



# Bygningsstyrelsen

## Planlægning af byggeri i en politisk kontekst

Kontorchef Anniken Kirsebom  
23. september 2014

# Indhold

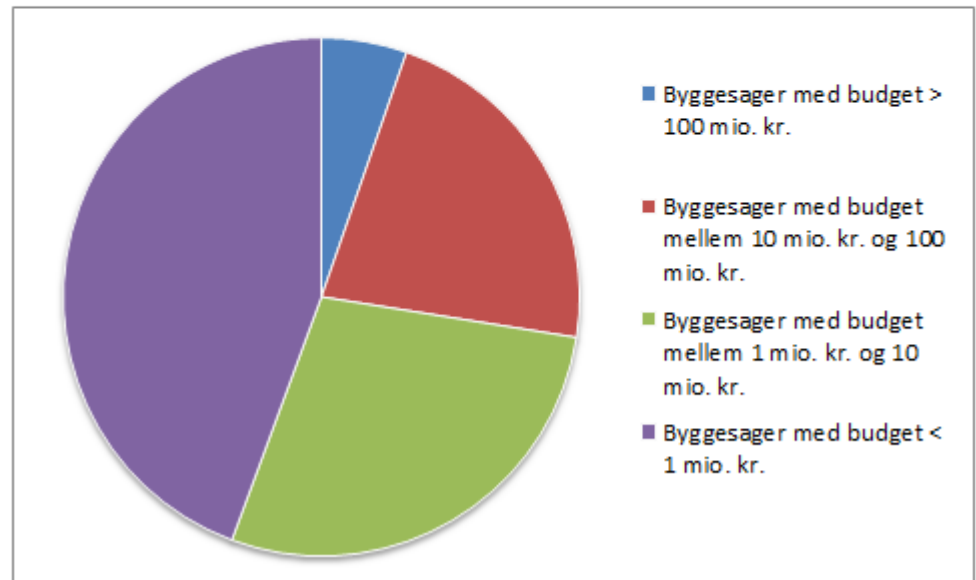
- **Hvem er Bygningsstyrelsen?**
- **Fokusområder**
- **Planlægning af byggeri i en politisk kontekst**
- **Aktuelle udfordringer**

# Hvem er Bygningsstyrelsen?

# 1. Danmarks største offentlige bygherre og ejendomsvirksomhed ...

- En statslig styrelse under Klima- Energi- og Bygningsministeriet.
- ”Kontor” og ”universiteter”
- Igangværende og planlagte byggeprojekter til ca. 14 mia. kr.
- 3 mio. m2 statsejd. til en værdi af mere end 37 mia. kr.
- 1,3 mio. m2 private lejemål
- Driftsomsætning på 3 mia. kr.
- Ca. 220 medarbejdere i København og Aarhus
- Fusion for 3 år siden

Igangværende byggesager	Antal
Byggesager med budget > 100 mio. kr.	18
Byggesager med budget mellem 10 mio. kr. og 100 mio. kr.	75
Byggesager med budget mellem 1 mio. kr. og 10 mio. kr.	95
Byggesager med budget < 1 mio. kr.	150
<b>Antal byggesager i alt</b>	<b>338</b>



