

Programoplæg

Ny daginstitution – Børnehuset Horsegaard



December 2021

Programoplæg til en ny daginstitution i Galten.

Indhold

1.	Projektets baggrund.....	5
1.1	Indledning	5
1.2	Programoplæggets formål.....	5
1.3	Byggeopgaven.....	6
1.4	Byggeriets kvalitet	7
2.	Organisation	9
2.1	Arbejdsfordeling & ansvar	9
2.2	Bygherre.....	9
2.3	Intern bygherrerådgiver.....	9
2.4	Brugere.....	9
2.5	Bygherreledelsen	9
2.6	Projektarbejdsgruppe.....	10
2.7	Ad hoc arbejdsgrupper.....	10
2.8	Interessenter og bestyrelser.....	10
3.	Byggegrund	12
3.1	Byggegrunden.....	12
3.2	Lokalplan	12
3.3	Disponering af byggegrunden	13
3.4	Adgangsforhold	13
3.5	P-pladsforhold	14
3.6	Forsyningsmæssige forhold	14
3.6.1	Grundvand	14
3.6.2	Overflade- og spildevand	14
3.7	Støj	15
4.	Forundersøgelser	16
4.1	Arkæologiske undersøgelser	16
4.2	Geotekniske undersøgelser	16
4.3	Miljøundersøgelser.....	16
4.4	Landinspektørplan	17
5.	Projektet.....	18
5.1	Byggeriets omfang og indhold	18
5.2	Arkitektur, rum & indretning	18
5.3	Projektsammenhænge	19
5.4	Rumorganisering og estimeret arealoversigt.....	19
5.5	Estimeret arealoversigt.....	19
6.	Økonomi	20
7.	Udbudsform.....	22
7.1	Udbud af totalrådgiverrådgiverydelsen	22
7.2	Udbud af byggeopgaven.....	22
8.	Hovedtidsplan.....	23
9.	Bilag	24
9.1	Bilag 1: Pædagogisk idegrundlag	24

1. Projektets baggrund

1.1 Indledning

Nærværende programoplæg udgør sammen med det pædagogiske idegrundlag materialet vedrørende opførelse af en ny daginstitution i Galten som skal huse 45 vuggestuebørn og 120 børnehavebørn. Daginstitutionen skal være så fleksibel, at huset kan rumme et skiftende forhold mellem børnhave- og vuggestuegrupper.

Den ny daginstitution i Galten indgår på Byrådets investeringsoversigt og skal tilvejebringe en stor del af den manglende kapacitet på dagtilbudsområdet i Galten. I forbindelse med igangsætning af byudvikling af område ved Horsegaard i 2020 blev der truffet beslutning om opkøb af del af arealet til offentligt formål med henblik på tilvejebringelse af en ny daginstitution til området. En ny daginstitution indgik efterfølgende i foroffentlighedsfasen i forbindelse med kommuneplantillæg for området. Lokalplanen blev endelig vedtaget af Byrådet i oktober 2021.

I efteråret 2021 er der etableret en midlertidig institution ved Svaneparken, der frem til færdiggørelsen af Horsegaard skal tilvejebringe kapacitetsbehovet.

Horsegaard er navngivet efter den eksisterende gård på området, hvor daginstitutionen nu etableres. Tidligere ejer forestår selv nedrivning af bygningsmassen på ejendommen. Det er dog et ønske fra projektgruppen at kunne bevare dele, der med fordel kan benyttes til uopvarmede ude-aktiviteter.

Skanderborg Kommune ønsker at efterlade så få klima- og miljøbelastede aftryk som muligt. Det skal ske ved helhedsorienterede tilgang, der sikrer, at kommunens bygninger er bæredygtige i både social, økonomisk, klima og miljømæssig henseende.

I programoplægget vil det blive beskrevet at byggeriet skal opfylde et max. CO₂ på 8.0 kg. CO₂eq/m²/år samt opfylde kravene iht. Den Frivillige Bæredygtighedsklasse.

Programoplægget sendes til godkendelse i Byrådet den 15. december 2021 hvorefter arbejdet med at finde en Bygherrerådgiver til projekteringen igangsættes.

Byggeriet forventes at skulle blive udbudt i en Hovedentreprise.

