

Málsnr.: 218080093
Skjalasafn Ráðhuss
13. júlí 2020
Bréfalykill: 450



MENNTA- OG
MENNINGARMÁLARÁÐUNEYTIÐ

Sölvhólsgötu 4 · 101 Reykjavík
sími: 545 9500 · bréfasími: 562 3068
postur@mrn.is · menntamálaráðuneyti.is

Borgarstjórnin í Reykjavík.
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík 7. júlí 2020
Tilv.: MMR19110219/9.33

Efni: Ósk um samning um sameiginlega framkvæmd ríkisins og Reykjavíkurborgar vegna Menntaskólans í Reykjavík

Meðfylgjandi er greinargerð Framkvæmdasýslu ríkisins um frumathugun vegna húsnæðismála Menntaskólans í Reykjavík, dagsett. í júní 2020, samkvæmt II. kafla laga um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001. Þeim hluta frumathugunarinnar sem er þarfagreining og húsrýmisáætlun lauk í júlí 2019 og var hann unnir af Framkvæmdasýslu ríkisins með aðstoð starfshóps sem mennta- og menningarmálaráðherra skipaði 11. september 2018. Reykjavíkurborg tilnefndi fulltrúa í starfshópinn.

Í greinargerðinni er miðað við að leysa þarfir skólans með 2.220 fm nýbyggingu og endurbyggja 400 fm friðaðan hluta húss sem hefur verið kallað Casa Cristi en rifa og fjarlægja nýrri hluta hússins. Framkvæmdasýslan áætlað að þessar framkvæmdir kosti 800 þús.kr. á fermetra, bæði fyrir nýbyggingu og endurgerð Casa Cristi, eða 2.116 millj. kr. og er 20 millj.kr. áætlaður kostnaður við niðurrif og förgun á um 450 fm meðtalinn. Framkvæmdasýslan telur að við þetta þurfi að bæta 250 millj.kr. í búnað og áætlað að verðlagsbreytingar á framkvæmdatíma nemi 260 millj.kr. Heildarkostnaður er samkvæmt því áætlaður 2.626 m.kr. sem gerir til um 1 millj.kr. á fermetra, miðað við 2.620 fermetra samtals

Ráðuneytið hefur óskað eftir að fjármála- og efnahagsráðuneyti heimili framangreinda áætlanagerð skv. III. kafla laga um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001.

Tilgangur þessa bréf er að óska eftir samningi við Reykjavíkurborg um sameiginlega framkvæmd á grundvelli greinargerðarinnar sbr. staflið c. í 2. mgr. 47. gr. laga um framhaldsskóla nr. 92/2008. Samkvæmt lagaákvæðinu skiptist kostnaður við sameiginlega framkvæmd þannig að ríkissjóður greiðir 60% og sveitarfélag 40%.

Miðað við kostnaðaráætlun Framkvæmdasýslu ríkisins greiðir ríkissjóður 1.575,6 millj.kr. en Reykjavíkurborg 1.050,4 millj.kr.

Framkvæmdasýslan áætlað að flytja þurfi hluta af stafsemi skólans meðan á 4-5 ára framkvæmdatíma stendur og að kostnaður við leigu, breytingar og rektur á 4.000 fm bráðabirgðahúsnæði kosti 750-900 millj.kr. Sá kostnaður fellur á ríkissjóð.

Fyrir hönd ráðherra

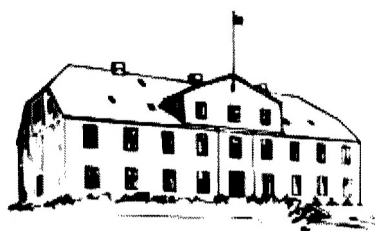
Páll Magnússon
ráðuneytisstjóri

Auður B. Árnadóttir
skrifstofustjóri

Fylgiskj.: Frumathugun Menntaskólinn í Reykjavík, Framkvæmdasýsla ríkisins, júní 2020

MENNTASKÓLINN Í REYKJAVÍK

Frumathugun



Framkvæmdasýsla ríkisins

Júní 2020

Verknúmer 633-0155

EFNISYFIRLIT

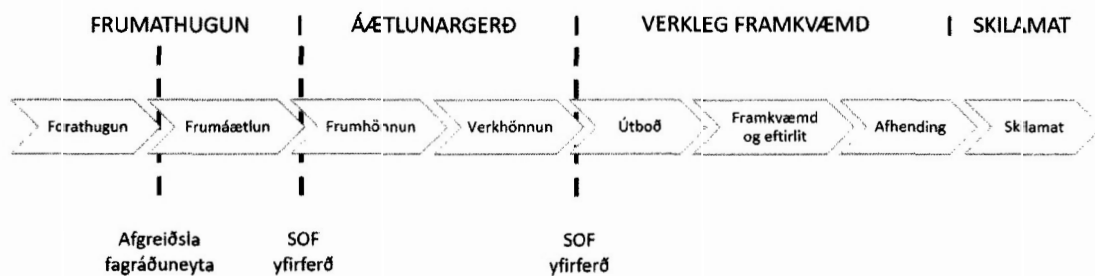
FORATHUGUN	3
1. INNGANGUR	3
2. LÝSING VERKEFNIS	4
2.1 FORSAGA	4
2.2 VERKEFNID	6
2.2.1 Markmið verkefnis	6
2.2.2 Stjórnskipulag verkefnis	7
3. HAGSMUNAAÐILAR	8
4. ÞARFAGREINING	9
4.1 NÚVERANDI STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA	9
4.2 VIÐHORF HAGSMUNAAÐILA	10
4.3 RÝMISÞÖRF	11
4.3.1 Stoðrymi og stjórnun	13
4.3.2 Námssvæði	13
4.3.3 Félagsaðstaða	13
4.3.4 Íþróttir	13
4.3.5 Tæknirými	13
4.4 BÚNAÐUR	13
5. VALKOSTAGREINING	14
5.1 VALKOSTIR	14
5.1.1 Óbreytt ástand (V0)	14
5.1.2 Nýbygging, niðurrif og endugerð (V1)	14
5.2 GÆÐAÞETTIR	16
5.3 ÁHÆTTUGREINING	16
6. MAT Á STOFN- OG REKSTRARKOSTNAÐI VALKOSTA	17
6.1 STOFNKOSTNAÐUR OG VERE LAGSBREYTING	17
6.2 FJÁRMÁLAÚTREIKNINGUR	20
6.3 KOSTNAÐARGREINING VALKOSTA	21
6.4 ÚTBODSLEIÐIR	22
6.5 NÆMNIGREINING	25
6.6 GREIÐSLUÁÆTLUN	27
7. MAT Á VALKOSTUM	28
8. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR	28
FRUMÁÆTLUN	30
9. FOF SENDUR LAUSNAR	30
10. HÖNNUNARFORSENDUR	30
11. DEILISKIPULAG	31
12. TÍMA- OG GREIÐSLUÁÆTLUN	32
13. NIÐURSTAÐA FRUMATHUGUNAR (OG GREINARGERÐ)	33
14. VIÐAUKI I – SAMRÁÐSFUNDUR	35

FORATHUGUN

1. INNGANGUR

Forathugun er fyrsti þáttur í frumathugun, sem enn fremur er fyrsti áfangi í ferli opinberra framkvæmda. Í forathugun er verkefninu lýst, hagsmunaaðilar skilgreindir, þarfagreining gerð, valkostir eru skoðaðir, lagt er mat á stofn- og rekstrarkostnað ásamt gæða- og áhættuþáttum. Niðurstaða forathugunnar felur í sér þá tillögu að skoða ákveðin valkost betur í frumáætlun, sem er seinni hluti frumathugunar. Í frumáætlun eru settar fram forsendur varðandi gerð og gæði mannvirkis (efnisval, byggingaraðferðir), frumuppdrættir, tíma- og kostnaðaráætlun.

Mynd 1, sýnir ferli opinberra framkvæmda. Þegar forathugun liggur fyrir er hún tekin til umfjöllunar fagráðuneyta og þau ákveða hvort heimild verði veitt til að fara í vinnslu frumáætlunar en tilgangur frumáætlunar er að greina og skilgreina nánar þann valkost sem bent hefur verið á til nánari útfærslu. Í kjölfar þess fjalla fagráðuneytin um niðurstöðu frumáætlunar og ákveðið er hvort óskað verði eftir heimild til áætlunargerðar, þ.e. fullnaðarhönnunar tiltekins valkosta. Fjármála- og efnahagsráðuneytið veitir að því loknu heimild að fenginni umsögn Framkvæmdasýslu ríkisins og umfjöllun Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir (SOF).



Mynd 1 Ferli opinberra framkvæmda

Framkvæmdasýslu ríkisins (FSR) var falið af Menntamálaráðuneytingu (MRN) að gera frumathugun á húsnæðismálum Menntaskólans í Reykjavík samkvæmt lögum um skipan opinberra framkvæmdar nr. 84-/2001 og í samræmi við verklagsreglur Fjármála- og efnahagsráðuneytis (FJR). Fyrir liggur þarfagreining og húsrýmisáætlun frá október 2019 sem unnin var af FSR ásamt starfshöpi sem skipaður var af MRN árið 2018.

Markmið verkefnisins er að meta þá möguleika sem eru til staðar til að bæta húsnæðisaðstöðu Menntaskólans í Reykjavík á lóð MR.

Þær forsendur sem taka skyldi mið af við þarfagreiningu eru:

- Framtíðarsýn Menntaskólans í Reykjavík
- Sveigjanleiki húsnæðisins til lengri tíma.
- Nemenda/starfsmannafjöldi til næstu ára.

2. LÝSING VERKEFNIS

2.1 FORSAGA

Menntaskólinn í Reykjavík (MR) er þriggja ára framhaldsskóli sem starfar skv. lögum um framhaldsskóla nr. 92/2008 frá árinu 2008. Skólinn býður upp á nám til stúdentsprófs af tveimur brautum, málabraut og náttúrufræðibraut.

Skólinn er starfandi í 10 húsum og fer kennsla fram í 7 þeirra. Húsin mynda litla þyrpingu sem afmarkast af Lækjargötu, Amtmannsstíg, Þingholtsstræti og Bókhöðustíg. Kennt er í gamla Skólahúsinu, Fjósinu, Casa Christi, Casa Nova, Elísabetarhúsi og tengibyggingu og í íþróttahúsinu. Bóksafnið er í Íþöku og aðstaða húsvarðar var í Bókhöðustíg 7, en það er tomt í dag sökum rakaskemmda. Sjá mynd 2.



Mynd 2 Skólahús á lóð MR

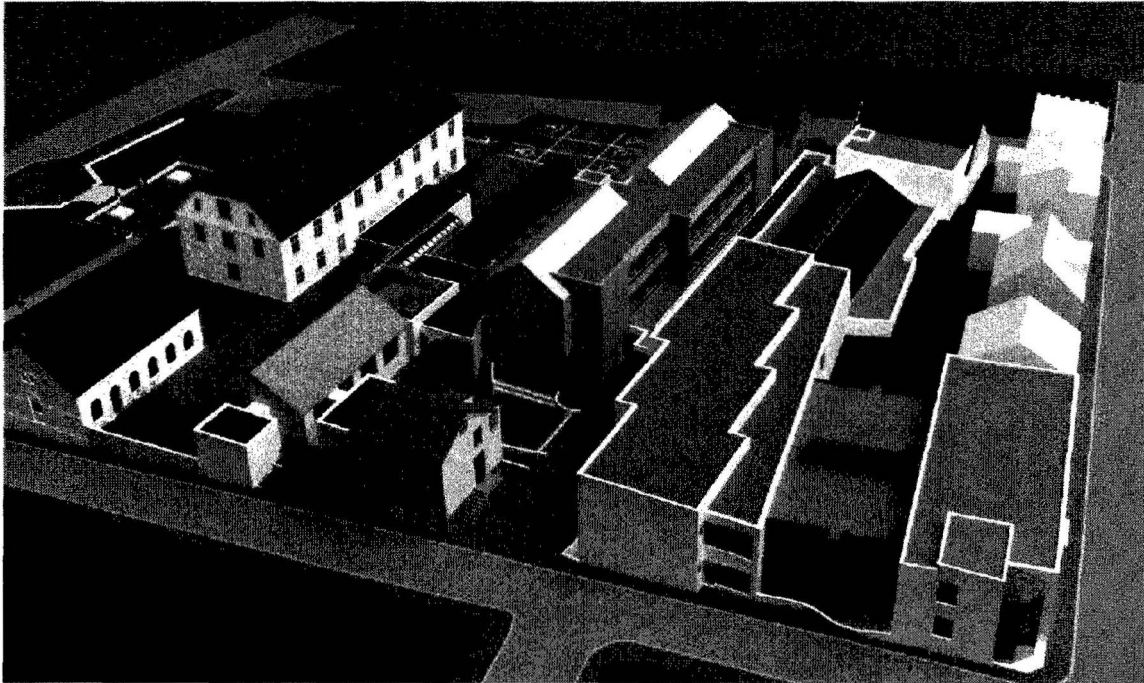
Á árunum 1994 og 1995 fór fram stefnumótunarvinna um framtíð MR og á hvern hátt skólinn gæti þróast á núverandi stað í miðborg Reykjavíkur. Veigamikill hluti þeirrar vinnu laut að því að greina hvort hægt væri að reka skólann áfram á núverandi stað í miðborg Reykjavíkur. Í viðræðum við Reykjavíkurborg um framtíð skólans kom fram ríkur áhugi á að rekstri skólans yrði haldið áfram í miðborginni.

Gerð var þarfagreining sem lýsir þörfum skólans fyrir húsnæði s.s. fjölda almennra kennslustofa, sérkennslustofa, þjónusturýmis, íþróttaaðstöðu o.s.frv. Ljóst var að stærð lóðar skólans, tengsl við umhverfi og virðing við eldri byggingar takmarkar mjög þann byggingamassa og byggingaform sem hægt er að koma fyrir á menntaskólareitnum.

