



Bilag 1

25.9.2006

Status på Ørestadsprojektet – DR Byen – september 2006

DR Byens ledelse har foretaget en gennemgang af projektet og estimerer i en slutprognose, at projektet kan gennemføres inden for en ramme på ca. 4 mia. kr. i 1999-prisniveau. Det svarer til en udvidelse på 630 mio. kr. i forhold til den hidtidige anlægsramme. I dette notat redegøres der for slutprognosens forudsætninger og for afvigelser fra tidligere prognose.

Forløbet af arbejdet med slutprognose

Ved årsskiftet 2005/2006 blev byggeprojektets budget revideret til 3.370 mio. kr. i 1999 priser. I den forbindelse blev det aftalt, at der i efteråret 2006 skulle udarbejdes en slutprognose baseret på dels 2 delregnskaber - byggeregnskaberne for segment 1 og segment 3 - dels udførlige projektgennemgange af segment 2, segment 4 og Indre Gade samt øvrige dele af byggeprojektet. Dette arbejde blev påbegyndt i april 2006. Det var en forudsætning for tilstrækkelig sikkerhed i prognosen, at hovedprojekteringen af segment 4 var afsluttet, og at alle væsentlige entreprisekontrakter i segment 4 var genforhandlede. På grund af de komplekse forhold i segmentet trak disse arbejder ud. Hovedprojektet blev i alt væsentligt færdigt i juni 2006 og de fleste kontrakter blev genforhandlet hen over sommeren og ind i august. Ved møde i bestyrelsens byggeudvalg (BU) den 9. maj 2006 blev det besluttet, at prognosen skulle foreligge til et møde i BU ultimo august 2006. Resultatet forelå i uge 33. Økonomidirektøren blev informeret om resultatet den 18. august 2006. Sagen blev behandlet i direktionen den 30. august 2006 og i BU den 31. august 2006.

Slutprognosens forudsætninger og afvigelsesredegørelse

Slutprognosen på 4 mia. kr. jf. tabel 1 bagerst i notatet tager udgangspunkt i, at DR Byens projektledelse har vurderet, at de forventede omkostninger til at færdiggøre DR Byens anlægsarbejder frem til januar 2008 udgør 3.781 mio. kr. Dertil kommer reserver på 114 mio. kr. for at dække de mest sandsynlige risici til 3.895 mio. kr. Et ekstra risikotillæg på 105 mio. kr. for de usikkerheder, der fortsat er på færdiggørelsen af DR Byen, medfører, at slutprognosen bliver ca. 4 mia. kr. Ud af slutprognosens samlede beløb er der ultimo august 2006 disponeret 3.470 mio. kr.

I december 2004 blev der konstateret underdimensionering af nogle af betonetageadskillelserne (betondæk udført som Bubbledeck) i segment 2.

Det er i slutprognosen forudsat, at ekstraomkostninger til udbedring af "Bubbledeck'et" i segment 2 dækkes af de forsikringer, der er tegnet i forbindelse med udførelsen af projektet (rådgivernes professionelle ansvarsforsikring, DRs all risk forsikring) inden for

en forsikringssum på 100 mio. kr. Processen med at søge skadeserstatning hos de involverede parter (rådgivere, entreprenører og forsikringselskaber) blev indledt i juli 2006 med fremsendelse af rentepåkravsbreve til parterne med opgørelse af DRs ekstraomkostninger, som de er opgjort medio 2006. Den endelige afklaring af erstatningsansvaret afventer afslutningen af igangværende Syn- og Skønsforretning 1. kvartal 2007. Der er i risikoanalysen vurderet, at forsikringsdækningen kun bliver 75 mio. kr.

Den nu konstaterede afvigelse på 525 mio. kr. (i 1999 priser) mellem slutprognosen på 3.895 mio. kr. (i 1999 priser) ekskl. det ekstra risikotillæg på 105 mio. kr. og revideret budget af februar 2006 på 3.370 mio. kr. kan relateres til, at der er forøgede byggeomkostninger på grund af følgende forhold i byggeprojektet:

1. En stor bygningsmæssig kompleksitet: I alt ca. 110 mio. kr.
2. En stram tidsplan: I alt ca. 50 mio. kr.
3. Projektets leverancer: I alt ca. 95 mio. kr.
4. Segment 4 er både et udviklingsprojekt og et meget utraditionelt byggeri: I alt ca. 270 mio. kr.

Hertil kommer et ekstra risikotillæg på 105 mio. kr. for de usikkerheder, der fortsat er på færdiggørelsen af DR Byen. Det vil sige en samlet forøgelse på 630 mio. kr. i forhold til den hidtidige anlægsramme.

Ad 1. Projektets bygningsmæssige kompleksitet

Den store bygningsmæssige kompleksitet er et resultat af en programmerings-proces, hvor der har været en stor medarbejderindflydelse på de projekterede løsninger. Projektet har som følge heraf været påført en usikkerhed i forbindelse med de ikke fuldt afklarede arbejdsprocesser i DRs forretnings-organisation og organisationsændringer som følge af den organisationsudvikling, der løbende er sket i DR.