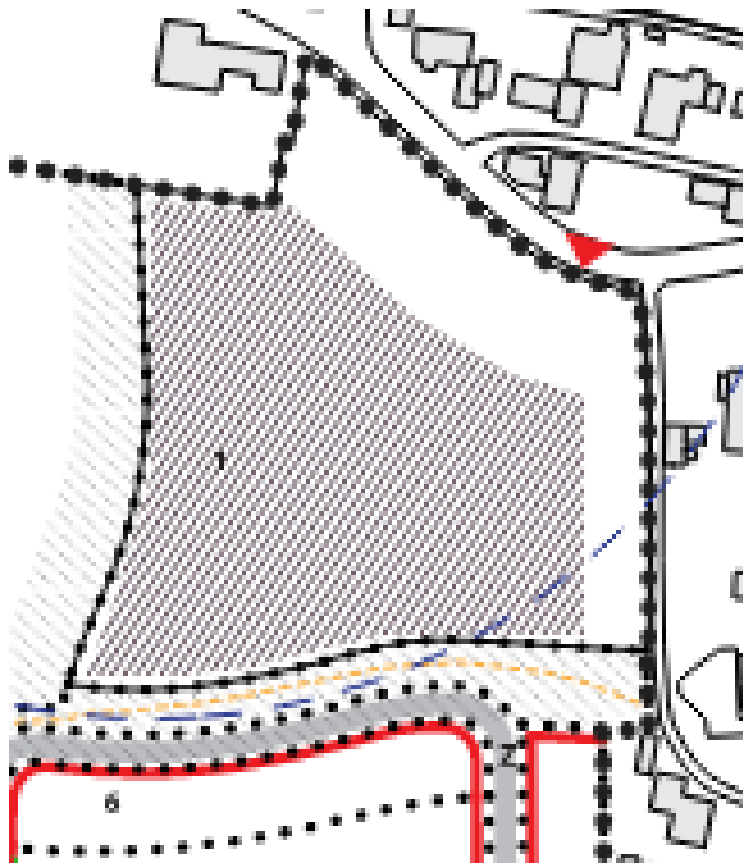
1.2 Programoplæggets formål

Nærværende programoplæg er udarbejdet i samarbejde mellem Kommunale Bygninger, Fagsekretariat Børn & Unge og Dagtilbudsleder for Skovby/Stjær samt Børnehuset Svaneparken.

Programoplægget omhandler opførelsen af en ny institution – Børnehuset Horsegaard - til erstatning for Svaneparken og befolkningstilvæksten for Galten.

Programoplægget danner basis for projektets omfang, indhold, økonomi og tidsplan, og er således grundlaget for det videre arbejde med byggeriet, herunder udarbejdelse af materiale til udbud af bygherrerådgivere.

1.3 Byggeopgaven



Figur 1: Delområde 1 til offentligt formål vist i lokalplanen

Projektet omfatter opførelse af en ny daginstitution til 165 børn i Galten på den grund som den nuværende gård Horsegaard er placeret; Skjørringvej 9, 8464 Galten. Købsaftalen forventes underskrevet umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse og i forbindelse med udmatrikuleringen.

Lokalplan 1172 blev endeligt vedtaget d. 27. oktober 2021

Byggeriet skal indeholde 0-6 års-alderen med tilhørende udearealer, og skal rumme et stigende kapacitetsbehov i Galten, samt erstatte den nuværende institution Svaneparken.

Der skal være plads til 45 vuggestuebørn samt 120 børnehavebørn, hvor huset over tid skal kunne rumme variationer af dette.

Bygningen skal opføres iht. kvalitetsniveau C med et produktionskøkken.

1.4 Byggeriets kvalitet

Formålet med dette projekt er at få opført en ny daginstitution til 165 børn i Galten, fordelt fleksibelt på:

Vuggestuebørn (0-2-årige)	45 børn
Grupper – vuggestue	3 stk. af 12-15 børn
Børnehalebørn (3-6-årige)	120 børn
Grupper – børnehave	7 stk. af 17-18 børn
Ansatte børnehave	30-35 voksne
Institutionens kvalitetsniveau:	C
Bæredygtighed	den Frivillige Bæredygtighedsklasse, niv. 2023 8 kg CO ₂ -ækv/m ² /år

Bæredygtighedsklassen har i et bredt perspektiv fokus på bæredygtighed, både på byggematerialer, opførelse, vedligeholdelse, drift og indeklima samt potentialet for genbrug og genanvendelse ud fra et livscyklusperspektiv. Der ses således på alle faser i byggeriets livscyklus ud fra et samlet hensyn til både de miljø- og klimamæssige, sociale og økonomiske forhold.

Kilde: <https://baeredygtighedsklasse.dk/1-Formaalet-med-klassen/Formaalet-med-baeredygtighedsklassen#de-baerende-principper>

Byggeriet skal være af en sådan kvalitet, at det også i fremtiden bevarer sin værdi. I materialevalg og håndværksmæssig udførelse skal projektet være gedigent.

I forbindelse med disponeringen af byggeriet og valg af materialer skal der lægges stor vægt på, at drifts- og vedligeholdelsesudgifter begrænses mest muligt. Det betyder bl.a., at der især skal være opmærksomhed på, at klimaskærmen udføres i vedligeholdelsesvenlige materialer, og at der kan opnås et samlet energiforbrug, som er så lille som muligt.

Der skal undersøges om der kan indtænkes at genanvende eksisterende teglsten fra bygningerne – gården Horsegaard. Disse sten tænkes ikke at skulle være en del af den bærende konstruktion men som en del af det æstetiske udtryk.

Foruden at skulle opfylde Skanderborg Kommunes ”Politik for Kommunalt Byggeri” skal byggeriet bygges på bæredygtige principper, hvilket betyder at byggeriet skal projekteres efter Den Frivillige Bæredygtighedsklasse samt have et max klimaaftryk på 8.0 kg. CO₂eq/m²/år.