Árið 1995 var efnt til samkeppni meðal arkitekta um skipulag og uppbyggingu MR á lóð skólans, sem afmarkaðist af götunum Lækjargötu, Amtmannsstíg, Bókhöðustíg og Þingholtsstræti. Vinningstillagan bar nafnið „Menntaskólaborp“ og á grundvelli

vinningstillögunnar var gerður samningur við vinningshafa um heildarhönnun skólaborps og voru niðurstöður samkeppninnar samþykktar sem grundvöllur framtíðaruppbyggingar skólans. Skólaborpið er fullhannað og samþykkt í byggingarnefnd RVK í desember 2009.

Upphafleg samkeppnistillaga hljóðaði upp á 2.950 m², en endaði á 4.513 m². Aukningin var tilkomin vegna nýbyggingar við Amtmannsstígs 4 og fyrirlestrarsal, sem ekki hafði verið gert ráð fyrir í keppnisgögnunum. Myndir 3 og 4 sýna vinningstillöguna.



Mynd 3 Vinningstillagan (Teiknistofan Óðinstorgi)



Mynd 4 Vinningstillagan séð frá Bóklöðustíg (Teiknistofan Óðinstorgi)

MRN og RVK gerðu samninga um byggingaáform við MR, en ekki var farið í stórar framkvæmdir og var helsta ástæðan umfangsmiklar og kostnaðarsamar vinningstillögur. Ríkissjóður lagði til 60% og RVK 40% skv. lögum um framhaldsskóla nr. 92/2008.

Þeim framkvæmdum sem lokið er skv. vinningstillögunni, með aðlögun að breyttum þörfum og kröfum eru:

- 1) Endurgerð Þingholtsstrætis 18 (Elísabeturhús) fyrir raungreinar.
- 2) Tengibyggingu við Casa Nova.
- 3) Endurbygging hússins við Amtmannsstíg 2.

- 4) Í kjallara Amtmannsstígshússin er aðstaða fyrir nemendafélög skólans.
- 5) Endurgerð Casa Nova fyrir almennar kennslustofur og fleira.

Framkvæmdum á friðuðum húsum á lóð MR er ekki lokið. Villa Nova á eftir að endurgera að innan og gera við eina hlið að utan. Í Gamli skólanum á eftir að endurnýja glugga, stígagang (brunahætta) og endurnýja þak.

Árið 2015 var sótt um byggingarleyfi til RVK fyrir viðbyggingu á baklóð MR við Amtmannsstíg fyrir fyrirlestrarsal, bóksafn, íþróttahús og aðstöðu fyrir nemendur skv. vinningstillögunni og var samþykkt, en ekkert varð að framkvæmdum.

Þegar sótt var um byggingarleyfið árið 2015 óskaði Umhverfis- og skipulagsráð RVK eftir því við MR að húsið, sem kallað hefur verið Casa Christi, teiknað af Einari Erlendssyni og byggt 1906, verði gert upp í upprunalegri mynd og haft á skólasvæðinu, til að mynda á byggingarreit við Arntmannsstíg 4. Auk þess kom ráðið með ábendingu um hvort þörf væri á svo umfangsmiklum framkvæmdum, þar sem hugmyndin um þorp gæti tapað inntaki sínu.

Í upprunalegu vinningstillögu var gert ráð fyrir að Casa Christi væri rifin, en með nýrri reglugerð um friðlýst hús var ákveðið að húsið skyldi varðveitt, en rífa mætti viðbygginguna frá 1936.

Árið 2018 skipaði MRN starfshóp, sem fékk það hlutverk að vinna að nýrri þarfagreiningu fyrir Menntaskólann í Reykjavík út frá framtíðarskipulagi skólans í samvinnu við FSR. Þetta var talið nauðsynlegt að gera þar sem ýmsar forsendur, m.a. varðandi skólustarf og kennsluhætti, hefðu breyst á þeim 24 árum, sem liðin voru frá því samkeppnin var haldin.

Starfshópurinn var skipaður fulltrúa ráðherra, fulltrúum MRN, rektor MR, forstjóra FSR, fulltrúa RVK og fulltrúa Ríkiseigna. Starfshópurinn skilaði nýrri þarfagreiningu í júlí 2019.

2.2 VERKEFNIÐ

Verkefnið er að bæta húsnæði Menntaskólans í Reykjavík. Þörf MR fyrir viðbótarhúsnæði hefur lengi legið fyrir. Sérstaða skólans er mikil og margar kennslubyggingarnar eru friðaðar.

Skólinn leggur áherslu á sögu sína og telur mikilvægt að nýta þau hús, sem hann hefur yfir að ráða, á sem bestan hátt. Átíð hefur verið reynt að aðlagja húsakostinn að nýrri tækni og framförum í skólamálum og fyrirhugað er að svo verði áframt. Því er mikilvægt að horfi verði til þess að umbætur í húsnæðismálum rúmist innan þess reits sem skólanum er markaður.

Menntaskólinn í Reykjavík leggur m.a. áherslu á:

- Góðan og nútímalegan aðbúnað til náms og kennslu
- Nemendavænt umhverfi
- Öflugt þróunarstarf, fjölbreytta kennsluhætti og góðan starfsanda
- Öflugt félagslíf nemenda.

2.2.1 MARKMIÐ VERKEFNIS

Markmið verkefnisins er að bæta húsnæðiskost MR til framtíðar. Byggt er á löçum um framhaldsskóla nr. 92/2008 og skv. 33.gr „Réttur nemenda“, segir:

Framhaldsskóli er vinnustaður nemenda. Allir nemendur framhaldsskóla eiga rétt á kennslu við sitt hæfi í hvetjandi námsumhverfi í viðeigandi húsnæði sem tekur mið af þörfum þeirra og almenntri vellíðan.

Skv. 36 gr. „Heilsuvernd, hollustuhættir, forvarnir“ segir

Framhaldsskólar skulu tryggja að í boði sé innan veggja hvers skóla heilnæmt fæði í samræmi við opinber manneldismarkmið.

Skv. 34. gr. „Nemendur með sérþarfir“

Á framhaldsskólastigi skal veita nemendum með fötlun, sbr. 2.gr. laga nr. 59/1992, kennslu og sérstakan stuðning í námi.

Skv. 9. gr. „Skólafundir“

Í framhaldsskólum skal halda skólafund a.m.k. einu sinni á skólaári.

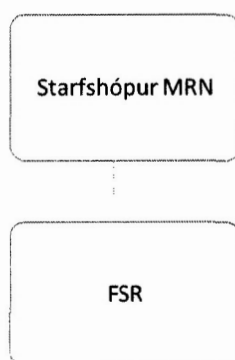
Á grundvelli þessa hafa verið sett fram eftirfarandi meginmarkmið og árangursmarkmið fyrir verkefnið:

Tafla 1 Markmið og árangursmarkmið

	Meginmarkmið	Árangursmarkmið
Starfsfélk	Betra starfsumhverfi	Aukin starfsánægja Eftirsóknarverður vinnustaður
Nemendur	Betri aðstaða nemenda	Fjölgun nemenda Ánægðari nemendur Fjölgun nemenda með sérþarfir
Fjármál	Fjárhagslegur ávinningur	Góð nýting fjármuna Vandvirk áætlunargerð

2.2.2 STJÓRNSKIPULAG VERKEFNIS

Starfshópur MRN vann að nýrri þarfagreiningu í samvinnu við FSR.



3. HAGSMUNAAÐILAR

Hagsmunaaðilagreining er m.a. gerð til að ná um helstu áhersluatriði er haft geta áhrif á þróun og niðurstöðu verkefnisins og að styrkja samstarf og samvinnu aðila á undirbúningskeiði.

Tafla 2 sýnir helstu hagsmunaaðila verkefnisins, hlutverk, væntingar, mikilvægi og áhrif þeirra varðandi framgang þess. Gefið er vægi á skalanum einn til fimm fyrir mikilvægi og áhrif. Þær tölur eru margfaldaðar saman og reiknuð einkunn. Einkunnargjöfin hefur áhrif á vægi viðkomandi aðila og hversu þýðingarmiklir þeir eru varðandi ákvörðunátöku í verkefninu. Þeir aðilar sem fá 25 í einkunn hafa ráðandi eða mest áhrif á verkefnið. Þeir sem fá 15-20 geta haft töluverð áhrif á framgang verkefnisins. Þeir sem fá lægri einkunn hafa minni áhrif. Þá er gerð greining á væntingum hvers hagsmunaaðila til verkefnisins og hvernig hægt er að mæta þeim.

Tafla 2 Greining hagsmunaaðila

Hagsmunaaðili	Hlutverk	Væntingar	Mikilvægi (M)	Áhrif(A)	Einkunn = MxA	Aðgerðir
Menntamálaráðuneyti	Verkefniseigandi	Að verkefnið verði að veruleika, uppfylli þarfir MR og stuðli að betri aðbúnaði fyrir starfsfólk og nemendur MR.	5	5	25	Vera í góðum tengslum, vinna að verkefninu í samræmi við væntingar MNR
Fjármálaráðuneyti	Fjárveiting/eigandi	Að verkefnið skili húsnaði í samræmi við áætlanir	5	5	25	Vanda undirbúning og verkefnastjórn og vera í góðum tengslum við FJR
Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir (SOF)	Samþykkaraðili að verkefnið fari í frekari greiningu	Að verkefnið standist áætlanir og verði vel úr hendi leyst	5	5	25	Vanda undirbúning
Skólanefnd MR	Markar áherslur í skólastarfinu	Betri aðstaða fyrir nemendur og starfsfólk	5	5	25	Góð kynning á verkefninu.
Starfsfólk MR	Notendur mannvirkis	Betri aðstaða fyrir nemendur og starfsfólk	5	5	25	Góð kynning á verkefninu.
Nemendur MR	Notendur mannvirkis	Betri aðstaða fyrir nemendur og starfsfólk	5	5	25	Góð kynning á verkefninu.
Foreldrar	Forráðamenn nemenda	Nemendur fái þá aðstöðu til að sinna náminu sem best	4	4	16	Góð kynning á verkefninu.
Reykjavíkurborg	Sveitarfélag	Skólinn verði áfram í miðborg RVK	4	5	20	Góð kynning á verkefninu.
Hollvínafélag MR	Ber hag skólans fyrir brjósti	Byggja upp betri aðstöðu fyrir nemendur og starfsfólk	4	4	16	Góð kynning á verkefninu.

Mikilvægi	5	Bráðnauðsynlegt	Áhrif	5	Alger
	4	Nauðsynlegt		4	Mikil
	3	Þó nokkurt		3	Nokkur
	2	Æskilegt		2	Lítill
	1	Skiptir ekki máli		1	Óveruleg

4. ÞARFAGREINING

Markmið þarfagreiningar er að draga fram og greina umfang verkefnisins og þá þörf, sem ætlað er að leysa með verkefninu. Jafnframt að horfa til og áætla hvernig starfsemi aðila kunni að þróast á næstu 5-10 árum og jafnvel lengra fram í tímann.

Starfshópur MRN frá 2018 gerði þarfagreiningu út frá núverandi stöðu og áætlun um stærð og þróun skólastarfsins til framtíðar. Starfshópurinn skoðaði málið frá ýmsum sjónarhornum til að fá sem besta mynd af stöðu mála og þörfinni. Haldin var vinnustofa með fjölmörgum hagsmunaaðilum sem tengjast skólanum til að fá sjónarmið þeirra á núverandi aðstöðu MR, kostum og göllum og fá fram hugmyndir að úrbótum.

4.1 NÚVERANDI STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA

Nemendafjöldinn árið 2019 var um 850 og starfsfólk um 100. Nemendum fer fækkandi vegna styttingar náms til stúdentsprófs og samkvæmt nemendaspá MRN er gert ráð fyrir 750 nemendum, um 250 í árgangi. Starfsmannafjöldinn er áætlaður á bilinu 70 – 80.

Skólinn er nú starfandi í 10 húsum og fer kennsla fram í 7 þeirra. Kennt er í gamla Skólahúsinu, Fjósinu, Casa Christi, Casa Nova, Elísabetarhúsi og tengibyggingu og í íþróttahúsinu. Samkvæmt Þjóðskrá er fermetrafjöldi allra 10 bygginga skólans um 6.154 m², sjá töflu 3.

Tafla 3 Núverandi húsnæði MR

Húsnæði	Flatarmál	Bygginga ár
Gamla skólahúsið	1.524	1846
Íþaka	259	1867
Íþróttahús	137	1897
Íþróttahús	41	1945
Fjósið	123	1846
Casa Nova	1.392	1964
Elísabetarhús og tengibygging	1.125	1970
Amtmannstígur 2	524	1906
Amtmannsstígur 2B (Casa Christi)	406	1906
Amtmannsstígur 2B (Casa Christi)	450	1936
Bókhöðustígur 7 (Vila Nova)	153	1901
Bókhöðustígur 7 (geymsla)	20	1917
Samtals:	6.154	

Vinnuástaða kennara er m.a. á Amtmannsstíg 2 og þar í kjallara er félagsástaða nemendafélaganna. Þeir kennarar sem ekki hafa vinnuástöðu á Amtmannsstíg hafa aðstöðu í gamla Skólahúsinu (á 3ju hæð), í Casa Christi og í Elísabetarhúsi. Skrifstofur stjórnenda eru á 3ju hæð í gamla skólahúsinu. Lesaástaða og bókasafn er í þöku. Bókhöðurstígur 7, er tóm í dag, en var ástaða húsvarðar, þar eru miklar rakaskemmdir.

Ekkert mótuneyti er fyrir nemendur og félagsrymi þeirra er lítið og þröngt.

Enginn salur fyrir fundahald eða smærri samkomuhald er til staðar utan hátíðarsa gamla skólans sem er 85 m². Kynnir garfundi með foreldrum þarf að halda úti í bæ vegna aðstöðuleysis og ekki er hægt að kalla saman nemendur innan skólans, hvorki alla né hvern árgang fyrir sig.

Aðgengi fatlaðra er ekki gott og er skrifstofa skólans og stjórnenda t.d. á 3. hæð í Gamla Skólahúsinu.

