



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 22. október 2018

USK2018050003

8.9

Borgarráð

Íþróttamannvirki ÍR í Suður Mjódd.

Lagt er fram til borgarráðs minnisblað byggingarnefndar um uppbyggingu íþróttamannvirkja ÍR í Suður Mjódd dags. 19. október 2018.

Óskað er eftir að borgarráð heimili byggingarnefnd að halda áfram undirbúningi og framkvæmdum á grundvelli þess sem fram kemur í minnisblaðinu og greinargerð.

Greinargerð:

Fyrirhugaðar framkvæmdir í Suður Mjódd eru í samræmi við samning Reykjavíkurborgar og íþróttafélagsins ÍR sem samþykktur var í borgarráði 26. janúar 2017.

Byggingarnefnd Reykjavíkurborgar og ÍR vegna framkvæmdanna var skipuð með erindisbréfi í mars 2017 og hefur síðan þá unnið að undirbúningi og áætlanagerð.

Tilboð hafa verið opnuð í alútboði vegna byggingar á fjölnota íþróttahúsi og á grundvelli þess hafa kostnaðaráætlanir vegna samningsins í heild nú verið endurmetnar.

Heildarkostnaður við uppbygginguna er nú að óbreyttu áætlaður um 2.333,- mkr. á verðlagi í október 2018 sem er 14 % hærra en upphaflegur samningur við íþróttafélagið gerir ráð fyrir.

Hækkun kostnaðaráætlunar er 314 mkr. Byggingarnefnd mun nú skoða hvort ná megi fram raunhæfum sparnaði við verkefnið s.s. með því að draga úr umfangi án þess að framtíðarnot íþróttafélagsins að byggingunum rýrist.

F.h. byggingarnefndar,

Ámundi Brynjólfsson,

skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

Minnisblað byggingarnefndar, dags. 19. október 2018

FJÖLNOTA ÍPRÓTTAHÚS Í SUÐUR MJÓDD

KOSTNAÐUR – STAÐA

VERKNÚMÉR: 17068-001
HÖFUNDUR: GK/VYS

DAGS.: 2018-19-10

1. Útboðsferli

Tilboð hafa verið opnuð í alútbóði vegna Fjölnota ípróttahúss ÍR. Útboðið fór fram að undangengnu forvali þar sem þrír bjóðendur tóku þátt en þeir stóðust allir uppsettar kröfur.

Forval var auglýst þann 24.3.2018 og voru niðurstöður þess kynntar þátttakendum þann 8.5.2018. Þann 25.07.2018 var alútbóðsgögnum komið til væntanlegra bjóðenda og tilboð opnuð eftir framlengdan tilboðsfrest þann 4.10.2018. Allir þátttakendur skiluðu inn aðaltilboði í verkið og einnig bárust tvö frávikstilboð frá einum þátttakenda.

Ekki verður tekið tillit til þeirra frávikstilboða sem bárust þar sem þau standast ekki kröfur, eingöngu tilboða í óbreytt verkið.

Lægsta aðaltilboð nemur kr. 1.010.530.758 sem er 13% yfir birtri kostnaðaráætlun í útboðsgögnum.

Framkvæmdir við fjölnota ípróttahús voru boðnar út í alverktöku. Með því er megnið af áhættu við framkvæmdina flutt yfir á verktaka, þar með talin sú sem fylgir. Deilihönnun verksins er einnig á könnu verktaka. Í alverktöku er jafnframt ekki um aukaverk að ræða í skilningi ÍST-30 (kostnaðarauki vegna skorts á upplýsingum, ónákvæmni eða mistaka í útboðsgögnum), þó að viðbótarverk geti átt sér stað (breytingar að kröfu verkkaupa). Mikil vinna fór í undirbúning verksins til þess að draga úr líkum þess að slíkt komi upp á.

2. Fjölnota ípróttahús ÍR (knaþhús)– kostnaður

Hér er tekinn saman kostnaður vegna fyrirhugaðs fjölnota ípróttahúss (knaþhúss) ÍR í Suður – Mjódd.