Direktion

# Bygningsstyrelsens organisation

Direktionssekretariat

HR

Økonomi

Jura

Projekter 1

Projekter 2

Projekter 3

Vedligehold og drift

Kunderådgivning

Planlægning og energi

IT og data

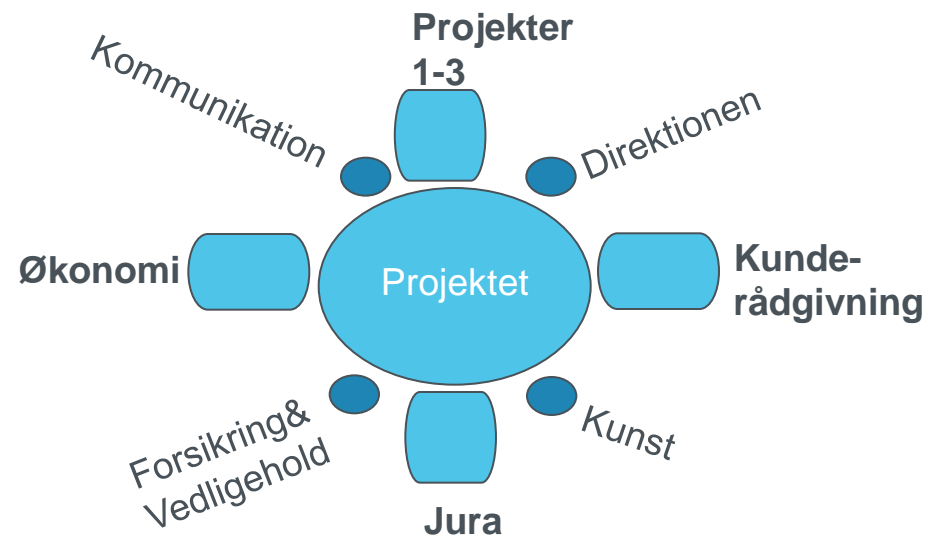
Private lejemål og  
portefølje

Byggestøtte

Ejendoms-  
administration

# Intern opgavevaretagelse

- *Eget jura kontor:*  
Internt rådgivningsorgan i alle byggeriets faser. Men indkøber dertil juridisk bistand.
- *Tre byggende kontorer (projekter 1-3):*  
Indkøber rådgivning i alle byggeriets faser.
- Vedligeholdelsesafdeling:  
Indkøber rådgiver og udførelse
- Forsikringsteam
- Byggefaglige vidensområder fx vedr. Energi, digitalisering, totaløkonomi, kunst, arkitekturpolitik



# Fokusområder

# Fokus som byggherre

- *Tørt byggeri* opføres som hovedregel som hovedentreprise, totalentreprise eller OPP.
- *Vådt byggeri* opføres med færrest mulige entrepriser.
- Udskilt byggeledelse ved projekter > 50 mio. kr.
- Standardiserer udbuds- og projektmateriale.
- Øget konkurrence via flere bydende herunder flere udenlandske entreprenører.
- Test af konkurrencepræget dialog som udbudsform.
- Løbende og øget dialog med markedet.



# Fokus som byggherre (fortsat)

- BYGST opfører som udgangspunkt byggeri i lavenergiklasse 2015.
- BYGST baserer så vidt muligt valg på totaløkonomi.
- BYGST udvikler metoder for energimæssig kvalitetsstyring af byggesager via test inden AB-aflevering.

Hvilke fordele håber vi en øget dialog med markedet vil give os?

## ....fordele af øget dialog med markedet

- Bedre dialog mellem udbydere, rådgivere og entreprenører og bedre muligheder for tidligere inddragelse af entreprenøren.
- En større grad af standardiserede udbudsformer, der kan vælges ud fra.
- Større bygbarhed.
- Omkostningseffektive og praktisk gennemførlige løsninger.
- Vidensoverførsel mellem udvikling og produktion, som er væsentlig for at sikre effektivisering og produktudvikling.

