



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 29. júní 2021

USK2021060109

8.4

Borgarráð

Nýr leikskóli Safamýri 5. Brúum bilið.

Óskað er eftir að borgarráð heimili umhverfis- og skipulagssviði að bjóða út framkvæmdir við nýjan leikskóla í Safamýri 5. Framkvæmdin er hluti af verkefnum "Brúum bilið."
Kostnaðaráætlun 2 er 752 m.kr.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti á fundi sínum 21. janúar að hefja formlegan undirbúning að stofnun leikskóla í Safamýri 5. Gert er ráð fyrir að leikskólinn verði 4-5 deildir fyrir 90-95 börn. Framkvæmdir felast í endurbótum á núverandi húsnæði ásamt gerð lóðar og nýrrar aðkomu. Gerð er grein fyrir frávikum frá frumkostnaðaráætlun í meðfylgjandi minnisblaði.

Kostnaðarstaður: 1106

Frumkostnaðaráætlun: 433 m.kr (verðlag í júní 2021).

Kostnaðaráætlun 2: 752 m.kr. (verðlag í júní 2021).

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Minnisblað dags. 28. júní 2021. Safamýri 5, leikskóli - Kostnaðaráætlun II.

- Kynning

Minnisblað

Efni: Safamýri 5, leikskóli – *Kostnaðaráætlun II*

Hönnun nýs leikskóla í austurhluta húsnæðis að Safamýri 5 er nú að ljúka og er gert ráð fyrir að bjóða megi út verkið í júlí 2021 að gefnu samþykki borgarráðs. Samhliða hönnun hefur staðið yfir niðurrif til að tryggja línulega hönnun og lágmarka óvissu við byggingarframkvæmd, en það var einnig gert til að flýta fyrir uppbyggingu nýs leikskóla. Í niðurrifsfasa hefur ýmislegt óvænt komið í ljós þannig að umfang hönnunar hefur aukist sem og væntur kostnaður við endurbætur á núverandi húsnæði og lóð. Ástand húsnæðis reyndist vera mun verra en upphaflega var talið.

Verkefnið var á frumstigum innréttingarverkefni þar sem koma átti fyrir leikskóla í eldra húsnæði með lágmarks breytingum. Markmið verkefnisins var umfram allt að tryggja heilsusamlegt og gott húsnæði fyrir nýjan leikskóla. Nú er ljóst að ef húsnæði á að þjóna nýju hlutverki sínu á fullnægjandi máta þarf að nálgast verkefnið með öðrum og kostnaðarsamari hætti, en umfang og kostnaður verksins svipar til nýframkvæmdar.

Kostnaðaráætlun I (frumáætlun) gerði ráð fyrir **420 m.kr.** fyrir endurbætur á húsnæði og lóð leikskóla.

Kostnaðaráætlun II fyrir endurbætur á húsnæði og lóð er **752 m.kr.** (með 15% óvissu). Sjá má grófa sundurliðun áætlunar II í töflu 1 hér að neðan. Gert er ráð fyrir 300 milljónum árið 2021 í framkvæmdakostnað og 452 milljónum árið 2022

Við samanburð á kostnaðaráætlun I og II má sjá að aukinn kostnaður er fyrst og fremst vegna aukins umfangs nauðsynlegra aðgerða til að bregðast við rakaskemmdum og byggingargalla auk þess að mæta nútímakröfum um bruna-, öryggis- og aðgengismál sem eldra húsnæði uppfyllir ekki. Í töflu 2 hér að neðan má sjá lista yfir helstu forsendubreytingar á milli áætlana I og II. Taka skal fram að frumáætlun vanmat kostnað við umsjón og eftirlit, búnað, rafkerfi og lagnir, en umfang þessara liða hefur þó einnig aukist sökum ofangreindra ástæðanna. Ljóst er að óvissa í frumáætlun var verulega vanmetin.

Framkvæmdartími: Miðað við forsendur áætlunar II má gera ráð fyrir að húsnæði og lóð geti verið tilbúið fyrir starfsemi leikskóla **maí 2022** ef verkefnið er boðið út í byrjun júlí 2021. Þá er tímalína einnig bundin því að hægt verði að fara í þakframkvæmd utan útboðsverks og framkvæmt samhliða útboði. Taka skal fram að byggingaráform bíða endanlegs samþykkis hjá byggingarfulltrúa en verið er að bregðast við minniháttar athugasemdum vegna leyfisumsóknar.