Den tidsmæssige forskydning mellem byggeriets hovedprojektering og indretningen af byggeriet med lette skillevægge, bygningstekniske installationer og aptering har ikke været optimal. Grundlaget for denne forskydning i tid har været, at medarbejdere (brugerne) i DRs forretningsorganisation så langt henne i indretningsprocessen som muligt kunne fremkomme med deres programkrav.

Dette indebærer følgende forhold:

- Ændrede bruger- og programkrav, blandt andet redigeringsrum på etagerne i segment 1 og 2 samt ændrede brugerkrav til nyhedsstudiet i segment 2.
- Grænseflader mellem de forskellige projekterende og udførende i byggeriet, der vedrører områder i projektet, som ikke har været fuldt afklaret.
- Sen afklaring af omfanget og kompleksiteten af bygnings- og installationsarbejder. DR Byen er et byggeri, der kræver omfattende tekniske installationer til lys og køling

af hensyn til produktionen, ofte med flere parter involveret i beslutningsprocessen. Det er samtidig et byggeri med et højt ambitionsniveau vedrørende indeklimakomfort for den enkelte medarbejder. Løsninger på disse krav har først endeligt kunne af-dækkes i en sen fase i projekteringen af installationsprojekterne.

Ad 2. Projektets tidsplan

DR Byen har fra projektets begyndelse været underkastet en stram tidsplan. Tidsplanen blev første gang analyseret i forbindelse med projektdirektørens rapport, januar 2002, hvor der prognosticerer en sluttermin til primo juni 2007 som en 50/50%-prognose. Den stramme tidsplan var forankret i den aftale DR havde indgået med Sjølsø-gruppen om fraflytning fra TV Byen samt aftale med Kulturministeriet om fraflytning af Radiohuset. De tidsmæssige bindinger afledt heraf, har ikke kunnet fastholdes på segment 2 og 3 bl.a. på grund af problemer med "Bubbledeck" i segment 2 og fejlproducerede betonelementer på segment 3. Dette indebærer bl.a.:

- Omkostninger til den forlængede byggeperiode vedrører såvel segment 2, segment 3 som Den Indre Gade.
- Forcering af tidskritiske kompletteringsarbejder og tekniske installationsarbejder har været nødvendigt i stort omfang.

I et sent projektforslag er det altid dyrt at indsætte ekstra ressourcer i forcering af en tidsplan. Dette fordi planlægningen af forceringen ikke kan ske på optimale vilkår, idet der er tale om højere enhedsomkostninger (ekstra løntillæg). Hertil kommer at effektiviteten erfaringsmæssigt er dalende proportionalt med forceringens varighed.

Ad 3. Projektets leverancer

Samarbejdet mellem alle DR Byen-projektets parter - først og fremmest DR Byens bygherreorganisation, totalrådgivere og entreprenører - er fastlagt i DR Byens model for partnering. Partneringmodellen er udviklet specielt til DR Byen-projektet med forpligtigelser og incitamenter i forhold til definerede mål. Modellen har af mange årsager været nødvendig - eksempelvis har det sikret en klar, konsekvent og motiverende holdning til arbejdsmiljøet på bygge-pladsen. Partneringmodellen har dog også udviklet sig i en retning, hvor DR Byens ledelse vurderer, at den indsats, der er gjort fra bygherrens side, ikke i alle processer er blevet honoreret tilsvarende af totalrådgivere og entreprenører.

Udgangspunktet for partnering er et tidligt udbud på projektforslag med mængdefortegnelse. De enkelte segmenters mængder og kompleksitet har været undervurderet i de udbudte projektforslag. Dette er fremkommet under hovedprojektering og genbetræftelse af targetpriserne. Genbetræftelse af tilbud er en nødvendig forudsætning i DRs partneringmodel, fordi entreprenørudbud afholdes på et tidligt tidspunkt i projektforslaget. Alligevel er det en relativ kort tidsperiode, hvor partnerne i samarbejde kan udvikle hovedprojektet færdigt.

Det har været en grundlæggende forudsætning, at projektets rådgivere og entreprenører har skullet udvikle projektet fra projektforslaget til bygbare projekter. Det er alt for

ofte konstateret, at projektløsninger ikke har været gennemarbejdede og tilhørende tidsplaner ikke har været realistiske.

Ovenstående forudsætninger ved partneringprocessen har affødt ekstraomkostninger, herunder bl.a.:

- For genbekræftede tilbud for segment 1, 2 og 3.
- Projektfejl, omprojektering og projekteringsansvar overtaget i DR regi. Eksempler herpå er fejlprojekteringen af Bubbledeck, underdimensionering af ståldragere/-bjælker, manglende tolerance på beslag for indvendig glasfacade - alle i Segment 2. På segment 2 har DR Byens byggeledelse ligeledes overtaget projekteringsansvaret på færdiggørelsen af installationsprojekterne. På Segment 3 har der været fejlproducerede betonelementer, hvor det ikke har kunnet påvises et entydigt ansvar rådgiver og entreprenør i mellem.

