

SAGSNOTAT

Til	Børne- og Ungdomsforvaltningen, Bygninger
Fra	Asger Juul
Institution	Metropolitanskolen og Jagtvejens skole
Sag	Vurdering af en alternativ udvikling af Nørrebro Park Skole
Vedrørende	Fordele og ulemper set i forhold til pædagogik, byggeri, arealer, økonomi, proces og tidsplaner.
Sagsnr.	9-103-00
Dato	20.2.2009

juul & hansen arkitekter as fremsender hermed den aftalte vurdering af hvilke fordele og ulemper vi umiddelbart kan se, hvis Københavns Kommune overtager Metropolitanskolen og inddrager disse bygninger i etableringen af Nørrebro Park Skole, i stedet for at gennemføre den igangværende plan vedrørende nybyggeri på Jagtvejens Skoles egen matrikel.

Baggrund:

For at få en "second opinion" fra en ekstern rådgiver, blev juul & hansen arkitekter as overdraget denne opgave.

Tegnestuen har tidligere udarbejdet kapacitetsanalyser og arealberegninger, for både Havremarkens skole og Jagtvejens skole og har et generelt godt kendskab til Københavns Kommunens krav til pædagogiske, funktionelle, tekniske og processuelle forhold, i forbindelse med skolebyggerier.

På den baggrund mener vi at have tilstrækkelig gode forudsætninger, til at kunne løse opgaven, men vores vurderinger er, i sagens natur, af en meget overordnet karakter.

Grundlag:

- Møde i forvaltningen d. 16.2.2009
- BUF's oplæg til indstillingsskrivelse.
- BUF's bilag til oplæg til indstillingsskrivelse.
- BBR-oplysninger hentet fra OIS.
- Nørrebro Prak Skole – Havremarkens Skole / Jagtvejens Skole – revideret dispositionsforslag 23. september 2008, udarbejdet af Nova5 og EKJ.
- Tegninger af plan, snit og facader at Metropolitanskolen.
- Besigtigelser på stedet.

Metode:

For at foretage en sammenligning af alternativets påvirkning af de økonomiske, arealmæssige og tidsplansmæssige forhold, i forhold til det planlagte dispositionsforslag, har vi skitseret en meget

overordnet alternativ hoveddisponering.

Dette er også forudsætningen for at kunne supplere sammenligningen, med overordnede betragtninger vedrørende pædagogiske, funktionelle, bygnings- og bymæssige forhold, samt forhold vedrørende proces og sikkerhed for gennemførelse.

Med udgangspunkt i det reviderede dispositionsforslag for Nørrebro Park Skole, dateret 23. september 2008, har vi derfor foretaget en grov omfordeling af de planlagte funktioner - en ny hoveddisponering - der danner baggrunden for sammenligningen.

For at gøre sammenligningen overskuelig, har vi opstillet et skema med 11 relevante parametre, der angiver vores vurdering af alternativets forhold til den planlagte gennemførelse af Nørrebro Park Skole, vurderet på en skala fra ++ til --.

Efterfølgende er de enkelte parametre beskrevet i en kort uddybende tekst, for at tydeliggøre de faktorer der udløser vurderingen.

En alternativ hoveddisponering:

Ved at overtage Metropolitanskolen, tilføres Nørrebro Park Skole et større bruttoareal, end det der opnås, ved den planlagte nybygning i dispositionsforslaget.

Dette giver mulighed for at overføre flere funktioner til Metropolitanskolens bygninger end de funktioner, der i dispositionsforslaget, er planlagt placeret i nybygningen (bygning 3).

Dette åbner samtidigt muligheder for at foretage eventuelle omdisponeringer, i de eksisterende bygninger (bygning 2 og 3), hvilket vil være den mest sandsynlige løsning, ved en gennemførelse af alternativet.

Sådanne omdisponeringer vil kunne få stor betydning for skolens pædagogiske dagligdag, både i forhold til funktionaliteten, via areal- og rumfordelinger, og til kvalitative forhold som f.eks. dagslys og udearealernes sammenhæng med de bygningsmæssige disponeringer.

