

Notat

Dato: 13.05.2019

T: +45 2540 0006

E: loho@moe.dk

Projekt: Grenaa Idrætscenter

Emne: Genopstart af byggeprojekt

Notat nr.: 2

1 Baggrund og formål

Norrdjurs Kommune indgik i oktober 2017 en aftale med JAJA Architects omkring totalrådgivning for udvidelsen af Grenaa Idrætscenter i form af en ny springhal mod vest og en ny østlig facade og indgangsområde.

Projektet blev projekteret frem til aflevering af et projektforslag, hvorefter projektet blev stoppet pga. udfordringer med finansieringen.

Grenaa Idrætscenter og Norrdjurs Kommune arbejder nu med muligheden for at genopstarte projektet.

Nærværende notat har til formål at opgøre udgiften til færdiggørelsen af projektet forudsat at både springhallen i vest og det østlige byggeri projekteres og udføres på samme tid.

2 Eksisterende aftaler og budget

Aftalen om totalrådgivning er indgået mellem Norrdjurs Kommune og JAJA Architects Aps med Ingeniørne A/S som underrådgiver i oktober 2017. Aftalen blev indgået efter afholdelse af en projektkonkurrence.

Til aftalen var der tilknyttet en betalingsplan som blev ændret i april 2018 pga. besparelser i projektet. Den gældende betalingsplan, fremsendt af JAJA den 2. april 2018, ser således ud:

Fase 1	Byggeprogram + Brugerprocess	8,00%	kr. 336.960		kr. 336.960	8,8%	uændret
Fase 2	Dispositionsforslag	10,00%	kr. 421.200	13,0603 %	kr. 350.438	9,1%	
Fase 3	Projektforslag	20,00%	kr. 842.400	26,1206 %	kr. 700.877	18,2%	
Fase 4	Forprojekt	10,00%	kr. 421.200	13,0603 %	kr. 350.438	9,1%	
Fase 5	Hovedprojekt	18,00%	kr. 758.160	23,5085 %	kr. 861.206	22,4%	
Fase 6	Opfølgning	17,57%	kr. 740.048	22,9470 %	kr. 385.303	10,0%	
Fase 7	Byggeledelse	8,31%	kr. 350.000		kr. 350.000	9,1%	uændret
Fase 8	Fagtilsyn	7,12%	kr. 300.000		kr. 300.000	7,8%	uændret
Fase 9	1 års eftersyn	1,00%	kr. 42.120	1,3060 %	kr. 35.044	0,9%	
I alt		100,00%	kr. 4.212.088	100,00		kr. 3.670.267	

Fase 1, 2 og 3 er afsluttet og projektet er dermed færdiggjort til og med projektforslaget. Budget for bygge- og anlægsudgifter er angivet i projektforslaget (dateret den 06.07.2018).

MOE A/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 1.
DK-8000 Aarhus C
T: +45 8750 8700
CVR nr.: 64 04 56 28
www.moe.dk

