

Reykjavík, 13.09.2017

Borgarráð

Efni: Fyrirspurn um Bæjarháls 1

Vísað er til erinda borgarráðs þar sem óskað er umsagnar um svohljóðandi fyrirspurnir borgarfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina fram kominna í ráðinu 7. september sl.

Óskað er eftir upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur um það hvernig brugðist var við þeim atriðum sem fram koma í niðurstöðu Eflu verkfræðistofu í maí 2009, um skemmdir á klæðningu og gluggum vesturhúss, frumskoðun og mat, en mat Eflu var birt á heimasíðu OR 31. ágúst sl. R17060170.

Óskað er eftir upplýsingum frá Orkuveitu Reykjavíkur um nákvæma sundurliðun viðhalds- og framkvæmdarkostnaðar vegna húseigna á Bæjarhálsi á árunum 2007-2014, þ.e. í hvaða viðhald eða framkvæmdir var farið nákvæmlega hvert þessara ára og á hvaða húsi og hvernig kostnaður vegna hvers verkþáttar skiptist, en upplýsingar um heildarkostnað hvers árs voru birtar á heimasíðu OR 31. ágúst sl.

Umsögn**1. Inngangur**

Vesturhús OR að Bæjarhálsi 1 er skemmt vegna raka. Umfangsmikil rótargreining ráðgjafa á orsökum rakaskemmda hefur leitt í ljós líkur á því að fleiri en ein ástæða sé fyrir rakaskemmdum á húsinu en allar má þær þó líklega rekja til þess að veðurhlíf hússins virkar ekki sem skyldi.

Almennt gildir um veðurhlífar að þær vernda innviði húss gegn því að raki komist að þeim. Sé veðurhlíf rétt hönnuð, byggð úr endingargóðum efnum og frágangur hennar réttur er líftími veðurhlífar hæglega 50 ár en þó takmarkaður af endingartíma þeirra efna sem hún er búin til úr. Samantektin hér að neðan er unnin úr skýrslum ráðgjafa.

Í tífelli vesturhúss að Bæjarhálsi 1 er veðurhlífin gerð úr áli, gleri, sementsbundnum trétrefjaplötum og gúmmipéttingum. Einnig er drenkerfi í gluggaprófílum útveggja en hlutverk þess kerfis er að veita öllu vatni sem kemst inn fyrir glerskífur og álklæðningu út úr húsinu aftur svo það valdi ekki skaða. Endingartími álplatna, glers, trétrefjaplatna og gúmmipéttinga er mislangur eftir því um hvaða efni ræðir en mun meiri í öllum tilfellum en þau 15 ár sem liðin eru frá því húsið var byggt.

Líkt og áður segir eru fleiri en ein ástæða fyrir að veðurhlíf vesturhúss virkar ekki sem skyldi. Meginástæður eru þó líklega þær að í fyrsta lagi hefur ekki rétt verið staðið að frágangi veðurhlífar á byggingartíma hússins. Í annan stað er líklega galli í drenkerfi veggjanna sem gerir að verkum að mikil hætta er á að það vatn sem kemst í drenkerfi losni ekki út úr því aftur. Hætta er á að það fyllist af vatni sem smitast svo inn í vegg hússins þar sem það kemst í byggingarefni sem eru mjög viðkvæm fyrir skemmdum vegna raka. Drenkerfið er ekki hægt að lagfæra nema með því að endurbyggja veggina í

heild sinni. Ekki er hægt að minnka áhrif gallaðs drenkerfis eða rangrar uppsetningar á veðurhlíf með hefðbundnu viðhaldi.

Niðurstaða ráðgjafa OR er samhljóma. Þar sem um alvarlega galla í veggjum vesturhúss er að ræða er ekki talið ráðlegt að lagfæra þá. Svipuð niðurstaða hefði líklega fengist þótt sú umfangsmikla skoðun á veggjum sem nú er að baki hefði verið gerð sama ár og húsið var tekið í notkun.

2. Viðhalds-, og framkvæmdakostnaður vegna húseigna OR að Bæjarhálsi 1 á árunum 2007-2015

Eftirfarandi töflur sýna sundurliðun á kostnaði vegna viðhalds og framkvæmda á húseignum OR að Bæjarhálsi 1. Í skjótri samantekt í erindi OR til borgarráðs 30.8. sl. var innifalið í útgjöldum ársins 2008 uppgjör við Reykjavíkurborg vegna bygginga- og gatnagerðargjalda sem ekki átti heima meðal viðhalds- og framkvæmdakostnaðar.