Disse forhold vil også påvirke de forventede omkostninger til ombygningen af bygning 2 og 3.

Bygninger:

Ønsket om at opdele skolen i 3 teamsnit fastholdes, ved at placere udskolingen i Metropolitanskolens bygninger, i stedet for i den påtænkte nybygning (bygning 3).

Som udgangspunkt behøver dette ikke at medføre ændringer i lokaletil dispositionen af de eksisterende bygninger (bygning 1 og 2), men det forekommer oplagt, at udnytte muligheden for at overføre flere funktioner til de disponible arealer i Metropolitanskolens bygninger.

I den sammenhæng forestiller vi os at teamopdelingen ændres, således at indskolingen omfatter Børnehaveklasse til 3. klasse, mellemtrinnet omfatter 4. klasse til 6. klasse (i stedet for 4. klasse til 7. klasse) og udskolingen omfatter 7. klasse til 9. klasse (i stedet for 8. klasse til 9. klasse).

Ved at overføre faglokaler og dele af administrations- og medarbejderfunktionerne til Metropolitanskolens bygninger (ikke nærmere specificeret), kan børnehaveklasserne og KKFO placeres sammen, i stuen og på 1. salen af bygning 1, med let adgang til udearealerne.

Ved at udnytte de fulde etageplaner, i bygning 1 og 2, vil man kunne samle den øvrige indskoling, fra 1. klasserne til 3. klasserne, på 2. sal, og mellemtrinnet, fra 4. klasserne til 6. klasserne, på 3. eller 4. sal.

Placeringerne af fællesfunktioner, faglokaler og "servicearealer" kan så disponeres, så de ligger mest hensigtsmæssigt i forhold til de forskellige årgange.

Ved at placere udskolingsafsnittet i Metropolitanskolens bygninger, bliver det nærliggende at indrette bespisningsområder mm, i alders- og bygningsopdelte afsnit, med separate forhold for udskolingen i Metropolitanskolens bygninger og fælles for indskolingen og mellemtrinnet, i bygning 1 og 2.

Udearealer:

Ved at overtage Metropolitanskolens udearealer øges friarealet med ca. 40 %.

Dette giver mulighed for at indrette separate udearealer for udskolingen, som indrettes efter deres behov og tillader et større og bedre differentieret legeareal for indskoling, KKFO og mellemtrinnet, på Jagtvejens Skoles nuværende matrikel.

Der bliver en fysisk adskillelse imellem udearealerne, idet biltrafik til Jagtvejens Skoles underjordiske parkeringsanlæg, fortsat skal benytte en del af Struenseegade, men de kommende etableringer af parkarealer og bløde trafiklinier (Nørrebro Cykelrute), bør give gode muligheder for at foretage en spændende visuel og funktionel sammenhæng med Hans Tavsens Parken.

Vurdering:

Vedrørende	Vurdering positiv	Vurdering negativ	Bemærkning
Pædagogik/funktionalitet	+	-	Se pkt. 1
Bygnings-/bymæssige forhold	+	-	Se pkt. 2
Udvidelse af ejend. porteføljen		--	2.371 m ² - se pkt. 3
Udvidelse af udearealer	++		1.466 m ² - se pkt. 4
Udvidelse af brugsarealer	+		1.726 m ² - se pkt. 5
Forventede driftsomkostninger		--	Se pkt. 6
Forventede anlægsøkonomi	+		Se pkt. 7
Elevernes trafikikkerhed		(-)	Se pkt. 8
Tidsplansforhold		-	Se pkt. 9
Sikkerhed for gennemførelse		-	Se pkt. 10
Procesforhold		-	Se pkt. 11

Forklaring:

- + = Positiv vurdering
- ++ = Meget positiv vurdering
- = Negativ vurdering
- = Meget negativ vurdering

1. Pædagogik/funktionalitet

En sammenligning er vanskelig, idet den planlagte løsning af Nørrebro Park Skole kan foretages på et gennemarbejdet forslag, udarbejdet i samarbejde med alle interessenter, og alternativet er meget overordnet og alene baseret på vores umiddelbare vurdering.