# Vi bygger i Danmark og Kina





**Campus Kolding**

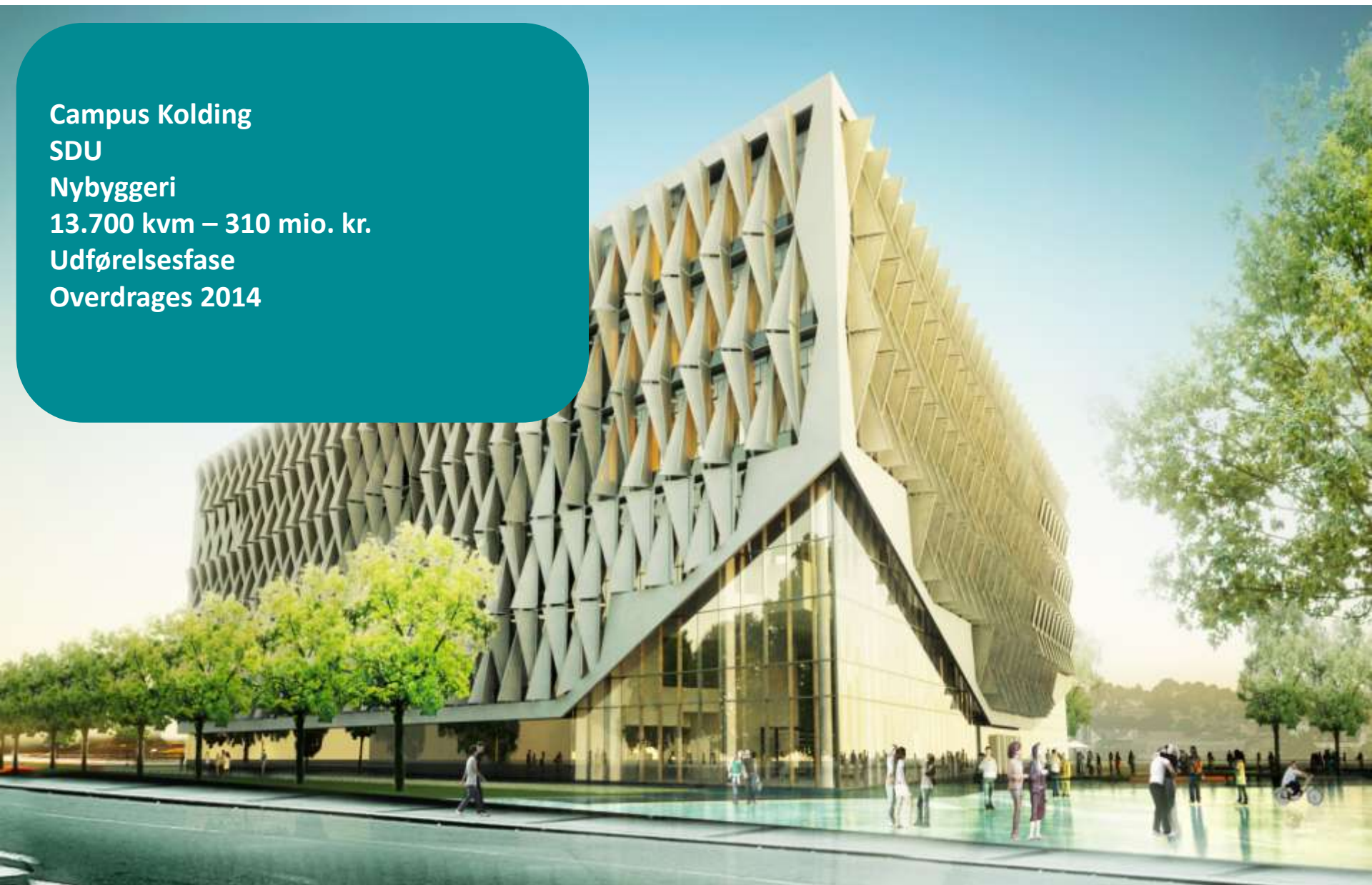
**SDU**

**Nybyggeri**

**13.700 kvm – 310 mio. kr.**

**Udførelsesfase**

**Overdrages 2014**





**Mærsk Bygningen  
KU – Det Sundheds-  
videnskabelige Fakultet  
Nybyggeri  
42.700 kvm – 1,3 mia. kr.  
Udførelsesfase  
Overdrages 2015**



## HEALTH

AU – Institut for Biomedicin  
Renovering og nybyggeri

26.700 kvm – 655 mio. kr.