Casa Christi, gamla KFUM frá 1906, hentar mjög illa til kennslu. Þar eru hljóðvist og loftgæði slæm og grunur er um rakaskemmdir í húsinu. Mikið hefur verið kvartað yfir húsnæðinu, bæði af kennurum og nemendum.

Almenn ánægja er með verkefnastofur og tölvustofur sem staðsettar eru í nýjasta húsinu, Elísabetarhúsi.

Íþróttahúsið er lítið, gamalt og óhentugt en hins vegar hefur íþróttakennurum skólans tekist mjög vel að nýta húsið eins vel og kostur er og staðsetningu skólans í návígi við Hljómskálagarðinn og Tjörnina.

4.2 VIÐHORF HAGSMUNAAÐILA

Starfshópurinn sem skipaður var árið 2018 hélt vinnustofu með hagsmunaaðilum, til þess að fá fram sjónarmið þeirra varðandi núverandi aðstöðu MR, kosti og galla og hugmyndir að úrbótum. Tæplega 30 manns, fulltrúar kennara/starfsfólks skólans, nemenda, foreldra, skólanefndar auk starfshópsins voru boðaðir. Unnið var út frá fjórum flokkum í hópavinnu og áttu hóparnir að komast að niðurstöðu um hvað væri jákvætt, neikvætt og hvað þyrfti að bæta í þessum flokkum:

- Byggingar skólans
- Kennslurými
- Félags- og mataraðstaða / mótuneyti
- Íþróttastaða

Mikill samhlómur var milli þeirra vinnuhópa sem skipaðir voru á vinnustofunni. Þar bar hæst að í skólann vanti rými er styður við fjölbreyttari kennsluhætti sem og fjölnotasal sem tengjast þyrfti mótuneyti og félagsrými eða „torgi“. Allir hóparnir sögðu Casa Christi óhæft sem kennsluáðstaða og töldu að að rífa ætti húsið eða færa. Aðgengismálum var talið verulega ábótavant svo hægt væri að mæta lágmarkskröfum sbr. lög og reglugerðir þar að lútandi. Ekki var sarnstaða um hvernig fara skyldi með íþróttastaðstöðu og horft jafnvel til einhvers konar útvistunar/samnýtingar. Alger sarnstaða var um að áfram yrði kennsla í friðuðum byggingum og notagildi þeirra aukið, þar sem því væri við komið og þar var mest áhersla á gamla skólann „Aðalbygginguna“. Mikilvægt var talið að vernda það sögulega yfirbragð og skólabrag sem einkenni skólans.

Tafla 4 dregur saman það jákvæða og neikvæða í húsnæði MR samkvæmt vinnustofuhópum, ásamt tillögum að úrbótum sem hópanir voru helst sammála um.

Tafla 4 niðurstaða vinnustofu

Jákvætt	Neikvætt	Mögulegar úrbætur
Gamli skólinn, saga, andi, staðsetning	Casa Christi	Nýbygging nútíma- og fjölnota kennslurými, mötuneyti
Verklegu stofurnar	Aðgengi	Rífa/færa Casa Christi
Casa Nova og Elísabetarhús	Vantar rými fyrir fjölbreytta kennsluhætti	Reisa almennilegan og fjölnota samkomusal
Úti íþróttir, tjarnarbolti	Mjög óviðunandi íþróttastaða, sturtu- og búningastaða	Skilgreina tilgang íþróttanna í framhaldsskólum; móta stefnu MR í íþróttum
Skrifstofur nemendafélaga	Aðstaða fyrir stjórn skólans	Gróðursetja tré og blóm
Heimastofur fyrir alla	Lestraraðstaða	Hjólageymsla
Nærumhverfið	Fundaraðstaða	Bílastæði

Rektor MR: *Ljóst er að samkeppnishæfni skólans er lakari en allra annarra framhaldsskóla á höfuðborgarsvæðinu sé tekið mið af húsnæðismálum. Við töljum að ákvörðun um úrbætur í húsnæðismálum muni efla skólastarfið enn frekar og gefa skólanum aukið tækifæri til þróunar.*

4.3 RÝMISPÖRF

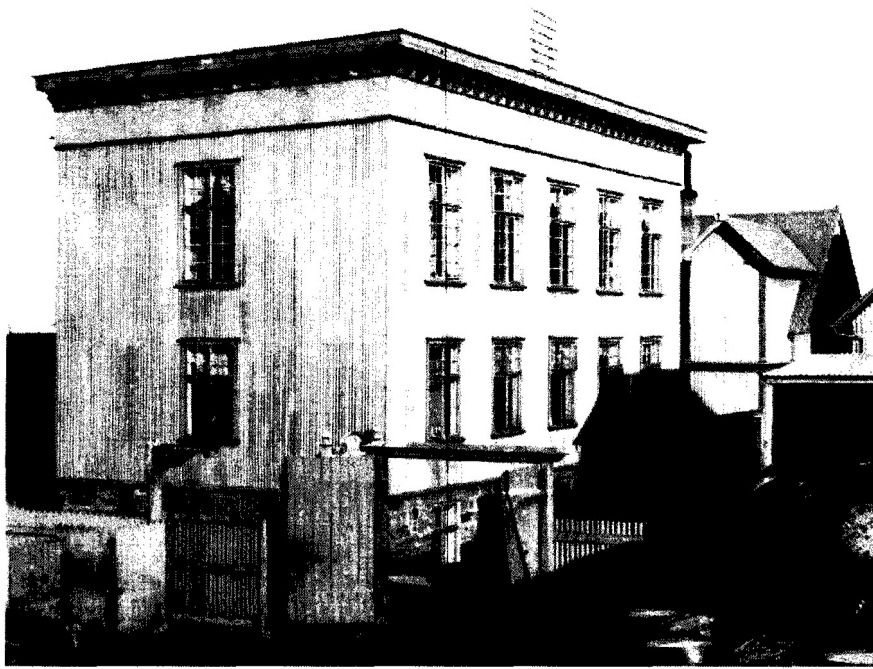
Þarfagreining starfshóps MRN frá október 2019 miðar við núverandi stöðu og áætlun um stærð og þróun skólastarfsins til framtíðar.

Þar sem ekki lá fyrir framtíðarstefna um íþróttir í framhaldsskóla var tekin sú ákvörðun að gera ekki ráð fyrir nýju íþróttahúsi í þarfagreiningunni heldur var gert ráð fyrir búningasklefum samtals 360 m². Þar með er ekki gert ráð fyrir að íþróttahús verði á MR lóðinni.

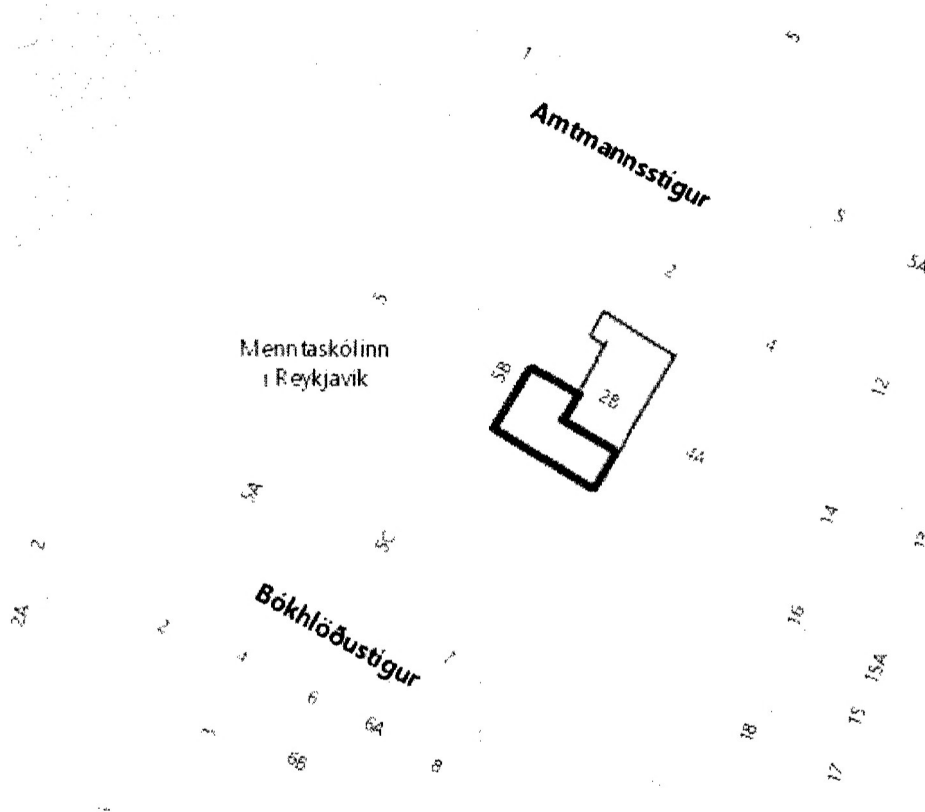
Niðurstaða starfshópsins var að byggja þurfi um 2.620 m² nýbyggingar til að aðstaða í MR verði sambærileg við aðra menntaskóla og til að uppfylla nútímakröfur um framhaldsskólahúsnæði. Mikil áhersla var lögð á að húsnæði skólans haldi sínum sérkennum og sérstöðu og notaðar yrðu áfram eins og mögulegt væri núverandi byggingar á menntaskólareitnum.

Skrifstofa skólans, ásamt skrifstofum stjórnenda og námsráðgjafa, eru staðsettar á 3ju hæð í gamla skólanum. Horft er til þess að hægt verði að staðsetja þessar skrifstofur í nýrri byggingu þannig að aðgengið verði sem best. Slík bygging gæti orðið hjarta starfseminnar, bæði hvað varðar staðsetningu hennar („miðjan á reitnum“) svo og yrði þar mötuneyti nemenda og starfsmanna, fjölnota salur og kennslurými með færanlegum veggjum. Slíkt er mikilvægt í nútíma skólastarfi þar sem rými skapast til fjölbreyttari kennsluhátta.

Mynd 5 sýnir hvernig Casa Christi leit upprunalega út áður en því var breytt og byggt við það. Mynd 6 sýnir þann hluta Casa Christi sem yrði rifinn og friðaða hlutann.



Mynd 5 Casa Christi áður en byggt var við og þakformi og gluggapóstum breytt.



Mynd 6 Menntaskólareitur, blár kassi sá hluti Casa Christi sem verður rifinn og appelsínuguli er friðaði hlutinn.

4.3.1 STOÐRÝMI OG STJÓRNUN

Aðstaða fyrir starfsmenn MR, rektor, fjármálastjóra, konrektor, kennslustjóra, fundar- og viðtalsherbergi, setustofa, aðstaða fyrir námsráðgjafa og heilsugæslu.

Samtals er áætluð þörf 423 m² brúttó

4.3.2 NÁMSSVÆÐI

Svæði fyrir nemendur MR, heimastofur, verkefnarými, verklegar stofur, myndlistarstofa.

Samtals er áætluð þörf 611 m² brúttó

4.3.3 FÉLAGSAÐSTAÐA

Torg-hjarta, félagsaðstaða, fjölnotasalur, geymsla, mótuneyti nemenda/starfsfólks og eldhús.

Samtals er áætluð þörf 858 m² brúttó

4.3.4 ÍPRÓTTIR

Búningsklefar, ekki er reiknað með íþróttasal.

Hugmynd að samnýta íþróttahúsnæði með Kvennaskólanum eða koma á laggirnar aðstöðu og fá rekstraraðila til að reka þar líkamsræktarstöð.

Samtals er áætluð þörf 468 m² brúttó

4.3.5 TÆKNIRÝMI

Tæknirými

Samtals er áætluð þörf 260 m² brúttó

4.4 BÚNAÐUR

Kaupa þarf búnað fyrir nýbygginguna og áætlað er á þessu stigi fyrir um 250 milljónir.

5. VALKOSTAGREINING

Valkostagreining felur í sér að skoða náð þá valkosti sem til greina koma til að ná markmiðum verkefnisins á lóð MR. Í forathugun þessari hefur verið leitast við að kortleggja ólíka valkosti

5.1 VALKOSTIR

Í forathugun er horft til þess valkostarar að koma upp nýbyggingu, endurbyggja nýrri hluta Casa Christi en rífa nýrri hlutann. Varðandi friðaða hlutann koma þrjár mismunandi útfærslur til greina. Til samanburðar er stílt upp svokölluðum V0 valkosti, sem er óbreytt ástand. Sjá nánar í töflu 5.

Tafla 5 Valkostir

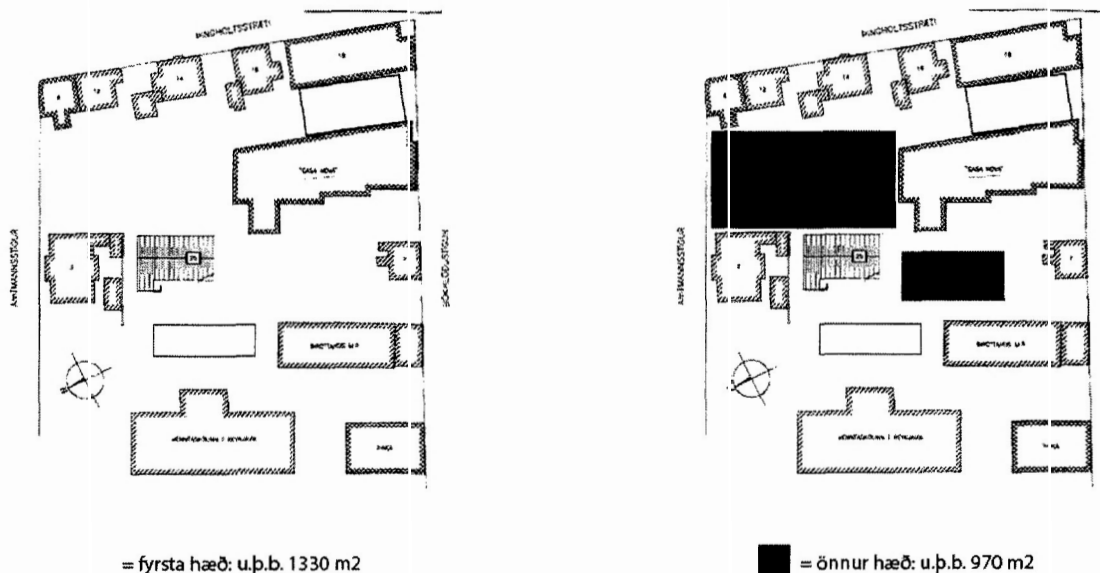
Vakostur	Skýring
V0	Núllkostur, sem er óbreytt ástand
V1	Nýbygging og rífa nýrri hluta Casa Christi a) endurgera friðaða hlutann á núverandi stað b) endurgera friðaða hlutann á Amtrnannstíg 4 innan lóðar MR. c) endurgera friðaða hlutann á annarri lóð í samráði við RVK.

