



SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Menningar-, íþrótt- og tómstundaráð

Sendandi: Sviðsstjóri menningar- og íþróttasviðs

Svar við fyrirspurn Sjálfstæðisflokksins um kostnað við endurbyggingu Grófarhúss.

Á fundi menningar-, íþrótt- og tómstundaráðs 24. mars 2023 var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

1. Hver er kostnaðaráætlun/kostnaðarmat vinningstillögu vegna endurbyggingar Grófarhúss og hvað er innifalið í henni? 2. Hvenær hófust framkvæmdir vegna viðbyggingar við Grófarhúss og hvenær var gert hlé á þeim? 3. Hver er stærð umræddrar viðbyggingar og hversu stór hluti hennar stendur ónotaður? 4. Hver er áfallinn kostnaður vegna viðbyggingarinnar? Óskað er eftir sundurliðun eftir verkþáttum og árum? 5. Hver er áætlaður kostnaður við að ljúka viðbyggingunni?

Svar:

Í upplýsingum frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds hjá umhverfis- og skipulagssviði segir m.a.: „Í fundargerð borgarráðs frá 14. september 2020 kemur fram að „Frumkostnaðaráætlun verkefnisins er 4.400 mkr. á verðlagi í júní 2020“. Hafa ber í huga að á þessu stigi hönnunar eru vikmörk enn mikil vegna óvissuþátta og gera má ráð fyrir að þau séu +50%/-15% (Samkvæmt skilgreiningu AACE International Recommended Practices)

Hjálagt er minnisblað VSÓ frá 28. maí 2020 með sundurliðun kostnaðar. Hjálagt eru svör við liðum 2-5 auk minnisblaðs VSÓ.

Eiríkur Björn Björgvinsson,
sviðsstjóri.

28.05.2020

17601

Dreifing

Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið

> Gréta Þórsdóttir Björnsson

> Rúnar Gunnarsson

Höfundur

Aðalsteinn Sigurþórsson

Titill

Endurbygging og innrétting nýbyggingar - Grófarhús

Frumkostnaðaráætlun á breytingum innan- og utanhúss

1 Inngangur

VSÓ hefur farið yfir hugmyndir að umbótum og endurhönnun á núverandi húsnæði Grófarhús, bæði innan og utanhúss og innréttingu á nýbyggingu og kostnaðarmetið. Um er að ræða 6.205m² í núverandi húsnæði og 1.219m² í nýbyggingu, samtals 7.424m² brúttó fermetra gólfflatar húsnæðis.

Ekki er reiknað með flutningi stofnana í eða úr húsnæðinu.

Samantekt á kostnaðarmati:

1. Breytingar innanhúss – Núverandi húsnæði	3.226,4 mkr
2. Fullnaðarfrágangur – Nýbygging	604,7 mkr
3. Breytingar á útliti – Núverandi húsnæði	556,0 mkr
Samtals	4.387,1 mkr

2 Kostnaðarmat

2.1 Kostnaður vegna breytinga innanhúss á núverandi húsnæði

Yfirlitsblað

Breytingar innanhúss - Núverandi húsnæði

Stærð: 6.205 m² Byggingarvísitala: 151,8
Dags: 25.05.2020

Nr.	Verkpáttur	Samtals
1,00	Aðstaða	119.500.000
1,10	Rif innanhúss	83.300.000
1,20	Rif utanhúss	58.000.000
3,00	Lagnir	423.600.000
4,00	Rafkerfi	489.400.000
5,00	Frágangur innanhúss	805.600.000
6,00	Laus búnaður	104.500.000
7,00	Frágangur utanhúss	
8,00	Frágangur lóðar	16.700.000
Framkvæmdarkostnaður alls		2.100.600.000
	Hönnunarkostnaður 20%	420.100.000
	Verkefnisstjórnun og eftirlit 8%	168.000.000
	<i>% af framkvæmdarkostnaði</i>	
	Annað og ófyrirséð 20%	537.700.000
Heildarkostnaður		3.226.400.000

Öll verð eru með VSK.

