



MANUAL FOR BYGGERI I SILKEBORG KOMMUNE

DEL 1

INDHOLD

- 3 Indledning og formål
- 3 Læsevejledning
- 5 Fase 1: Idéfasen**
 - 5 Idéanalyse
 - 5 Forprojekt
- 6 Fase 2: Projekteringsfasen**
 - 6 Politisk godkendelse af byggeprogram
 - 6 Byggeudvalgets opgave
 - 6 Licitation
- 7 Fase 3: Udførelsesfasen**
 - 7 Første spadestik
 - 7 Rejsegilde
- 8 Fase 4: Fra byggeri til drift**
 - 8 Indvielse
 - 8 Økonomiske bevillinger og løbende budgetopfølgning
 - 8 Evaluering af projektet



INDLEDNING OG FORMÅL

Kommunens ejendomme danner en fysisk ramme omkring kommunens kerneopgave. Når vi i Silkeborg Kommune bygger nyt eller bygger om, skal der være fokus på, at byggerierne skaber mere værdi for kerneopgaven og fællesskabet omkring den.

Denne manual skal hjælpe os med netop det.

En bygning, der skaber værdi for brugerne, er bygget på viden og indlevelse. Derfor skal vi styrke synergierne mellem fagområderne - vi skal udvikle ejendomme i fællesskab og skabe visioner på tværs.

Og netop fordi et godt byggeri altid kræver udveksling af viden mellem fagområder - fx om pædagogik og didaktik og med den kommunale bygherreorganisation om bygningens funktioner, teknik, anvendelse og økonomi - er beslutningsprocessen ofte delt mellem kommunens fagområde og bygherreorganisationen.

EKSEMPEL PÅ INDDRAGELSE AF KERNEOPGAVENS FUNKTION

I forbindelse med opførelsen af Dybkærskolen er garderoberne placeret, så børnene kan komme af med deres overtøj og fodtøj, inden de kommer ind. På den måde har Silkeborg Kommune lavet en 'skofri skole'. I realiseringen af en 'skofri skole' har Skoleafdelingen været central i udarbejdelsen af byggeprogrammet.

Skal et byggeprojekt være succesfuldt, er det således afgørende, at der i de indledende faser etableres en forståelse på tværs af administrative funktioner og politiske udvalg om, hvem der beslutter hvad hvornår. Denne manual for byggeri har til formål at tydeliggøre de forskellige roller og ansvar i byggeprocessen.

'Manual for byggeri i Silkeborg Kommune' består af to dele:

1. En beskrivelse af den politiske proces
2. En beskrivelse af arbejdsprocessen - fra strategisk anlægsbudget til færdigt byggeri

Nærværende dokument beskriver den politiske proces, som et byggeri gennemløber.

Beskrivelsen af arbejdsprocessen - fra strategisk anlægsbudget til færdigt byggeri - beskrives i et særskilt dokument, som du finder [her](#)

LÆSEVEJLEDNING

Den politiske proces, som manualen her gennemløber, indeholder først en beskrivelse af, hvornår manualen anvendes. Herefter følger en forklaring på, hvad et byggeprojekt er, hvordan det skal organiseres samt en beskrivelse af, hvordan tidsplanlægningen ser ud.

Dernæst præsenteres byggeprojektets fire faser:

1. Idéfasen
2. Projekteringsfasen
3. Udførelsesfasen
4. Fra byggeri til drift

HVORNÅR ANVENDES MANUAL FOR BYGGERI?

Manualen anvendes, når der, med afsæt i det kommunale anlægsbudget, skal bygges en kommunal ejendom eller udføres en større ombygning.

Manualen anvendes ikke i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver eller aktivitetsændringer.

EKSEMPEL PÅ EN VISION PÅ TVÆRS AF FAGOMRÅDER

I forbindelse med opførelsen af et nyt plejecenter skal vi være nysgerrige på, om der kan skabes synergier til andre fagområder - fx ved at etablere en offentlig legeplads.



HVAD ER ET BYGGEPROJEKT, OG HVORDAN OPSTÅR DET?