Bæredygtighedsklassen har i et bredt perspektiv fokus på bæredygtighed, både på byggematerialer, opførelse, vedligeholdelse, drift og indeklima samt potentialet for genbrug og genanvendelse ud fra et livscyklusperspektiv. Der ses således på alle faser i byggeriets livscyklus ud fra et samlet hensyn til både de miljø- og klimamæssige, sociale og økonomiske forhold. Dette bliver lovkrav i 2023.

I konstruktion og materialevalg skal følgende prioriteres højt:

- Indeklima
- Lydforhold
- Lav miljøbelastning
- Lang levetid
- Lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

Følgende delelementer skal der tages hensyn til:

- Lyse og venlige lokaler med optimering af dagslysforhold
- God udluftning
- Ingen trækgener
- Solafskærmning efter behov

2. Organisation

2.1 Arbejdsfordeling & ansvar

I henhold til Skanderborg Kommunes ”Standard for byggestyring i Skanderborg Kommune”, ligger Bygherrerollen hos Kommunale Bygninger, som er overordnet ansvarlig for de projekter, der skal gennemføres. Der kan ikke igangsættes byggeopgaver uden involvering af Kommunale Bygninger, ligesom det i hele processen er Kommunale Bygninger, som laver aftaler med eksterne rådgivere og entreprenører.

Chef for Anlæg og Ejendomme har budgetansvaret, og er dermed økonomisk ansvarlig overfor Byrådet. De øvrige fagudvalg inddrages og orienteres.

Kommunale Bygninger har ansvaret for gennemførelsen af programoplægsfasen. Kommunale Bygninger har med assistance fra fagsekretariat ansvaret for udarbejdelse af rumbeskrivelser samt udbuds-, kontraherings, forslags-, projekt-, og udførelsesfasen.

2.2 Bygherre

Chef for Anlæg og Ejendomme, Skanderborg Kommune

Kontaktperson: Kirsten Langås Andersen

Kirsten.Langaas.Andersen@skanderborg.dk

+45 8794 7160

2.3 Intern bygherrerådgiver

Kommunale Bygninger, Skanderborg Kommune

Kontaktperson: Betina Brumé Haacks

Betina.brume.haacks@skanderborg.dk

+45 8794 7641

2.4 Brugere

Chef for dagtilbudsområdet, Skanderborg Kommune

Kontaktperson: Charlotte Styver

Charlotte.Styver@skanderborg.dk

+45 8794 7059

Den nye daginstitution vil høre under følgende område:

Skovby/Stjær

Dagtilbudsleder:

Helle Lund-Pedersen, Børnehuset Svaneparken

Kontraktholder:

Dorte Holst Rafn

2.5 Bygherreledelsen

Bygherreledelsen har den overordnede styring af projektet inden for den politiske bestilling og budgetramme. Ved bearbejdning af ideoplægget og inden programmeringen etableres bygherreledelsen, som overordnet følger byggeriet frem til aflevering.

Bygherreledelsen har et særligt ansvar for at sikre, at der sker involvering og inddragelse i ”rette tid”, og den sikrer projektets fremdrift, overholdelse af tidsplan og økonomi.

I Bygherreledelsen er følgende personer nedsat

- Chef for Børn & Unge og formand for Styregruppen: Søren Buch (Projektejer) v. konstitueret NN
- Chef for Anlæg & Ejendomme: Kirsten Langås Andersen (Projektejer)
- Chef for dagtilbud, PPR & Sundhed: Charlotte Styver
- Dagtilbudsleder: Helle Lund-Pedersen (Slutbruger)
- Kommunale Bygninger: Betina Brumé Haacks (Projektleder), ref.

2.6 Projektarbejdsgruppe

Projektarbejdsgruppen har bidraget med at definere krav og ønsker til det fremtidige byggeri indenfor den fastsatte økonomiske ramme. Projektarbejdsgruppen bidrager til projektet indtil kontraktindgåelse med Totalentreprenør. Til udarbejdelse af nærværende programoplæg har følgende projektarbejdsgruppe været nedsat:

- Kommunale Bygninger og formand for Projektarbejdsgruppen: Betina Brumé Haacks (Projektleder)
- Chef for dagtilbudsområdet: Charlotte Styver
- Dagtilbudsleder: Helle Lund-Pedersen
- Kontraktholder: Dorte Holst Rafn
- Medarbejderrepræsentanter: Tina Buist Jensen og Rikke Thrane Overby
- Sikkerhedsrepræsentant: NN
- Repræsentant fra relevant bestyrelse: Thomas Baastrup (forældrerepræsentant)

2.7 Ad hoc arbejdsgrupper

Der vil blive etableret de nødvendige arbejdsgrupper. Ved større byggeprojekter kan det være medarbejdere med en specifik faglig viden, som skal bidrage til projektet (f.eks. viden om faglokaler i folkeskolen, idrætsfaciliteter, sundhedsfaglig specialviden, bestyrelsesrepræsentanter m.m.). Ad hoc arbejdsgruppen etableres og nedlægges efter behov, og er ikke en gennemgående bemanning gennem byggesagens forløb. Fagområdet og kontraktholder udpeger medlemmer til ad hoc arbejdsgruppen og sikrer deltagelse. Det kan være specialviden inden for arbejdsmiljø ved fx etablering af et produktionskøkken.

