

## NOTAT

<b>Projekt:</b>	Københavns Kommune. Idrætsbyggeri.	København, den	31.3.2012
<b>Emne:</b>	Sammenligning af priser på Idrætsbyggeri.	Projekt nr.:	5668-006
		Dir. tlf.:	+45 4457 6009
		Reference:	jso@moe.dk
<b>Notat nr.:</b>	1		
<b>Rev.:</b>	<b>B. 24-04-2012</b>		
<b>Fordeling:</b>	Navn	Initialer	Firma

### 1 NOTATETS FORMÅL

Dette notats formål er at sammenligne planlagte byggeri af ny Idrætshal på Arsenaløen, med et tilsendt tilbud fra et privat halbygger firma.

Der er til byggeri afsat ca. 60 mio. kr. til byggeriet på Arsenaløen, og tilbud fra privat halbygger, lyder på 7,9 mio. kr.

Notat skal forsøge at give svar på bl.a. følgende spørgsmål:

- Hvorfor er udgifterne til en ny hal på Arsenaløen 7 gange så stor som prisen på projektet fra "Dansk Halbyggeri"?
- I hvilket omfang kan prisforskellen forklares ved mere "objektive forskelle" mellem København og andre byer.
- I hvilket omfang skyldes prisforskellen forskelle i kvalitet/størrelse/funktionalitet?
- Hvis der er en politisk ambition i Københavns Kommune om at reducere prisen på nyt halbyggeri- hvilken parametre er så de mest relevante at gribe fat i/skrue på?
- Kan der via aflagte byggeregnskaber fra andre Idrætsbyggerier i Københavns Kommune, afgives supplerende oplysninger om hvor priser og kvalitet for Idrætsbyggeri ligger i forhold til sammenligning mellem Arsenaløen Projektforslag/ tilbud fra "Dansk Halbyggeri".

### 2 FORUDSÆTNINGER.

Alle priser er excl. moms.

Priser er i index 4K 2011.

Tilbud fra Dansk Halbyggeri. Vedlagt som bilag A.

Projektforslag-Uddrag 09/12-2011 Hal på Arsenaløen. Vedlagt som bilag B.

### 3 HVORFOR ER UDGIFTERNE TIL EN NY HAL PÅ ARSENALØEN 7 GANGE SÅ STOR SOM PRISEN PÅ PROJEKTET FRA "DANSK HALBYGGERI"?

Der er en helt grundlæggende forskel på de 2 byggerier.

Tilbud fra Dansk Halbyggeri er en simpel Idrætshal, grundlæggende tiltænkt som anvendelse til Idræt alene. (1.270 m<sup>2</sup>) Der må ikke opholde sig mere end 150 personer i hallen og hallen er kun teknisk udstyret til at der skal foregå Idræt i hallen.

Hal på Arsenaløen, projektforslag- uddrag 09/12 2011, er et multianvendeligt Kvartershus, der arkitektonisk skal falde ind i området, være et nytænkende og miljørigtigt byggeri, der udover at skulle fungere som Idrætshal, også skal kunne fungere til afholdelse af møder, konferencer, skuespil og translokationer.

Arealmæssigt er Arsenaløen ca. dobbelt så stor som hal, tilbudt fra " Dansk Halbyggeri".

I nedenstående regneeksempel er der taget udgangspunkt i tilbud fra Dansk Halbyggeri og tillagt de generelle bygherre omkostninger, tillæg for at bygge i Københavns Kommune generelt, samt den kvalitetsforskel der vurderes i at ligge i Projektforslag Arsenaløen kontra tilbud standard Idrætshal fra Dansk Halbyggeri.

Tilbud fra Dansk Halbygger, tillagt opgradering og øvrige omkostninger, der ikke er indeholdt i tilbud, samt bygherreomkostninger generelt.

Tilbud fra Dansk Halbyggeri	7,9 mio. kr.
-----------------------------	--------------

*Tillæg til tilbud, for at budget skal indeholde alle omkostninger til Idrætsbyggeri:*

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Forventet tillæg fra leveret på Sjælland til leveret i København           | 0,9 mio. kr. (1) |
| • Rydning af grund   | 0,9 mio. kr.     |
| • Udearealer er ikke inkluderet i tilbud.                                    | 2,8 mio. kr.     |
| • Overskudsjord er forudsat indbygget på grund. Jord skal bortkøres.         | 0,8 mio. kr.     |
| • Tilslutningsafgifter, el, vand, afløb, varme                               | 1,2 mio. kr.     |
| • Supplerende nødvendige velfærdslokaler. Skønnes til 30 m <sup>2</sup>      | 0,3 mio. kr.     |
| • Bygherreomkostninger. Forsikringer, rådgiverbistand, tryk, byggetilladelse | 2,0 mio. kr.     |
| • Bygherreomkostninger. Inventar, skiltning m.v.                             | 2,0 mio. kr.     |