Et byggeprojekt opstår typisk med afsæt i nedenstående karakteristika:

- Lovbundne krav, som skal imødekommes
- Behov for kapacitetsudvidelse
- Imødekomme driftsbesparelser og/eller politisk serviceniveau
- Imødekomme en overordnet vision for Silkeborg Kommune

Når et byggeprojekt opstår, skal projektets modenhed vurderes ud fra nedenstående modenhedskriterier. De skal alle afdækkes, før byggeprojektet kan sættes i gang:

- Byggeriet har en tydelig vision og dermed beskrivelse af hvilke behov, det skal opfylde. Det er fagudvalget, der har til opgave at definere visionen
- Byggeprojektets planlægningsmæssige forhold er - eller kommer - rettidigt på plads. Det er Plan- og Vejudvalget, der beslutter placering og øvrige planforhold
- Byggeprojektets økonomi er gennemarbejdet og driftsmæssige konsekvenser belyst. Det er Ejendommens opgave at udarbejde økonomisk overslag i forbindelse med budgetlægningen
- Byggeriets eventuelle juridiske forhold er afklaret
- Byggeriets tidsplan for realisering er koordineret med andre relevante afdelinger/stabe og eksterne aktører

I særlige tilfælde, hvor modenhedskriterierne ikke er afdækket, kan direktionen anmode Økonomiudvalget om at igangsætte en undersøgelse, som skal sikre, at de afdækkes.

Det er byrådet, der godkender og frigiver en anlægsbevilling til en undersøgelse af udvidelse eller ændring af porteføljen. **En undersøgelse kan fx være et områdestudie**, og resultatet af undersøgelsen er et realiseringsnotat.

På baggrund af undersøgelsens resultat kan der afsættes penge i anlægsbudgettet, og projektet indgår i en kommende anlægsprioritering.

ORGANISERING AF BYGGEPROJEKTET

Når der er afsat penge i anlægsbudgettet til det konkrete projekt, igangsætter og planlægger Ejendomme projektet.

Organisering og repræsentation i styregruppen (administrativ gruppe) samt i Idé- og Programudvalg (politisk styregruppe) afklares i samarbejde med afdelingen.

Byggeprojektets kompleksitet vil have betydning for omfanget af den politisk involvering.



TO SCENARIER FOR POLITISK INVOLVERING

SCENARIO 1

Dette scenarie anvendes i forbindelse med særlige byggerier, som har et strategisk fokus for Silkeborg Kommune. Der nedsættes et Idé- og Programudvalg, som er en politisk styregruppe. Den politiske styregruppe nedlægges og erstattes af en administrativ styregruppe, når der foreligger et godkendt byggeprogram.

SCENARIO 2

Dette scenarie anvendes, når byggeriet er kendt. Det vil sige, når Silkeborg Kommune tidligere har bygget et tilsvarende byggeri - fx en lignende daginstitution eller et halskompleks. Der nedsættes en administrativ styregruppe.

TIDSPLANLÆGNING

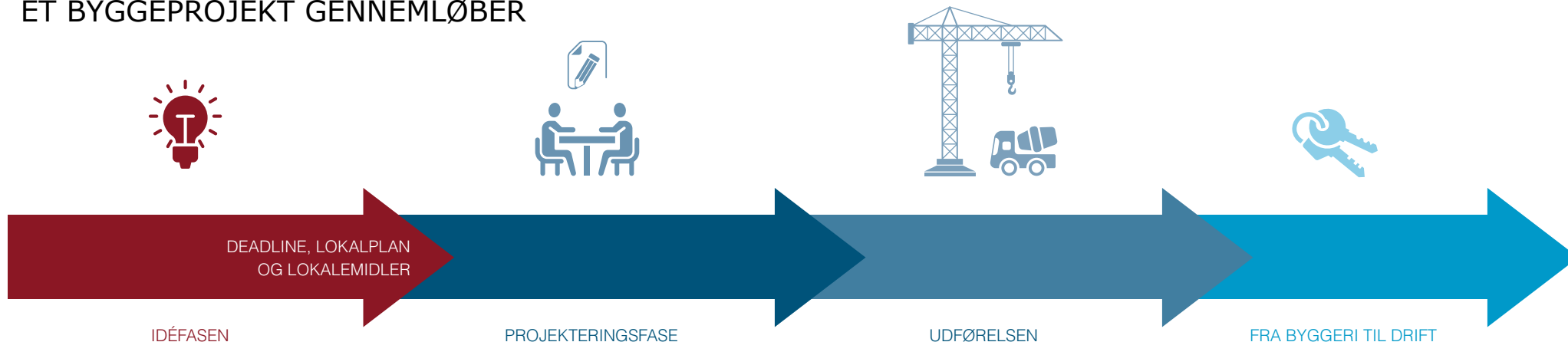
Fra det tidspunkt, hvor der er afsat midler i budgettet til et konkret projekt, udarbejdes en mere specifik tidsplan.

Tidsplanen strækker sig over længere tid, jo større projektet er. Når der er afsat midler i budgettet og projekteringsfasen igangsættes, løber et gennemsnitligt byggeri over to til tre år.

Et byggeri er altid afhængig af en lokalplan. Hvis der skal laves en ny lokalplan, skal den færdiggøres inden projekteringsfasen, som er én af de fire faser, et byggeprojekt gennemløber.

