



Borgarráð

Íþróttamannvirki ÍR í Mjódd. Íþróttahús (parkethús) og fjölnota íþróttahús (knaþhús).

Íþróttamannvirki ÍR í Suður Mjódd

Lögð er fram stöðuskýrsla byggingarnefndar um uppbyggingu íþróttamannvirkja ÍR í Suður Mjódd dags. janúar 2020.

Óskað er eftir að borgarráð heimili byggingarnefnd að bjóða út í alútboði framkvæmdir við íþróttahús (parkethús) ásamt tengibyggingu við fjölnotahús (knaþhús) sem nú er í byggingu.

Kostnaðaráætlun 2 vegna þessa útboðs er 1.158 mkr.

Verðlag áætlunar í desember 2019.

Greinargerð:

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

Heildarkostnaður við uppbygginguna er nú áætlaður að verði 2.417 mkr.

Er það til samræmis við þá áætlun um heildarkostnað sem samþykkt var í borgarráði í október 2018 og hljóðar á verðlagi í desember 2019 upp á 2.436 mkr.

Íþróttahús á svæði ÍR í Suður – Mjódd verður staðsett suð-austan við fjölnotahús sem nú er í byggingu. Áætlað er að byggingu fjölnotahúss verði lokið í mars/apríl 2020. Innangengt verður á milli þessara húsa.

Íþróttahúsið sem reisa skal verður á tveimur hæðum, alls um 4220 m² en þar af er íþróttasalurinn um 2400 m² (65,5x36,5m) á einni hæð. Í húsinu verður hægt að iðka ýmsar íþróttir, bæði æfingar og keppni og miðað er við að kröfum til keppni í handbolta og körfubolta verði mætt. Fjöldi áhorfenda getur orðið um 800 manns. Alútboð þetta nær yfir verkfræðihönnun og byggingu hússins. Neðri hæð hússins verður að stærstum hluta

niðurgráfin. Gert er ráð fyrir að húsið verði byggt úr steinsteypu og stáli, einangrað að utan og klætt málmklæðningu.

Kostnaðarstaður: 1105

Kostnaðaráætlun 2 vegna íþróttahúss (parkethús): 1.158 mkr. (verðlag í desember 2019).

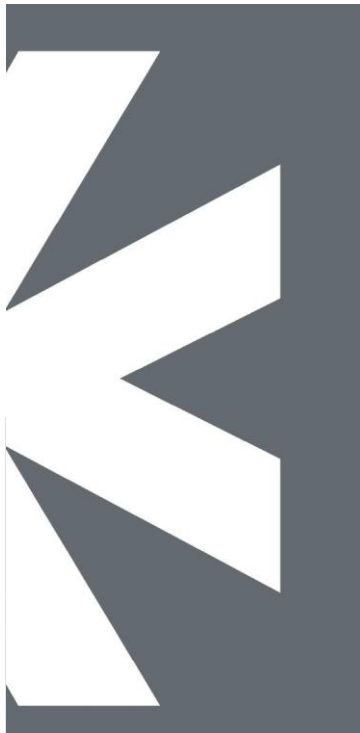
Áætlaður heildarkostnaður: 2.417 mkr.

Áfallinn kostnaður: 892 mkr. (desember 2019).

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

Stöðuskýrsla byggingarnefndar, janúar 2020



UPPBYGGING Á ÍR SVÆÐI Í SUÐUR - MJÓDD

Stöðuskýrsla janúar 2020



Byggingarnefnd







Efnisyfirlit

Efnisyfirlit.....	ii
1 Inngangur	1
2 Fjölnota íþróttahús	1
2.1 Framkvæmdir	1
2.2 Kostnaður	1
2.2.1 Útboðsverk	1
2.2.2 Skilgreind viðbótarverk.....	1
2.2.3 Möguleg viðbótarverk	2
2.2.4 Annar kostnaður	2
2.2.5 Samantekt kostnaðar	3
3 Parkethús	3
3.1 Almennt	3
3.2 Núverandi kostnaðaráætlun	3
3.3 Staða.....	4
3.4 Næstu skref	4



1 Inngangur

Í eftirfarandi minnisblaði er annarsvegar gerð grein fyrir stöðunni á framkvæmdum við fjölnota íþróttahús á íþróttasvæði Íþróttafélags Reykjavíkur (ÍR) í Mjódd og hinsvegar undirbúningi útboðs á parkethúsi sem mun þjónusta bæði hand- og körfubolta.