2.2 Kostnaður vegna fullnaðar frágangs nýbyggingar

Yfirlitsblað

Fullnaðarfrágangur - Nýbygging

Stærð: 1.219 m² Byggingarvísitala: 151,8
Dags: 25.05.2020

Nr.	Verkpáttur	Samtals
1,00	Aðstaða	32.200.000
1,10	Rif innanhúss	
1,20	Rif utanhúss	
3,00	Lagnir	83.200.000
4,00	Rafkerfi	96.200.000
5,00	Frágangur innanhúss	158.300.000
6,00	Laus búnaður	20.500.000
7,00	Frágangur utanhúss	
8,00	Frágangur lóðar	3.300.000
Framkvæmdarkostnaður alls		393.700.000
	Hönnunarkostnaður 20%	78.700.000
	Verkefnisstjórnun og eftirlit 8%	31.500.000
	<i>% af framkvæmdarkostnaði</i>	
	Annað og ófyrirséð 20%	100.800.000
Heildarkostnaður		604.700.000

Öll verð eru með VSK.

2.3 Kostnaður vegna breytingar á útliti á núverandi húsnæði

Yfirlitsblað

Breytingar á útliti - Núverandi húsnæði

Byggingarvísitala: 151,8

Dags: 25.05.2020

Nr.	Verkþáttur	Samtals
1,00	Aðstaða	44.400.000
1,10	Rif innanhúss	
1,20	Rif utanhúss	48.333.333
3,00	Lagnir	
4,00	Rafkerfi	
5,00	Frágangur innanhúss	
6,00	Laus búnaður	
7,00	Frágangur utanhúss	269.166.667
8,00	Frágangur lóðar	
Framkvæmdarkostnaður alls		361.900.000
	Hönnunarkostnaður 20%	72.400.000
	Verkefnisstjórnun og eftirlit 8%	29.000.000
	<i>% af framkvæmdarkostnaði</i>	
	Annað og ófyrirséð 20%	92.700.000
Heildarkostnaður		556.000.000

Öll verð eru með VSK.

2.4 Forsendur kostnaðarmats

Forsendur fyrir umbótum og endurhönnuninni liggja ekki fyrir en áætlunin og kostnaðarmatið byggjast á sambærilegum húsnæði eins og Menningarmiðstöðinni í Úlfarsárdal. Verð eru fermetraverð reiknuð á brúttó fermetra.

Miðað er við að húsnæðið verði rúmgott og bjart með fjölbreytt rými sem skapi upplifun gesti.

Við gerð þessa kostnaðarmats er gert ráð fyrir eftirfarandi umfangi:

2.4.1 Rif innanhúss

Áætlað er í kostnaði allt verði rífið innan úr öllum hæðum innanhúss það er niðurrif og förgun á öllum tækniakerfum, loftum, veggjum ásamt gólfefnum. Inn í þessum kostnaði er einnig múrbrot og rif á hluta milli hæðar á milli 1. og 2. hæðar.

2.4.2 Rif utanhúss

Stuðst er við breytingartillögu III samanber skýrslu Reykjavíkurborgar(Samantekt á þróun hússins, Tillögur að útliti hússins) þar sem núverandi klæðning verður rifin og förguð.

2.4.3 Lagnir

Gert er ráð fyrir að endurnýja allar lagnir, loftræsilagnir, loftræsi samstæður, þrifalagnir, neysluvatnslagnir ásamt hreinlætistækjum og vatnsúðalagnir.

2.4.4 Rafkerfi

Gert ráð fyrir nýjum raflögnum, lömpum, brunaviðvörunarkerfi, fjarskiptalagnakerfi, innbrota- og aðgangskortakerfi, myndavélaeftirlitskerfi, hljóðkerfi, hússtjórnarkerfi og rafmagnstæki þar með talið upplýsingarskjáir. Einnig er gert ráð fyrir að gerðar verði endurbætur á vöru- og fólkslyftum eða þeim fækkað og skipt út.