2.8 Interessenter og bestyrelser

For at sikre, at alle relevante input bidrager ind i projektet, er det vigtigt at interessenter informeres og involveres.

Dette gør sig gældende gennem hele projektet fra idé, til der er indgået en hovedentreprisekontrakt. Involveringen kan fx ske gennem borgermøder, høring, workshops og ad hoc arbejdsgrupper. Formålet er at kvalificere projektet indenfor de økonomiske- og tidsmæssige rammer, der er givet. Kontraktholder har et særligt ansvar for at sikre inddragelse af relevante interessenter i programmeringsarbejdet.

Det er kontraktholder, som til daglig har kontakten med de lokale interessenter og bestyrelsesrepræsentanter, og derfor også kontraktholder som skal tage initiativ og sikre den vigtige involvering. Dette understøttes af projektleder fra Kommunale Bygninger.

3. Byggegrund

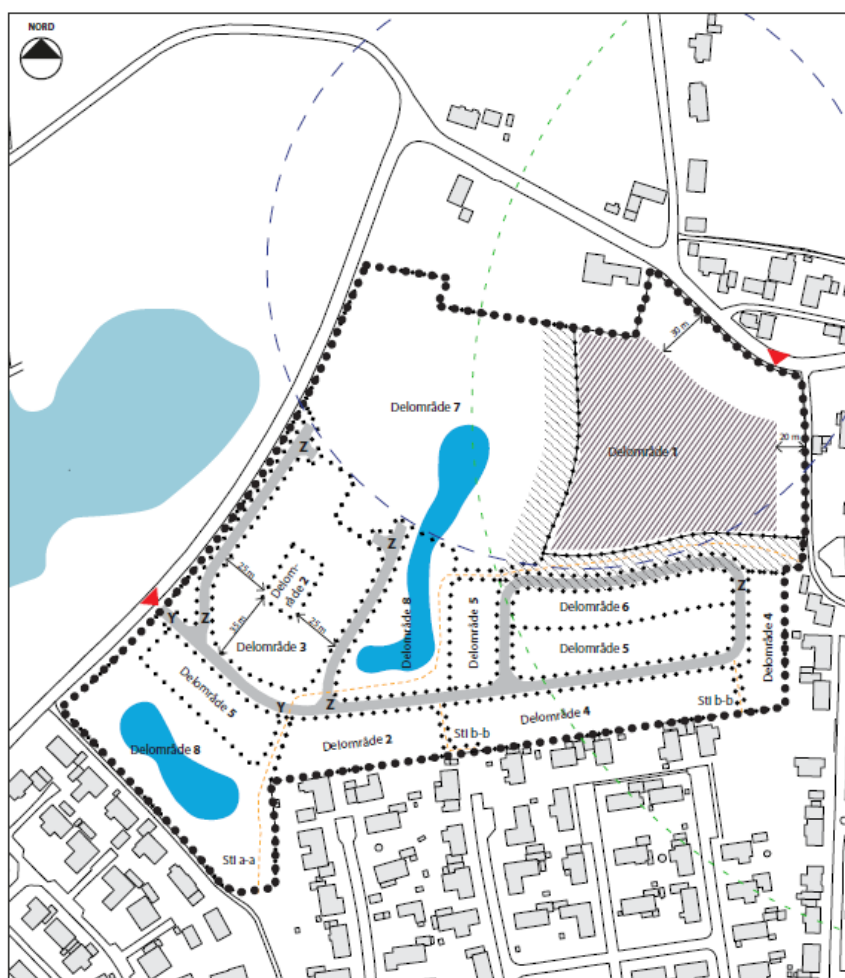
3.1 Byggegrunden

Det samlede byggeri skal tilvejebringes på nedenstående grundstykke:

Matrikelnummer:	Dele af matrikel 5bq og 5a Galten By, Galten, der efter udmatrikulering udgør lokalplanens delområde 1.
Vej/gade:	Skjørringvej 9
By:	8464 Galten
Kommune:	Skanderborg Kommune
Ejer:	Skanderborg Kommune
Grundareal (delområde 1):	15.015,67m ² – inkl. støjbuffer mod Skjørringvej og Syvtallet.

3.2 Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1172 - Boliger og institution ved Horsegaard i Galten, og i denne forbindelse underlagt delområde 1 til offentligt formål.





3.3 Disponering af byggegrunden

Lokalplanens delområde 1 er udlagt til offentligt formål herunder daginstitution samt kulturelle og uddannelsesmæssige formål og eventuel senere udvidelse med tilhørende udearealer, færdsels- og parkeringsarealer.

