



NOTAT: Ejendomsrelateret økonomi vedrørende placering af FGU-Skolen Øst i Roskilde 4. april 2019

Baggrund

Økonomiudvalget har drøftet placering af FGU-Skolen i Roskilde på deres møder 6. og 13. februar og besluttede at indlede en dialog med FGU's bestyrelse for at drøfte vilkårene for udlejning af BOMIs nuværende ejendom på Maglegårdsvej 15. Byrådet besluttede efterfølgende på mødet 27. februar, at der ud fra en dialog med BOMI skal udarbejdes indstilling til konkret placering af både FGU og BOMI, som samtidig belyser økonomien ved løsningerne. På denne baggrund bad Økonomiudvalget på mødet d. 6. marts forvaltningen om at udarbejde et oplæg herom.

Forvaltningen har på et møde med FGU-skolen primo marts anmodet skolen om at redegøre for det forventede behov for undervisningslokaler, faglokaler og værkstedsfaciliteter, samt at komme med øvrige bemærkninger i forhold til placering af skolen. Undervisningsministeriet har desuden for nyligt udsendt en bekendtgørelse, som fastlægger principper for tilrettelæggelse af undervisningen på FGU-skolerne, hvilket betyder at FGU-skolen nu er mere afklarede i forhold til deres behov for lokaler. Hertil kommer, at bestyrelsen i FGU nu har taget stilling til hvilke temaer der ønskes udbudt på FGU-Skolen i Roskilde. På denne baggrund har FGU-Skolen udarbejdet og fremsendt "Oplæg til Roskilde Kommune om FGU-Skolens lokale- og kapacitetsbehov samt fremtidig placering i Roskilde".

Sammenfatning

FGU har selv udtrykt ønske om placering på Maglegårdsvej 15 med midlertidig placering på Produktionsskolen det første skoleår. Denne løsning kræver, at der findes ny placering til BOMI - Hjerneskadecenteret. Forvaltningen har undersøgt flere forskellige muligheder, herunder på Kastanjehavens Rehabiliteringscenter på Kirkebjergvej 2 i Jyllinge, som BOMI dog ikke mener er egnet til formålet. Denne løsning kræver desuden, at der findes alternativ placering til genoptræning og sygeklínik, der anvender ejendommen i dag. Samlet set vurderes løsningen at koste i omegnen af 35 mio. kr., hvoraf de ca. 20 mio. kr. vedrører ombygning af Kirkebjergvej 2 til BOMI, som skal finansieres af Roskilde Kommune. De resterende ca. 15 mio. kr. vedrører ombygning og renovering af hhv. Produktionsskolen og Maglegårdsvej 15, som forventes finansieret via den leje FGU skal betale.

Forvaltningen har undersøgt andre mulige placeringer af FGU, hvis BOMI ikke flyttes fra Maglegårdsvej. Her peger forvaltningen på muligheden for delvis placering af FGU i lejemål på Handelsskolen og delvist i ledige værkstedsfaciliteter på Maglegårdsvej 15, som den mest fordelagtige løsning. Der er tale om et lejemål som TCR anvender i dag, og som er placeret på selvstændig matrikel lige overfor værkstedsfaciliteterne på Maglegårdsvej 15. Handelsskolen påtænker under alle omstændigheder at udbyde de pågældende lokaler til salg pr. 1. maj og det er derfor nødvendigt, at der træffes endelig beslutningen inden da, hvis der skal gås videre med denne løsning. Der vurderes at være begrænsede omkostninger ved renovering af værkstedsfaciliteterne på Maglegårdsvej 15 og omkostningerne forventes finansieret via den leje FGU skal betale. Løsningen kræver at TCR flytter fra deres nuværende lejemål på Handelsskolen til andet lejemål på Handelsskolen, hvilket vil være muligt.

Kort beskrivelse af den forberedende grunduddannelse (FGU)

FGU er hovedvejen for unge op til 25 år, som har brug for et samlet uddannelsesstilbud efter grundskolen. FGU betyder en sammenlægning af en række eksisterende tilbud for unge under 25 år, herunder produktionsskoleforløb, erhvervsgrunduddannelse (EGU), almen voksenuddannelse (AVU) og forberedende voksenundervisning (FVU). Det er uddannelser, som i Roskilde i dag primært udbydes på enten VUC eller på produktionsskolen Base 4000.

FGU består af tre linjer; en Almen Grunduddannelse (AGU), som er den af linjerne, som ligner traditionel skoleundervisning mest, en Produktionsgrunduddannelse (PGU), hvor eleven arbejder med forskellige produktioner og håndværk, og en Erhvervsgrunduddannelse (EGU), hvor eleven følger en kombination af virksomhedspraktik og skoleundervisning, der er relevant for praktikforløbet.

Der skal udbydes 9 almene fag som dansk, matematik og naturfag, og derudover skal der på tværs af de tre linjer undervises inden for et udsnit af 12 forskellige faglige temaer.

FGU-Skolen Øst i Roskilde

FGU oplyser, at den nuværende forventning til elevtallet på FGU-Skolen Øst i Roskilde ved skolens opstart august 2019 ligger på 170-200 elever. De forventer på denne baggrund, at alle tre spor (AGU, PGU og EGU) skal udbydes fra start, med seks navngivne temaer i PGU-sporet. Fra august 2020 ønskes yderligere fem navngivne temaer udbudt.