Ár: 2007	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Slípun og lökkun gólfa í austur- og vesturhúsi	2.800.000
Breyting 6. hæðar vesturhúss	17.200.000
Viðgerð brunalokastýringa í hússtjórnarkerfi	616.000
Lagnir að fundarherbergi á 4. hæð austurhúss	954.000
Viðhald raflagna	2.354.000
Viðhald pípulagna	1.380.000
Bílastæði við Kyndistöð	22.090.000
Norðurhús spúlaðstaða	5.419.000
Umhirða lóðar	7.624.000
Samtals:	60.437.000

Ár: 2008	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Skyggni aðalinngangs norðurhúss	3.873.813
Umhirða lóðar	10.228.507
Endurbætur á aðgangsstýringarkerfi og öryggiskerfi	3.865.237
Breyting 3.hæð austurhús	1.968.155
Viðhald pípulagna	1.586.584
Stálklæðning; eldhús og pottauppvask	1.632.000
Múrviðgerðir á gólfi -2.hæð	1.571.000
Eldhúskrókar á hæðum lagfæringar	1.026.273
Verk unnin af framkvæmdadeild OR (smáverk)	3.062.960
Þaklúga vesturhúss	952.037
Viðhald raflagna	1.781.455
Málun á eldhúsi Bæjarhálsi	585.062
Lagfæring á plani við Kyndistöð undir olíutönkum	1.979.787
Samtals:	34.112.870

Ár: 2009	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Endurbætur á vatnsúðunarkerfi	648.957
Taka upp að hluta eldinguna á bílastæði vegna slyshættu	1.011.446
Þakviðgerðir austurhúsi	382.400
Uppsetning, frágangur og tenging á brunnum á lóð	1.183.750
Verk unnin af framkvæmdadeild OR	5.923.433
Klæðning vesturhúss yfirfarin og áfellur festar	3.458.347
Viðhalda raflagna	2.607.387
Umhirða lóðar	9.544.014
Endurbætur á vatnsúðunarkerfi bílskýlis	1.489.298
Endurbætur vegna vatnstjóns í norðurhúsi	2.086.979
Samtals:	28.336.011

Ár: 2010	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Málun gólfa á vélaverkstæði norðurhúss	894.144
Viðhald raflagna	5.873.518
Ýmis verk unnin af framkvæmdadeild OR (allir ofnar yfirfarnir)	10.758.588
Umhirða lóðar	11.120.190
Endurbætur á loftræstingu í rannsóknarstofu austurhúss	7.602.000
Samtals:	36.248.440

Ár: 2011	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Endurbætur á hússtjórnarkerfi	13.619.471
Umhirða lóðar	6.041.268
Verk unnin af framkvæmdadeild OR (snjóbræðslukerfi, smíðavinna, loftræsting, lofttúða þak norðurhúss o.fl.)	10.460.051
Viðhald raflagna	2.055.393
Málun, viðgerðir á hurðum, brunapéttingar	3.707.807
Endurbætur á aðgangsstýringarkerfi og öryggiskerfi	4.500.000
Lagning vatnsnema	2.380.921
Uppsetning á myndavélum	1.978.313
Mótorlokar efni og vinna	1.364.723
Samtals:	46.107.947

Ár: 2012	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Endurbætur á hússtjórnarkerfi	4.787.983
Umhirða lóðar	4.918.220
Verk unnin af framkvæmdadeild OR (raflagnir og pípulagnir)	9.963.784
Smíðavinna, fundarherbergi og fleira	2.223.880
Neyðarlýsing lagfæring	1.149.232
Lagfæring á ristum á gólfum í eldhúsi	1.509.398
Slípun á parketi austurhúss	2.231.045
Viðgerðir á hurðum	449.496
Málningarvinna	781.033
Minniháttar viðhaldsverk	3.109.314
Endurnýja staura á lóð eftir foktjón	800.912
Endurbætur á aðgangsstýringarkerfi og öryggiskerfi	5.122.244
Samtals:	37.046.541

Ár: 2013	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Umhirða lóðar	7.940.128
Minni viðhaldsverk	1.893.551
Viðgerð á hurðum	600.496
Loftræsting vörumóttaka og ljós í norðurhúsi	3.479.080
Lagfæring á parketi austurhúss	4.964.801
4. hæð austur stækkun fundarherbergis	2.074.357
Útiskilti	1.750.608
Málningarvinna	1.723.100
Neyðarlýsing	1.434.817
Verk unnin af OR (raflagnir og pípulagnir)	1.551.127
Samtals:	27.412.065