Hovedprojektphase

Overdrages 2016



# Vestre Landsret (OPP)

Kunde: Domstolsstyrelsen  
Overdrages 2014



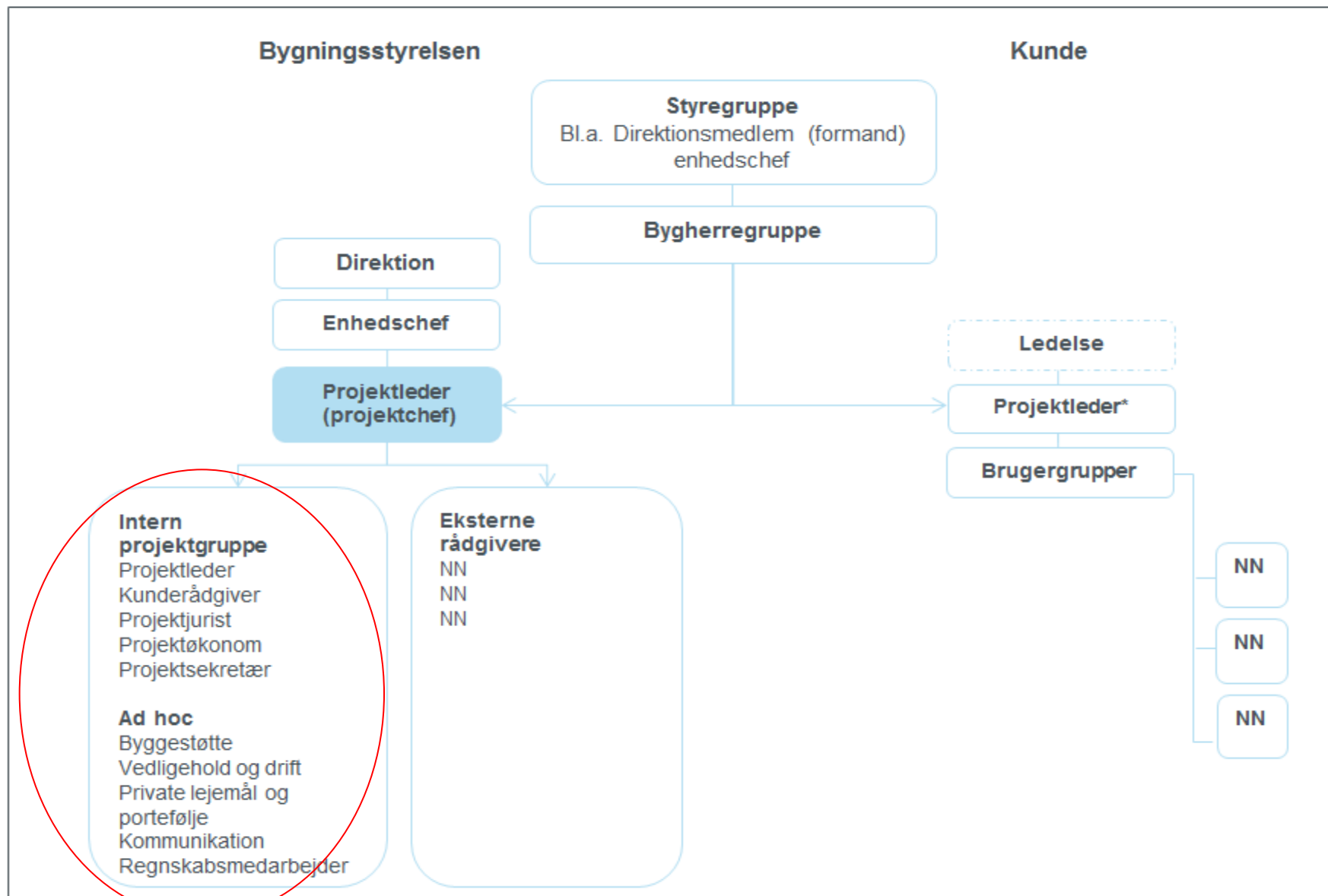


# Planlægning af byggeri i en politisk kontekst

# Hvordan forløber en typisk byggesag

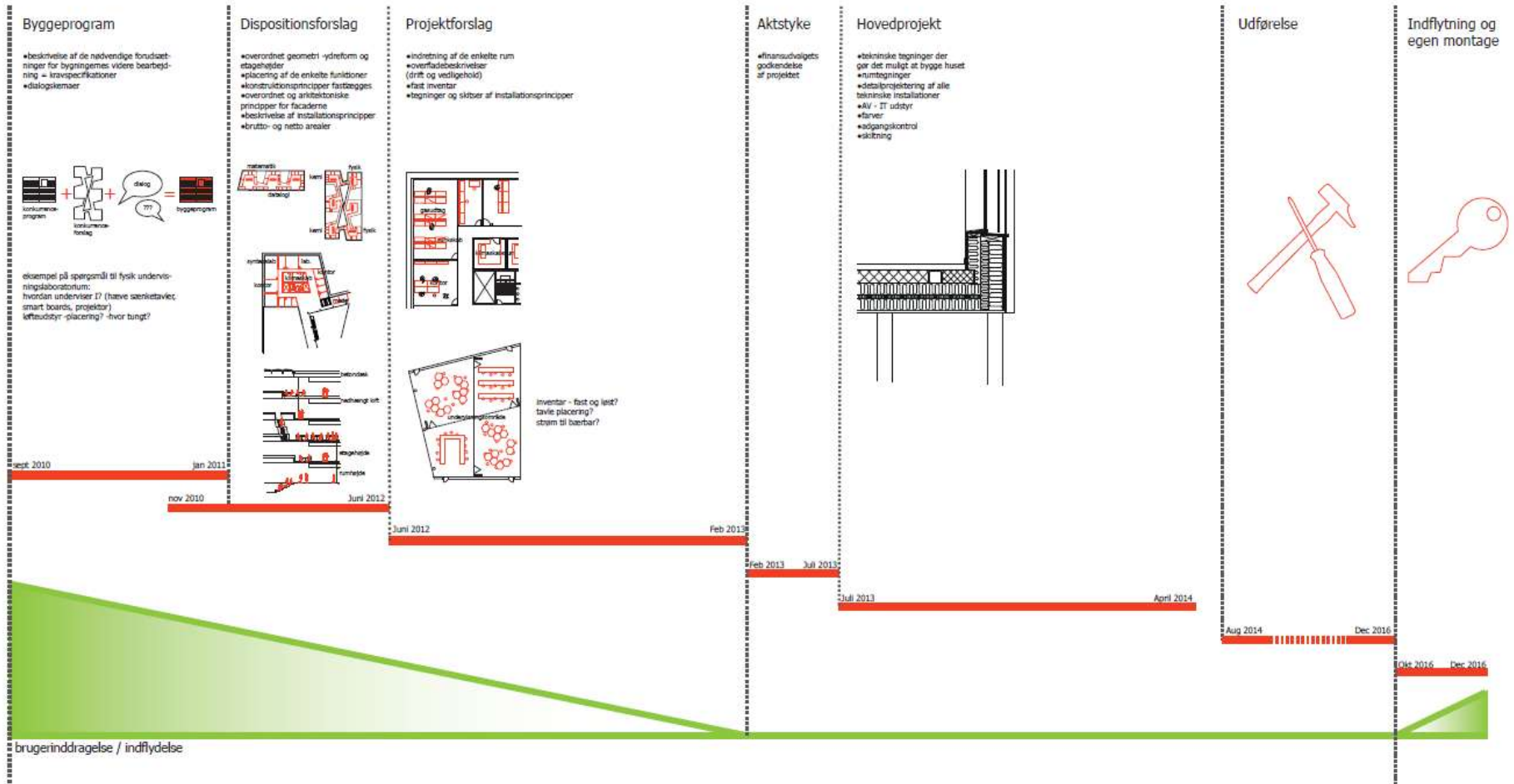
1. Henvendelse fra kontor- eller universitetskunde med afklaring af projektets mål vedr. byggeriets størrelse, funktionalitet, fysisk og mentalt arbejdsmiljø, driftsøkonomi, opførelsespris/lejeniveau, energikrav og tid.
2. Styring af proces og rådgivere i byggeriets faser – fra idéoplæg til projektering.
3. Aktstykke ifm. projektforslag eller efter licitation.
4. Udbud: Sikring af juridisk indhold, udbud i EU eller underhåndsbud.
5. Udførelse: Sikring af tid, økonomi og kvalitet.

# Projektorganisering for projekter over 300 millioner



\*Kundens interne projektleder

# Sag med aktstykke



# Aktstykke proces

**60 mio. kr. grænse for kontorbygninger**

**100 mio. kr. grænse for universitetsbygninger**

## Indhold af aktstykke:

- Byggesagsrapport
- Hovedelementer i byggeriet
- Redegørelse for finansieringskilder
- Nedrivning
- Rentabilitetsberegning – hvis der bygges i højere klasse end BR
- Totaløkonomisk vurdering
- Redegørelse for evt. budgetusikkerheder

# Aktuelle udfordringer



# Væksthuset i Aarhus





# SDU Kolding





# SDU Kolding



# Aktuelle udfordringer

- Gennemføre byggerierne
- Konsolidere byggestyring
- Store byggeprojekter i et vanskeligt dansk marked
- Selvejediskussion
  
- BYGST bidrag
  - Markedsstyrke
  - Praktisk indsigt og viden om byggeri
  - Masser af ”holdninger”