5.1.1 ÓBREYTT ÁSTAND (V0)

Þessi valkostur miðar við óbreytt ástand og er almennt sá ódýrasti, en uppfyllir ekki skilyrði verkefnis um bættu aðstöðu MR.

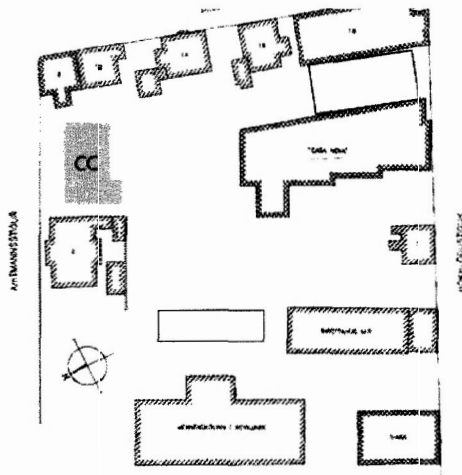
5.1.2 NÝBYGGING, NIÐURRIF OG ENDUGERÐ (V1)

a)

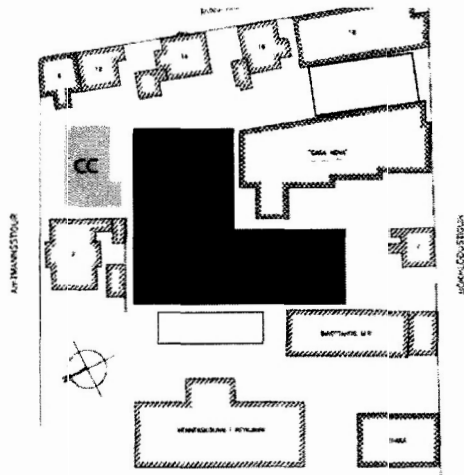


Valkostur (a) miðar við 2.220 m² nýbyggingu, rífa yngri hluta Casa Christi og endugera friðaða hluta Casa Christi (400 m²) á núverandi stað og nýta til kennslu, samtals 2.620 m².

b)



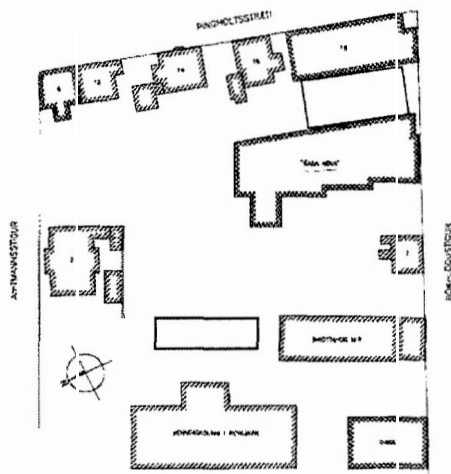
= fyrsta hæð: u.þ.b. 1270 m²



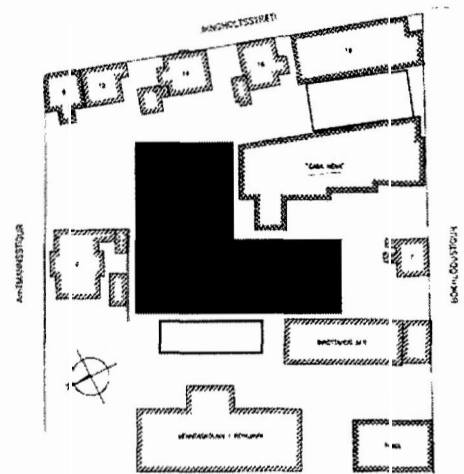
■ = önnur hæð: u.þ.b. 1030 m²

Valkostur (b) miðar við 2.220 m² nýbyggingu og rífa yngri hluta Casa Christi. Flytja friðaða hluta Casa Christi (400 m²) á Amtmannstíg 4 innan lóðar MR, endurgera og nýta til kennslu, samtals alls 2.620 m².

c)



= fyrsta hæð: u.þ.b. 1570 m²



■ = önnur hæð: u.þ.b. 1030 m²

Valkostur (c) miðar við nýbyggingu 2.620 m² og rífa yngri hluta Casa Christi. Flytja friðaða hluta Casa Christi á aðra lóð í samráði við RVK og endurgera sem t.d. tvær íbúðir sem hægt væri að selja. Einkaaðili eða Minjavernd taki að sér að gera húsið upp. Mismun á framkvæmdakostnaði og áætluðu söluverði hússins þarf að kosta auk þess að greiða til RVK fyrir lóð. RVK hefur sagt skýrt að það sé ekki þeirra hlutverk að endurgera hús og ekkert er í hendi með að heppileg lóð finnist fyrir Casa Christi.

Uppbygging á svæðinu þýðir að bílastæði nemenda við Amtmannstíg 4 og 4a verða ekki lengur til staðar og bílastæðum kennara við Bókhöðustíg fækkar. Þetta mun betur skýrast þegar hönnun hefst.

5.2 GÆÐAÞÆTTIR

Gæðaðættir eru þeir þættir sem hafa áhrif á verkefnið, erfitt er að meta þá til fjár, en engu að síður nauðsynlegir í valkostagreiningu, einkum og sér í lagi ef kostnaður mismunandi valkosta er svipaður eða sambærilegur.

Tafla 6 sýnir megin gæðaðætti við flokkun valkosta er ekki verða metnir til fjár. Gefin er einkunn frá 1-5 þar sem 1 er besta einkunnin en 5 sú lægsta.

Tafla 6 Gæðaðættir valkosta, sem ekki er hægt að meta til fjár

Gæðaðættir	V0	V1	Athugasemdir
Heilsusamlegra húsnæði	5	1	Betri loftgæði með endurgerð Casa Christi
Gott aðgengi fyrir fatlaða	5	1	Nýbygging eykur aðgengi fatlaðra
Mötuneyti	5	1	Nýbygging
Húsnæðið hannað m.v. starfsemina	5	1	Nýbygging
Sveigjanleiki húsnæðis	5	1	Nýbygging eykur sveigjanleika, stækkanlegar kennslustofur
Röskun á starfsemi vegna framkvæmda	1	5	Rekstrartruflanir Lengri framkvæmdatími Flutningar skólastarfs af svæðinu
Betri innviðir	5	1	Nýbygging
Bætt vinnuaðstaða nemenda og starfsfólks	5	1	Nýbygging
Ánægt starfsfólk	5	1	Nútímaleg vinnuaðstaða
Innleiðing nútímalegra kennsluhátta	5	1	Nýbygging
Tækninýjungar og nýsköpun	5	1	Nýbygging eykur möguleika
Bílastæði kennara og nemenda	1	5	Athuga þarf með aðra lausn
Niðurstaða	2	1	

Valkostur V1 er ákjósanlegri með tillit til gæðaðáttá. V0, óbreytt ástand, bætur ekki aðgengi fatlaðra, skort á mötuneyti, fundarsal og fundarherbergjum né styður við nútímalega kennsluhætti og fær því lægstu einkunn með tilliti til gæðaðáttá.

5.3 ÁHÆTTUGREINING

Mikilvægt er að greina áhættu við framkvæmdir, koma auga á möguleg vandamál og geta gert ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir helstu áhættuþætti eða ná að lágmarka þá. Tafla 7 sýnir helstu atvik sem geta komið upp í tengslum við framkvæmdir og undirbúning. Hvert atvik er metið út frá mögulegum afleiðingum fyrir hvern valkost. Afleiðingin er metin á skala frá einum til fimm. Þá eru metnar líkur á hverju atviki fyrir sig á bilinu einum til fimm. Áhættutala er fundin með því að margfalda líkindatölu með afleiðingatölu. Lægsta talan þýðir lægstu undirliggjandi áhættu.

Tafla 7 Greining áhættu

Verkþættir / Atvik	V0	V1	Aðgerðir
Deiliskipulags breyting	1	25	Náið samráð við RVK
Flækjustig við hönnun	1	16	Skilgreina allar þarfir vel
Þörf fyrir tímabundið húsnæði á framkvæmdatíma	1	25	Finna húsnæði tímanlega
Stofnkostnaður óvissa	1	12	Skoða reynslutölur nýbygginga
Rekstrarkostnaður óvissa	1	8	Skoða rekstrartölur vel
Rekstrartruflanir á framkvæmdatíma	1	25	Flytja starfsfólk og nemendur burt tímanlega
Lengri framkvæmdatími	1	6	Undirbúa hönnun vel og útboðsgögn
Niðurstaða	1	2	

Aðleiðing	5	Verulegar	Líkur	5	Verulegar
	4	Mikil		4	Mikil
	3	Nokkur		3	Nokkur
	2	Lítill		2	Lítill
	1	Óveruleg		1	Óveruleg

Samkvæmt þessu er minnsta undirliggjandi áhættan við valkost V0, þ.e. óbreytt ástand og engar framkvæmdir. Valkostur V1 skiptist í þrjá möguleika varðandi staðsetningu á friðaða hluta Casa Christi. Flækjustig hönnunar á nýbyggingu er meira við að hafa Casa Christi á núverandi stað, í stað þess að flytja innan lóðar eða af lóðinni.

Ein mesta áhættan í verkefninu er að finna hentugt bráðavirðgahúsnæði fyrir MR meðan á framkvæmdum stendur. Það er mikilvægt að starfsemin þurfi ekki að dreifast á marga staði, með hættu á brottfalli nemenda. Mikilvægt er að flytja allan skólann ef hægt er, þar sem erfitt verður að komast hjá truflunum á framkvæmdatíma og tryggja öryggi. Þau hús sem mögulegt væri að nýta eru Casa Nova og Elísabetarhús með aðgengi frá Þingholtsstræti. En skoða þarf nánar útfra öryggiskröfum.

6. MAT Á STOFN- OG REKSTRARKOSTNAÐI VALKOSTA

6.1 STOFNKOSTNAÐUR OG VERÐLAGSBREYTING

Í valkostagreiningu var skoðað náið hvaða kostir koma til greina til þess að ná megi markmiðum verkefnisins á lóð MR.

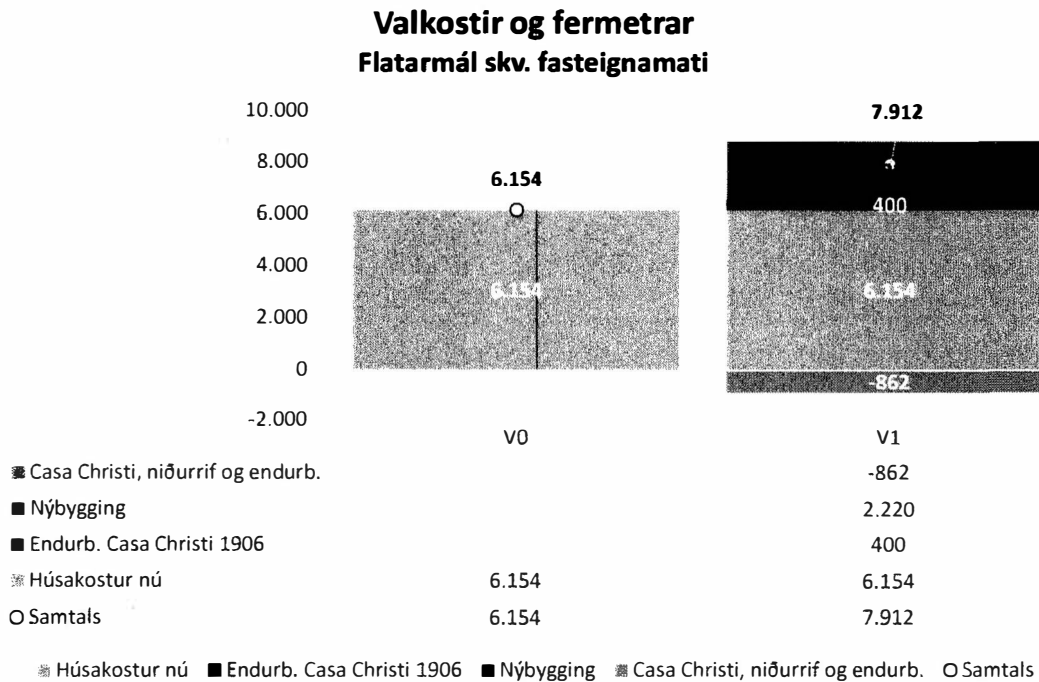
V0: Óbreytt ástand er sett upp til viðmiðunar. Um er að ræða núverandi starfsemi í 10 húsum en skv. Þjóðskrá er fermetrafjöldinn alls 6.151 fermetrar. Húsaleiga 2019 var alls 128,6 milljónir eða 1.740 kr/m²/mán og við bættist annar rekstrarkostnaður húseigna als 29,8 milljónir.