2.4.5 *Frágangur innanhúss*

Gert er ráð fyrir nýrri loftklæðningu, innveggjum ásamt hurðum, málun, nýju gólfefni og föstum innréttingum þar með talið innréttingum, skápum, búnaði á salernum, hillum og borðum.

2.4.6 *Laus búnaður*

Áætlun gerir ráð fyrir ýmsum lausum búnaði eins og prenturum, ljósritun, tölvum, snertilausum búnaði auk annars búnað og merkingum í bókasafni.

2.4.7 *Frágangur utanhúss*

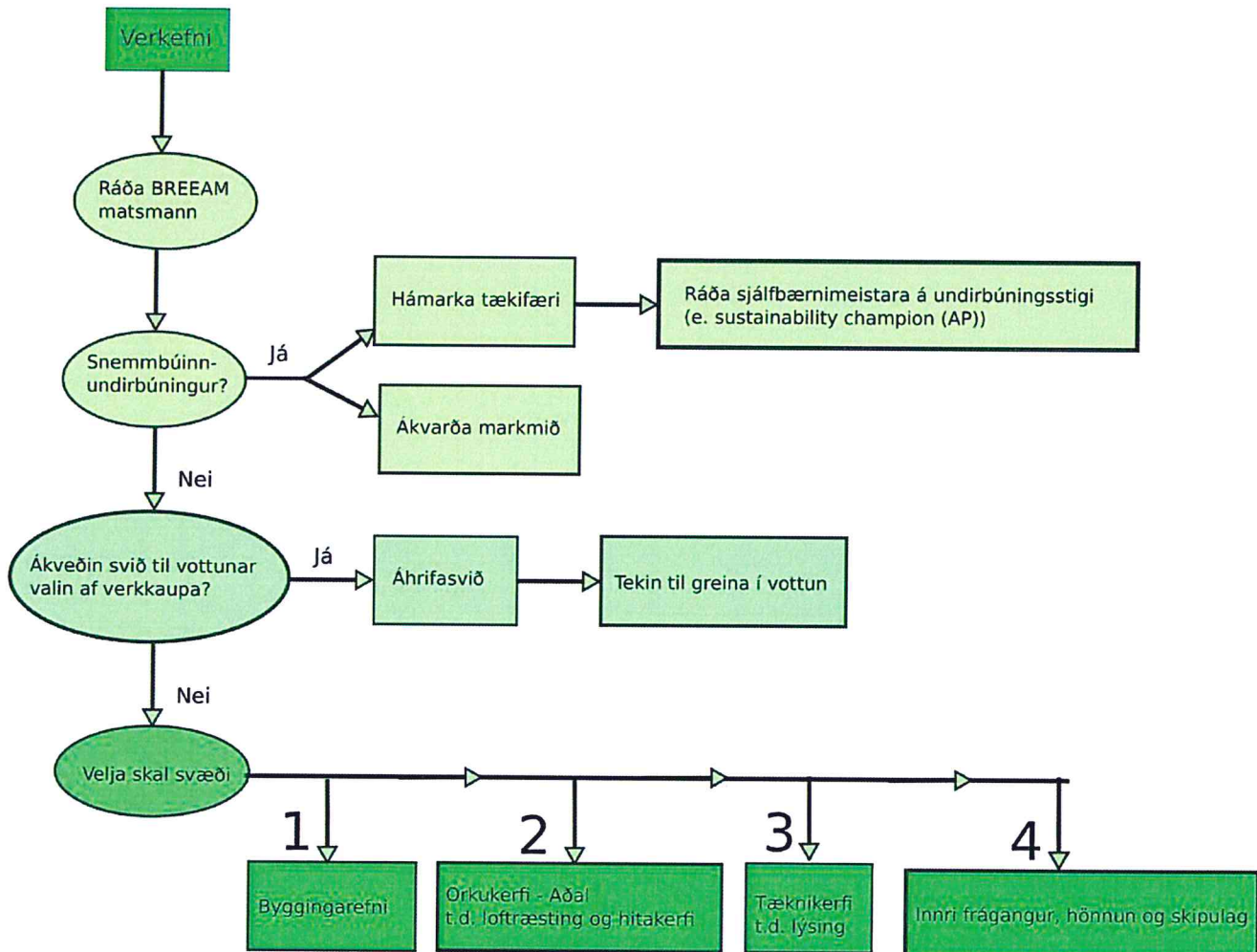
Breytingar utanhúss byggjast á tillögu III sem leggur til að koma útliti að Geirsgötu og Grófinni í það horf sem það var fyrir breytingar 1995 og kemur fram á teikningum frá 1949, auk þess að láta útlit að Tryggvagötu vísa í útlit þess tíma þegar sú hlið var byggð. Þakhæð verði breytt þannig að skái verði fjarlægður á þeim hluta sem tilheyrir byggingunni frá 1949 og útveggur endurbyggður ásamt þaksvölum. Gert er ráð fyrir að þakklæðning verði endurnýjuð.