Hvis et lokalområde indsamler midler til finansiering af et multihus eller andet byggeri, skal der ligge dokumentation for de indsamlede midler inden projekteringsfasen.

PRÆSENTATION AF DE FIRE FASER ET BYGGEPROJEKT GENNEMLØBER



FASE 1: IDÉFASEN

Idéer kan komme flere forskellige steder fra; brugere, borgere, administrationen, politikere eller med afsæt i kapacitetsudfordringer eller lovbestemmelser. Det er ikke alle idéer, der arbejdes videre med. Idéerne skal prioriteres, så vi sikrer, at de idéer, der bruges ressourcer på, giver værdi for Silkeborg Kommune.

En idé kan følge to spor:

1. Idéanalyse
2. Forprojekt

IDÉANALYSE

En idéanalyse er en analyse, der typisk sker på baggrund af en opgave, som endnu ikke har taget form.

En idéanalyse skal igangsættes i direktionen. Det foregår ved, at afdelingen fremsender en sag til direktionen. Af sagen skal det fremgå, hvad der skal undersøges, og hvilket behov idéen skal møde. Ejendomme kan være behjælpelig med nøgletal og en overordnet screening. Dette spor afsluttes med en politisk behandling i fagudvalget.

FORPROJEKT

Et forprojekt er en undersøgelse, der typisk er politisk igangsat ved, at der er afsat et mindre beløb på anlægsbudgettet til at undersøge realiserbarheden. Et forprojekt kan fx være et områdestudie.

Læs mere om områdestudier her. Dette spor afsluttes med en politisk behandling i fagudvalget.

Begge spor følger årshjulet for budgetlægning i Silkeborg Kommune, som præsenteres nedenfor.

TIDS- OG PROCESPLAN FOR HVERT ÅRS ANLÆGSBUDGET – FRA UDARBEJDELSE TIL POLITISK GODKENDELSE

Idéfasen afsluttes med, at der indarbejdes en økonomisk ramme på anlægsbudgettet.

Hvert år i januar fastsætter Økonomiudvalget den præcise anlægsbudgetproces, hvorfor de enkelte aktiviteter ikke falder på samme tid hvert år. Dog vedtages budgettet altid i oktober.



FASE 2: PROJEKTERINGSFASEN

I projekteringsfasen skal der udarbejdes et byggeprogram, som skaber rammerne for den kommende projektering og udførelse af byggeprojektet.

Byggeprogrammet omfatter byggeopgavens forudsætninger og bygherrens krav og ønsker til byggeriet fx: Omfang, funktion, arkitektur, teknik, miljømæssig kvalitet, drift og vedligehold, økonomi og tidsplanlægning.

Byggeprogrammet skal være så detaljeret, at det er muligt at påbegynde en projektering eller afholde en arkitektkonkurrence.

POLITISK GODKENDELSE AF BYGGEPROGRAM

Afdelingen forelægger, i samarbejde med Ejendomme, byggeprogrammet til fagudvalgets godkendelse. På samme tid frigives pengene til byggeriet.

Når byggeprogrammet er godkendt i fagudvalget, oprettes et byggeudvalg, som består af de fremtidige brugere, rådgivere og Ejendomme. Derfor nedlægges Idé- og Programudvalget.

BYGGEUDVALGETS OPGAVE

Byggeudvalget skal sikre, at byggeprogrammets intentioner bliver opfyldt, og at alle relevante parter bliver hørt.

Byggeudvalget bør have følgende sammensætning:

- En projektleder fra Ejendomsstaben
- En assisterende projektleder fra afdelingen
- Repræsentant/er for fremtidige brugere (leder/ medarbejderrepræsentant gerne arbejdsmiljørepræsentant)
- Repræsentanter fra foreninger eller interesseorganisationer
- Evt. repræsentant fra teknisk rådgiver