2 Fjölnota íþróttahús

2.1 Framkvæmdir

Eins og fram kemur í fyrri skýrslum átti Munck Íslandi lágsta aðaltilboð í reisingu fjölnota íþróttahúss. Tilboðið hljóðaði upp á 1.010.530.758 kr. með VSK sem var 13% yfir þeirri kostnaðaráætlun sem birt var í útboðsgögnum. Um var að ræða alútbóð þar sem verktaki annast m.a. deilihönnun en Efla verkfræðistofa er undirverktaki Munck fyrir þann þátt.

Staða framkvæmda í lok árs 2019 er góð. Stálvirki hefur nú verið reist, að frátöldum 4 súlum sem munu standa á vesturgafli hússins þar sem gert er ráð fyrir aðkomu í hús.

Mestallri steypuvinnu er nú lokið. Ásteypulag á holplötur er nú komið og búið að steypa stigapall og koma þar fyrir stigum. Verktaki hefur nú hafið vinnu við hleðslu innveggja og þá eru útveggjaeiningar komnar að mestu á 3 úthliðar og á neðri hæð hliðarbyggingar. Þá hefur verktaki nú hafið undirbúning fyrir gafklæðingar á steypu og búið að koma upp T leiðara og einangrun.

Topplag undir gervigras er komið og fínjöfnun hafin á því. Lokajöfnun á topplaginu fer fram síðar.

Verktaki hefur afhent eftirliti nýja verkáætlun þar sem verklok eru sýnd 25. mars 2020 í stað 9. mars eins og sammælt var um. Eftirlit yfirfer nú umrædda áætlun en talið er að þessi viðbót sé í áætlun til að mæta lúkningu á leifarlista sem kann að koma fram við lokaúttekt. Ekki er talin hætta á að skil á húsi dragist úr hófi fram.

Samskipti verktaka við aðliggjandi aðila hefur verið góð. Um er að ræða annarsvegar ÍR sem rekur íþróttastarfsemi sína á svæðum sem liggja að framkvæmdum og hinsvegar íbúa í íbúðum félags eldri borgara í Árskógum.

Á framkvæmdatíma hafa borist athugasemdir til Byggingarnefndar frá ofangreindum íbúum og afgreitt þær eins og hægt er. Hafa þessar athugasemdir snúist um ásýnd og moldarfok en komið var fyrir mönum milli blokkanna og íþróttahússins til að draga úr sjónrænum áhrifum íþróttahússins að þeirra ósk. Ekki verður unnt að ganga frá grasi á mönina fyrr en á komandi vori og olli því moldarfok úr henni óþægindum síðla sumars og snemma hausts. Ástæða þess að gras var ekki sett á mönina strax var ósk íbúanna um að mönin yrði lækkuð en sú vinna verður ekki unninn fyrr en sumar/vor 2020. Ekki þótti ráðlegt að tyrfa mönina nú og svo aftur tæpu ári síðar eftir lækkun, sérstaklega í ljósi þess að frágangur á lóðum blokkanna er ólokið og mönin því ekki ein valdur að moldarfoki.