Sandsynligvis vil de åbenlyse pædagogiske og funktionelle kvaliteter der ligger i dispositionsforslagets kompakte udbygning, kunne modsvares af de muligheder der er, for at samle og differentiere de aldersmæssigt baserede team, i alternativets øgede arealer og derved opnå meget reelle "skoler i skolen". Den endelige vurdering kan dog først foretages, hvis der udarbejdes et konkret projekt.

Derfor både vurderingen + og -

2. Bygnings-/bymæssige og arkitektoniske forhold

Ligesom ved pkt. 1 er der ligeværdige fordele og ulemper ved den planlagte løsning og alternativet.

Ved etablering af dispositionsforslagets nye bygning, opnås der en sammenhængende bygningskomposition på den eksisterende matrikel, til erstatning af det nuværende meget "løse" og ret afvisende udtryk, i forhold til den bymæssige sammenhæng.

Til gengæld er der en risiko for, at det disponerede bygningsanlæg vil komme til at fremstå meget kompakt, i forhold til områdets i øvrigt åbne karakter og at det vil være vanskeligt, at opnå en harmonisk sammenhæng, med de fremtidige planer for Nørrebro Cykelrute og Hans Tavsens Park.

Alternativet ændrer ikke ved de eksisterende bygningsmæssige forhold, men det indeholder gode

muligheder for, at renoveringen af de eksisterende udearealer kan indgå i en åben og harmonisk relation til de øvrige forventede anlægsarbejder.

Det mere åbne anlæg vil sikre et bedre dagslys i de eksisterende bygninger. Den endelige vurdering kan dog først foretages, hvis der udarbejdes et konkret projekt.

Derfor både vurderingen + og -

3. Udvidelse af ejendomsporteføljen

Arealopgørelserne fra dispositionsforslaget og fra BBR-oplysningerne i OIS er ikke umiddelbart sammenlignelige, idet man i BBR-oplysningerne angiver både et bygningsareal og et samlet erhvervsareal og i dispositionsforslaget alene oplyser bruttoarealer (der ligger et sted ca. midt imellem).

I forhold til de oplyste bruttoarealer i dispositionsforslaget, vil der være en udvidelse på 2.371 m² samlet erhvervsareal, eller 1.726 m² bygningsareal.

Ved et tilnærmet gennemsnitsforhold, som ved dispositionsforslaget, vil vi anslå at dette vil betyde et forøget bruttoareal på ca. 2.000 m². Efter det oplyste er det et mål for Børne- og Ungdomsforvaltningen, at varetage opgaverne inden for den allerede eksisterende bygningsmasse. Erhvervsløsningen af Metropolitanskolens bygninger vil udvide ejendomsporteføljen betragtelig.

Derfor vurderingen - -

4. Udvidelse af udearealer

Det samlede udeareal bliver øget med 1.466 m².

Den samlede bebyggelsesprocent er i de eksisterende forhold 170 %, det vil ved dispositionsforslaget være 213 % og vil i alternativet være 146 %.

Det udvidede friareal må betragtes som et stort gode, i forhold til de muligheder der er givet ved den planlagte udbygning, hvor udearealet er meget begrænset.

Derfor vurderingen + +

5. Udvidelse af brugsarealer

Det udvidede areal giver gode muligheder for at foretage en mere differentieret teamopdeling mm.

Det disponible areal er dog ikke muligt at optimere på samme måde som ved den planlagte nybygning, og der kan derfor ikke foretages en direkte sammenligning imellem arealforøgelsen og et "funktionsdueligt" areal. Nettobrugsarealet udvides således betragteligt, men arealet kan altså ikke indrettes så optimalt som ved nybyggeri.

Derfor vurderingen +

6. Forventede driftsomkostninger

Erhvervsløsningen af Metropolitanskolen vil betyde ibrugtagning af et stort areal, der er af ældre dato. Erfaringsmæssigt er udgifterne til rengøring, vedligeholdelse m.v. højere, end ved nybyggeri, selv efter en istandsættelse. Det samlede rengørings- og vedligeholdelsesareal udvides således væsentligt.