# Retsbygninger (Roskilde, Frederiksberg og Viborg)



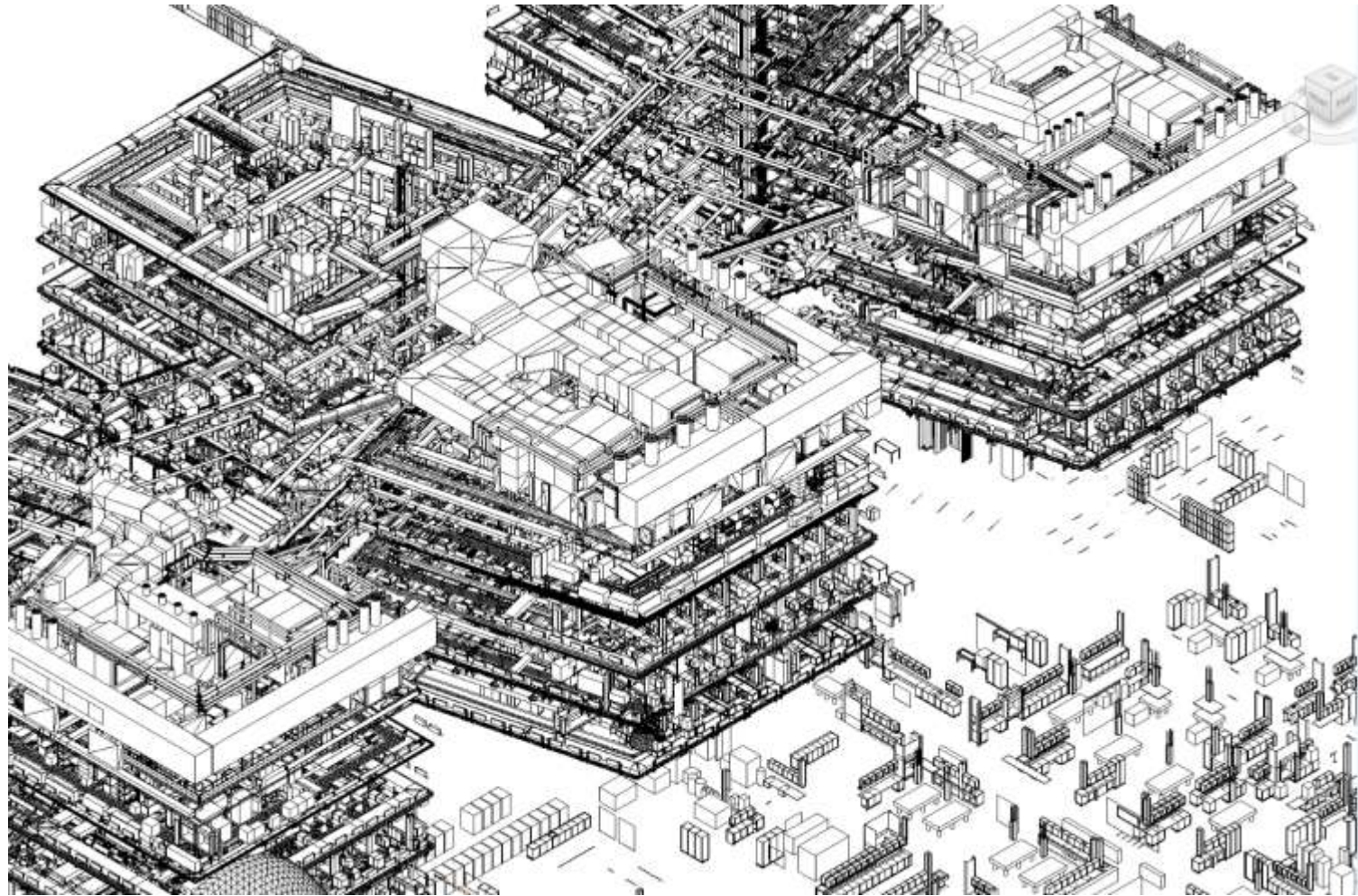
# Udfordringer ift. branchen

## ...udfordringer ift. rådgiverbranchen

- Bedre processtyringskompetence.
- Ved totalrådgivning bedre sammenhæng mellem arkitekt- og ingeniørprojekter.
- Generelt større 3D- og BIM-kompetencer.
- Manglende kvalitet i projektmateriale.
- Totaløkonomiske vurderinger og beregninger.
- Realitet i energiberegninger ift. realiserede niveau.