Specifikationer:

- Byggefeltet er afgrænset mod nord med en afstand til skel på 30 meter, og mod øst med 20 meter til skel som tilvejebringelse af støjbuffer mod boligbebyggelse.
- Bebyggelse kan maksimalt opføres med 2 etager i en maksimal højde på 8,5 meter.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30,0 for den enkelte ejendom.
- Indenfor delområdet må der opføres sekundære bygninger i form af bålhytte, cykelparkering, renovation, skure m.v. udenfor det angivne byggefelt, dog med et maksimalt areal på 50 m² pr. bygning.

3.4 Adgangsforhold

Adgang fra Låsbyvej/Skjerringvej

3.5 P-pladsforhold

Skanderborg Kommunes parkeringsnorm er gældende.

3.6 Forsyningsmæssige forhold

Målsætningen er, at alle ressourcer i form af vand, varme og energi udnyttes på den mest optimale og hensigtsmæssige måde.

Udstyr og komponenter skal derfor vælges ud fra hensynet om lavest muligt energi- og ressourceforbrug, og ventilationsanlæg skal forsynes med effektive varmegenvindingssystemer til udnyttelse af energiindholdet fra luft, som udledes fra bygningerne.

Afløb	Skanderborg Forsyning
Vand	Skanderborg Forsyning
Varme	Varmeforsyning i området kan ske fra Galten Varmeværk. Tilslutning er frivillig.
El	DINEL A/S
IT	Skanderborg Kommune

3.6.1 Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Området ligger desuden indenfor indvindingsoplandet til Galten Vandværk og dele af området ligger indenfor det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO).

Det er derfor indskrevet som en del lokalplanens formål; at området udvikles og udbygges under hensyntagen til sikring af grundvandsinteresser

Der må IKKE bygges med pudsede og vandskurede facader. Dette er for at minimere brugen af biocider og pesticider, som ofte benyttes ved dette.

Ligeledes skal vej og parkering anlægges med tæt belægning uden mulighed for nedsivning, samt med kant til opsamling af regnvand herfra.

3.6.2 Overflade- og spildevand

Lokalplanen indeholder bestemmelser for vandafledning, som sikrer, at spildevand og overfladevand afledes under hensyntagen til miljøet, ikke mindst grundvandet.

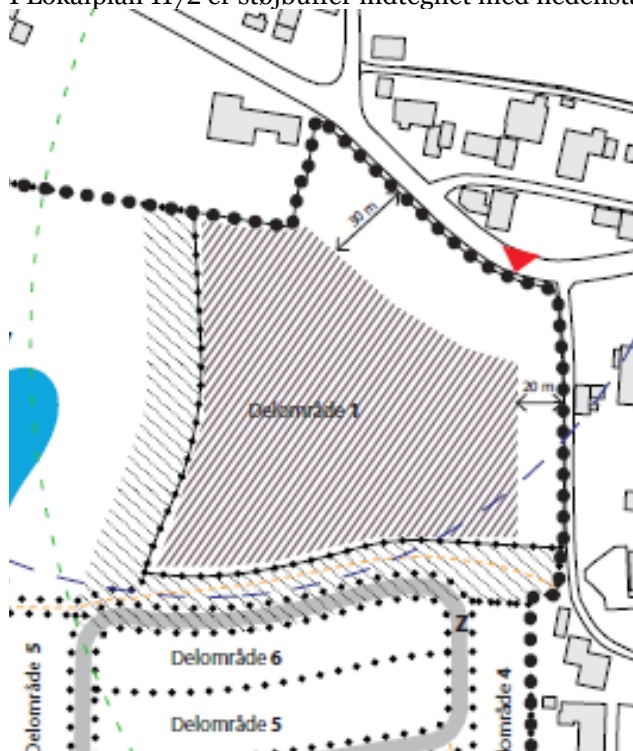
Området er i Spildevandsplanen udlagt som fælleskloakeret ved institutionsområdet. Det er Skovby Renseanlæg, der modtager spildevandet. For at undgå, at afløbssystemet bliver overbelastet må området (delområde 1) kun befæstes med 25%. Parkeringsarealet er undtaget af de 25%.

Befæstede arealer omfatter arealer, der er bebygget eller belagt med fast belægning.

3.7 Støj

Af håndbog for miljø og planlægning fremgår det, at børnehaver er miljøklasse 2-3 med en anbefalet afstand til bolig på 20-50 meter. De er normalvis pladskrævende og der er støj fra legende børn, også i ydertimerne (om morgenen og eftermiddagen), som kan give anledning til nabogener. Derfor skal der tages hensyn til naboer ved indretning af legepladsen bl.a. ved at holde afstand til boliger, så støjgenerne minimeres.

I Lokalplan 1172 er støjbuffer indtegnet med nedenstående hensyn:



Figur 4: Indtegnet støjbuffer på henholdsvis 20 og 30m. til skel

Afgørelser truffet for kommunalejede børnehaver kan påklages.