Húsið samanstendur af fjölnota ípróttasal þ.e. hálfum knattspyrnuvelli auk æfingarsvæðis fyrir frjálsar ípróttir í vesturenda hússins. Tveggja hæða hliðarbygging liggur meðfram eystri langhlið salar. Í hliðarbyggingu er meðal annars gert ráð fyrir búningaástöðu, lyftingasal, geymslurýmum, tæknirými, salernisaðstöðu, aðstöðu fyrir áhorfendur og lyftu. Fyrri áætlanir gerðu ráð fyrir að rými sem nú er gert ráð fyrir í hliðarbyggingu yrðu staðsett í tengibyggingu við væntanlegt ípróttahús.

Heildarkostnaður er áætlaður fyrir fjölnota ípróttasal annarsvegar og hliðarbyggingu hinsvegar. Kostnaður hefur verið aðlagður að tilboðsfjárhæð útboðsferils í stað þess að miða við upphaflega kostnaðaráætlun.

Við áætlun skipulagsgjalds er gert ráð fyrir að brunabótamat jafngildi byggingarkostnaði. Byggingarleyfisgjöld og tengigjöld eru færð til kostnaðar ípróttasalar en gatnagerðargjöld og skipulagsgjald skiptast hlutfallslega milli þessara tveggja byggingarhluta. Skipting á gatnagerðargjaldi miðar við fermetra en skipulagsgjald við byggingarkostnað.

Sá liður í áætluninni sem nefnist hönnun nær til þeirrar hönnunar og eftirlits með framkvæmdinni sem ekki verður á könnu verktaka. Um er að ræða hönnun arkitekts og vinnu þess eftirlitsaðila sem ráðinn verður til verksins, vinna við útboðshönnun, jarðrannsóknir og gerð útboðsgagna sem og umsjón byggingarnefndar með verkinu. Miðað er við að þessi liður nemi 5% af framkvæmdakostnaði. Ekki er tekið tillit til þess kostnaðar sem mun falla til hjá Reykjavíkurborg.



1. Fjölnota íþróttasalur (4.326 m²)

Samtals framkvæmdarkostnaður með 24% vsk	674.798.498
Hönnun og önnur sérfræðivinna (5%)	33.739.925

Heildarkostnaður **708.538.423**

Fermetraverð **164 þús.**

Gatnagerðargjöld íþróttahús	88.406.136
Byggingarleyfisgjald	300.000
Tengigjöld	300.000
Skipulagsgjald (0,3% af brunabótamati)	2.125.615

Heildarkostnaður með opinberum gjöldum **799.670.174**

Fermetraverð **185 þús.**

2. Hliðarbygging (1.260 m²)

Samtals framkvæmdarkostnaður með 24% vsk	335.732.260
Hönnun og önnun sérfræðivinna(5%)	16.786.613

Heildarkostnaður **352.518.873**

Fermetraverð **280 þús.**

Gatnagerðargjöld hliðarbygging	25.749.360
Skipulagsgjald (0,3%)	1.057.557

Heildarkostnaður með opinberum gjöldum **379.325.790**

Fermetraverð **300 þús.**

3. Heildarkostnaður fjölnota íþróttahúss (1 og 2)

Samtals framkvæmdarkostnaður með 24% vsk	1.010.530.758
Hönnun	50.526.538

Heildarkostnaður **1.061.057.296**

Fermetraverð **190 þús.**

Opinber gjöld önnur en VSK	117.938.668
----------------------------	-------------

Heildarkostnaður með opinberum gjöldum **1.178.995.964**

Fermetraverð **211 þús.**

Vakin er athygli á því að opinber gjöld (önnur en VSK) eru óvenju há hlutfallslega af heildar framkvæmdakostnaði eða um 11,5%. Kemur það til vegna hins lága fermetraverðs við byggingarnar, sérstaklega íþróttasalar sem er í eðli sínu stór geimur.