2.4.8 *Frágangur lóðar*

Gert er ráð fyrir endurnýjun og lagfæringu á yfirborði í kringum húsið eins og t.d. hellulögn og malbik.

3 BREEAM Refurbishment

Í framhaldi af umræðu um að framkvæmdin verði vottuð í samræmi við BREEAM Refurbishment þá hefur VSÓ tekið saman eftirfarandi til upplýsingar, sjá flæðirit og hjálagt fylgiskjal.



3.1 Almennt um kostnað

Í skýrslunni Delivering sustainable buildings: Savings and payback 2014 tóku Sweett Group og BRE saman kostnað mismunandi bygginga miðað við mismunandi sjálfbærnistig (e. rating) sem hvert verkefni stefndi að miðað við staðsetningu.

Þrjár byggingar voru skoðaðar

- Skrifstofubygging
- Skóli
- Hjúkrunarheimili

Niðurstöður voru bornar saman við viðmiðunarbyggingu af sömu gerð sem byggð var skv. gildandi stöðlum og stóðst lágmarkskröfur byggingarreglugerðar. Markmið rannsóknar var að varpa ljósi á og upplýsa verkkaupa, hönnuði og verktaka á virði og hagnað þess að byggja umhverfisvottuð og sjálfbær mannvirki.

Í rannsókninni kemur fram sá kostnaður sem snýr að hönnun og framkvæmd sjálfbærra bygginga sem ávinna sér BREEAM vottun.

Í rannsókninni eru teknar saman leiðbeiningar og aðgerðir um hvernig innleiða má sjálfbærni í hönnun með litlum eða engum kostnaði.

- Mikilvægt er að þessar aðgerðir komi á hönnunarstigi svo lágmarka megi kostnað verkkaupa.

Rannsakað var lífsferilskostnaður mannvirka með áherslu á orku og vatnsnotkun.

- Með því að innleiða sjálfbærni ráðstafanir snemma í hönnunarferlinu má innleiða rekstrarsparnað með litlum eða engum aukakostnaði.

Í rannsókninni kemur fram að:

- Lágmarks BREEAM einkunn (Pass) feli í sér lítinn eða engan aukakostnað,
- Hæsta einkunn feli í sér kostnað sem er að hámarki um 2% hærra en sá aukakostnaður skilar sér til baka á 2-5 árum í rekstrarkostnaði mannvirkja.

> Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105, Reykjavík

20.05.2020

Tílefni

BREEAM umhverfsvottun

Endurnýjun verkefna

(e. *Refurbishment and fit-out*)

Höfundur

JBj / johan@vso.is

Umhverfsvottun verkefnis

Vegna langlífis bygginga verða þær flestar í notkun næstu áratugina og það undirstrikar þörfina fyrir að vakta umhverfisáhrif þeirra og draga úr þeim. *BREEAM Refurbishment and Fit-out* umhverfsvottunin væri ákjósanlegur kostur fyrir verkefnið. Vottunin snýr að endurnýjun, endurbyggingu eða endurbótum á húsnæði. Verklag vottunarinnar gerir eigendum kleyft að umhverfsvotta verkefnið með því að leiða notendur, hönnuði og verktaka inn á umhverfsvænni brautir og stuðlar að því að mannvirkið verði umhverfsvænni og hagkvæmari í rekstri. Verklagið veitir þáttakendum sveigjanlega möguleika til þess að mæla umhverfsvæna frammistöðu byggingar og veitir samanburðarhæfni við aðrar byggingar með gæðavottunarstimpil frá þriðja aðila.