2.2 Kostnaður

2.2.1 Útboðsverk

Tilboð Munck í fjölnota íþróttahús nam 1.010.530.758 með VSK. Nýjasti reikningur verktaka, vegna vinnu í desember 2019, sýnir að 20.407.093 kr. hafa bæst við vegna verðbóta (og VSK af verðbótum) en verkið verðbætist frá og með 1. maí 2019. Alls hafa 685.727.662 kr (með VSK og verðbótum) verið reikningsfærðar þegar þetta er ritað en það eru um 65,8% af samningsverði ef verðbætur eru undanskildar.

2.2.2 Skilgreind viðbótarverk

Búið er að samþykka tvö viðbótarverk í verkinu. Annað þeirra varðar stækkun á rampi frá húsi sem nemur um 2 mkr en hitt er vegna starfsmannaðstöðu sem bætt var við að kröfu byggingarfulltrúa.



Kostnaður vegna þessa hefur ekki verið áætlaður en arkitekt þarf fyrst að ljúka við teikningar af rýminu. Gera má ráð fyrir viðbótarkostnaði upp á um 3 mkr fyrir starfsmannaaðstöðuna.

Að ósk Veitna verður aðaltafla rafmagns fyrir næstu framkvæmd (parkethús) jafnframt færð á milli verka og verður hún staðsett í fjölnota íþróttahúsi með tilheyrandi hliðrun á kostnaði milli verka. Er sá kostnaður talinn nema um 3 mkr sem telst þá viðbótarverk við framkvæmdir fjölnota íþróttahúss.

Skilgreind viðbótarverk nema því um 8 - 10.000.000 kr sem er um 0,8-1,0% af samningsupphæð. Sem stendur nemur því framkvæmdakostnaður með VSK, viðbótarverkum og áföllnum verðbótum alls: **1.040.937.851 kr** (ef miðað er við 10 mkr vegna skilgreindra viðbótarverka).

2.2.3 Möguleg viðbótarverk

Byggingarnefnd hefur tekið til skoðunar tillögu verktaka um uppsetningu á viðbótar loftræsikerfi. Um er að ræða nýjung sem felst í lagningu taustokka í mæni íþróttasalar en það mun nýta betur heitt loft sem blasið skal inn á svæði frjálsra íþróttahúsa. Þetta hefði í för með sér einhverja fækkun ofna á knattspyrnusvæðinu og lægri rekstrarkostnað til framtíðar en kostnaður við húsið eykst. Óljóst er hver kostnaðaraukinn yrði verði þetta samþykkt en von er á grófri kostnaðaráætlun frá verktaka varðandi uppsetningu stökkanna sem mun taka tillit til lækunar kostnaðar vegna ofnauppsetningar. Sú áætlun verður svo útfærð nánar samhliða hönnun þessa kerfis, ef áætlaður kostnaður rúmast innan þess ramma sem byggingarnefnd telur ásættanlegan.

Verktaki hefur einnig tilkynnt að flóttastigi frá efri hæð hliðarbyggingar kalli á aðra, dýrari útfærslu en útboðsgögn gerðu ráð fyrir. Byggingarnefnd hefur kallað eftir skýringum á þessum breytingum frá arkitekt og bíður svars áður en afstaða verður tekin til þessa máls.

Að lokum er hugsanlegt að leggja verði bráðabirgðaaðkomu og bráðabirgðastæði fyrir fatlaða við norðvestur hlið húss til að fá úttekt á því vorið 2020. Aðkoma norðaustanmegin verður í uppnámi vegna fyrirhugaðra framkvæmda við parkethús. Verktaki hefur lagt vinnslóða norðvestanmegin sem nýta mætti með litlum tilkostnaði í þeim tilgangi. Er ákvörðun í vinnslu með arkitekt og lóðarhönnuði.

Vegna þessara mögulegu aukningar á viðbótarverkum og þeim viðbótarverkum sem kunnu að koma fram fyrir verklok, telur byggingarnefnd varfærið að bæta 50 mkr. við endanlegan kostnað fjölnota íþróttahúss. Sú upphæð tekur tillit til þeirra viðbótarverka sem eru nú til umfjöllunar og annars ófyrirséðs.