3. Sparnaður vegna hliðarbyggingar

3.1 Íþróttahús (parkethús) með tengibyggingu/viðbyggingu

Í samningi milli Reykjavíkurborgar og íþróttafélags Reykjavíkur um uppbyggingu nýrra íþróttamannvirkja á lóð ÍR í Suður - Mjódd, er auk fjölnota íþróttahúss (knaþhúss) sem fjallað er um hér gert ráð fyrir að í lok árs 2020 verði tilbúið íþróttahús með parketgólfi, ásamt viðbyggingu (tengibygging) með tilheyrandi búningsaðstöðu og félagsaðstöðu.

Eins og að framan getur hafa ýmis rými sem áður voru hugsuð í viðbyggingu við íþróttahúsið nú verið staðsett í hliðarbyggingu fjölnota íþróttahúss.

3.2 Hliðarbygging við fjölnota íþróttasal

Tilkoma hliðarbyggingar meðfram langhlið fjölnota íþróttahús kemur til vegna áherslna á að halda kostnaði verks í lágmarki. Reynt hefur verið að setja sem flest þeirra rýma sem áður voru hugsuð í viðbyggingu við íþróttahús, inn í hliðarbyggingu í sparnaðarskyni en rýmin munu samnýtast með íþróttahúsi síðar meir.



Neðri hæð - Geymslur, lyftingaraðstaða, tæknirými, ræstirými, búningsherbergi, þvottahús, salernisaðstöður og lyfta.

Efri hæð – 44 m² salur ásamt aðstöðu fyrir áhorfendur til að fylgjast með æfingum í fjölnota íþróttasal. Rýmið er að mestu óhólfað og því unnt að aðlaga að óskum ÍR í framtíðinni.

Helstu sparnaðarpættir við þetta fyrirkomulag eru eftirfarandi:

- Húsgerð og byggingarlag hliðarbyggingar er einfaldara og því ódýrara en áður fyrirhuguð steypt tengibygging. Fermetraverð í hliðarbyggingu er áætlað vera 300 þús. á mótí 427 þús. í steyptri tengibyggingu.
- Hliðarbyggingin kemur í stað steyptra spyrnuveggja meðfram annarri langhliðinni.
- Gert er ráð fyrir að væntanlegt íþróttahús tengist síðar við enda hliðarbyggingar.

4. Heildarkostnaður íþróttahúss/parkethúss (2805m²)

Heildarkostnaður með hönnun og opinberum gjöldum **1.181.100.000**
Fermetraverð **421 þús.**

Áætlaðan heildarkostnað fyrir núverandi lausn, þ.e. fjölnota íþróttahús með hliðarbyggingu og íþróttahús/parkethús er að finna í töflu 1. Áætlaður kostnaður við íþróttahús/parkethús innifelur í sér hönnun, opinber gjöld og óvissu.

Tafla 1 – Kostnaður við fjölnota íþróttahús með hliðarrými ásamt tengibyggingu og parkethúsi, með VSK og opinberum gjöldum

Fjölnota íþróttahús með hliðarrými ásamt tengibyggingu og parkethúsi						
Hús	Rými	Magn	Eining	Einingarverð	Kostnaður	
Fjölnotahús		1	heild	799.670.174	799.670.174	
Hliðarrými		1	heild	379.325.790	379.325.790	
Parkethús					1.181.100.000	
	parket	2310	m ²	410.000	947.100.000	
	Forsalur	150	m ²	300.000	45.000.000	
	Ræsting	10	m ²	300.000	3.000.000	
neðri hæð	Búningsherbergi	260	m ²	600.000	156.000.000	
	Dómaraherbergi	25	m ²	600.000	15.000.000	
	geymsla	50	m ²	300.000	15.000.000	
Heildarkostnaður					2.360.095.964	

Kostnaðaráætlun á þessu stigi fyrir heildarverkin nemur því **2.360.095.964 kr. með VSK** og opinberum gjöldum vegna framkvæmdanna.

