



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 3. nóvember 2021

R21100299

600

Borgarráð

Viðhaldsátak á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar

Lagt til að borgarráð samþykki að ráðist verði í viðhaldsátak á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar sem byggir á ástandsúttektum á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístunda í eigu Reykjavíkurborgar, sbr. bréf - Ástandsúttektir á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar, dags. 2. nóvember 2021. Heildarniðurstaða úttekta er sú að þrátt fyrir að viðhaldsfé til fasteigna leikskóla, grunnskóla og frístundar hafi verið aukið umtalsvert undanfarin ár þá er til staðar uppsöfnuð viðhaldsþörf fasteigna frá fyrri árum.

Átakið miði við kraftmikið og aukið viðhald á næstu 5-7 árum með árlegri endurskoðun á forgangsroðun, umfangi og fjárþörf. Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (SFV) á umhverfis- og skipulagssviði ber ábyrgð á viðhaldframkvæmdunum en eignaskrifstofa á fjármála- og áhættustýringssviði fer með eignafyrirsvar.

Áætluð fjárþörf átakans á árunum 2022-2028 er 25 – 30 ma.kr. á verðlagi í september 2021. Átakið verði fjármagnað annars vegar með almennu viðhaldsfé skv. áætlun og hins vegar með fjármögnun á fjárfestingaráætlun vegna meiriháttar viðhaldsverkefna.

Lagt er til að stofnaður verði starfshópur með fulltrúum umhverfis- og skipulagssviðs, skóla og frístundasviðs og eignaskrifstofu sem heldur utan um viðhaldsátakið til að tryggja aðkomu hagaðila, framvindu og upplýsingagjöf. Gefið verður út sérstakt erindisbréf fyrir starfshópinn. Áætluð fjárþörf átakans er skv. eftirfarandi:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
4 ma.kr.	4,5 ma.kr.	4,5 ma.kr.	5 ma.kr.	4 ma.kr.	4 ma.kr.	4 ma.kr.

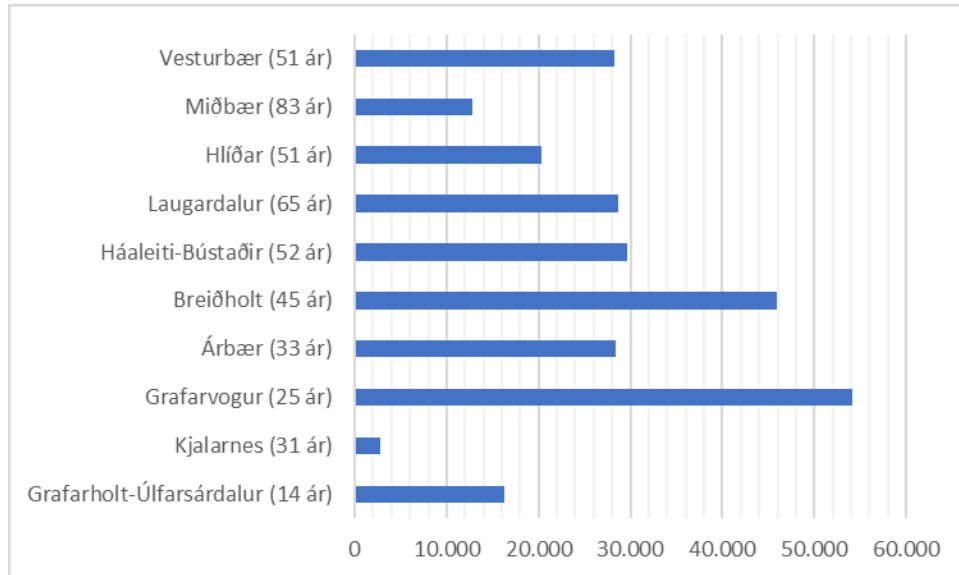
Starfshópurinn mun forgangsraða verkefnum þannig að öryggi notenda sé númer eitt, heilnæmt umhverfi númer tvö, þmt innivist, raki, mygla og hljóðvist, bætt aðgengi komi þar næst, fyrirbyggjandi aðgerðir svo og hagkvæm nýting fjármuna. Við forgangsroðun skuli einnig tekið tillit til sjónarmiða stjórnenda, fulltrúa notenda og áhrifa á starfsemi á hverjum stað. Verklag og efnisnotkun skal taka mið af stefnu borgarinnar og í umhverfismálum og Græna planinu, s.s. varðandi endurnýtingu byggingarefna, bætta orkunýtingu, umhverfisvænt efnisval og sparnaðaráhrif til langs tíma, sbr. meðfylgjandi greinargerð og samþykktu stefnumörkun borgarinnar, þ.m.t. nýja stefnu Reykjavíkurborgar um byggingar fyrir skóla- og frístundastarf sem liggur fyrir í drögum. Fjárþörf verði metin árlega m.t.t. umfangs og forgangsroðunar.

Greinargerð:

Inngangur.

Húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar í eigu Reykjavíkurborgar er alls rúmlega 265

Þúsund fermetrar að stærð og dreifist á 136 eignir. Reiknuð árleg viðhaldspörf eignasafns af þessari stærð og gerð er um 2,4 milljarðar króna auk kostnaðar við breytingar og endurgerð húsnæðis. Hafa þarf í huga að viðhaldskostnaður er þyngri á síðari hluta líftíma bygginga. Yngstu skóla- og leikskólabyggingar borgarinnar eru nýbyggðar en þær elstu eru yfir 100 ára gamlar. Veginn meðalaldur húsnæðisins samkvæmt fasteignaskrá er nú um 45 ár og eðlilega mishár eftir hverfum.



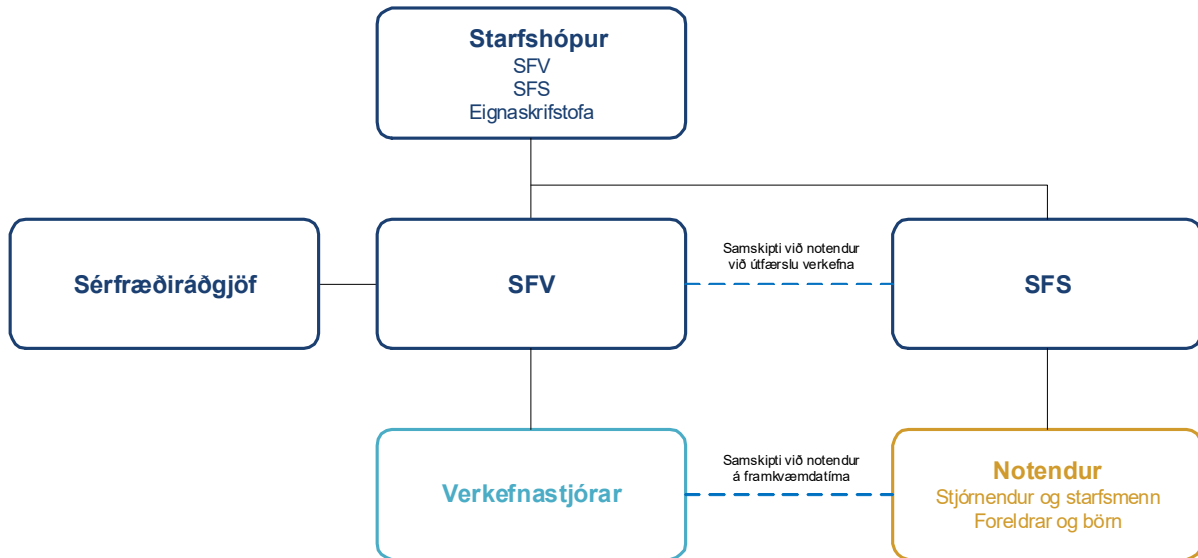
Stærð [m²] og aldur skóla- og frístundahúsnæðis

Meðalaldur er reiknaður út frá vegnum meðalaldri fermetra í hverju hverfi

Á árunum 2020-2021 fóru fram ástandsúttektir á öllu skóla- og frístundahúsnæði Reykjavíkurborgar í þeim tilgangi að byggja upp heildstæðan gagnagrunn um ástand og til að meta viðhaldspörf. Á þessari úttekt byggja áform um skipulagt átak í viðhaldi bygginganna til að koma þeim í æskilegt horf með tilliti til aldurs og þeirrar starfsemi sem í þeim er. Nær það jafnt yfir reglulegt viðhald eins og málun og dúklagningu sem og til endurnýjunar á gluggum, þökum, tækniþerfum o.fl. Í um fjórðungi bygginganna liggur fyrir að ráðast þarf breytingar og endurnýjun á húsnæði. Þær framkvæmdir sem og áform um viðbyggingar og framkvæmdir í eldri hlutum bygginga vegna viðbygginga eru ekki hluti af viðhaldsátakinu. Viðhaldsfé var óhjákvæmilega takmarkað í kjölfar bankahruns haustið 2008 en hefur verið aukið á ný undanfarin ár. Lagt er til að varið verði um 25 - 30 milljörðum króna til viðhalds á skóla- og frístundahúsnæði næstu 5 - 7 ár með árlegri endurskoðun á forgangsöröðun, umfangi og fjárförf.

Skipulag verkefnis.

Afar mikilvægt er þetta verkefni fái öruggan stuðning og framgang og um það ríki sátt hjá háagsmunaaðilum eins og notendum mannvirkjanna. Þess vegna er lagt til að myndaður verði starfshópur sem haldi utan um verkefnið. Starfshópnum er meðal annars ætlað að tryggja virka aðkomu helstu hagaðila þar sem við á og eðlilega framvindu verkefna og upplýsingagjöf. Gefið verður út sérstakt erindisbréf fyrir starfshópinn.