Ad 4. Segment 4 (Koncerthuset)

Segment 4 er et unikt byggeri. Det er et udviklingsprojekt med en meget kompleks konstruktion og utraditionelle projektløsninger, som der ikke er erfaringer for på det danske byggemarked. Segmentet var planlagt til udførelse i storentrepriseform svarende til de øvrige segmenters kontraheringsform. De først indkomne tilbud lå langt over de udbudte targetpriser, og DR Byens projektledelse besluttede derfor at ændre kontraheringsstrategi og baserede herefter sin kontrahering på fagentrepriser, som i sammenligning med storentrepriseformen medfører en øget økonomisk og tidsmæssig risiko på grund af koordinering af et stort antal entrepriser.

Dette i forening med segmentets bygningsmæssige kompleksitet, herunder selve koncertsalens statiske konstruktion, har affødt ekstraomkostninger relateret til følgende:

- Ændrede bruger- og programkrav og afklaring af grænseflader for komplettering af koncertsal og kontorområde.
- Udførelsen af balkoner i koncertsal med integreret ventilation. Kravene til ventilation i koncertsalen og dermed omfanget af ventilationsprojektet har ikke kunnet afklares tidligere, idet det har været vanskeligt at dokumentere overholdelse af de restriktive akustiske krav, som også gælder for koncertsalen.
- Sen afdækning af bygnings- og installationsarbejder. Udgifter til bl.a. kontrahering af udvendige skaller af fiberbeton. Udvendige skaller i fiberbeton er et resultat af en projektoptimering/-besparelsesforslag, hvor det efter forhandlinger med entreprenøren ikke er lykkedes med denne besparelse. Ligeledes er stålkonstruktionen, der udgør segmentets facade, i løbet af projekteringsforløbet blevet mere kompliceret og dermed dyrere end forudsat.
- Forlænget byggeperiode for segmentet samt byggeledelse og fagtilsyn frem til januar 2008.

- En aftale med segmentets totalrådgivere Ateliers Jean Nouvel og øvrige rådgivere for at fastholde viden og sikre momentum frem til ultimo 2007 vedrørende projekt-opfølgning og projektændringer vedrørende bl.a. el- og vvs projektering.
- Genbekræftede tilbud på segmentets entrepriser. Segmentet karakteriseres ved, at for segmentets centrale entrepriser har targetprissætningen ved udbud været for lav.
- Projektændringer og -mangler. Disse omfatter blandt andet omprojektering af komplettering i studie 2 til 4 (orkestersal, rytmisk sal og korsal), vvs, ventilation og el samt forventede ekstraarbejder. Der vil altid i et projekt af denne størrelse og med de mange entreprenører fortsat skulle forventes ekstraarbejder, som ikke kan forudses.
- Forceringsomkostninger for at sikre at rømning af Radiohuset ultimo juni 2007 kan finde sted.

For segmentet har det ikke været muligt at indfri de forudsætninger, der var indeholdt i handlingsplanen af april 2005. Af planen fremgik det, at ekstraomkostningerne til entreprenører var begrænsede og kunne rummes inden for det godkendte budget. For segmentets entrepriser for komplettering, el- og vvs installation, har det tillige været nødvendigt med omfattende omprojektering for at fastholde byggeriets funktionskrav.

I januar 2006 blev der indgået kontrakttillæg med råhusentreprenør MT Højgaard. Ved indgåelsen af aftalen var det ikke muligt at fastlægge omfanget af ekstraarbejder forbundet med denne aftale, hvilket har betydet, at der kalkuleres med øgede omkostninger hertil. Desuden var der arbejder, som ikke kunne omfattes af aftalen, og som først efterfølgende har kunnet kalkuleres.

Handlingsplan

Der er igangsat en handlingsplan som indebærer en skærpelse af procedurer og rutiner. Herudover er det besluttet at rapportering til generaldirektøren, direktionen og DR økonomi-center intensiveres.

Tabel 1. Udvikling i byggeprojektet pr. september 2006.

Beløb i mio. kr. Prisniveau, januar 1999 (indeks 153)	Budget april 2005 med revision af 7. februar 2006	Estimeret slutforbrug	Risiko	Slutprognose pr. september inkl. risiko	Afvigelse i forhold til budget
01 Generelle aktiviteter	530	540	2	542	12
02 Helhedsplan	16	16	0	16	0
03 Segment 0	158	166	0	166	8
04 Segment 1	776	776	0	776	0
05 Segment 2	426	488	27	515	89
06 Segment 3	226	244	1	245	19
07 Segment 4	847	1.099	17	1.116	269
08 Indretning	76	81	5	86	10
11 Tværsegmentielle ydelser	157	280	52	332	175
12 Den Indre gade	117	133	10	143	26
13 Miljøtiltag	27	27	0	27	0
20 Budgetreserver	82	0	0	0	-82
30 Fremmed finansiering	-68	-68	0	-68	0
I alt - byggeprojektet	3.370	3.781	114	3.895	525
40 Ekstra risikotillæg				105	105
I alt - byggeprojekt inkl. ekstra risikotillæg				4.000	630