

# SAMKOMULAG

milli Reykjavíkurborgar og íslenska ríkisins um byggingu tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar í Reykjavík.

## 1. gr.

### Efni samkomulagsins.

Aðilar samkomulags þessa eru ásáttir um að láta byggja tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð (TR) við Austurhöfn Reykjavíkurhafnar.

Samkomulag þetta byggir á undirbúningsvinnu sem fram hefur farið og bendir til að hagkvæmni felist í því að reka tónlistarhús í tengslum við ráðstefnumiðstöð og hótél. Gert er ráð fyrir að bygging og rekstur TR verði boðið út sem einkaframkvæmd. Verkið felur í sér byggingu tónlistarhúss, ráðstefnumiðstöðvar og hótels (TRH) ásamt tilheyrandi bílastæðum. Jafnframt getur framkvæmdaraðili átt kost á að byggja allt að 15.000 m<sup>2</sup> húsnæði fyrir aðra starfsemi. Þá getur bílahús vegna miðborgar tengst verkinu.

Varðandi ítarlega skilgreiningu á forsendum TR vísast til fylgiskjala nr. 1-5 sem eru hluti samkomulags þessa.

Í samkomulaginu er gert ráð fyrir að hönnun taki mið af því að tónlistarhúsið og ráðstefnumiðstöðin muni rúma eftirfarandi:

- a) Sérhannaðan tónleikasal í háum gæðaflokki fyrir um 1.500 áheyrendur, þar af 200 fyrir aftan svið. Þau sæti verði einnig unnt að nýta fyrir kór og mun salurinn þá rúma 1.300 áheyrendur.
- b) Sérhannaðan sal til ráðstefnuhalds sem rúmi um 500 manns í „skólastofu-uppröðun” en um 750 manns í „bíouppröðun.” Salnum verði unnt að skipta í tvo minni sali.
- c) Æfinga- og tónleikasal þar sem gert er ráð fyrir aðstöðu til æfinga fyrir stóra símfóníuhljómsveit og kór, samtals um 240 manns. Salurinn rúmi um 450 áheyrendur á kammertónleikum. Salurinn geti auk þess nýst til ráðstefnuhalds.
- d) Aðstöðu listamanna og skrifstofur Símfóníuhljómsveitar Íslands.
- e) Um 16 smærri funda- og ráðstefnurými sem samanlagt taki um 400 - 500 manns í sæti.
- f) Þjónustu-, stoð- og tæknirými sem tilheyra tónlistarhúsi og ráðstefnumiðstöð af þessari stærð.

Reiknað er með að samanlögð stærð tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar verði um 15.000 m<sup>2</sup>.

## **2. gr.**

### **Hótel.**

Aðilar stefna að því að fá rekstraraðila og fjárfesti að hóteli er rísi í tengslum við ráðstefnumiðstöðina og tónleikahúsið.

Gert er ráð fyrir að hótelið verði hannað, byggt og innréttað miðað við alþjóðlegan fyrsta flokks staðal og markaðssett og rekið í samræmi við það. Í hótelinu verði 250 herbergi og unnt að stækka það um allt að 200 herbergi. Gert er ráð fyrir að stærð herbergja verði að meðaltali 32 m<sup>2</sup> að meðtöldu baðherbergi en að frátöldum gangi og sameiginlegu svæði.

Áætlað er að heildarstærð hótels með 250 herbergjum verði um 20.000 m<sup>2</sup> en 200 herbergja stækkun verði um 7.000 m<sup>2</sup>.

## **3. gr.**

### **Afmörkun lóðar.**

Reykjavíkurborg hefur afmarkað 20.000 m<sup>2</sup> lóð (lóð A) fyrir tónlistarhús, ráðstefnumiðstöð og hótél norðan Geirsgötu.

Lóðin afhendist í því ástandi sem hún er í nema að bensínstöð við Geirsgötu verður fjarlægð á kostnað Reykjavíkurborgar. Annar kostnaður við frágang lóðarinnar innan lóðarmarka verður á kostnað verksins en á kostnað Reykjavíkurborgar eða Reykjavíkurhafnar utan lóðamarka. Á lóðinni er Faxaskáli, um 14.000 m<sup>2</sup> bygging, sem verður eign lóðarhafa. Framkvæmdaraðili getur nýtt Faxaskála eða fjarlægt hann á eigin kostnað.

Reykjavíkurborg hefur jafnframt afmarkað 7.200 m<sup>2</sup> lóð milli Geirsgötu og Tryggvagötu (lóð B) þar sem hægt verði að byggja skrifstofu og verslunarhús og/eða bílahús ásamt skiptistöð fyrir almenningsvagna. Framkvæmdaraðila er heimilt að kaupa byggingarrétt á þeirri lóð vegna verksins, sbr. 4. til 6. gr.