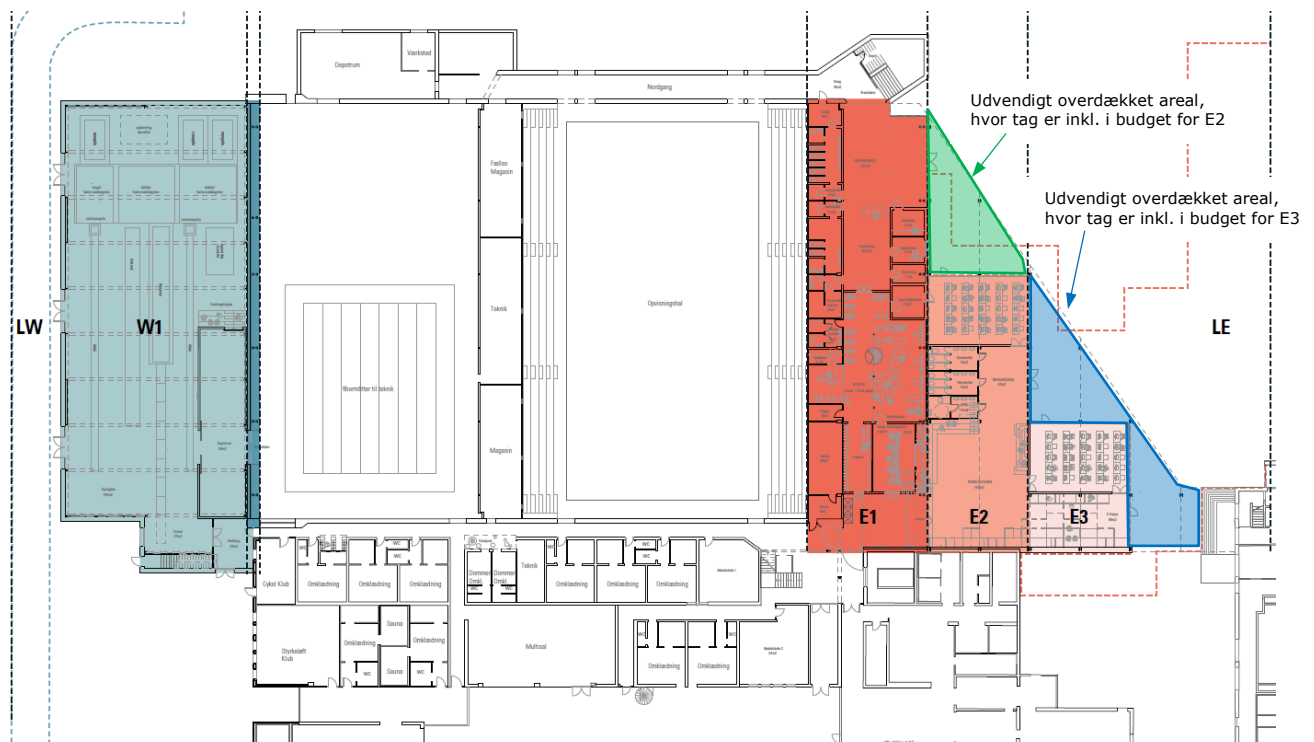
I den følgende oversigt er dette budget oplyst og beløb er reguleret i forhold til det aktuelle byggeomkostningsindeks indhentet fra Danmarks statistik.

Område	Bygge- og anlægsudgifter inkl. byggeplads og uforudsete udgifter	
	Prisniveau K1 2018 (103,3)	Prisniveau fremskrevet til K3 2020 (vurderet 107,0)
Springhallen inkl. udearealer (W+LW)	13.388.999	13.868.567
Det østlige byggeri inkl. udearealer (E1+E2+LE)	12.586.686	13.037.516
Det østlige byggeri tilbygning (E3)	5.051.779	5.232.724

Alle beløb er ekskl. moms

Det samlede budget er belyst i afsnit 3.

De omtalte områder W, LW, E1, E2, LE og E3 svarer til inddeling af projektet i områder som anvist på nedenstående oversigt fra JAJA Architects.



W - Springhallen
(Udvidelsen mod Vest)

LW - Landskab mod vest

E1 - Opgradering af eventadgang, fitness, driftcenter
E2 - Stedet del 2
E3 - Stedet del 1
LE - Landskab mod øst

Oversigt fra JAJA Architect med tilføjelse af forklaring omkring overdækkede arealer

W1 og LW omfatter den nye springhal og de omkringliggende udearealer.

E1 omfatter ombygning af den eksisterende hal inkl. nyt tag.

E2 omfatter en ny tilbygning inkl. en mindre del af overdækningen/taget over det udvendige areal.

E3 omfatter en ny tilbygning inkl. overdækning/tag for det udvendige areal.

LE omfatter de udvendige arealer såsom belægninger, landskab mv.

Hvis man ønsker at lave besparelsen, hvor man ikke opfører tilbygningen i E3, men fortsat vil have det overdækkede areal og facadeudtrykket med tagene, som samler idrætshallerne og svømmehallen, så vil det koste ca. 1,7 mio. kr. i tillæg til bygge- og anlægsbudgettet.

Denne løsning skal dog kvalificeres nærmere, da den ikke var en del af projektforslaget.



Visualisering fra JAJA Architects, hvor ankomstsituationen til GIC er vist - med svømmehallen til venstre, eksisterende idrætshaller til højre samt de nye tilbygninger og overdækkede arealer midtfor

3 Budget for færdiggørelse af projektet

Forud for dette notat er der arbejdet med forskellige scenarier for hvordan projektet kan færdiggøres med opdeling i etaper for projektering og udførelse for hhv. springhallen og det østlige byggeri.

Samtidig projektering og udførelse af både springhallen og det østlige byggeri vil være det mest effektive scenarie, og udgifterne hertil er oplyst herunder.

Budget for projektering

Som bygherrerådgiver på projektet har MOE A/S i december 2019 været i kontakt med JAJA Architect for at få deres oplæg til fordeling af honorar på de to delprojekter og en tidsplan. Denne information er indarbejdet i nedenstående budgettal.