Ef þessum 50 mkr. er bætt við framkvæmdakostnað má ætla að hann endi í **1.090.937.851 kr** (með VSK og þegar áföllnum verðbótum).

2.2.4 Annar kostnaður

Auk framkvæmdakostnaðar og virðisaukaskatts leggjast opinber gjöld á framkvæmdirnar sem eru annarsvegar föst (byggingarleyfisgjald að hluta og tengigjöld), og hinsvegar gjöld sem eru háð stærð húss (gatnagerðargjöld og byggingarleyfisgjald að hluta) og brunabótamati (skipulagsgjöld). Sá kostnaður var alls **117.938.668 kr**.

Að auki fellur til kostnaður vegna hönnunar (annarrar en deilihönnunar sem er á hendi verktaka), verkstjórnar og eftirlits.

Samið var við verkfræðistofuna Hnit hf. um eftirlit með framkvæmdinni frá og með október og nam tilboð þeirra rétt tæpum 9 mkr (um 50% af kostnaðaráætlun) en eftirlit sem unnið var fram að því nemur um 7 mkr. Alls eru þetta 16 mkr en gera má ráð fyrir að kostnaður vegna samnings við Hnit aukist eitthvað ef lokauppgjör við verktaka tefst eða tafir verða á afhendingu. Til að mæta því, sem og tilfallandi prófunum annarra aðila, er eftirlit talið nema 20 mkr.

Hönnun, skipulagsvinna, jarðtæknirannsóknir, gerð útboðsgagna, verkstjórn og önnur sérfræðivinna er áætluð um 60 mkr til viðbótar og nemur þessi þáttur því 80 mkr alls með VSK.

Þar sem virðisaukaskattur af ofangreindri þjónustu fæst endurgreiddur er raunverulegur kostnaður við hana **64.516.129 kr**. Hið sama gildir um VSK af deilihönnun verktaka og má því lækka framkvæmdakostnað um **14.058.036 kr**, sem er VSK af kostnaði við hönnun Munck.



2.2.5 Samantekt kostnaðar

Þannig verður heildarkostnaður Reykjavíkurborgar við fjölnota íþróttahús ásamt hliðarbyggingu, á verðlagi í desember 2019, eftirfarandi:

Framkvæmdakostnaður (Munck)	1.090.937.851 kr (sjá 2.2.1-2.2.3)
VSK af deilihönnun Munck	-14.058.036 kr
Opinber gjöld (önnur en VSK)	117.938.668 kr
Hönnun, eftirlit, verkstjórn og sérfræðiráðgjöf	<u>64.516.129 kr</u> (að frádregnum VSK)
Alls:	1.259.334.612 kr

3 Parkethús

3.1 Almennt

Byggingarnefnd vinnur að frumhönnun parkethúss fyrir handbolta- og körfuboltaiðkun. Lagðar hafa verið fram nokkrar tillögur sem þurfti að skera niður vegna þess að þær reyndust of dýrar þegar kostnaður við þær var metinn. Helgi Már Halldórsson, arkitekt frá arkitektastofunni ASK, hefur nú skilað inn endanlegum frumdrögum að parkethúsi eftir þennan ítrekaðan niðurskurð. Eftir mikla skoðun og greiningu á tillögunni er ekki unnt að sjá að húsið/kostnaður verði skorinn meira niður ef það á að þjóna tilgangi sínum með skammlausum hætti.

Fjárveiting til byggingar á parkethúsi nemur 1.000 mkr á verðlagi samnings Reykjavíkurborgar og ÍR sem undirritaður var í janúar 2017. Uppfært til verðlags dagsins í dag (janúar 2020) nemur þessi upphæð **1.126.728.111 kr**.