Hægt verður að tengja lóðirnar saman með því að byggja yfir Geirsgötu eða með göngum undir hana. Kostnaður vegna nauðsynlegra breytinga á lögnum, gangstéttum og akbrautum vegna hugsanlegra ganga verður á kostnað verksins og verður lóðin þá stækkuð sem því nemur. Í lóðarleigusamningi verða kvaðir vegna lagna og umferðar um götuna. Ekki er gert ráð fyrir að þörf verði á breytingum á stofnbrautunum Kalkofnsvegi og Geirsgötu. Þó er gert ráð fyrir gerð gönguleiðar undir eða yfir götu. Breytingar á almenna gatnakerfinu, ef einhverjar verða, ásamt innkeyrslum að lóðamörkum verða á ábyrgð og kostnað Reykjavíkurborgar.

## **4. gr.**

### **Nýting lóða.**

Forsendur skipulags á lóð A norðan Geirsgötu eru þær að auk tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar, sem áætlað er að verði um 15.000 m<sup>2</sup> að stærð, verði 250 herbergja hótél sem áætlað er að verði um 20.000 m<sup>2</sup> að stærð. Auk þess er gert ráð fyrir að unnt verði að stækka hótelið um allt að 200 herbergi eða um 7.000 m<sup>2</sup>. Þá er miðað við að þar megi

byggja 5.000 m<sup>2</sup> fyrir aðra starfsemi ef fyrirkomulag leyfir. Á lóð A er því miðað við að unnt verði að byggja 47.000 m<sup>2</sup> að meðtalinni stækkun hótels.

Á lóð B milli Tryggvagötu og Geirsgötu er gert ráð fyrir biðstöð vegna skiptistöðvar almenningsvagna, en vagnstæðin sjálf verða á lóðinni eða í götustæði Tryggvagötu þar fyrir sunnan. Auk þess má byggja á lóðinni annað húsnæði, t.d. fyrir verslun og skrifstofur eða starfsemi tengda TRH og bílakjallara eða bílahúss að hluta. Er reiknað með að byggingarmagn geti orðið 10-15.000 m<sup>2</sup> fyrir utan bílastæði eftir því hve mikið er byggt á lóð A. Heildarbyggingarmagn á lóðinni takmarkast af hámarkshæð bygginga 20 m frá götuhæð.

Heildarbyggingarmagn á lóðunum báðum getur orðið allt að 57.000 m<sup>2</sup> auk bílastæða. Er þá miðað við 7.000 m<sup>2</sup> vegna stækkunarmöguleika hótels.

### **5. gr. Bílastæði.**

Gert er ráð fyrir að þörf fyrir bílastæði vegna starfsemi TRH sé um 870 stæði að kvöldi til en 370 að degi til. Þá er talið að skortur sé á bílastæðum fyrir miðborgina. Mun Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar bera kostnað af 250 stæðum vegna miðborgar, annaðhvort sem hluta af þessu verkefni eða með sjálfstæðri framkvæmd. Vegna stæða í næsta nágrenni TRH sem nýta má betur að kvöldi til, og vegna samnýtingar stæða fyrir TRH og miðborg er þó miðað við að nægjanlegt sé að TRH beri kostnað af 550 bílastæðum, ef stækkunarmöguleika hótels er sleppt, en ella 600 stæðum miðað við stækkun um 200 herbergi. Stæðin geta verið á lóð, í bílahúsi eða í bílakjallara.

Gert er ráð fyrir að stæði sem TRH ber kostnað af verði á lóð A. Verði byggt meira á lóð A heldur en forsögn miðar við, þ.e. 42.000 m<sup>2</sup> að hótelsstækkun meðtalinni, þarf að gera til viðbótar eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup>.

Á lóð B þarf framkvæmdaraðili að gera stæði vegna þess húsnæðis sem byggt verður á lóðinni, eitt fyrir hverja 25 til 75 m<sup>2</sup> allt eftir því hve samnýtingarmöguleikar eru góðir. Þá þarf á lóðinni eða í næsta nágrenni að koma fyrir 250 stæðum sem Bílastæðasjóður kostar vegna miðborgarstarfsemi. Þau þurfa að vera þannig staðsett að þau nýtist TRH á kvöldin. Hluti þeirra, t.d. 50 stæði, gætu verið á lóð A ef tengsl við miðborg eru góð. Verði þau staðsett utan lóðanna er staðsetning þeirra háð sérstöku samþykki Reykjavíkurborgar. Kjósi framkvæmdaraðili að nýta lóð B þarf hann að sýna fyrirkomulag og staðsetningu þessara stæða.