Hvis der etableres nye p-pladser eller eksisterende p-plads udvides (og til- og frakørselsarealer), bør man også forholde sig til støj fra disse arealer, da til- og frakørsler fra parkeringsområder og smækkende bildøre også kan medføre støjgener. Også her vil afstand eller afskærmning reducere støjgenerne.

Der kan indenfor institutionens område opføres støjafskærmning.

4. Forundersøgelser

4.1 Arkæologiske undersøgelser

Skanderborg Museum skal undersøge jorden for effekter. Dette kan først udføres efter eksisterende bygninger er fjernet.

Skanderborg Museum er forespurgt om de har en særlig interesse for området. Skanderborg Museum har meddelt følgende:

Vi udgraver p.t. på boligudstykningsarealet på Horsegården med mange spændende fund. Inden så længe skal vi til at kigge på den del af udstykningen som ligger op ad den gamle Galten landsby. Her har vi fat i en af de ældste gårde fra Galten som går tilbage til 1600'tallet og sandsynligvis længere tilbage i tid. Vi forventer at der i området hvor Horsegården vil være yderligere en af de gamle gårde fra Galten Landsbyen. Vi ved naturligvis ikke hvor meget der er tilbage af gården, men det vil en forundersøgelse kunne afsløre. En forundersøgelse vil give det mest klare billede efter bygningerne er nedrevet og træer er fjernet. Så lige i dette tilfælde er der ingen tvivl om at en arkæologisk forundersøgelse vil være nødvendig.

Økonomien for forundersøgelse er indeholdt i budgetrammen. Såfremt en endelig udgravning skal finde sted, så skal økonomien findes hertil.

4.2 Geotekniske undersøgelser

I forbindelse med projektet, skal der foretages geotekniske undersøgelser. Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget geotekniske undersøgelser.

4.3 Miljøundersøgelser

De eksisterende grunde har fungeret som landbrugsjord og landbrugsbygninger. Det vides ikke, hvilken form for landbrug der har været på stedet, så der må forventes at jorden skal undersøges for pesticider etc.

Miljøafdelingen har oplyst, at hovedhuset tilbage i 1970'erne har været nedbrændt og genopført. I den forbindelse skal jorden tillige undersøges.

Der er ikke viden om den eksisterende nedgravede olietank er læk. Der må forventes lokal forurening af jorden omkring tankningsstedet og olietanken.

Sælger skal fjerne eksisterende bygninger. Afhængigt af oprydningen efterfølgende fra sælgers side, så vil der kunne forefindes sundhedsskadelige stoffer i form af asbest. Jf. BBR findes der asbestholdige materialer i ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Økonomien for forundersøgelse til klarlægning af miljøskadelige stoffer er indeholdt i budgetrammen. Såfremt en oprensning skal finde sted, så skal økonomien findes hertil.

4.4 Landinspektørplan

Der skal udarbejdes en landinspektørplan med mål og koter.

5. Projektet

5.1 Byggeriets omfang og indhold

Projektet omfatter opførelse af en ny daginstitution til 165 børn i nordvestlige Galten ved Horsegaard på Skjørringvej 9 i Galten.

Byggeriet skal indeholde vuggestue og børnehave med tilhørende udearealer, og skal imødekomme stor del af det kapacitetsbehov der er for området. Der skal være plads til 45 vuggestuebørn samt 120 børnehavebørn fordelt på henholdsvis 3 og 7 fleksible stuer.

Bygningen skal opføres iht. Statens Byggeforskningsinstitut kvalitetsniveau C med tilhørende produktionskøkken.

Bygningen skal opføres i ét plan og med tilhørende udearealer og parkering.

Der er i lokalplan 1172 angivet flere bestemmelser for byggeriets form og materialer.

5.2 Arkitektur, rum & indretning

Arkitekturen må gerne afspejle områdets karakter, hvorfor det også er ønsket at det nye byggeri tilpasser sig det eksisterende areal med bevaring af kastanjeallé, træer og buske, samt nogle eksisterende bygningskroppe, der i høj grad kan benyttes i udelivets pædagogiske rammer. Der er fokus på forholdet mellem inde og ude, både i lille og stor skala, samt små og store børnegrupper. Det pædagogiske idégrundlag bygger på følgende visioner:

