. 12,5% stigning i forhold til det afsatte budget.

Den oprindelige placering af institutionen var Attrupgårdvej, men i forbindelse med støjberegninger er placeringen nu flyttet til Tingvej, idet støjen fra motorvejen ikke kunne håndteres på Attrupgårdvej. I den forbindelse er der afholdt udgifter til landmåler og støjberegninger svarende til ca. 110.000 kr.

Herudover er der behov for etablering af et vigespor på Tingvej, hvilket andrager ca. 1,2 mio. kr. Denne udgift finansieres ved siden af rammen.

Halkær Mad- og Kulturhus

Aalborg Kommune er sammen med to fonde involveret i renovering af Halkær Kro - Mad- og Kulturhus. Kulturhuset skal være et levende lokalt mødested for alle generationer, et regionalt fyrtårn for udvikling af madkultur og stærke fællesskaber, omkring sunde og ordentlige fødevarer og godt madhåndværk. Projekt Halkær Kro - Mad- og Kulturhus skal supplere og understøtte husets nuværende aktiviteter omkring musik, kultur og landdistriktsudvikling.

Projektet er kalkuleret i 2020, men har i perioden oktober-december 2021 været sat i bero pga. prisstigningerne i markedet. De afsatte midler udgør i projektperioden 15 mio. kr. Bevillingen er sammensat af fondsmidler fra Realdania, Lokale- og Anlægsfonden og Aalborg Kommune. Hver aktør har bidraget med 5 mio. kr. til projektet. Kalkulationen udviste – forinden pausering – et resultat på 19,5 mio. kr. Det vil sige en overskridelse på ca. 4,5 mio. kr. svarende til ca. 30% stigning i forhold til den afsatte bevilling. Aalborg Kommunes andel af overskridelse andrager 1,4 mio. kr.

Der er forslået besparelser i projektet for 250.000 kr. Besparelserne, der anbefales gennemført, er bl.a. genbrug af en udvendig brandtrappe, stænger til udvendig sejldug/overdækning, genbrug af køkkeninventar mm.

Fondene har tilkendegivet, at de ligeledes vil øge deres tilskud, hvis kommunen bevilger yderligere midler.

Vestbjerghallen

Vestbjerghallen om- og tilbygges til det fremtidige "Vestbjerg Idræts- og Kulturhus. Hallen kommer til at fremstå som et nutidigt byggeri, såvel ude som inde. Det tilbygges en halv hal med springgrav, ny foyer med anretterkøkken og ophold, samt en mindre skolesal og nye omklædningsfaciliteter.

Projektet er kalkuleret i forbindelse med budget 2018-2019 dvs. beregnet for år tilbage og udbudt 2020. De afsatte midler udgør i projektperioden 24,9 mio. kr. Stigningerne i markedet i løbet af projektperioden på stål og træ er beregnet til 1,0 mio. kr.

Der er allerede gennemført indledende besparelser i projektet for ca. 1,0 mio. kr. bl.a. på jordhåndtering, malerbehandling af eksisterende limtræ, støttemur og udvendigt trappeanlæg, inventar og lønninger til entreprenør.

Besparelserne er drøftet og aftalt med brugerne og repræsentanter fra Sundhed og Kultur.

Facadeproblematikken på skoleområdet

Gistrup og Farstrup skoler er opført efter byggesystemet "Danske Typeskoler". De første er opført i slutningen af 1950'erne, og systemet er videreført op igennem 1970'erne.

Skolerne består af bygninger i henholdsvis én og to etager. Facaderne er opført i sandwichbeton-elementer, hvor forpladen er 30 til 40 mm tyk og bagmuren er varierende fra 50 mm til 150 mm. Det er ved besigtigelse af facaderne konstateret, at levetiden er opbrugt.

Facadepladerne på skolerne er så medtaget, at sker der ikke en udskiftning inden for kort tid, kan elementerne revne og i værste fald vælte – og herved vil der være fare for personskade.



Alle bygninger er på nuværende tidspunkt forsvarligt sikret, og vil løbende blive tjekket for yderligere skade.

Gistrup skole og Farstrup skole

Facadeprojekterne er kalkuleret i forbindelse med budget 2022, dvs. beregnet i foråret 2021, og et af projekterne er udbudt primo 2022.

De afsatte midler til Gistrup skole udgør i projektperioden tilsammen 29,0 mio. kr. og licitationsresultatet udviser et resultat på 37,3 mio. kr. Dette er en overskridelse på 8,3 mio. kr. svarende til ca. 29% stigning i forhold til det afsatte budget.