V1: Nýbygging (2.220 m²) og rífa þann hluta Casa Christi sem ekki er friðaður ásamt því að endurgera á núverandi stað eða færa til og endurgera þar hluta Casa Christi sem sökum aldurs er friðaður (400 m²). Um er að ræða alls 2.620 m². Áætlað er að stofnkostnaður fyrir nýbyggingu á lóð MR verði 800 þús.krónur á fermetra bæði fyrir nýbyggingu og endurgerð Casa Christi eða alls 2.096 milljónir á verðlagi í apríl 2020. Við þarf að bæta kostnaði við niðurrif og förgun á nýrri hluta CC og er sá kostnaður áætlaður 20 milljónir. Stofnkostnaður útfærslu (a) og (b) er áætlaður 2.096 milljónir hvort heldur CC verður endurbyggt á núverandi stað eða fært til innan lóðar MR. Endanleg útfærsla mun ráðast í hönnunarferli þar sem leitast verður við að ná heppilegustu og hagkvæmstu lausn.

Ennfremur var skoðuð sú útfærsla (c) að færa friðaða hluta CC á ótilgreindan stað ásamt kostnaði við endurgerð ásamt nýbyggingu en sá valkostur er ekki í hendi. Takist að finna lóð fyrir flutning á friðaða hluta CC eru líkur á umtalsverðum viðbótarkostnaði því endurbyggja þarf húsið og finna kaupanda en kostnaður umfram söluverð mun leggjast á framkvæmdina. Þar sem lóð er ekki í hendi er nánast útilokað að verðmeta þennan möguleika með nokkurri vissu og taka inn sem raunhæfan valkost á þessum tímavarki.

Á þessu stigi er gert ráð fyrir að MR þurfi allt að 4.000 m² bráðabirgðahúsnæði. Viðbótarkostnaður við leiguhúsnæði og breytingar yfir 4 ár er áætlaður um 750 milljónir og yfir fimm ára framkvæmdatíma um 900 milljónir.

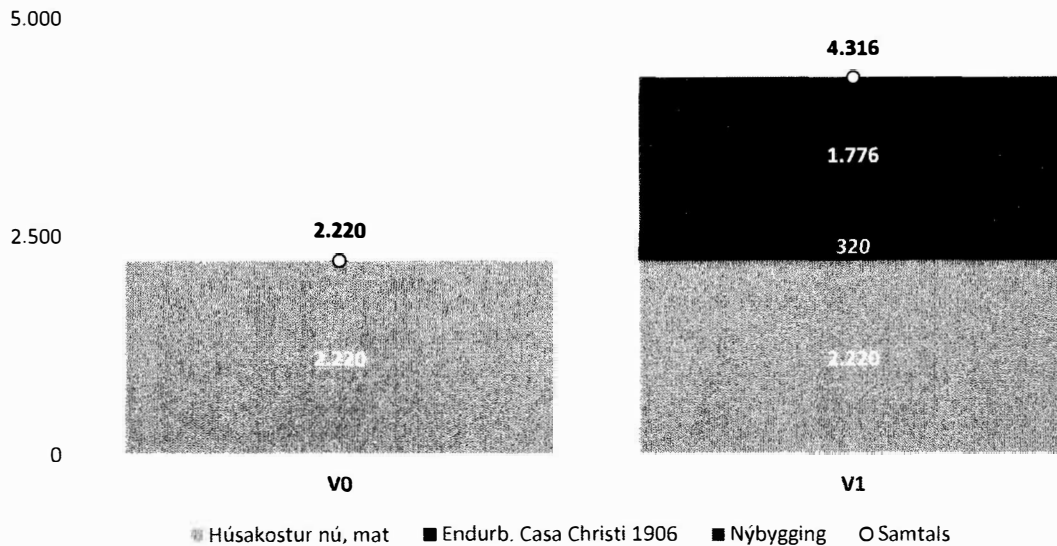
Myndin að neðan sýnir nánar fjölda fermetra nú og skv. valkosti V1. Viðbótin er alls 2.620 m², með friðlýsta hluta CC. Það er 2.220 m² í nýbyggingu og 400 m² í endurgerð friðaða hluta CC.



Mynd 8: Valkostir og fermetrar

Mynd 9 sýnir áætlaðan stofnkostnað við nýbyggingu og endurbyggingu. Áætlað mat á núverandi húsakostnaði er gert fyrir útreikning í fjármálamódeli.

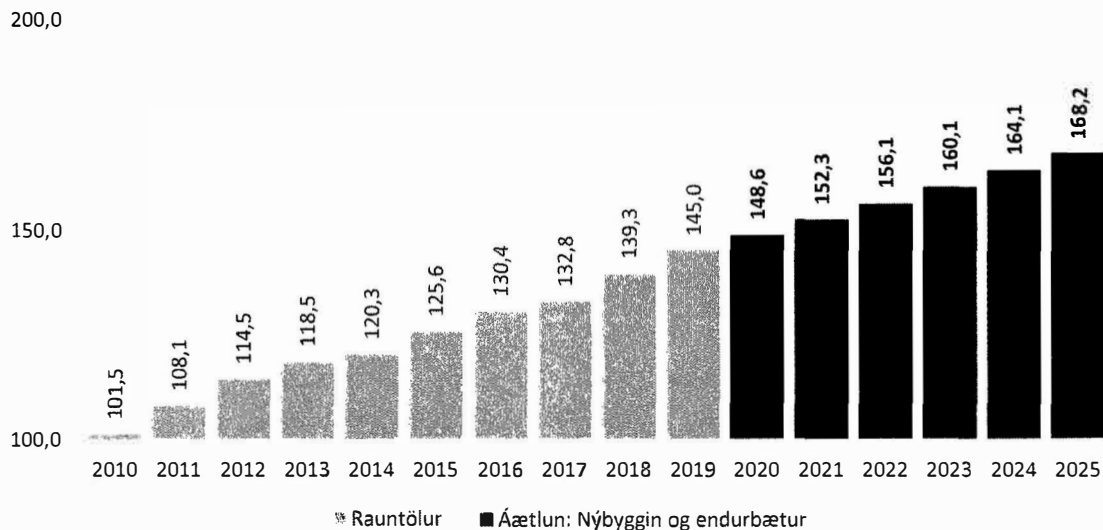
Valkostir og áætlaður stofnkostnaður í millj.



Mynd 9: Valkostir, matsvirði í fjármálaútreikningi og áætlaður stofnkostnaður

Verðbætur á framkvæmdartíma eru reiknaðar miðað við þá forsendu að árleg meðalhækkun byggingarvísitölu næstu árin verði 2,5%. Í fjármálaútreikningi er miðað við 2% fjármagnskostnað á framkvæmdartíma og 2% fjármagnskostnað við útreikning á núvirði og leiguverði.

Byggingarvísitala 2010-2019 og áætlun 2020-2025



Mynd 10: Áætluð þróun byggingarvísitölu 2020 til 2030

Mynd 10 að ofan sýnir rauntölur 2010 til 2019 og áætlaða þróun byggingarvísitölu til næstu ára. Stíll er upp áhrifum verðlagsbreytinga miðað við þá forsendu að árleg meðalhækkun byggingarvísitölu á framkvæmdartíma verði 2,5%. Þetta þýðir að áætluð byggingarvísitala 2020 verður að meðaltali 148,6 stig og hækkar í 168,2 stig árið 2025 er framkvæmdum lýkur.

Í áætlanagerð er óvissa varðandi stofnkostnað metin há á stigi forathugunar, bæði fyrir endurbætur og nýbyggingu. Metin óvissa minnkar eftir því sem verkefni eru lengra komin í hönnun og útfærslu. Á stigi forathugunar er almennt miðað við að óvissa geti verið á bilinu +30 til -15%.

Áætlanir miða við fimm ára framkvæmdartíma árin 2021 til 2025.

Endurbætur og viðbygging kallar á að flytja þurfi hluta af starfseminni eða alla í heppilegt leiguhúsnæði á framkvæmdartíma. Miðað er við að leigja þurfi um 4.000 m² til 4-5 ára og leigan verði 2.200 kr/m²/mán. Við bætist orka, þrif, umsjón og fleira um 600 kr/m²/mánuði þannig að kostnaður á 4-5 ára framkvæmdartíma fer í tæpar 500-700 milljónir. Enn til viðbótar þarf að áætla um 200 milljónir í kostnað við flutninga og gera einhverjar breytingar og lagfæringar á leiguhúsnæði. Samtals gæti kostnaður við bráðabirgðahúsnæði orðið 750-900 milljónir á 4-5 árum. Varðandi öflun leiguhúsnæðis verði leitað viðbragða fasteignamarkaðarins með útboði.

6.2 FJÁRMÁLAÚTREIKNINGUR

Fjármálaútreikningur eru gerður samkvæmt viðurkenndri aðferðafræði. Stíllt er upp rekstrarlíkani og sjóðstreymi ásamt því að reikna núvirði og leiguverð miðað við 2% veginn fjármagnskostnað og arðsemi. Útreikningar eru gerðir á föstu verðlagi í apríl 2020. Reiknað er það leiguverð húsnæðis sem nær að skila upsettri arðsemiskröfu eða 2%.

Samandregið eru helstu forsendur í fjármálaútreikningi eftirfarandi:

1. Reiknað er á föstu verðlagi miðað við byggingarvísitölu í apríl 2020 alls 147,7 stig.
2. Útreikningur er til 50 ára.
3. Veginn fjármagnskostnaður er 2%.
4. Arðsemi verkefnisins skili 2% arðsemi.
5. Bókhaldsleg árleg afskrift er 2% eða 50 ár.
6. Fjármögnun verkefnis er með eigin fé, ekki lánsfé.
7. Framkvæmdartími er áætlaður fimm ár fyrir hefðbundna opinbera framkvæmd en verði fjögur ár í öðrum útfærslum.
8. Rekstrarkostnaður í leiguverði er áætlaður 2,6% á ári miðað við stofnkostnað. Stærsti hluti rekstrarkostnaðar liggur í opinberum gjöldum og almennu viðhaldi. Þessi hluti rekstrarkostnaðar kemur inn í útreikning leiguverðs.
9. Til viðbótar við leigukostnað eða húsaleigu bætist daglegur rekstrarkostnaður, þ.e. rafmagn, hiti, kalt vatn, þrif, tryggingar, sorphirða, snjómokstur, umhirða lóðar o.fl. Sá kostnaður er áætlaður um 600 krónur á fermetra á mánuði og greiðist af leigutaka.
10. Miðað er við 100% útleiguhlutfall eða nýtingu, þ.e. að húsnæðið verði allt leigt út.
11. Reiknaður er núvirtur heildarkostnaður yfir 25 ára tímabil miðað við 2% fjármagnskostnað. Um er að ræða húsaleigu og daglegan rekstrarkostnað í fasteignaverkefnum hins opinbera er oft horft til og spurt um núvirtan kostnað til 25 ára.
12. Í útreikningi fyrir svokallaða PPP útfærslu einkaframkvæmdar er miðað við 4% veginn fjármagnskostnað. Sú leið er sett upp til samanburðar.
13. Varðandi fjármagnskostnað og arðsemiskröfu á eigið fé í útreikningi fyrir opinbera framkvæmd er ekki að finna neina algilda viðmiðun eða forskrift. Miðað er við 2% en ætla má að einkageirinn miði við um 4% veginn fjármagnskostnað í fasteignaverkefnum. Fjármagnskostnaður ríkisins; nú er í sögulegu lágmark. Þekkt

er að miða við lágan fjármagnskostnað (social discount factor) í opinberum þjóðþrifaverkefnum.

14. Í næmnigreiningu er sýnt hver hver áhrif þess eru á niðurstöðu og leiguverð ef stofnkostnaður lækkar um 10%, fjármagnskostnaður lækkar úr 2% í 1% og árleg afskriftir lækki úr 2% í 1%.

6.3 KOSTNAÐARGREINING VALKOSTA

Sett hefur verið upp kostnaðargreining helstu valkosta:

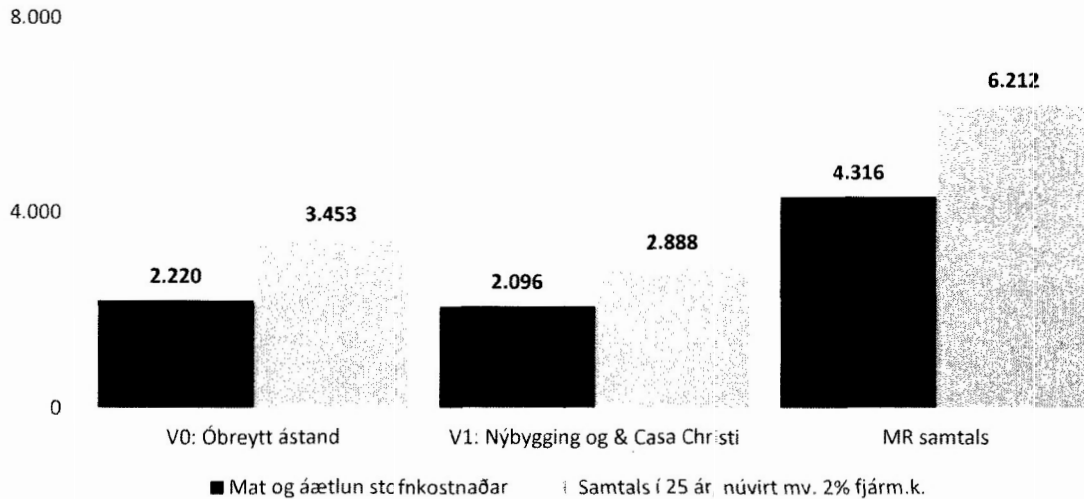
V0: Valkostur miðar við óbreytt ástand í húsnæðismálum. Þessi kostur sýnir núverandi stöðu og er til samanburðar. Til skemmi tíma er almennt ódýrast að gera sem minnst og nýta áfram núverandi húsnæði en því fylgja ýmsir annmarkar, óhagræði og lakari gæði. Núverandi húsnæði verður ekki metið til fjár en matsvirði er sett inn sem viðmiðunartala fyrir húsaleiguútreikning.

V1: Valkostur V1 felur í sér samtals 2.620 m² nýbyggingu og endurbyggingu á friðaða hluta Casa Christi á MR lóðinni. Hvort CC verður endurbyggt á núverandi stað eða færð til innan lóðar MR ræðst í hönnunarferli þar sem leitast verður við að ná heppilegustu og hagkvæmstu lausn.