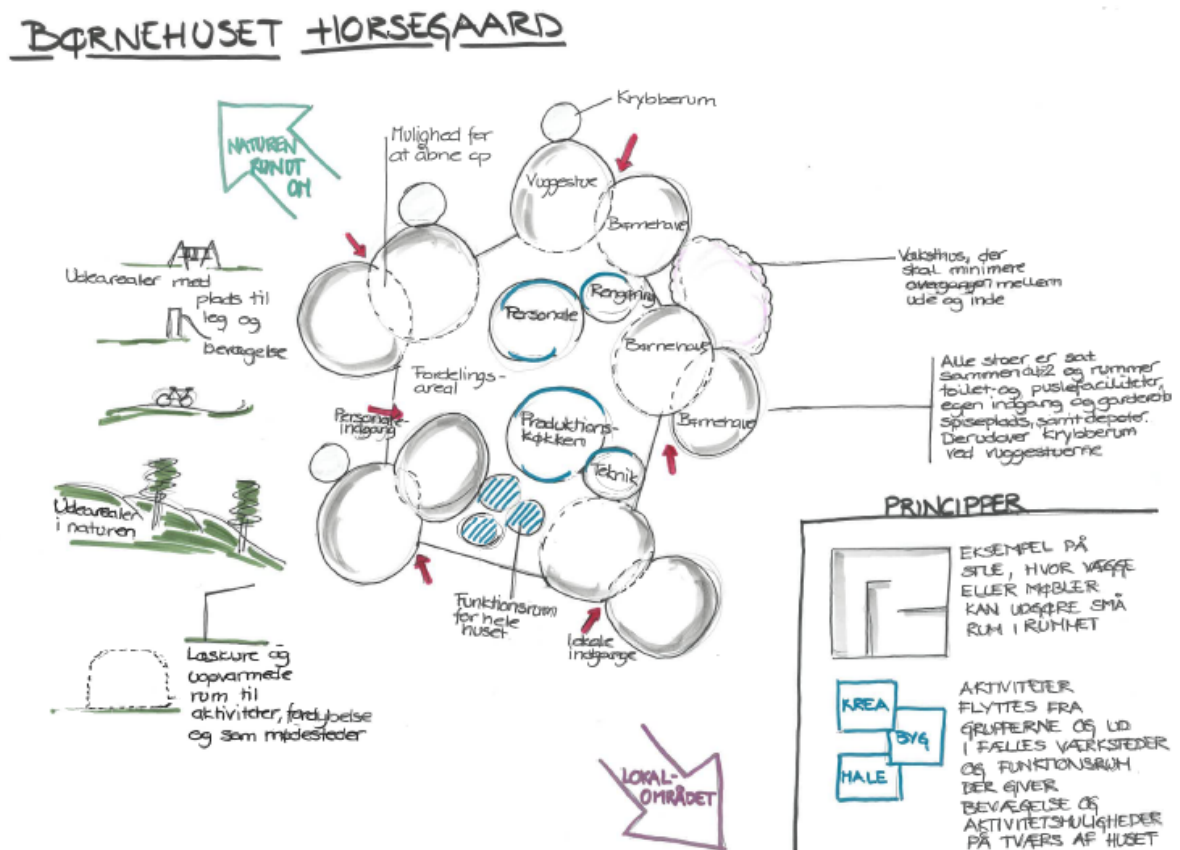
BÆREDYGTIGHED - FÆLLESSKAB – DET SMÅ I DET STORE – UDELIV

Byggeriet skal huse en 10 grupper/stuer, der skal fungere både hver for sig og i et samlet hele. Der skal være fokus på grupperne og hver gruppe skal indeholde muligheden for at danne fællesskaber på tværs, men også "lokalt" på den enkelte stue med mange rum-i-rum løsninger, der hele tiden gør det muligt at være mange forskellige steder på én dag – men uden store afstande. Der skal ligeledes være korte afstande til de praktiske områder, som toiletter og garderobe, hvorfor disse skal placeres i tilknytning eller som del af den enkelte stue.

Dette kalder også på nogle fleksible indretninger, hvor rum hurtigt kan ændres og tages i brug på nye måder. Derfor er det ønsket at grupperne rummer mulighed for lege i små og store gruppe, samt at aktiviteter og funktioner, der går på tværs af huset, kan samles i nogle funktionsrum som alle har adgang til. Det giver også mulighed for bevægelse og mødesteder på tværs af husets grupper. Areal til funktionsrum skal tages af de i arealoversigten angivne m² til børneareal og inventarareal.

Der er stort fokus på at skabe gode udearealer, hvor det på samme måde som inde er muligt at danne eksperimenterende læringsmiljøer, og hvor der igen er mulighed for at indretningen inviterer til aktiviteter og lege for både små og store grupper, samt på tværs mellem grupperne. Der må gerne være et tæt forhold mellem ude og inde, således det bliver naturligt at aktiviteter kan fortsætte mellem rummene og give læringsmiljøerne forskellig fysisk kontekst.

Da behovet for en midlertidig udvidelse hurtigt kan blive aktuelt i spidsbelastningsperioder skal der i planlægningen af bygningens placering indtænkes areal for opsætning af midlertidige pavilloner. Her skal der også tages højde for de tekniske installationer som de midlertidige pavilloner skal bruge.



Figur 5: Skitse af ønsket arealdisponering (Skitser er ligeledes vedhæftet særskilt og i det pædagogiske idegrundlag)

5.3 Projektsammenhænge

Byggeriet skal planlægges og gennemføres således, at de omkringliggende naboarealer kan fungere så uberørt af byggeriet som muligt, herunder de nye boligområder som er under udvikling syd for ejendommen.

5.4 Rumorganisering og estimeret arealoversigt

Projektet omfatter opførelse af en ny daginstitution til 165 børn. Byggeriet og dets indretning skal være fleksibelt, således huset over tid kan rumme forskellige forhold mellem børnehaver og vuggestuer.