Starfshópur :

- Starfar í umboði borgarstjóra
- Forgangsraðar viðhaldsframkvæmdum (skilgreinir viðmiðunarreglur og fylgir eftir)
- Annast samráð gagnvart samspili viðhalds við endurgerð, breytingar og viðbyggingaráform
- Tryggir upplýsingastreymi til allra hagaðila – samskiptaáætlun
- Upplýsir Borgarráð reglulega um framgang verkefnisins
- Starfshópurinn vinnur 5-7 ára áætlun um tímasetningar og kostnað framvæmda sem endurskoðuð er árlega í ljósi framvindu og breytinga á forsendum ef við á. Umhverfis- og skipulagssvið (USK). Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (SFV):
- Undirbúningur og umsjón framkvæmda

Skóla- og frístundasvið (SFS):

- Tryggir notendasamráð við forgangsöröðun jafnt sem einstakar framkvæmdir

Sérfræðiráðgjöf :

- Faghópur / sérfræðingar sem aðstoða við mat á úttektum og viðhaldstillögum ráðgjafa, skynsamlegu umfangi framkvæmda og forgangsöröðun.

Upplýsingagjöf.

Gerð verði samskiptaáætlun sem unnið verður eftir til að tryggja fullnægjandi upplýsingagjöf sem byggir á skilgreindri upplýsingaþörf, samskiptaleið, formi og tíðni upplýsinga til

eftirfarandi hópa:

- Starfsmanna og stjórnenda stofnana
- Foreldra og notenda þjónustu
- Borgarfulltrúa, ráða og nefnda
- Starfsmanna og stjórnenda sviða og þjónustumiðstöðva
- Verktaka
- Fjölmíðla
- Byggingaryfirvalda

Forgangsröðun framkvæmda.

Starfshópurinn mun annast forgangsröðun framkvæmda og byggir á fyrirliggjandi ástandsskoðun auk nýrri upplýsinga ef við á. Framkvæmdum verður forgangsraðað með það markmið að tryggja á hverjum tíma öruggt og heilsusamlegt húsnæði fyrir alla notendur. Við forgangsröðun framkvæmda horfir starfshópurinn til viðhaldsverkefna í víðara samhengi og tekur tillit til áforma borgarinnar um breytingar, viðbyggingar og endurnýjunaráform til að tryggja skynsamlega nýtingu fjármuna. Eftir atvikum verði tillögur að frekari útfærslu, samninga eða málsmeðferð varðandi einstök verkefni lögð fyrir borgarráð. Komi önnur verkefni fram á síðari stigum eða ef forsendur breytast kann það að hafa áhrif á forgangsröðun síðar meir.

Forgangsröðunin verður byggð á sérstöku forgangsröðunarlíkani sem mótað verður. Meðal þeirra þátta sem forgangsröðun viðhaldsframkvæmda mun byggja á eru:

- Að tryggja öryggi notenda
- Að tryggja heilnæmt umhverfi (loft/raki/mygla/hljóðvist)
- Að bæta aðgengi fyrir alla
- Að fyrirbyggja skemmdir mannvirkja
- Hagkvæm nýting fjármuna

Við forgangsröðun er einnig tekið tillit til sjónarmiða stjórnenda og áhrifa á starfsemi á hverjum stað. Tekið verður mið af þeirri stefnu borgarinnar í umhverfismálum sem birtist í Græna planinu. Þannig verður við forgangsröðun og útfærslu verkefna lögð áhersla á :

- Endurnýtingu byggingarefna
- Bætta orkunýtingu
- Umhverfisvænt efnisval

· Sparnaðaráhrif til langs tíma

Tilhögun framkvæmda.

Unnið verður eftir verkferlum sem eru til staðar hjá Reykjavíkurborg og miðað við að Skrifstofa framkvæmda og viðhalds annist umsjón með þessum framkvæmdum.

Fylgt verður verkferlum borgarinnar vegna viðhalds sem tengist rakaskemmdum bæði til að draga úr áhættuvöldum eins og kostur er og einnig við undirbúning og útfærslu viðgerða. Sérfræðipækking á þessu sviði innan umhverfis- og skipulagssviðs verður efld auk þess sem leitað verður til utanaðkomandi ráðgjafa eftir þörfum.

Viðhaldsframkvæmdum verður skipt í þrjá flokka :

Smærri verk - þjónustusamningar

Gera má ráð fyrir að um þriðjungur viðhaldskostnaðar geti fallið undir hefðbundna þjónustusamninga borgarinnar við iðnaðarmenn og verði þau verk áfram rekin af þjónustumiðstöðvum á hverju svæði.

Miðlungsverk - rammamningar

Mikill meirihluti annarra verka sem verða fjölmörg, verður á bilinu 5-50 mkr. Æskilegt er að komið verði upp einfaldari innkaupaferlum fyrir verk af þessari stærð með viðeigandi rammamningum við viðhaldsverktaka. Mikilvægt er að styðja við aukna sérþekkingu á viðhaldsframkvæmdum af þessu tagi.

Stærri verk - útboð

Stærri verkefni verði áfram boðin út með hefðbundnum hætti.

Dagur B. Eggertsson