De afsatte midler til Farstrup skole udgør i projektperioden tilsammen 13,6 mio. kr. Projektet er klar til udbud, men grundet licitationsresultatet på Gistrup skole, forventes det at eksisterende budget vil blive overskredet med 2,3 mio. kr. – en forventet stigning på ca. 17%.

Der er udarbejdet et besparelseskatalog for Gistrup skole, som er vedlagt i bilag 1. Besparelsen beløber sig til 9.579.000 kr.

Byggemodning – Børne- og Ungeuniverset

I forbindelse med budgetdrøftelserne i efteråret 2020 blev der givet en ekstrabevilling til Børne- og Ungeuniverset, der fremgår af investeringsoversigten under overskriften byggemodning. Bevillingen til byggemodning indeholder byggemodning af området udenfor Børne- og Ungeuniversets byggefelt, parkeringspladser, arealudgifter, udsmykning af skoleplads og ekstra budget til fundering og idrætshal og er på samlet 74,4 mio.kr.

Udgifter til byggemodning rundt om matriklen og køb af parkeringspladser reguleres i en aftale mellem Stigsborg PS (SPS) og Aalborg Kommune (AaK Bygninger) og ved udarbejdelse af denne aftale i efteråret 2021, oplyser Stigsborg PS, at der er sket justeringer ift. økonomien siden det grundlag, der blev søgt ekstra bevilling på i 2020.

Justeringerne betyder, at nogle poster er blevet billigere, poster er tilgået, og poster er blevet dyrere, og samlet set er det beløb, der ligger til grund for en aftale med SPS nu 1,8 mio. kr. højere end i 2020. Den væsentligste årsag til afvigelsen er, at de 125 parkeringspladser Børne- og Ungeuniverset skal købe i parkeringshussystemet, for at opfylde lokalplanen, er steget fra 120.000 kr. til 150.000 kr. ekskl. moms pr. plads. SPS begrundet bl.a. denne stigning med situationen i markedet, hvorfor sagen indgår i denne sagsbeskrivelse.

Da markedet forventeligt også fremadrettet vil være usikkert og Børne- og Ungeuniverset er en sag, der løber flere år endnu, er det sandsynligt, at der fremsendes en sag om budgetkorrektio n til budget 2024-2027 vedrørende kontrakten med totalentreprenøren.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede tillægsbevilling i 2022 i forhold til ovenstående sagsbeskrivelse andrager 20,410.000 kr.

Tillægsbevillingen på 10,6 mio. kr. vedrørende facadeproblematikken på Gistrup og Farstrup skoler i 2022 finansieres via lånoptagelse til energiinvesteringer.

Tillægsbevillingen søges hjem i 2022 pga. samlede kontraktindgåelser, hvorfor der forventes at blive overført en del af midlerne til efterfølgende budgetår. Manglende tiltrædelse vil medføre forskydning eller forsinkelse af de berørte projekter.

Budgetmæssige konsekvenser

ANLÆG 2022
Rådighedsbeløb
- 1.000 kr. -

Klima og Miljø

ANLÆG 2022
Rådighedsbeløb
- 1.000 kr. -

Sektor: Miljø og Plan	
03.22.01 Folkeskoler – facadeproblemtik Gistrup og Farstrup.....	10.600
Børn og Unge	
Sektor: Dagtilbud til børn og unge	
05.25.14 Daginstitutioner – Seminariekvarteret og Vodskov	5.610
Sektor: Folkeskole	
05.25.14 Folkeskoler – Grundkøb - Børne- og Ungeunivers.....	1.800
Sundhed og Kultur	
Sektor: Idrætsfaciliteter for børn og unge	
03.22.18 Idræt – Vestbjerghallen	1.000
Sektor: Fritid og Landdistrikt	
06.48.68 Udvikling af yder- og landdistriktsområder Halkær Mad og Kulturhus	1.400
Ændring i alt - anlæg	20.410
Budgetmæssige konsekvenser	
	FINANSIERING
	2022
	Rådighedsbeløb
	- 1.000 kr. -
8.55.70 Langfristet gæld	
Lånoptagelse vedr. lånerammen for 2022	
Finansiering, lånoptagelse	-10.600
08.22.01 Kassebeholdning	
Finansiering, kassebeholdning	-9.810



Bilag:

Besparelseskatalog - Bygherre 2022.02.16.pdf