Leitað verði leiða til að lágmarka kostnað bílastæða með því að finna hagkvæmar lausnir án þess að það bitni á gæðum heildarlausnarrinnar. Í kostnaðaráætlun er miðað við að dýrustu stæðin kosti 3,7 mkr en ódýrustu um 0,5 mkr, þannig að meðalkostnaður verði um 2,0 mkr.

**6. gr.**  
**Lóðarkostnaður.**

Fyrir byggingarrétt þeirra mannvirkja og bílastæða/bílahúsa sem fyrirhugað er að reisa á lóðunum samkvæmt samkomulagi þessu, ásamt þeim mannvirkjum sem verða á lóðinni norðan Geirsgötu þegar hún verður afhent, koma eftirfarandi greiðslur miðað við verðlag í janúar 2002:

Á lóð A norðan Geirsgötu:	
Tónlistar- og ráðstefnumiðstöð	320 mkr
Hótel og önnur starfsemi	530 mkr
	<hr/>
	850 mkr
Á lóð B sunnan Geirsgötu:	400 mkr
Samtals:	<hr/>
	1.250 mkr

Gatnagerðargjald vegna tónlistarhúss, ráðstefnumiðstöðvar og hótels, ásamt allt að 5.000 m<sup>2</sup> byggingu fyrir ótiltekna starfsemi, eru innifalin í greiðslu fyrir byggingarrétt á lóð A. Er þá miðað við að byggingar á lóð A verði allt að 40.000 m<sup>2</sup>. Gatnagerðargjald vegna stækkunar hótels allt að 7.000 m<sup>2</sup> bætist við samkvæmt gjaldskrá ef og þegar þar að kemur. Ákveði einkaframkvæmdaraðili að nýta ekki lóð sunnan Geirsgötu verður lóðarkostnaður vegna lóðar A 850 mkr.

Ákveði framkvæmdaraðili að nýta báðar lóðirnar verður lóðarkostnaður 1.250 mkr. Er þá gatnagerðargjald fyrir 50.000 m<sup>2</sup> á báðum lóðunum innifalið í greiðslu fyrir byggingarrétt, en gatnagerðargjald vegna stækkunar hótels bætist við ef og þegar þar að kemur. Vilji framkvæmdaaðili nýta lóð B að hluta skal metið sérstaklega hvaða áhrif það hefur á nýtingu þeirrar lóðar og reiknast þá andvirði byggingarréttar á þeirri lóð til verksins í samræmi við það.

Skiptistöðin ber hlut í kostnaði lóðar í réttu hlutfalli við stærð húsnæðis og vagnstæða innan lóðar. Reykjavíkurborg f.h. Strætó bs. greiðir allan beinan kostnað vegna framkvæmda við hana og verður rekstur hennar utan þessa verkefnis.

Gatnagerðargjalda verður ekki krafist vegna bílastæða í þessu verki.  
Öll önnur opinber gjöld greiðast samkvæmt gildandi gjaldskrá.

**7. gr.**  
**Hugmyndasamkeppni um skipulag lóðar.**

Hugmyndasamkeppni Reykjavíkurborgar um skipulag lóðar og nánasta umhverfis á miðborgar- og hafnarsvæðinu, sem fram fór í samvinnu við nefnd um tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð, er liður í undirbúningi verkefnis þessa. Gert er ráð fyrir að þær hugmyndir sem viðurkenningu fengu muni fylgja útboðsgögnum vegna einkaframkvæmdarútbóðs til að gefa vísbendingu um vilja borgaryfirvalda varðandi skipulag og uppbyggingu svæðisins. Tillögurnar eru þó ekki bindandi.

**8. gr.**  
**Einkaframkvæmd.**

Stefnt skal að því að TR verði boðið út sem einkaframkvæmd. Í því felst að einkaaðili mun annast hönnun, byggingu, fjármögnun og rekstur mannvirkja. Miðað við þær fjárhæðir sem gert er ráð fyrir mun það verða boðið út á Evrópska efnahagssvæðinu.

Áður en útboð fer fram skal liggja fyrir ákvörðun um eignarhald á mannvirkjum og þær kvaðir sem lagðar munu verða á lóðina, t.d. varðandi starfsemi og notkun. Gert verður sérstakt samkomulag um þessi atriði milli samningsaðila.

Reynist einkaframkvæmdaraðferðin ekki fær munu samningsaðilar beita sér fyrir lausn verkefnisins eftir öðrum leiðum.

**9. gr.**  
**Verkefnisstjórn.**

Samningsaðilar skipa með erindisbréfi sérstaka verkefnisstjórn með þremur fulltrúum frá hvorum aðila.