Tafla 13: Kostnaðargreining fyrir valkost V1 og MR samtals eftir framkvæmdir

Valkostagreining:		V0: Óbreytt ástand, viðmiðun	V1: Nýbygging og endurbætur	MR samtals
Fermetrar	m ²	6.154	2.620	7.912
Framkvæmdartími	ár		5	5
Framkvæmdartími	ár		2021-2025	2021-2025
Eignarhald í lok leigutíma			Já	Já
Óvissa í stofnk.áætlun í forathugun	%		+ 30%/-15%	
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k.	Millj.	2.220	2.096	4.316
Stofnkostn. 2.220 m ² nýbygging	Millj.		1.776	
Stofnkostn. 400 m ² endurb. CC	Millj.		320	
Fjárm.kostn. á framkvæmdartíma	Millj.		81	81
Stofnkostnaður með fjárm.k.	Millj.	2.220	2.177	4.397
Stofnk. á ferm. fyrir fjárm.k.	þús.kr/m ²	361	800	546
Húsaleiga á fermetra á mánuði	kr/m²/mán	1.740	4.004	2.677
Annar rek.k. húsnæðis á mánuði	kr/m ² /mán	608	608	608
Samt. húsal. og rekstur á mánuði	kr/m ² /mán	2.348	4.612	3.285
Samt. húsal. á ári	Millj.	128	126	254
Samt. Annar rekstur á ári	Millj.	48	19	58
Samt. húsal. og rekstur á ári	Millj.	176	145	312
Samt. húsal. og rekstur á mánuði	Millj.	14	12	26
Reiknuð arðsemi, IRR	%	2,01%	2,00%	2,00%
Samtals húsal. og rekstur í 25 ár	Millj.	4.338	3.625	7.798
Samtals í 25 ár, núvirt mv. 2% fjárm.k.	Millj.	3.453	2.888	6.212
Hlutfall núvirts kostn. í 25 ár	%	100,0%	83,6%	179,9%

Stofnkostnaður og núvirtur rekstrarkostnaður húsnæðis í 25 ár. Millj.



Mynd 11: Stofnkostnaðar og núvirtur rekstrarkostnaður til 25 ára mv. 2% fjármagnskostnað

6.4 ÚTBODSLEIÐIR

Til viðbótar við kostnaðargreiningu mismunandi valkosta er horft til þess að skoða náð mismunandi útboðsleiðir fyrir nýbyggingu með það að markmiði að ná fram sem mestu hagræði, lægstum stofnkostnaði og stysta framkvæmdartíma án þess að gefa eftir í gæðum.

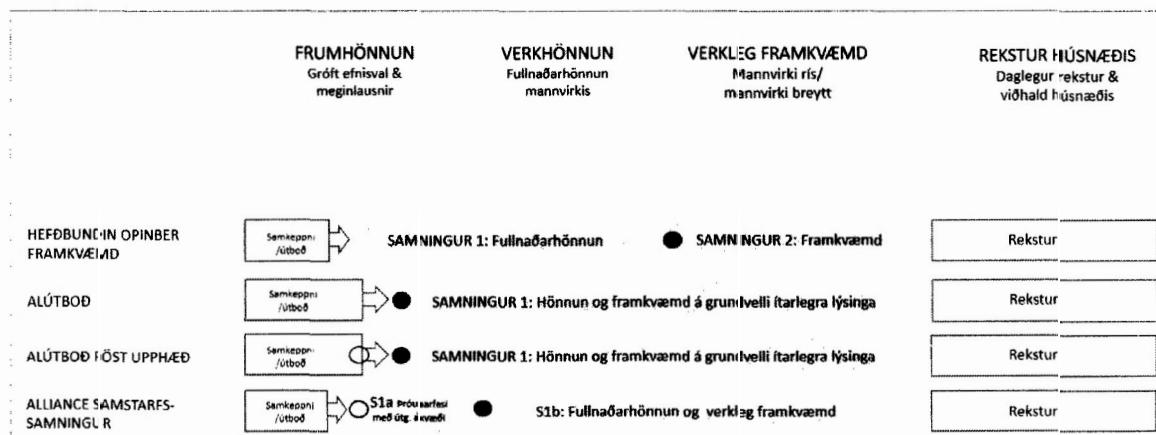
Vegna forsögu þessa verkefnis og samninga sem gerðir voru við hönnuði vinningstillögurnar um „Menntaskólaþorpið“ eru stærkar líkur á að farið verði í hefðbundna opinbera framkvæmd ef ásættanlegir samningar nást við hönnuði um breytingu á vinningstillögunni.

Valkostur (V1) á mynd 11 að ofan er fyrir svokallaða hefðbundna opinbera framkvæmd. Hægt er að færa fyrir því gild rök að ná megi bæði lægri stofnkostnaði og styttri framkvæmdartíma með því að fara leið alútboðs eða Alliance. Þriðja útboðsleiðin er einkaframkvæmd eða PPP með þeirri útfærslu að eignarhald færist til leigutaka að samningstíma liðnum. Í sumum tilfellum, t.d. fyrir t.d. skrifstofuhúsnæði, kann að vera heppilægt að fara svokallaða leiguleið þar sem aðilar á markaði kunna að gæta boðið heppilegar lausnir.

Tafla 14: Helstu útboðsleiðir

Alútboðsframkvæmd	Alliance-framkvæmd
<p>Leið sem hefur nokkuð verið notuð á Íslandi en þó einkum reynst vel í byggingum sem eru einfaldar, s.s. íþróttahús, eða byggingum sem mörg forðæmi eru fyrir, s.s. leikskólum. Alútboð er um margt líkt Alliance eða samstarfsverkefni. Við alútboð er sett fram ítarleg þarfalýsing og bjóðendum gert mögulegt að koma með tillögur sem metnar eru á grundvelli lausnar og verðtilboðs. Í stað þess að um ítarlegar verklýsingar og teikningar sé að ræða hefur viðsejandi aukið tækifæri til þess að koma með leiðir og lausnir. Tilgangurinn er því að gefa bjóðendum kost á að leysa viðfangsefnið með eigin aðferðum og ná þannig fram enn hagkvæmari lausnum. Þessi leið gæfir kröfur til vandaðrar samningsgerðar.</p>	<p>Samstarfsaðil um hönnun og framkvæmd er valinn á grundvelli samkeppnisútbóðs áður en frumhönnun og útfærsla hefst af hálfu verkkaupa. Samið er í tveimur lotum. Í fyrri samningalotu liggur fyrir forskrift verkkaupa og markverð sem aðilar skuldbinda sig að vinna að í sameiningu. Ef markmið um lausnir og markverð nás ekki að lokinni frumhönnun geta aðilar gengið frá þeirri. Ef markmið nást, er gengið frá samningi 2 og tekur verktaki þá við fullnaðarhönnun og framkvæmd verkefnisins. Með þessari aðferðafræði er áhættu og ábyrgð deilt og um það er samið. Aukin víska er um stofnkostnað. Hvati er til nýsliðunar. Samningsgerð getur reynst flókin og fá forðæmi eru á Íslandi.</p>

<p>PPP með eignarmyndun í lok samnings</p> <p>Samstarfsverkefni opinberra aðila og einkaaðila. Einkaaðili hannar, framkvæmir, fjármagnar og sér um rekstur og viðhald á samningstíma. Greiðslur leigu hefjast við afhendingu. Áhætta er að stærstum hluta flutt til PPP-aðilans. Hvati er til hægræðingar og nýsköpunar. Hár fjármagnskostnaður vegur í mörgum tilfellum upp lægri stofnkostnað PPP-aðilans. Samningsgerð getur reynst flókin, ítarlegar forskriftir þarf að vinna af hendi verkkaupa og fá fordæmi eru á Íslandi.</p>	<p>Útboðsleiga</p> <p>Markaður er kannaður og fengið fram hvað til er af húsnæði sem breyta mætti og útfæra fyrir viðkomandi verkefni, t.d. Löggarða. Í sumum tilfellum hafa fasteignafélög og verktakar yfir að ráða húsnæði sem koma þarf í legu. Langtímaleiga á stærra húsnæði til hins opinbera er afar áhugaverð fyrir einkaaðilann. Markaðskönnun fer fram með svokölluðu RFI í samráði við Ríkiskaup. Áhætta er einkum sú hvort einkaaðila takist að breyta eldra húsnæði þannig að það nái að uppfylla þær kröfur sem sóst er eftir. Meiri áhætta þegar um sérhæft húsnæði er að ræða.</p>
---	--



Mynd 12: Ólík samningsform við öflun húsnæðis

Í töflu 15 eru niðurstöður fyrir skoðun ólíkra samningsforma fyrir nýbyggingu á ótilgrein dum stað.

Tafla 15 Útboðsleiðir fyrir nýbyggingu

Útboðsleiðir fyrir nýbyggingu:		A: Hefðbundin opinber framkvæmd	B: Alútboð eða Alliance	C: PPP/Einkafram- kvæmd með eignarmyndun
Fermetrar	m ²	2.620	2.620	2.620
Framkvæmdartími, ár	ár	5	4	4
Framkvæmdartími	ár	2021-2025	2021-2024	2021-2024
Eignarhald í lok leigutíma		já	já	já
Óvissa í stofnk.áætlun í forathugun	%	+ 30%/-15%	+ 15%/-10%	+ 15%/-10%
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k. Hlutfall	%	100%	88%	92%
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k.	Millj.	2.096	1.844	1.928
Fjárm.kostn. Á framkvæmdartíma	Millj.	526	463	902
Stofnkostnaður með fjárm.k.	Millj.	2.177	1.907	2.061
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k. Hlutfall	%	100%	88%	92%
Stofnk. fyrir fjárm.k.	þús.kr/m ²	800	704	736
Húsaleiga á fermetra á mánuði	kr/m²/ár	4.004	3.525	4.398
Annar rek.k. Húsnæðis	kr/m ² /ár	608	608	608
Samt. húsal. og rekstur	kr/m ² /ár	4.612	4.133	5.006
Samt. húsal. og rekstur á ári	Millj.	145	130	157
Samt. húsal. og rekstur á mánuði	Millj.	12	11	13
Reiknuð arðsemi, IRR	%	2,00%	2,04%	4,00%
Samtals húsal. og rekstur í 25 ár	Millj.	3.625	3.249	3.935
Samtals í 25 ár, núvirð mv 2%	Millj.	2.888	2.588	3.134
Hlutfall núvirta kostna. í 25 ár	%	100,0%	89,6%	108,5%
Raðað eftir kostnaði	#	2	1	3

Á stigi frumáætlunar verði skoðað hvort og hvernig ná megi fram mestu hagræði varðandi stofnkostnað.

- Dálkur (A) sýnir hefðbundna opinbera framkvæmd.
- Dálkur (B) er fyrir Alútboð og Alliance. Á stigi forathugunar er mismunur fermetraverðs á þessum tveimur leiðum áætlaður innan skekkjumarka og því eru ekki settir fram tveir dálkar. Mögulegt er talið að ná fram umtalsverðri lækkun á stofnkostnaði með því að fara í Alliance- eða alútboð. Hér er miðað við að hægt verði að ná fram allt að 12% lækkun fermetraverðs. Lægri stofnkostnaður þýðir lægra leiguverð. Á Íslandi eru enn engin þekkt fordæmi sem taka má mið af í þessari greiningu. Benda má á að Norðurlandabjórinnar hafa í auknum mæli horft til Alútboðs og Alliance til þess að ná niður stofnkostnaði og til viðbótar að hið opinbera fjármagni verkefni með lægri fjármagnskostnaði en einkageirinn getur boðið.
- PPP leið einkaframkvæmdar (C) er höfð til viðmiðunar þannig að auðveldara verði að gera samanburð. Miðað er við eignarmyndun leigutak í lok langtímasamnings.
- Takist að stytta framkvæmdatíma um eitt ár lækkar viðbótarkostnaður við leiguhúsnæði um 140 milljónir.
- Undirstrikað er að tölurnar í töflunni að ofan fyrir stofnkostnað eru áætlaðar. Ekki eru til raunupplýsingar frá öðrum framkvæmdum hérlendis sem hægt er að vísa til.

Gagnlegt er að skoða alla möguleika til að ná fram bæði lægri stofnkostnaði og styttri framkvæmdartíma. Miðað er við sömu gæði viðkomandi fasteigna. Grundvallaratriði er að vanda mjög til útfærslu og samningsgerðar ásamt því að skilgreina vel og nákvæmlega alla útbóðs- og áhættuþætti.

Sjá má að óvissa á stigi forathugunar er metin lægri fyrir fyrir valkosti (B) og (C) er einkum skýrist af því að hluta áhættu verði skipt milli verkkaupa og verktaka. Verktakinn þarf þannig að taka á sig verulega áhættu.

6.5 NÆMNIGREINING

Búið er að stilla upp valkostagreiningu og benda á mismunandi útbóðsleiðir. Niðurstaðan sýnir að hagkvæmast kann að vera að fara leið Alútbóðs og/eða Alliance samstarfsverkefnis með það að markmiðið að ná fram sern lægstum stofnkostnaði og styttri framkvæmdartíma.

Með næmnigreiningu er til viðbótar skoðað hvað breytingar á helstu forsendum verkefnisins þýða fyrir niðurstöðu útreiknings um stofnkostnað, núvirtan kostnað og leiguverð. Sjá nánar í töflu 16.