Allur áætlaður kostnaður er með virðisaukaskatti á verðlagi júní 2021. Kostnaðaráætlun er byggð á magntölum og einingarverðum frá hönnuðum verkefnisins.

Unnið á frumathuganadeild Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Tafla 1: Kostnaðaráætlun II - sundurliðun

Safamýri 5 - kostnaðaráætlun II

Undirbúningur og kostnaður RVK	30.000.000
Eftirlit	22.000.000
Hönnun	60.000.000
Niðurrif	22.000.000
Búnaður og tæki	60.000.000
Aðstaða og jarðvinna	11.000.000
Burðarvirki	16.000.000
Lagnir og loftræsing	69.000.000
Rafkerfi og lýsing	67.000.000
Frágangur inn	125.000.000
Frágangur úti	92.000.000
Lóð	80.000.000
Samtals	654.000.000
Óvissa, auka- og viðbótarverk (15%)	98.100.000
Samtals með óvissu	752.100.000

Tafla 2: Breytingar á forsendum kostnaðaráætlana

Forsendur frumáætlunar - kostnaðaráætlun I	Breyttar forsendur - kostnaðaráætlun II
Lagt upp með að halda útveggjum að mestu óbreyttum. Aðeins átti að einangra og klæða austurgaf af vegna þekkts lekavandamáls þar.	Hreinsa þarf alla útveggi að innan og einangra og klæða þá að utan sökum rakaskemmda og óheppilegrar uppbyggingar og frágangs að innan.
Endurbætur/viðhald á núverandi þaki. Lagt upp með að nota a.m.k. sperrur og borðaklæðningu áfram.	Endurnýja þarf þak í heild sinni sökum rakaskemmda. Núverandi þak og uppbygging mjög flókin og óheppileg m.t.t. rakafærðis. Ný hönnun gerir ráð fyrir vottuðum og viðurkenndum samlokueiningum í þak.
Halda innra skipulagi og aðkomu að mestu óbreyttu. Nýta áfram eldhús, salerniskjarna og aðkomu án mikilla breytinga. Nýta hluta lagna áfram.	Endurnýja þarf alla innveggi og hurðar þar sem brunakröfur eru ekki uppfylltar auk þess sem burðargrindur veggja reyndust að miklu leyti gerðar úr vanefnum. Sem afleiðing af þessu þarf að endurnýja allar lagnir, en upprunalega stóð til að nýta a.m.k. ídráttarrör veggja og lofts. Hér verður einnig ljóst að ekki er lengur hagkvæmt að halda í núverandi eldhús og búnað sem því fylgir. Ekki hægt að nýta salerni og aðkomu án verulegra breytinga m.t.t. aðgengi fyrir alla.
Óvissa um ástand frárennislagna.	Flóknara er að endurnýja ónýtar frárennislagnir en gert var ráð fyrri. Grafa þarf undan húsinu þar sem gólfplata er berandi (ekki hægt að saga skurði í plötu).