# 3D installationer Niels Bohr Bygningerne



## ...udfordringer ift. entreprenørbranchen

- Byde, når man er blevet prækvalificeret!
- Logistik indarbejdes bedre i arbejdstidsplaner for reduktion af spild og omkostninger.
- Behov for bedre og løbende mangelfhjælpning (mangelfri aflevering).
- Generelt større 3D- og BIM-kompetencer.

# Begyndende kapacitetsudfordringer i markedet for større projekter (>50 mio.)

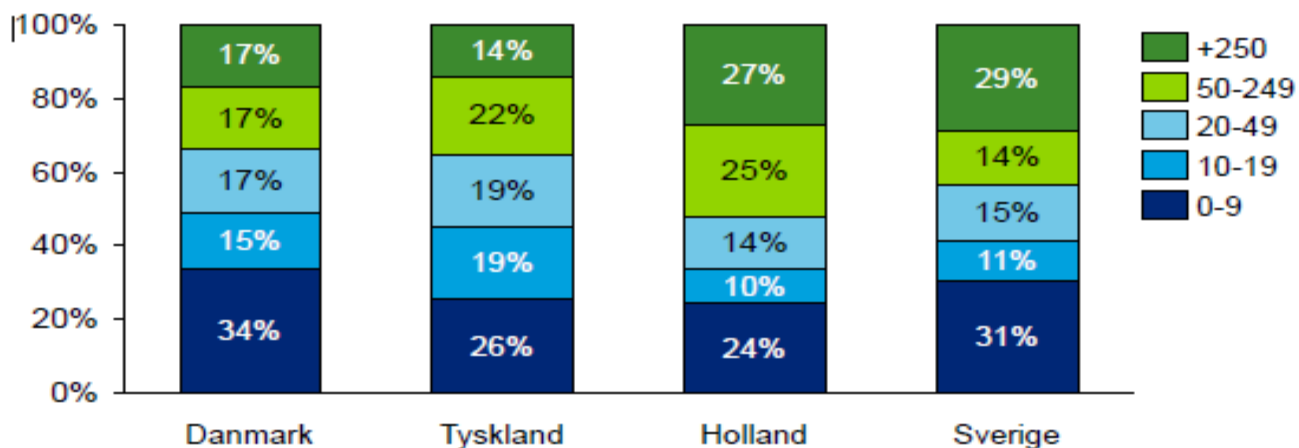


# Begyndende kapacitetsudfordringer på markedet for projekter > 50 mio. kr.

- Staten, regionerne, enkelte kommuner og udvalgte private bygger (samtidig)
- Sideløbende er der færre store entreprenører pga. konkurs – og tilbageværende er mindre pga. krise.
- Det er svært at opnå tilstrækkelig konkurrence (færre bydere end normalt 5 prækvalificerede).
- Flere eksempler på, at prækvalificerede virksomheder alligevel vælger at afstå fra at byde.
- For ringe muligheder for at få bydere til total- og hovedentrepriser for de store projekter.

# De mindste virksomheder i Danmark udgør den største andel af den samlede omsætning

Omsætningen for udførende bygge- og anlægsvirksomheder opdelt efter antallet af ansatte i virksomhederne, 2010



**Note:** Anlægsvirksomheder er inkluderet i figuren. Virksomheder med 0 ansatte er enkeltmandsvirksomheder, da ejeren ikke tæller med i opgørelsen af ansatte.

**Kilde:** Eurostat, data behandlet af Deloitte.

# Konklusioner / Sammenfatning

# Konklusioner / Sammenfatning

- At lægge mange kræfter i de indledende faser og sikre et velafdækket projekt inden politisk forelæggelse.
- Dyrke gentagne samarbejder med de gode rådgivere og entreprenører (inden for gældende regler).
- Kvalificere dine indkøb som bygherre: Opbygge bygherreorganisation med højt vidensniveau, der kan matche og udfordre de kompetencer der indkøbes!

# Niels Bohr Bygningen