Tafla 16: Næmnigreining

Næmnigreining fyrir nýbyggingu:		N1: Stofnkostn. lækkar um 10%.	N2: Fjárm.kostn. úr 2% í 1%.	N3: Afskriftir úr 2% í 1%.	N4: N1, N2 og N3 lækkar
Fermetrar	m2	2.620	2.620	2.620	2.620
Framkvæmdartími, ár	ár	5	5	5	5
Framkvæmdartími	ár	2021-2025	2021-2025	2021-2025	2021-2025
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k.	Millj.	1.886	2.096	2.096	1.886
Stofnkostnaður fyrir fjárm.k. Hlutfall	%	90%	100%	100%	90%
Stofnk. fyrir fjárm.k.	Þús.kr/m2	720	800	800	720
Stofnkostnaður með fjárm.k.	Millj.	1.968	2.141	2.141	1.927
Fjárm.kostnaður	%	2,0%	1,0%	2,0%	1,0%
Afskriftir á ári	%	2,0%	2,0%	1,0%	1,0%
Óvissa í stofnk.áætlun í forathugun	%	+ 30%/-15%	- 30%/-15%	+ 30%/-15%	+ 30%/-15%
Húsaleiga á mánuði	kr/m2/mán	3.620	3.508	3.535	2.682
Samt. húsaleiga á ári	kr/m2/mán	608	608	608	608
Samt. hús. og rekstur á mánuði	kr/m2/mán	4.228	4.116	4.143	3.290
Samt. húsaleiga á ári	Millj.	114	110	111	84
Samt. annar rekstur á ári	Millj.	19	19	19	19
Samt. hús. og rekstur á ári	Millj.	133	129	130	103
Samt. hús. og rekstur	%	92%	89%	90%	71%
Reiknuð arðsemi, IRR	%	2,00%	1,00%	2,00%	1,00%
Samtals hús. og rekstur í 25 ár	Millj.	3.323	3.235	3.257	2.586
Samtals í 25 ár, núvirð mv 2%	Millj.	2.647	2.577	2.594	2.301
Hlutfall núvirtu kostn. í 25 ár	%	91,7%	89,2%	89,8%	79,7%
Raðað eftir núvirtum kostnaði.	#	4	2	3	1
Húsaleiga. Kr/m2/mán. V2=100%	%	90,4%	87,6%	88,3%	67,0%
Stofnkostnaður lækkar um 10%	%	-9,6%			
Fjárm.kostnaður lækkar úr 2% í 1%	%		-12,4%		
Afskriftir lækka úr 2% í 1%	%			-11,7%	
Samtals áhrif þriggja liða:	%				-33,0%

Næmnigreiningin dregur fram áhrif þess ef breytingar verða á helstu forsendum og áhrifum þess fyrir niðurstöðu útreikninga. Um er að ræða breytingar á stofnkostnaði, fjármagnskostnaði og afskriftum Samanburður er gerður m.v. hefðbundna opinberra framkvæmd.

- **Stofnkostnaður:** Lækki stofnkostnaður um 10% lækkar leiguverð um 9,60%. Daglegur rekstur, þ.e. orka, umhirða, þrif o.fl. verði óbreyttur.
- **Fjármagnskostnaður:** Með því að halda óbreyttum stofnkostnaði en lækka reiknaðan fjármagnskostnað úr 2% í 1% lækkar leiguverð um 12,4%. Sýnir hværstu nikið vægi fjármagnskostnaður hefur í útreikningi.
- **Afskriftir:** Með því að halda óbreyttum stofnkostnaði en lækka bókhaldslega afskrift úr 2% í 1% á ári lækkar leiguverð um 11,7%. Afskriftir eru bókhaldsleg færsla og hafa

þannig ekki áhrif á sjóðstreymi. En ef farið er í 1% afskrift stendur eftir 50% af upphaflegu virði eignarinnar í lok útreikningstíma og sú fjárhæð er færð til núvirðis.

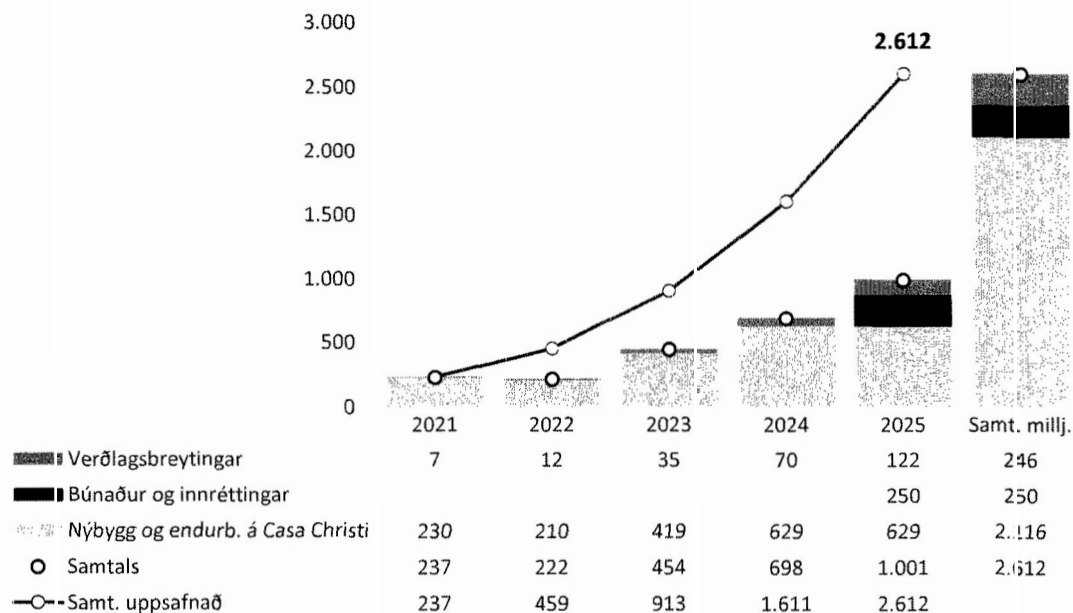
- **Tímapáttur:** Miðað er við 5 ára framkvæmdartíma en með styttri framkvæmdartíma má enn ná fram lækkun heildarkostnaðar, þ.e. lækkun fjármagnskostnaðar á framkvæmdartíma sem hefur áhrif til lækunar leiguverðs. Styttri framkvæmdartími lækkar og kostnað við bráðabirgðahúsnæði.
- **Samtalsáhrif:** Ef það tekst að lækka stofnkostnað um 10%, lækka reiknaðan fjármagnskostnað í 1% og miða við 1% árlega afskriftir, þá lækkar leiguverð eða húsaleiga um 33%.

6.6 GREIÐSLUÁÆTLUN

Stíllt er upp greiðsluáætlun fyrir völkost V1. Miðað er við að framkvæmdir í mánuði x1 verði reikningsfærðar í mánuði x2 og greiddar í mánuði x3 þannig að hliðrunin frá framkvæmd yfir í greiðslur verði tveir til þrjú mánuði. Síðar verði gerð nákvæmari áætlun og brotin áætlun niður á mánuði og ársfjórðunga.

Áætlaður stofnkostnaður fyrir V1, nýbyggingu og endurbyggingu á Casa Christi ásamt niðurrifi og förgun á þeim hluta CC sem ekki er friðaður, er alls 2.116 milljónir. Við bætist búnaður 250 milljónir. Verðlagsbrýtingar eru áætlaðar 246 milljónir.

Greiðsluáætlun fyrir MR (V1) á verðlagi hvers árs. Millj.kr.



Mynd 13 Greiðsluáætlun fyrir V1

7. MAT Á VALKOSTUM

Til að draga saman niðurstöður valkostagreiningar út frá gæða- og kostnaðargreiningu, er samantektin niðurstaða þeirra greininga sett upp í töflu

Valkostur V1 er metinn álitlegastur með tillit til gæða og hagkvæmni. Valkostur V0 óbreytt ástand, er ódýrastur, en á móti uppfyllir hann ekki markmið verkefnisins.

Tafla mat á valkostum

	V0	V1
Gæða áhrif	2	1
Hagkvæmni áhrif	1	2
Niðurstaða:	2	1

8. NIÐURSTAÐA FORATHUGUNAR

Markmið verkefnisins er að bæta húsnæðisaðstöðu MR þar sem fyrir liggur mikil þörf fyrir bættu húsnæði. Ekkert mótuneyti er fyrir nemendur og félagsrými þeirra er lítið og þröngt. Enginn salur fyrir fundahald eða smærri samkomuhald er til staðar. Aðgengi fatlaðra er óviðunandi og er skrifstofa skólans og stjórnenda t.d. á 3. hæð í Gamla Skólahúsinu. Casa Christi, gamla KFUM frá 1906, hentar mjög illa til kennslu en þar er hljóðvist og loftgæði slæm og grunur er um rakaskemmdir í húsinu.

MR er í mikilli þörf fyrir bættu húsnæði:

- Mötuneyti.
- Aðstöðu nemenda til að stunda félagslíf innan veggja skólans.
- Sal þar sem hægt er að kalla saman nemendur og eða /forráðamenn.
- Nútíma- fjölnota kennslustofur.
- Verkefnastofur með færanlegum veggjum á milli stofa, til að efla kennsluhætti og samþættingu námsgreina.
- Fundaraðstaða fyrir kennarafundi, deildafundi og fundi með nemendum.

Helstu niðurstöður forathugunar eru:

- Á árunum 1994 og 1995 fór fram stefnumótunarvinna um framtíð MR og á hvern hátt skólinn gæti þróast á núverandi stað í miðborg Reykjavíkur.
- Gerð var þarfagreining sem lýsir þörfum skólans fyrir húsnæði.
- Árið 1995 var efnt til samkeppni meðal arkitekta um skipulag og uppbyggingu MR á lóð skólans.
- Vinningstillagan bar nafnið „Menntaskólaþorp“ og á grundvelli vinningstillögunnar var gerður samningur við vinningshafa um heildarhönnun skólaþorps.
- Framkvæmdir voru hlutar af tillögum vinningstillögunnar, en annað ekki þar sem þær þóttu umfangsmiklar og kostnaðarsamar.
- Starfshópur skipaður 2018, til að endurnýja þarfagreininguna m.v. nútíma kennsluhætti.
- Niðurstaða er að byggja þarf um 2.620 m² nýbyggingar til að aðstaða í MR verði sambærileg við aðra menntaskóla, en þó að húsnæði skólans haldi sínum sérkennum og sérstöðu.

- Þar sem ekki lá fyrir framtíðarstefna um íþróttir í framhaldsskóla var tekin sú ákvörðun að gera ekki ráð fyrir íþróttahúsi á lóð MR heldur aðeins gert ráð fyrir búningssklefum. Horft er til að skoða með samnýtingu með öðrum eða útvistun.
- Helstu gæðapættir, heilsusamlegt húsnæði, gott aðgengi fatlaðra, hannað miðað við starfsemina, innleiðing nútímalegra kennsluhátta og sveigjanlegt.
- Helstu áhættupættir, bráðabirgðahúsnæði MR á framkvæmdatíma, breyting á deiliskipulagi og flækjustig við hönnun varðandi staðsetningu á Casa Christi.
- Leita skal hagkvæmstu útboðsleiða til að ná fram lægsta stofnkostnaði og skemmstum framkvæmdatíma án þess að gefið sé eftir í gæðum.

Niðurstaða forathugunar er að mæla með að skoða áfram valkost V1, það er 2.620 m² nýbyggingu og endurbyggja eldri hluta Casa Christi.

FRUMÁÆTLUN

9. FORSENDUR LAUSNAR

Ákveðin tillaga liggur fyrir að lausn, það er valkostur V1, alls 2.620 m² nýbyggingar á lóð MR.

10. HÖNNUNARFORSENDUR

Mikilvægt er að fyrirhugaðar nýbyggingar trufli, sem minnst hina sögulegu ásýnd skólans frá aðliggjandi götum. Markmið að halda svipmóti byggðarinnar og styrkja hana með nýbyggingum en þó þannig að gömlu byggingarnar haldi sjálfstæði sínu. Allur ytri frágangur, efnis- og litaval nýbyggingar falli sem best að hinum gömlu skólabyggingum. Friðaði hluti Casa Christi endurbyggður með upphaflegu útliti. Efnisval miði við umhverfisvænar lausnir.

Finna þarf bráðabirgða kennsluhúsnæði á meðan á framkvæmdum stendur, vegna truflana á framkvæmdatíma og öryggi nemenda og kennara. Mögulega er hægt að nýta Casa Nova og Elísabetarhús með aðkomu frá Þingholtsstræti og Bókhúsdustíg, en skoða þyrfti vel út frá hávaða frá framkvæmdum og öryggismálum. Miðað er við að framkvæma hávaðasömustu framkvæmdirnar þegar skólastarfi liggur niðri.

Eftirfarandi atriði þarf að hafa í huga við hönnun nýbyggingar:

Nemendur og starfsmenn fái mötuneyti með sameiginlegu eldhúsi.

Fjölnota sal þar sem hægt er að hafa opna fundi með nemendum og einnig að nýta sem aðstöðu til félagslífs.

3-4 verkefnastofur, með færanlegjum veggjum á milli stofa, en slíkt er nauðsynlegt til að efla kennsluhætti og hafa möguleika á samþættingu námsgreina.