Vottunin gefur hærri einkunn fyrir byggingar þar sem gengið er lengra en reglugerðir kveða á um þegar kemur að árangri í umhverfismálum, þægindum og heilsufarslegum ávinningi notenda. Viðurkenndir aðilar með tilskilin réttindi í BREEAM vottunarkerfinu annast vottunarferlið og gera viðeigandi úttektir á hönnun og því hvort þær kröfur sem gerðar eru séu uppfylltar. Til þess að mæta þörfum eiganda er valið úr fjórum meginþáttum vottunar við endurnýjun á eldra húsnæði. Þeir eru í meginráttum byggingarefni og samsetning húsnæðis að utan og/eða innan, hita- orku- og tæknikerfi húsnæðis og innra- skipulag og hönnun.

Kostir *Refurbishment and fit out* umhverfsvottunar:

- Lækkar rekstrar- og lífsferilskostnað mannvirkis
- *Varðveitir* sagnfræðilega vermæta innanstokksmuni og byggingarluta samtímis því sem verkefni er *nútímavætt*.
- Lágmarkar sóun og notkun náttúrulegra auðlinda og stuðlar að kolefnishlutleysi verkefnis.
- Stuðlar að bættri heilsu og vellíðan notenda og eykur jafnóðum framleiðni starfsmanna.
- Stuðlar að bættri innivist, loftgæðum og sjónrænum þægindum.
- Minnkar gæðabil á eldra húsnæði í samanburði við nýbyggingar.
- Aukin sjálfbærnisleg og félagsleg ábyrgð.
- Minni áhætta er fólgin í verkefni.
- Stuðlar að eftirsóknarverðum og öruggum áfangastað.

Virðingarfyllst,

Jóhann B. Jóhannsson

Jóhann Björn Jóhannsson

VSÓ Ráðgjöf

Grófarhús - Viðbygging

EHJ/ehj

2. Framkvæmd við uppsteypu hófst á vormánuðum 2016 og lauk um mitt ár 2017. Vinna við frágang utanhúss hófst síðla árs 2018 og lauk í lok árs 2019.

3. Byggingin er sex hæðir, alls um 1250 m² Viðbygging telst fokheld að innan og er enginn hluti hennar í notkun.

4.

2016

Undirbúningur	1.158.853
Hönnun	12.421.839
Framkvæmd, uppsteypa	113.510.657
Lóð og opinber gjöld	42.982.138
Samtals 2016:	170.073.487

2017

Undirbúningur	649.612
Hönnun	8.688.932
Framkvæmd, uppsteypa	25.159.023
Framkvæmd, lóð	1.390.817
Samtals 2017:	35.888.384

2018

Undirbúningur	2.494.605
Hönnun	3.268.215
Framkvæmd, uppsteypa	1.711.813
Framkvæmd, frágangur úti	7.833.666
Samtals 2018:	15.308.299

2019

Undirbúningur	0
Hönnun	2.185.160
Framkvæmd, uppsteypa	0
Framkvæmd, frágangur úti	125.222.215
Samtals 2019:	127.407.375

2020

Undirbúningur	0
Hönnun	133.068
Framkvæmd, uppsteypa	0
Framkvæmd, frágangur úti	5.237.219
Samtals 2020:	5.370.287

Undirbúningur:	4.303.070
Hönnun :	26.697.214
Framkvæmd uppsteypu :	140.381.493
Framkvæmd frágangur úti :	138.293.100
Framkvæmd lóð :	1.390.817
Lóð og opinber gjöld:	42.982.138
Heildarkostnaður:	354.047.832

5.

Viðbygging er ekki fullhönnuð að innan og hefur sá verkþáttur því ekki verið kostnaðarmetin.