Safamýri 5

Nýr leikskóli



UMHVERFIS- OG
SKIPULAGSSVIÐ

LÝSING Á FRAMKVÆMD

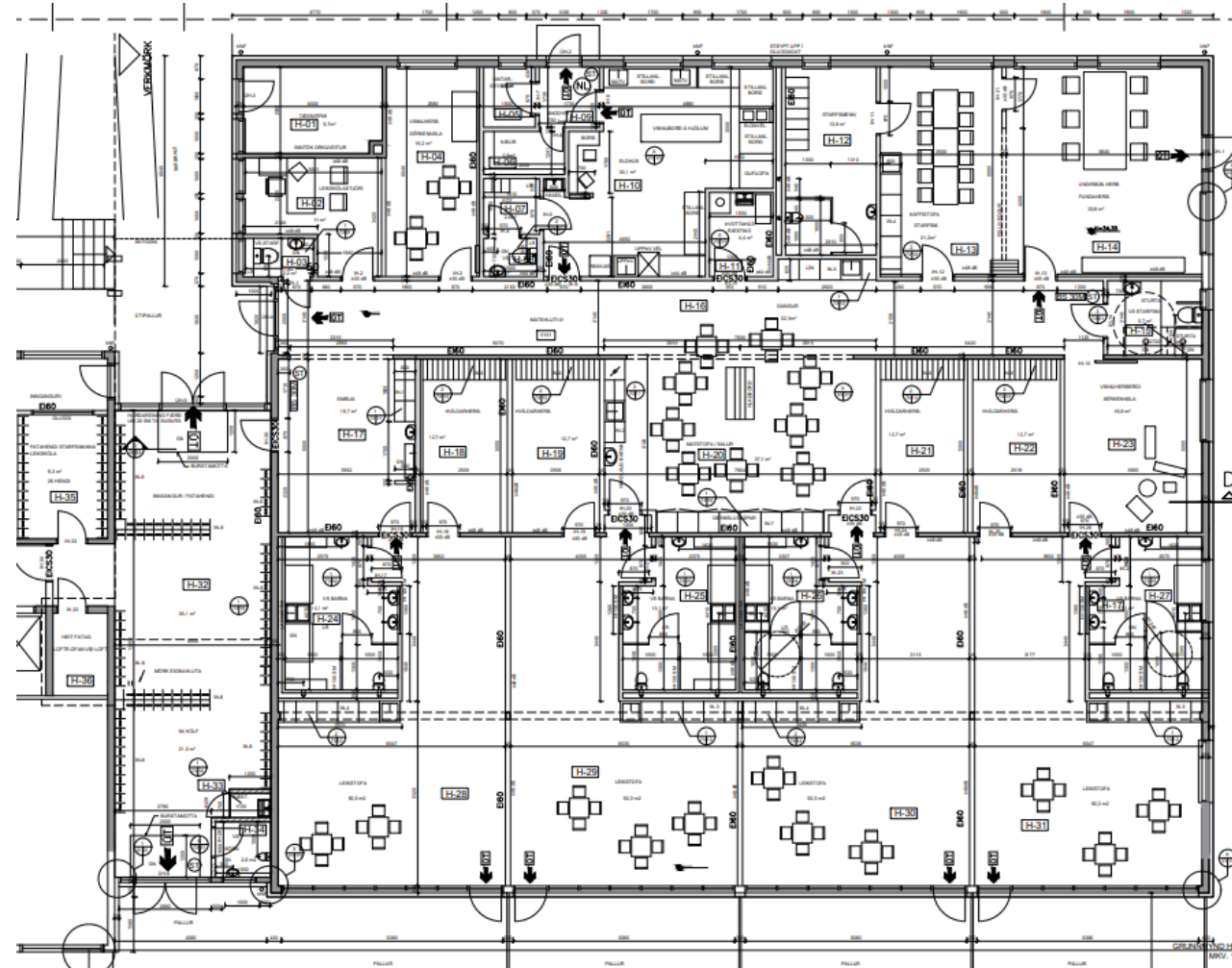
Framkvæmdin felur í sér endurnýjun austurhluta húsnæðis að Safamýri 5 ásamt útileiksvæði og aðkomu fyrir nýjan leikskóla.

HELSTU VERKÞÆTTIR:

- ENDURGERÐ HÚSNÆÐIS
 - Umfangsmiklar rakaskemmdir komu í ljós í hönnunar- og niðurrifsfasa verkefnisins.
 - Tryggja þarf heilsusamlegt húsnæði sem uppfyllir nútímakröfur fyrir starfsemi leikskóla.
- ENDURGERÐ ÚTILEIKSVÆÐIS OG AÐKOMU

ENDANLEG HÖNNUN LEIKSKÓLA

- Áætlaður fjöldi barna er 90-95 á 4-5 deildum.



KOSTNAÐUR OG VERKTÍMI

Kostnaðaráætlun II

Heildarkostnaður er áætlaður 752 MKR með 15% óvissu.

Gert er ráð fyrir 300 milljónum árið 2021 í framkvæmdakostnað og 452 milljónum árið 2022.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að hefja framkvæmdir í ágúst 2021. Áætluð verklok eru maí 2022 að uppfylltum nokkrum skilyrðum.

STEFNA OG MARKMIÐ

Framkvæmdin er hluti af verkefnum *Brúum bilið*.



TAKK
FYRIR