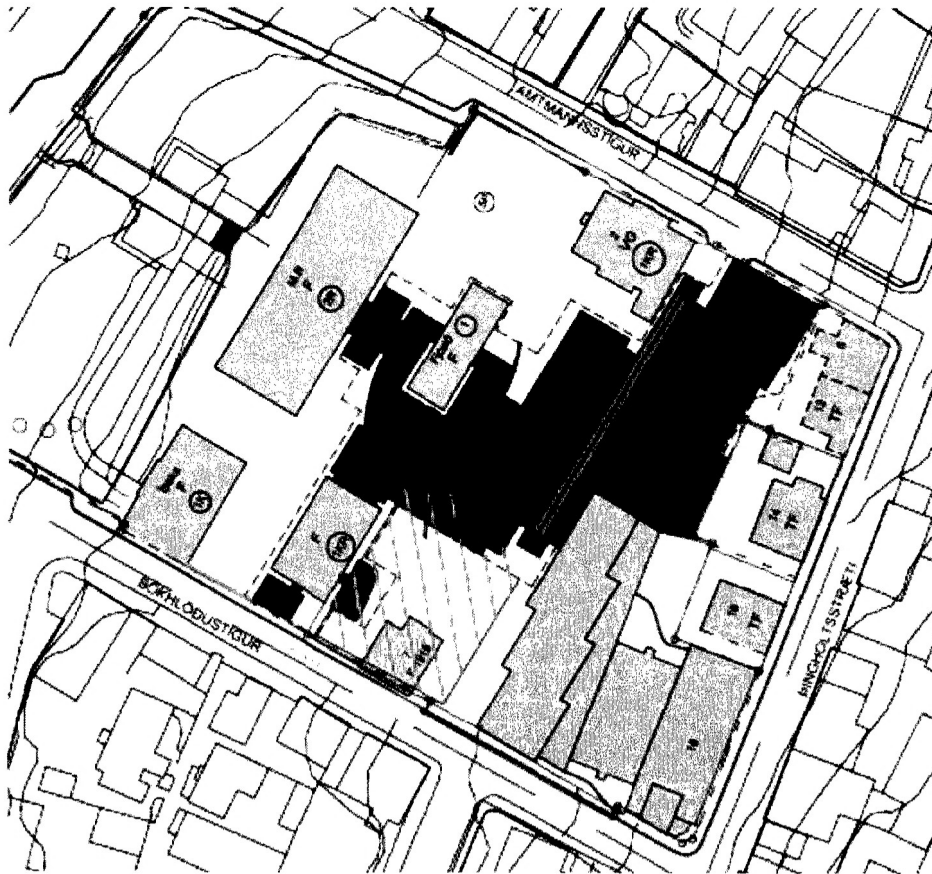
Almennar kennslustofur í stað kennslustofa í Casa Christi.

Fundaáðstaða, fyrir stærri kennarafundi og minni fundi innan deilda eða fundi kennara með nemendum.

Lítinn fyrirlestursal þar sem hægt er að samkenna nokkrum bekkjum eða kalla saman heilan árgang.

11. DEILISKIPULAG

Gera þarf deiliskipulagsbreytingu á lóð MR og sameina lóðir. Mynd 14 sýnir núverandi deiliskipulag.

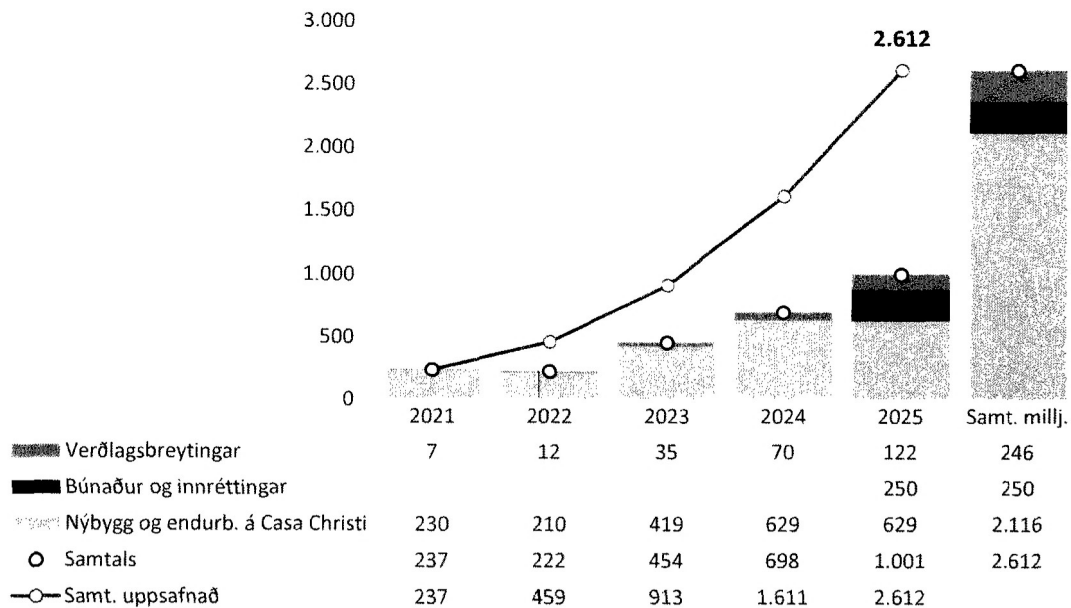


Mynd 14 gílandi deiliskipulag frá 2008

12. TÍMA- OG GREIÐSLUÁÆTLUN

Tíma- og greiðsluáætlun fyrir valkost V1 er sýnd með mynd 15. Fram hefur komið að í áætlun er miðað við 2,5% hækkun byggingarvísitölu að meðaltali milli ára næstu árin. Myndin lýsir hefðbundinni opinberri framkvæmd.

Greiðsluáætlun fyrir MR (V1) á verðlagi hvers árs. Millj.kr.



Mynd 15 Greiðsluáætlun fyrir V2

13. NIÐURSTAÐA FRUMATHUGUNAR OG GREINARGERÐ

Forsaga málsins er að árið 1995 fór fram stefnumótunarmálinni um framtíð MR og á hvern hátt skólinn gæti þróast á núverandi stað í miðborg Reykjavíkur. Gerð var þarfagreining og í framhaldi að því var haldin samkeppni um skipulag og uppbyggingu skólans á lóð MR. Hluti af hönnun vinningsstillingunar var framkvæmt en annað þótti of kostnaðarsamt.

Núverandi staða MR er sú að ekkert mótuneyti er til staðar fyrir nemendur og félagsrými þeirra er lítið og þröngt. Enginn salur er fyrir fundahald eða smærri samkomuhald. Aðgengi fatlaðra er óviðunandi og er skrifstofa skólans og stjórnenda t.d. á 3. hæð í Gamla Skólahúsinu. Casa Christi, gamla KFUM frá 1906, hentar mjög illa til kennslu en þar eru hljóðvist og loftgæði slæm og grunur er um rakaskemmdir í húsinu.

Starfshópur var skipaður af MRN árið 2018 til að uppfæra þarfagreininguna frá 1995 miðað við nútíma kennsluhætti.

Í forathugun var settur fram valkostur V1 að reisa nýbyggingu á lóð MR til að uppfylla þær þarfir sem fyrir liggja. Það er útfærsluatriði í áætlunargerð að meta hvort hagkvæmara er að eldri hluti Casa Christi verður endurbýggður á núverandi stað eða færður til innan lóðar. Ekki er í hendi sá valkostur að finna Casa Christi aðra lóði í RVK en sá kostur kann jafnframt að verða clýrari.

Samandregið:

- Samkvæmt þarfagreiningu er þörf fyrir 2.620 m² húsnæði.
- Þar sem ekki lá fyrir framtíðarstefna um íþróttir í framhaldsskóla var tekin sú ákvörðun að gera ekki ráð fyrir íþróttahúsi á lóð MR heldur aðeins gert ráð fyrir búningaklefum. Horft er til að skoða með samnýtingu með öðrum eða útvistun.
- Helstu gæðapættir: Heilsusamlegt húsnæði, gott aðgengi fatlaðra, hannað miðað við starfsemina, innleiðing nútímalegra kennsluhátta og sveigjanleiki.
- Einn af gæðapáttum eru bílastæði kennara og nemenda við skólann. Stæði nemenda verða ekki til staðar að framkvæmdum loknum og stæðum kennara mun fækka mikið.
- Helstu áhættuþættir: Finna hentugt bráðabirgðahúsnæði MR á framkvæmdatíma, breyting á deiliskipulagi og flækjustig við hönnun varðandi staðsetningu á Casa Christi.
- Staðsetning á eldri hluta Casa Christi: Minjastofnun skilaði inn umsögn og að þeirra áliti er Casa Christi best fyrir komið á lóð MR.
- Hönnuðir þurfa að skoða náið, í tengslum við hönnun nýbyggingar, hvar Casa Christi verður best fyrir komið mtl. notkunar, endurgerðar og hvar byggingin fái best notið sín. Ennfremur greina hvað verði best fyrir skólustarf MR þegar horft er til framtíðar.
- Áætlaður stofnkostnaður 2.620 m² nýbyggingar, endurgerðar á eldri hluta Casa Christi og rif á eldri hluta CC er 800 þús. krónur á fermetra eða 2.116 milljónir með niðurrifi og förgun. Við bætist 2% reiknaður fjármagnskostnaður á framkvæmdatíma og verðlagsbreytingar.
- Fyrir nýbygginguna er áætluð skipting stofnkostnaðar sú að 14% eru vegna ráðgjafar, umsjónar og eftirlits. Veruleg framkvæmd og listskreyting 82,5% og gjöld og rekstur á framkvæmdatíma 3,5%.
- Niðurstaða kostnaðargreiningar sýnir að húsaleiga þarf að vera 4.004 kr/m²/mánu fyrir nýbyggingu. Núvirtur rekstrarkostnaður til 25 ára er áætlaður 2.888 milljónir.
- Leita skal hagkvæmustu útboðsleiða til að ná fram lægsta stofnkostnaði og skemmstum framkvæmdatíma án þess að gefið sé eftir í gæðum.

- Viðbótarkostnaður við 4.000 m² bráðabirgðahúsnæði og breytingu á leiguhúsnæði yfir 4 ár er áætlaður um 750 milljónir og yfir fimm ára framkvæmdatíma um 900 milljónir.
- Nauðsynlegt er að finna og tryggja bráðabirgðahúsnæði tímanlega.

Að fengnu samþykki verkkaupa og samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir (SOF), leggur Framkvæmdasýsla ríkisins til að farið verði með valkost V1, nýbyggingu og endurbyggingu á Casa Christi, í næsta skref opinberrar framkvæmdar, sem er áætlunargerð. Farið verði í samningaviðræður við hönnuði vinningstillögu „Menntaskólaþorpsins“ um breytingar á þeirra hönnun miðað við núverandi þarfagreiningu.

Ef ásættanlegur samningur næst milli verkkaupa og hönnuða, þá verði farið í fullnaðarhönnun og að því loknu í útboð. Að öðrum kosti skal skoða leið alútboðs eða alliance útboðsleið.

F.h. Framkvæmdasýslu ríkisins

F.h. Menntamálaráðuneytis

Guðrún Ingvarsdóttir

Auður B. Árnadóttir

14. VIÐAUKI I – SAMRÁÐSFUNDUR

MR húsnæðismál - samráðsfundur/vinnustofa 6.3.2019 vegna þarfagreiningar

- Þann 6. mars s.l. var efnt til vinnustofu, þ.e. Samráðsfundar í MR, með "þjóðfundarsniði". Til fundarins voru boðaðir aðilar sem tengjast skólanum á ýmsa vegu. Boðaðir voru fulltrúar nemenda, foreldra, kennara og annars starfsfólks og var fulltrúi hvers aðila í hverjum hóp, auk fulltrúa stýrihóps.
- Tilgangur vinnustofunnar var að fá fram sjónarmið mismunandi hagnaðila hvað varðar núverandi aðstöðu í MR, greina kosti og galla og fá fram hugmyndir að úrbótum.
- Á fundinum var fjallað um fjögur þemu á fjórum borðum, var fulltrúi hvers aðila á hverju borði auk skrásetjara. Fjögur þemu voru sett fram til umfjöllunar, þ.e. Kennslurými, Félagsaðstaða, Íþróttaaðstaða og Annað. Í framhaldi af fundinum, greindi stýrihópurinn meginþætti og áhersluatriði frá fundinum, sem veganesti í áframhaldandi vinnslu.
- Samantekt á niðurstöðum.

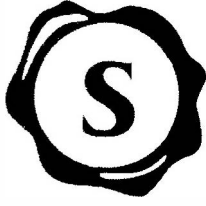
1. NÚVERANDI STAÐA:

Þema 1.1 - Kennslurými

	Hópur 1	Hópur 2	Hópur 3	Hópur 4		
Jákvætt	Gamli skólinn Casa Nova Verklegar skólastofur Tækja- og tækni búnaður	Verklegar stofur Tölvuaðstaða Almenn ánægja nemenda	Gamli skóli Verklegar stofur Heimastofur fyrir alla Almennt stofur í Casa Nova og Elisabetar húsi Fjölbreyttar kennslustofur Litlar stofur auka tengsl	Saga - andi - sál Bekkjjarstofur Stofurnar í Casa Nova og Elisabetarhúsi Verklegu stofurnar Heimastofur		
Neikvætt	Casa Christi Fjósíð Vantar aðstöðu/kennslu fyrir stærri hópa - stærri rými Vantar lestrar aðstöðu	Casa Christi Fjósíð Of litlar stofur Vantar le rými Vantar aðstöðu fyrir hópavinnu/fundi	Casa Christi Hljóðbært í gamla skóla - og víða þröngsli Loftgæði almennt slæmt Langt á milli stofa fyrir kennara Búnaður í eðlisfræðistofu	Casa Christi óhæft til kennslu Aðgengismál Vantar rými fyrir fjölbreytta kennsluhætti Vantar fundarsal fyrir alla Þröngar stofur í gamla skóla og fjósi		
Úrbætur	Nýbygging Samnýting/fjólnýting rýma	Rífa Casa Christi Gera almennt vinnurými fyrir nemendur	Sleggjan á Casa Christi Byggja nýtt nútíma- og fjólnota kennslurými Nútímavæða tækni almennt	Fjölbreyttari rými sem styðja við fjölbreyttari kennsluhætti Færanlegir veggir milli stofa Laga hljóðkerfi, hljóðvist og loftgæði Byggja fjólnota sal		

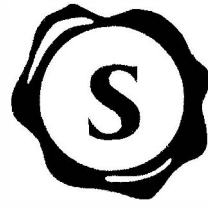
Undirritunarsíða

Guðrún Ingvarsdóttir



Undirritað af:
Guðrún Ingvarsdóttir
2912726069
Dags: 06.07.2020
Tími: 17:18:08
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 95dcd335-
dc2b-4491-909f-
bc367bc054f9

Auður Björg Árnadóttir



Undirritað af:
Auður Björg Árnadóttir
2602625999
Dags: 06.07.2020
Tími: 14:20:55
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 95dcd335-
dc2b-4491-909f-
bc367bc054f9