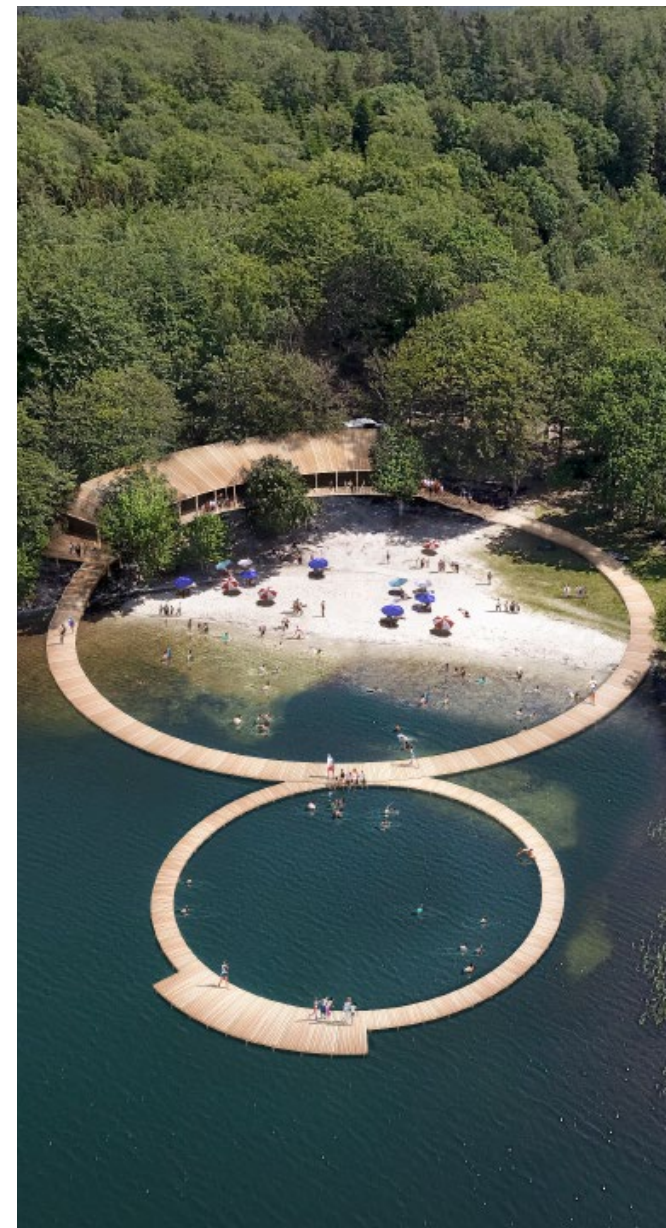
LICITATION

Ejendomme afholder licitationen.

Hvis licitationsresultatet holder sig inden for det frigivende anlægsbudget, anses licitationsresultatet for godkendt - og det præsenteres ikke for Økonomiudvalget.

Overskrider licitationen det afsatte beløb, udarbejder Ejendomme i samarbejde med byggeudvalget et revideret katalog, som præsenteres for Byggeudvalget, så de kan prioritere.

Når licitationsresultatet er godkendt igangsætter Ejendomme udførelsesfasen.



FASE 3: UDFØRELSESFASEN

I udførelsesfasen varetager Ejendomme styring af byggeprocesserne og koordinering af byggepladsen.

Ved større projekter står Ejendomme for en løbende afrapportering vedrørende økonomi, tidsplan og eventuelle projektændringer til afdelingen.

Hvis der er tale om ændringer, som ikke kan holdes inden for anlægsbevillingen eller ændring i tidsplanen, og som får konsekvenser for ibrugtagning, så orienterer afdelingen fagudvalget.

Herefter kan ejendomschefen indstille til byrådet, at der gives en tillægsbevilling. Samtidig angives finansiering.

FØRSTE SPADESTIK

Det er afdelingen, der arrangerer første spadestik i samarbejde med Ejendomme.

Ejendomme har overblikket over hovedtidsplanen for byggeriet. Afdelingen fastlægger derfor dato for første spadestik i samarbejde med Ejendomme.

Når datoen er fastsat, arrangerer afdelingen begivenheden, i henhold til guiden.

REJSEGILDE

Ejendomme arrangerer rejsegildet i samarbejde med afdelingen. Rejsegildets primære formål er at takke håndværkerne for deres gode arbejde.

Ejendomme arrangerer rejsegilde i henhold til guiden.



FASE 4: FRA BYGGERI TIL DRIFT

Ejendomme sikrer, at der afholdes en afleveringsforretning og indsender en færdigmelding til myndighederne. Det er også i denne fase, at Ejendomme sikrer, at fejl og mangler udbedres.

Byggeriet overleveres til driften, og brugerne kan flytte ind.

INDVIELSE

Det er afdelingen, der arrangerer indvielsen i samarbejde med Ejendomme.

Når datoen er fastsat, arrangerer afdelingen indvielsen, i henhold til guiden.

ØKONOMISKE BEVILLINGER OG LØBENDE BUDGETOPFØLGNING

Pengene står under hele anlægsprocessen på bevilling 12 'Kommunale ejendomme'.

I de tilfælde, hvor licitationsresultatet ikke ligger inden for den økonomiske ramme, skal den økonomiske ramme tilpasses - enten ved projektilpasning eller godkendt tillægsbevilling i byrådet.

Se bilag med overblik over politisk og økonomisk ansvar for uddybning.

Ejendomme laver al opfølgning og står for den løbende orientering af afdelingen.

EVALUERING AF PROJEKTET

Senest tre måneder efter indflytning afholdes en intern evaluering med projektdeltagere og Ejendomme.

Derved sikres det, at afdelingen er flyttet godt ind i den nye bygning.