Þá á eftir að taka með í reikninginn að sveitafélög fá endurgreiddan VSK af sérfræðipjónustu og hönnun. Sérfræði- og hönnunarkostnaður vegna fjölnota íþróttahúss ásamt hliðarbyggingu, er áætlaður rúmar 50 milljónir króna með VSK. Þar fást því 12,4 milljónir króna endurgreiddar og fyrir íþróttahús með parketgólfi má gróflega áætla að um 15 milljónir fái endurgreiddar.

Heildarkostnaður með þeim VSK sem ekki fæst endurgreiddur er **2.332.695.964 kr. með VSK**.

Í minnisblaði Reykjavíkurborgar frá 16. janúar 2017 (R1610021 D-101) er þessi kostnaður metinn vera 700 + 1.000 + 200 = 1.900 milljónir króna. Frá þeim tíma sem það mat var lagt fram hefur vísitala byggingarkostnaðar hækkað um 7,7%. Ef tekið er tillit til þeirrar hækkunar nemur áætlun



Reykjavíkurborgar **2.046 milljónum króna** á verðlagi dagsins í dag. Ljóst er að óbreyttar framkvæmdir munu því verða um **14 %** dýrari en upphaflegt samkomulag gerði ráð fyrir.

Rétt er að geta þess að hluti skýringar á þessu er kostnaður við færslu og nýlögn núverandi frárennslis lagna á svæði ÍR, m.a. frá núverandi húsnæði, sem kemur til vegna færslu Veitna á stofnlögnum á svæðinu. Einnig hefur það haft áhrif til hækkunar að fjölnota íþróttahús verður nú með aðstöðu til æfinga frjálsra íþrótta en sú innanhússaðstaða er staðsett í því rými þar sem það er það ódýrasta í byggingu á svæðinu.

Byggingarnefnd mun nú skoða hvort ná megi fram sparnaði með því að draga úr umfangi verkefnis að einhverju leyti.

Að endingu er rétt að ítreka það að opinber gjöld önnur en VSK eru tiltölulega hátt hlutfall af heildarkostnaði framkvæmdanna vegna eðlis hluta húsnæðisins sem um ræðir. Kemur það til vegna gatnagerðargjalda sem reiknast á fermetra húsnæðis. Íþróttahús og þá sérstaklega fjölnotaíþróttahús eru geymar sem skila tiltölulega lágu fermetraverði í byggingu vegna lítils frágangs innanhúss og hólfunar. Gatnagerðargjöld sem leggjast ofan á fermetraverð eru því hærra hlutfall af kostnaði við reisingu hvers fermetra í slíku húsnæði en ef um hefðbundnar byggingar væri að ræða.

4. Næstu skref

Byggingarnefnd hefur yfirfarið innkomin tilboð og mun í framhaldinu, með samþykki borgarráðs, leggja til við innkauparáð Reykjavíkurborgar að gengið verði að aðaltilboði lægstbjóðanda.

Að því loknu mun byggingarnefnd setja af stað undirbúningsvinnu fyrir íþróttahús parkethús, með það í huga að ná fram raunhæfum sparnaði við þær framkvæmdir, án þess að framtíðarnot íþróttafélagsins af byggingunum rýrist.

Fyrirhuguð íþróttamannvirki hjá ÍR í Suður Mjódd						
Samningur Rvb við ÍR 16.1.2017				Áætlanir byggingarnefndar		Frávik
hækkun byggvísit.		7,68%	október 2018			
m.kr.		uppf.	m.kr.			m.kr.
1	Knatthús	700	754	Fjölnotahús 4.326 m ²	800	
				hliðarbygging 1,260 m ²	379	
				(þar af gatnag. gj. 114 mkr.)		
Samtals:			754		1.179	425
2	Íþróttahús	1.000	1.077	Íþróttahús 2.805m ²	1.181	
				(þar af gatnag. gj. 58 mkr.)		
Samtals:			1.077		1.181	104
3	Annað í Mjódd	200	215		0	-215
Samtals:		1.900	2.046		2.360	314
				Endurgreiddur vsk	-27,4	
Samtals:					2.333	114%
(Alls opinb.gjöld ~180 mkr.)						