Hlutverk verkefnisstjórnar er að sjá um og undirbúa útboð verksins, hafa umsjón með útboði, meta innsend tilboð, sjá um gerð samnings við einkaframkvæmdaraðila og hafa eftirlit með efndum og framkvæmd samnings.

Verkefnisstjórnin ber ábyrgð á að gætt sé samráðs og samvinnu við skipulags- og byggingaryfirvöld í Reykjavík við undirbúning og framkvæmd verksins.

Verkefnisstjórninni er heimilt að skipa undirnefndir til að starfa að tilteknum þáttum í umboði hennar.

Verkefnisstjórnin skal starfa þar til tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð hafa verið starfrækt í eitt ár.

**10. gr.  
Stofnkostnaður.**

Samningsaðilar eru ásáttir um að leggja til grundvallar samkomulagi þessu eftirfarandi stofnkostnaðaráætlun sem tekur til tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar, auk hótels, lóðar og bílastæða. (Verðlag í janúar 2002).

	<b>TR mkr</b>	<b>Hótel mkr</b>
<b>Byggingar:</b>		
Tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð	3.900	
Hótel, 250 herbergi		4.300
<b>Bílastæði:</b>		
Tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð 420 stæði	840	
Hótel, 130 stæði		260
<b>Lóð</b>	320	530
<b>Fjármagnskostnaður á byggingartíma</b>	400	400
<b>Ófyrirséð (undirbúningur að opnun ofl.)</b>	<u>500</u>	<u>      </u>
<b>Alls</b>	<b>5.960</b>	<b>5.490</b>

Samkvæmt ofangreindu er stofnkostnaður tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar með bílastæðum áætlaður um 5.960 mkr. Verði lóð B nýtt til verksins að hluta eða öllu leyti bætist við kostnaður vegna hennar. Við mat á heildarkostnaði einkaframkvæmdar TR þarf auk stofnkostnaðar að taka tillit til fjármagnskostnaðar á samningstímanum eftir að rekstur hefst. Til lækkunar kemur sá hluti leigutekna sem nýttist til endurgreiðslu stofnkostnaðar.

**11. gr.  
Skipting kostnaðar.**

Samningsaðilar eru ásáttir um eftirfarandi kostnaðarskiptingu vegna hlutdeildar þeirra í verkinu.

Hlutdeild ríkissjóðs:	54%
Hlutdeild Reykjavíkurborgar:	46%.

Verði gerð breyting á forsendum samkv. 1. gr. vegna einhliða ákvörðunar annars samningsaðilans eða með öðrum hætti teknar ákvarðanir vegna óska annars hvors samningsaðilans sem valda kostnaðarauka skal viðkomandi aðili bera þann aukakostnað sérstaklega. Þá skal ofangreind skipting tekin til endurskoðunar miðað við bestu áætlanir sem fyrir liggja þegar ákvörðunin er tekin.

**12. gr.  
Ýmis ákvæði.**

Samkomulag þetta skulu samningsaðilar endurskoða ef forsendur þess breytast í verulegum atriðum.

Komi upp ágreiningur um framkvæmd eða túlkun samkomulags þessa skal hvor aðili um sig tilnefna einn aðila sem sameiginlega skulu leita lausnar á ágreiningnum. Nái þeir ekki niðurstöðu skal oddamaður tilnefndur af Héraðsdómi Reykjavíkur. Um gerðardóm þennan fer að öðru leyti samkvæmt lögum nr. 53/1989, um samningsbundna gerðardóma.

Stefnt er að einkaframkvæmdarútbóði í lok þessa árs og að verkframkvæmdir geti hafist í ársbyrjun 2004.

Reykjavík, 11. apríl 2002

F.h. ríkissjóðs

F.h. borgarsjóðs

\_\_\_\_\_  
Tómas Ingi Olrich, menntamálaráðherra

\_\_\_\_\_  
Ingibjörg Sólrún Gísladóttir,  
borgarstjóri

\_\_\_\_\_  
Sturla Böðvarsson, samgönguráðherra

\_\_\_\_\_  
Geir H. Haarde, fjármálaráðherra

Eftirfarandi skjöl eru fylgiskjöl með samkomulagi þessu og skoðast sem hluti þess:

1. **Tónlistarhús og ráðstefnumiðstöð. Nýtingar og hagkvæmnismat.** VSÓ ráðgjafar. 28.12.1998.
2. **Facility Description and Revised Space List - 2001.** ARTEC Consulting Inc. 02.04.2001.
3. **Stofnkostnaðaráætlun og tímaáætlun.** VSÓ ráðgjafar. 08.04.2002.
4. **Information Memorandum - Draft.** Hospitality Consulting International 09.2001.
5. **Loftmynd sem sýnir afmörkun lóða A og B.**