Der er oprindelig estimeret et arealbehov på 900 kvm. Administrationen har nu udarbejdet en mere specifik arealoversigt, hvor de forskellige arealkrav og behov indgår. Gennemgangen af arealbehovet omfatter fysisk behovsvurdering af børnearealer, hvor der er taget udgangspunkt i kvalitetsniveau C med tilhørende personalefaciliteter, tekniske rum, toiletter og puslerum, depot, gangarealer samt produktionskøkkenområde.

Den nye arealoversigt viser, at der er behov for et bruttoareal på ca. 1.254 kvm.

5.5 Estimeret arealoversigt

Arealoversigten er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger

Vuggestue: 45 børn fordelt på 3 grupper
 Børnehave: 120 børn fordelt på 7 grupper.
 Personale: 35 personer

Grupperne er koblet 2 og 2, som henholdsvis vuggestue + børnehave, samt børnehave+børnehave.

Funktion	Antal	Netto m ²	Total m ²
Indgange / vindfang (En pr. 2 grupper + personale)	6	4	24
Børnenes garderobeområde	10	14	140
Puslerum + toilet	10	12	120
Nærdepot	10	3	30
Grupperum Børnehave (frit gulvareal)	120	2	240
Grupperum Vuggestue (frit gulvareal)	45	3	135
Inventar i grupperum	10	10% af frit gulvareal	38
Gangareal/fordelerareal	10	15% af frit gulvareal	56
Produktionskøkken	1	35	35
Køkkendepot	1	12	12
Madvogne	10	0,75	7,5
Krybberum (opvarmet)	3	20	60
Kontor	1	15	15
Samtalerum	10	2	20
Personalestue (Ca. 25 m² pr. 5 gruppe)	2	25	50
Personalegarderobe (Ca. 10 m² pr. 5 gruppe)	2	10	20
Personalet toilet (min. 1 som H og med bad)	3		11
Rengøringsrum	1	4	4
Fælles depot	1	8	8
Teknikrum (inde)	1	20	20
Ventilation (under tag)*	1		0
I alt (Netto)			1045,25
I alt (Brutto)	1,2		1254,3

* Såfremt det ikke kan placeres under tag skal dette indregnes i arealoversigten.

6. Økonomi

Der er i budgettet afsat en samlet økonomisk ramme for byggeriet på i alt 30,9 mio. kr. ekskl. moms.

Men da arealbehovet er ca. 350 kvm større end oprindelig forudsat, er der behov for at udvide den økonomiske ramme til byggeriet.

Den nye beregning af behovet for økonomiske ramme til projektet fordeler sig således:

Del	Note	Udgift i kr.
Entrepriseudgift 1254 kvm á 21.000 kr.		26.350.000
Øvrige udgifter:		
Uforudsete udgifter	10% af entreprisen	2.625.000
Totalrådgiverhonorar	11%	3.175.000
Intern Bygherrerådgiverhonorar	4%	1.150.000
Løst inventar - indendørs	10.000 pr. barn	1.650.000
Løst inventar - udendørs		750.000
Køb, arkæologi samt vej anlæg og parkering		3.000.000
I alt (Nyt estimat)		38.700.000
Oprindelig økonomisk ramme		30.900.000
Difference		7.800.000

Entrepriseudgiften er baseret på Molio's V&S prisbøger, som er den gængse standard at bruge, når man skal estimere anlægsomkostninger. Udgiften på 21.000 kr. pr. kvadratmeter svarer endvidere til erfaringspriserne fra tidligere opførte daginstitutioner. Der er ikke taget højde for eventuelle prisstigninger i byggebranchen.

Der indregnet udgifter til arkæologiske forundersøgelse, men der er ikke indregnet udgifter til egentlige udgravninger. Museum Skanderborg har på foreløbig vurderet, at der er sandsynlighed for, at der vil være arkæologiske fund på stedet.

Der er således brug for et samlet tillæg til rådighedsbeløbet 7,8 mio.

7. Udbudsform

7.1 Udbud af totalrådgiverrådgiverydelsen

Honoraret for totalrådgivningen er vurderet til at overstige tærskelværdien for almindelige tjenesteydelser og udbuddet skal derfor i EU udbud.

Tildelingskriterie vil være bedste forhold mellem pris og kvalitet.

7.2 Udbud af byggeopgaven

Byggeriet foreslås udbudt i hovedentreprise og i begrænset udbud.

Det foreslås tillige, at der indhentes 4 tilbud, hvoraf mindst 1 skal være uden for lokalområdet.

8. Hovedtidsplan

Den forventede tidsplan for byggeriet (godkendt i bygherreledelsen) er som følger:

- 1. kv. 2022: Udbud til totalrådgiver
- 3. kv. 2022: Projektering
- 1. kv. 2023: Politisk godkendelse af byggeprogram og udbud til hovedentreprise
- 2. kv. 2023: Forventet byggestart
- 1. kv. 2024: Forventet ibrugtagning

9. Bilag

9.1 Bilag 1: Pædagogisk idegrundlag