I de oplyste honorarer fra JAJA Architects er der taget hensyn til indeksering og eventuelle opstartsudgifter.

Der er desuden taget hensyn til et tillæg til honoraret som vedrører nye krav om anvendelse af certificerede rådgivere inden for brand og konstruktioner. Et lovkrav som træder i kraft den 31. december 2019, og som derfor skal overholdes ved indsendelse af ansøgning om byggetilladelse på begge delprojekter.

Projektering af springhallen og østligt byggeri		
Fase	Honorar	Bemærkning
Forprojekt/myndighedsprojekt	458.473	Det oprindelige honorar + ekstra 8 % pga. genopstart. + 80.000 kr. pga. ændring vedr. certificering BR18
Hovedprojekt (inkl. udbud)	861.206	ingen ændringer
Opfølgning	385.303	ingen ændringer
Byggeledelse	350.000	ingen ændringer
Fagtilsyn	300.000	ingen ændringer
1 års eftersyn	35.044	ingen ændringer
I alt	2.390.026	

Hvis udførelsen af projektet alligevel gennemføres forskudt for hhv. springhallen og det østlige byggeri, kan man forvente at der skal tillægges 35% til udgifter for byggeledelse, fagtilsyn og 1 års gennemgang.

Samlet budget for projektering og udførelse

I nedenstående er det samlede budget oplyst med fordeling mellem de to delprojekter. Der er lavet et samlet budget for to situationer – for det komplette byggeri inkl. alle dele i det østlige byggeri og en anden situation hvor E3 i det østlige byggeri ikke udføres.

Samlet budget for Springhallen og <u>alle dele</u> af det østlige byggeri	Springhallen (W + LW)	Østlig byggeri (E1+E2+E3+LE)	I alt
Bygge- og anlægsudgifter (inkl. byggeplads og uforudsete)	13.868.567	18.270.239	32.138.806
Tilslutningsafgifter (skal kvalificeres jf. eksist. forhold)	100.000	100.000	200.000
Byggesagsgebyr (afsat 0,75% af anlægssum)	104.014	137.027	241.041
Totalrådgiver	1.077.409	1.312.617	2.390.026
Bygherrerådgiver (fast honorar + vurderet genstart/opdeling)	160.000	160.000	320.000
Uforudset rådgivning, omkostninger mv. (1,5% af anlægssum)	208.029	274.054	482.082
I alt	15.518.018	20.253.937	35.771.955

- Priser er ekskl. moms og fremskrevet til prisniveau K3 2020
- Intern administration hos GIC og Norddjurs Kommune er ikke indregnet.
- Bygherreleverancer og lignende omkostninger er ikke indregnet.
- De allerede afholdte udgifter til totalrådgiver, bygherrerådgiver, brugerinddragelse mv. er ikke indeholdt.

Samlet budget for Springhallen og <u>delvist</u> det østlige byggeri	Springhallen (W + LW)	Østlig byggeri (E1+E2+LE)	I alt
Bygge- og anlægsudgifter (inkl. byggeplads og uforudsete)	13.868.567	13.037.516	26.906.082
Tilslutningsafgifter (skal kvalificeres jf. eksist. forhold)	100.000	100.000	200.000
Byggesagsgebyr (afsat 0,75% af anlægssum)	104.014	97.781	201.796
Totalrådgiver	1.077.409	1.312.617	2.390.026
Bygherrerådgiver (fast honorar + vurderet genstart/opdeling)	160.000	160.000	320.000
Uforudset rådgivning, omkostninger mv. (1,5% af anlægssum)	208.029	195.563	403.591
I alt	15.518.018	14.903.477	30.421.495

- Priser er ekskl. moms og fremskrevet til prisniveau K3 2020
- Område E3 i det østlige byggeri er ikke inkluderet
- Det overdækkede areal som er inkl. i E3 (jf. afsnit 2) er ikke inkluderet
- Intern administration hos GIC og Norddjurs Kommune er ikke indregnet.
- Bygherreleverancer og lignende omkostninger er ikke indregnet.
- De allerede afholdte udgifter til totalrådgiver, bygherrerådgiver, brugerinddragelse mv. er ikke indeholdt.

4 Tidsplan

Når projekteringen igangsættes skal der laves en detailtidsplan for projektets udførelse. Detailtidsplanen skal laves, så der sikres at de eksisterende idrætshaller er funktionsdygtige fra oktober til midt marts, da det ellers vil give store økonomiske tab for driften af GIC.

Med projektering og udførelse for de to delprojekter sideløbende og med opstart i august 2020 vil byggeriet forventeligt kunne stå færdigt i slutningen af 2021.