3.2 Núverandi kostnaðaráætlun

Búið er að meta kostnað við núverandi tillögu arkitekts. Áætlaður framkvæmdakostnaður þeirrar tillögu, með VSK, er 1.018.531.000 kr. Til viðbótar bætast 106.900.000 kr fyrir hönnun, eftirlit, verkstjórn og sérfræðiráðgjöf auk u.þ.b. 98.000.000 kr í opinber gjöld. Virðisaukaskattur af hönnun, eftirliti, verkstjórn og ráðgjöf (20.690.323 kr) fæst endurgreiddur og dregst því frá.

Heildarkostnaður er því eftirfarandi:

Framkvæmdakostnaður (verktaki)	1.018.531.000
Hönnun, eftirlit, verkstjórn og ráðgjöf	106.900.000
VSK af hönnun og ráðgjöf	-20.690.323
Opinber gjöld (önnur en VSK)	<u>98.000.000</u>
Alls:	1.158.340.677 kr

Nákvæmnismörk áætlunarinnar gera ráð fyrir efri vikmörkum framkvæmdar upp á 1.324.090.300 kr en neðri vikmörk eru 916.677.900 kr. Með viðbættum opinberum gjöldum og kostnaði við verkstjórn, sérfræðiráðgjöf, hönnun og eftirlit (án VSK) sem nema 139.809.677 kr, verður þetta:

Áætlaður kostnaður:	1.158.340.677 kr	32 mkr yfir samningsupphæð
Efri vikmörk:	1.463.899.977 kr	337 mkr yfir samningsupphæð
Neðri vikmörk:	1.056.487.577 kr	70 mkr undir samningsupphæð

Byggingarnefnd áformar að kynna Borgarráði tillögu að parkethúsi og fylgirýmum ásamt kostnaðaráætlun áður en verkið verður boðið út. Um er að ræða framkvæmd sem er útboðsskyld á EES.



3.3 Staða

Niðurskurður í parkethúsi er talinn hafa náð endastöð. Kröfur um salerni, ræstirými, búningsklefa og önnur stoðrymi gera það að verkum að húsið verður ekki minna án þess að lenda á skjön við byggingarreglugerð eða rýra verulega notkun húss.

Óljóst er hvort staða á verktakamarkaði verður til þess að tilboð í reisingu parkethúss verði lægri en kostnaðaráætlun gerir ráð fyrir. Til þess að tilboð drægi áætlunina undir það viðmið sem samningur ÍR og Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir þyrfti tilboðið að vera 97% af kostnaðaráætlun. Er þá ekki gert ráð fyrir mögulegum viðbótarverkum eða öðru ófyrirséðu sem ráðlegt er að gera ráð fyrir. Þó er ekki óhugsandi að kólnandi staða á markaði verði til þess að ásættanleg tilboð fáiast í reisingu hússins. Slíkt er hinsvegar ógjörningur að spá fyrir um með nokkurri vissu án útboðs.

3.4 Næstu skref

Fáist samþykkt hjá borgarráði fyrir útboði á húsi samkvæmt lýsingu hér að ofan, mun byggingarnefnd ganga frá endanlegri frumhönnun húss og vinna út boðsgögn í framhaldinu, í samstarfi við ASK.

Telji Borgarráð æskilegra að kanna hverjar líkur eru á því að frumvarp um niðurfellingu VSK af framkvæmdinni fáiast samþykkt þarf að gera það með einhverjum hætti. Einnig þyrfti að kanna tímalínu þess ferils, þ.e. hvenær verður það orðið að lögum ef niðurstaða atkvæðagreiðslu verður jákvæð. Ræða yrði við ÍR um þá seinkun sem þetta hefði í för með sér.

Óháð ofangreindu er áætlað að parkethús verði boðið út í alútboði að undangengnu forvali á sama hátt og gert var með 1. áfanga, fjölnota ípróttahúss. Fer það eftir afgreiðslu Borgarráðs hvenær útboðið sjálft er tímabært. Inn í útboðsgögn verður settur fyrirvari um þak á kostnað, þ.e. að tilboðum yfir fyrirframákveðna upphæð verður hafnað.