*Tillæg til tilbud for opgradering til forventes Københavner krav:*

- |  |              |
|--|--------------|
| • Ventilation vurderes utilstrækkeligt, og skal forventes opgraderet           | 1,0 mio. kr. |
| • Styring af el, varme m.v. er meget simpel og skal forventes opgraderet       | 0,7 mio. kr. |
| • Pga. opgradering af teknik, øges teknikarealer med skønnet 30 m <sup>2</sup> | 0,3 mio. kr. |
| • Opgradering til BR15. Solceller, lavt energiforbrug, styring m.v.            | 0,8 mio. kr. |

<b>Samlet skønnet totalomkostning</b>	<b>21,6 mio. kr.</b>
<b>Samlet skønnet totalomkostning pr. m<sup>2</sup></b>	<b>17.000 kr./m<sup>2</sup></b>

Note 1.

I forbindelse med rapport "Byggepriser på skoler og daginstitutioner juni 2011" er der foretaget en evaluering af den forskel i prisdannelse, der er mellem provinsen og København. I rapport vurderes det at der er en prisforskel på 11,2 %. De 11,2 % forøgelse af prisen i København er mangeartet, men skyldes bl.a. transport, trange byggeforhold, parkeringsforhold, tillæg i krav fra Københavns Kommunes mange centre, forurenede jord m.v.

#### Opgradering fra Idrætsbyggeri, til miljørigtigt Kvartershus, med multifunktioner.

Opgradering består i at øge kvaliteten af byggeriet til et nytænkende og miljørigtigt byggeri, udformet således at det arkitektonisk, formgivende og tekniske kan fungere som et multianvendeligt hus, der udover Idræt skal kunne rumme større forsamlinger ved konferencer, skuespil m.v. (At gå fra et simpelt Idrætsbyggeri til et unikum af et multianvendeligt Kvarters hus)

Nedenfor er angivet skønnet tillæg i kr. pr m2 byggeri:

#### *Forhold der er relateret til lokal myndighedskrav (København)*

- Facadeudtryk og formgivning (Arkitektur) 1.000 kr./ m2 byggeri.
- Tillæg miljørigtig byggeri 1.500 kr. / m2 byggeri.

#### *Tillæg for nødvendig opgradering i øvrigt*

- Kvalitet og indhold (Indretning, overflader og teknik) 1.000 kr./ m2 byggeri.
- Øget kompleksitet til brand, akustik, styring og teknik 2.500 kr./ m2 byggeri.

**Samlet skønnet tillæg for opgradering 6.000 kr. / m2 byggeri.**

Det skal bemærkes at der i ovennævnte er indeholdt øget omkostninger til rådgivningsydelser, fra at gå fra en "standard hal" til et unikum af et byggeri, som vil kræve et øget forbrug af rådgivning.

#### **Samlet vurderes totalomkostninger således:**

• Bygges der en Idrætshal svarende til hal fra Dansk Halbyggeri	<b>17.000 kr./ m2</b>
• Bygges der et Kvartershus svarende til Arsenaløen	<b>23.000 kr./ m2.</b>

Det skal i den forbindelse nævnes at de skønnede priser, alene er ud fra det i bilag A & B oplyste, og at der ikke er kendskab til grundens beskaffenhed og bæreevne.

Er der ringere forhold en traditionel direkte fundering, vil der komme et tillæg til ovenstående m2 priser.

## **4 ANDRE GENNEMFØRTE IDRÆTSBYGGERIER I KØBENHAVNS KOMMUNE**

### **4.1 Lykkebo Skole. Minihal. (897 m2)**

- Realiseret byggeomkostning iht. byggeregnskab 17,3 mio. kr.

**Totalomkostning pr. m2 19.287 kr./m2**

## 5 HALBYGGERI I GLOSTRUP KOMMUNE.

Glostrup Kommune har købt 2 Idrætshaller af størrelse, svarende til tilbud fra Dansk Halbyggeri.

Oprindeligt tilbud lød på 7,9 mio. kr. Ved begge haller er der tilkøbt og opgraderet. Fritliggende hal er kontraktmæssigt endt med ca. 9 mio. kr. og tilbygning til eksisterende skole er end med ca. 11 mio. kr.

Kontaktperson er Torben Gangsted på tlf. 4323 6385.

Torben Gangsted tager gerne et møde med Københavns Kommune, hvor haller kan fremvises, og det kan oplyses om samarbejdet med Dansk Halbyggeri, samt kvaliteten af byggeriet. Grundlæggende er det oplyst at samarbejdet med Dansk Halbyggeri har været godt.

### Bilag:

Bilag A. Tilbud fra Dansk Halbyggeri.

Bilag B. Projektforslag-Uddrag 09/12-2011 Hal på Arsenaløen