Ár: 2014	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Norðurhús stækkun á millipalli og endurbætur á loftræstikerfi	74.249.805
Fundarherbergi 1. hæð vesturhúss	5.198.959
Endurbætur loftræstikerfis, fundarherbergi austurhúss	11.633.243
Nýtt fundarherbergi 6.hæð vesturhúss og einangra í loftum	1.257.273
Hreinsun varmaskipta	1.169.284
Gert við leka á þaki austurhúss og svölum 6.hæðar vesturhúss	999.764
Lagfæring á parketi	1.449.251
Verk unnin af OR (raflagnir og pípulagnir)	11.949.418
Umhirða lóða	8.864.914
Öryggiskerfi, aðgengiskerfi	6.899.554
Verk skv. skýrslu Verkís vegna sölu (smíðir, píparar, rafvirkjar)	9.255.995
Smáverk (hurðarviðgerðir og fleira)	3.015.318
Samtals:	135.942.778

Ár: 2015	Kostnaður kr.f.utan vsk.
Breytingar í stjórnstöð	20.639.346
Breyting loftræstingar og sprautuklefa norðurhúss	6.497.873
Breyting á skrifstofurými 2. og 5.hæð vesturhúss	24.579.166
Lokun útigeymslu vesturporti norðurhúss	6.397.909
Endurbætur á loftræstikerfi fundarherbergja austurhúss	5.293.005
Málningarvinna og smíðavinna ýmis	6.476.746
Endurbætur á loftræstingu	9.821.495
Verk unnin af OR (raflagnir og pípulagnir)	10.220.605
Öryggiskerfi, aðgangsskerfi	2.235.807
Rafmagns og píparavinna ýmis	5.533.365
Skoðun á rakaskemmdum vesturhúss	7.901.175
Laga aðgang að fitugildru fyrir matstofu	2.107.385
Rafbílastæði	2.987.524
Parketslípun vesturhús	4.272.398
Umhirða lóða	9.084.861
Samtals:	124.048.660

3. Umfang viðgerða í framhaldi ástandsskoðana á árunum 2004-2015

a. 2004 – Viðgerð á austurhlið vesturhúss.

Í framhaldi athugasemda OR við gæði veðurhlífar á austurhlið vesturhússins voru viðgerðir unnar á sunnanverðri austurhliðinni. Í viðgerðinni fólst að álplötur voru fjarlægðar og veggur klæddur með vatnspéttum dúk, að því loknu voru álplötur settar upp aftur.

Markmið viðgerðar eru nú ekki talin hafa náðst og jafnvel að dúkurinn hafi gert illt verra. Í skoðun verkfræðiráðgjafa 2016 á dúknum komu fram merki um leka undir dúknum auk þess sem hann var götöttur og því ekki vatnsheldur.

b. 2009 – Ástandsskýrsla Eflu um húsið

Efla gaf út skýrslu um ástand hússins í maí 2009. Í framhaldi skýrslu vann Efla tillögur að viðgerðum ásamt kostnaðarmati og gaf út minnisblað með niðurstöðum þann 28.október 2009.

OR réðst í viðgerðir í framhaldinu í samræmi við ráðgjöf Eflu. Tillögum Eflu um umfang og aðferðir var fylgt að öllu leyti og viðgerðum lokið. Viðgerðir snéru m.a. að því að festa laus vatnsbretti, lausar skrúfur í áfellum og lausa klæðningu.

Kostnaður vegna þessara viðgerða nam um 3,5 milljónum króna á verðlagi ársins 2009.

c. 2013 – Ástandsskýrsla Verkís um húsið

Áður en gengið var frá sölu á húseignunum að Bæjarhálsi og Réttarhálsi fól væntanlegur kaupandi verkfræðistofunni Verkís að meta ástand allra húsanna og skilaði verkfræðistofan skýrslu; „Ástandsskoðun mannvirkja á lóðinni og kostnaðarmat“, í mars 2013.

Í skýrslunni eru ýmiskonar ábendingar um minniháttar viðhald á öllum húsunum en ekkert stórvægilegt. Verkís metur þannig heildarkostnað við úrbætur á öllum húsunum 75 milljónir króna sem dreifa megi á 5 ár. Af þeirri fjárhæð voru 14 milljónir áætlaðar til viðhalds á vesturhúsi á næstu 5 árum. Ábendingum Verkís um viðhald hefur verið fylgt.

Virðingarfyllt.
Bjarni Bjarnason