Derfor vurderingen - -

7. Forventede anlægsøkonomi

Anlægsøkonomien for nybyggeriet, på 2210 m², er anslået til 94 mio. kr. ekskl. moms.

Det skønnes, at de realistiske forventede omkostninger ved ombygningen af Metropolitanskolen er på 15.000 kr. pr. m² ekskl. moms, når der tages højde for de nyeste tilgængelighedskrav, som elevator

m.v.

Såfremt bygningen kan erhverves til den offentlige vurdering, er udgifterne på 37,5 mio. kr. Udgifterne ved at stoppe den eksisterende byggesag skønnes til ca. 5 mio. kr.

Det skønnes realistisk, at de forventede ændringer ved hoveddisponeringen af bygningerne 1 og 2, vil kunne reducere ombygningsomkostningerne for denne del med ca. 10-15 %, svarende til 7-10. mio. kr. ekskl. moms.

Med disse forudsætninger er sammenligningen mellem de to projekter således:

Model	Udgifter mio. kr.	Totale udgifter mio. kr
Vedtagende model		94,0
Model med Metropolitanskolen		
- Ombygning	53,8	
- Erhvervelse (offentlig vurdering)	37,5	
- Udgifter på eksisterende byggesag ca.	5,0	
- Udgifter i hovedbygningen (besparelse)	- 7-10	
Model med Metropolitanskolen, totale udgifter		86,3 – 89,3
Difference		4,7 – 7,7

Der knytter sig selvsagt en del usikkerhed til beløbene, herunder om staten vil sælge Metropolitanskolen til den offentlige vurdering.

8. Elevernes trafikikkerhed

Da eleverne ved alternativet fordeles på to matrikler, adskilt af offentlig vej/sti, må der forventes at være en ringere trafikikkerhed, end ved den planlagte løsning.

Det skønnes dog, at der kan udarbejdes gode, overskuelige og sikre løsninger, i samarbejde med Center For Bydesign, der i forvejen har planer om at foretage en trafik og anlægsrenovering af området, i forbindelse med etableringen af Nørrebro Cykelrute.

Den alternative løsning medfører både større og aldersopdelte udearealer og giver hermed mulighed for at etablere mere overskuelige ankomst og fordelingsarealer, der i nogen grad vil kompensere for de beskrevne forringelser.

Derfor vurderingen (-)

9. Tidsplansforhold

Ved en forudsat fraflytning i sommeren 2010 vil bygningen tidligst kunne stå færdig og klar til ibrugtagning ved skolestart 2011. Dette forudsætter endda, at projekteringen er fuldt gennemført ved skolestart 2010. Efter dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningen og ud fra vores erfaringer med procesforløbet i byggesager, fra ny politisk vedtagelse over ny behandling i byggeudvalg til endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen, bør der meget snart træffes en beslutning, hvis der skal "sædles om".

Tidsplanen må således forventes at være mere sårbar, end den planlagte.

Derfor vurderingen -

10. Sikkerhed for gennemførelse

Da der ikke er udarbejdet et alternativt forslag, eller indgået aftale med staten om overtagelse af ejendommen, eller er opnået tilslutning fra interresenterne om planen, er sikkerheden for gennemførelsen naturligvis mindre, end ved det planlagte projekt.

Derfor vurderingen -

11. Procesforhold

En væsentlig del af succesen ved gennemførelsen af sådanne skoleprojekter, ligger i den opbakning, det medejerskab og den samarbejdsduelighed, som kan opnås i interessentgrupperne, ikke mindst i byggeudvalget og i projektgruppen.

Der ligger nogle meget lange og vanskelige processer, forud for det planlagte projekt, som er tiltrådt i det nuværende byggeudvalg.

Det er derfor meget sandsynligt, at det alternative projekt vil møde en større modstand, end det egentligt bør tillægges og at dette, i sig selv, kan medføre både tidsplansforlængelser og øgede omkostninger.

Derfor vurderingen -