Behovet for lokaler når FGU-Skolen er fuldt etableret er på denne baggrund som følger:

Lokaletype	Størrelse
Undervisningslokaler (AGU-sporet)	500 m ²
Faglokaler og værkstedslokaler (PGU-sporet og EGU-sporet)	2.500 m ²
Administration og lærerarbejdspladser	300 m ²
I alt	3.300 m²

Hertil kommer behov for toilet-, bad- og omklædningsfaciliteter.

Placering af FGU-Skolen Øst i Roskilde og økonomiske konsekvenser

FGU peger selv på at ejendommen på Maglegårdsvej 15 (nuværende BOMI) vil være ideel til placering af skolen, hvis den ombygges til formålet. Ejendommen er i dag indrettet med flere værkstedsfaciliteter, som ikke længere anvendes af BOMI og som vil kunne anvendes af FGU-skolen uden store ombygningsomkostninger. Ejendommen består af flere bygninger, som samlet dækker FGU-skolens behov for m². Bygningerne er i rimelig stand, dog uden den nødvendige ventilation.

Midlertidig placering på Produktionsskolen Base 4000 skoleår 2019/2020

Maglegårdsvej 15 kan ikke være ombygget og klar til skolestart august 2019, men FGU har vurderet, at Produktionsskolen Base 4000 uden større ombygninger dækker behovet for kapacitet det første skoleår, hvor skolen ikke er fuldt etableret med udbud af alle faglige temaer. Dog mangler der undervisningslokaler, som forvaltningen vurderer kan etableres ved at placere op til 5 midlertidige pavilloner på matriklen, afhængigt af behovet. Herved kan opnås op til 200 m² ekstra.

Opstilling, nedtagning og sammenbygning samt forberedelse af underlag og fundament vurderes at koste ca. 40.000 kr. per pavillon. Hertil kommer forventede årlige lejeudgifter på 60.000 kr. pr. pavillon. Forudsat at der opsættes fem pavilloner i et år, vil den samlede omkostning hertil dermed være ca. 0,5 mio. kr. ekskl. driftsomkostninger.

Inden FGU overtager produktionsskolens lokaler, vil der være behov for en generel istandsættelse af de eksisterende bygninger samt en opdatering af ventilationssystemerne. Der er konstateret skimmelsvamp i et par lokaler og hvis disse skal anvendes, vil udbedring heraf koste ca. 0,5 mio. kr. Afhængigt af omfanget af istandsættelsen af de eksisterende bygninger, vurderes den samlede renovering af de eksisterende bygninger at koste ca. 2 – 5 mio. kr.

Ombygning af Maglegårdsvej 15

FGU-skolen har på eget initiativ foretaget en gennemgang og vurdering af Maglegårdsvej 15 og vurderer, at ejendommen rummer en ideel blanding af forskellige rumstørrelser og værksteder, og at ejendommen uden omfattende ombygning kan huse mange af de faciliteter der er behov for.

FGU-skolen har udarbejdet et skitseforslag med en anbefalet disponering af bygninger og lokaler, uden at der dog er foretaget en økonomisk vurdering af ombygningsomkostningerne. Forvaltningen har på baggrund af de indmeldte lokalebehov vurderet, hvad det vil koste at bygge ejendommen om til formålet.

Maglegårdsvej består af ca. 3.800 m² bygninger, der generelt er i god stand. Faciliteter og rumdisponeringen af bygningerne er langt hen ad vejen velegnede til FGU-skolens formål. Det vil derfor kun være nødvendigt med mindre ombygninger og istandsættelse, derudover skal ventilationsanlæggene gennemgås og opdateres til formålet. Det vurderes at der skal bruges 1 – 2 mio. kr. på alm. istandsættelse, 3 mio. kr. på opdatering af ventilationsanlæg, samt 6 mio. kr. på mindre ombygninger og etablering af et faglokale til naturfag. I alt en omkostning på ca. 11 mio. kr.

Forvaltningen har drøftet finansieringen af ombygningen med direktøren for FGU, som oplyser at de ser tre mulige scenarier vedrørende ombygning og finansiering heraf. Det er bestyrelsen i FGU der tager stilling til hvilken model der vælges.

- 1) Kommunen finansierer og ombygger BOMI efter skolens ønsker. Omkostningen i denne forbindelse skal derefter afskrives over en øget lejeindtægt. Roskilde Kommune vil derefter have ansvaret for vedligeholdelsen af bygningerne på lige fod med den øvrige bygningsmasse.
- 2) FGU sørger selv for projektering og ombygning af BOMI og vil i den sammenhæng bruge elever til begrænsede opgaver i samarbejde med en entreprenør (som undervisning). Skolen er klar over, at det vil betyde at Roskilde Kommune vil føre tilsyn med udførelsen for at sikre en kvalitet og løsninger Kommunen kan stå inde for. Finansieringen kan enten leveres af Kommunen som i scenarie 1, eller skolen selv (mod en lavere husleje). Roskilde Kommune vil derefter have ansvaret for vedligeholdelsen af bygningerne på lige fod med den øvrige bygningsmasse. Muligvis kan den indvendige vedligeholdelse foretages af skolen selv.
- 3) Skolen køber bygningerne og står selv for ombygning og tilpasning.

Hvis FGU placeres på Maglegårdsvej 15 skal hele ejendommen anvendes af skolen. I dag huser adressen primært BOMI - Hjerneskadecentret, mens dele af ejendommen er fraflyttet og står ubenyttet hen. Herudover anvender

HTSH (Hjælp til SelvHjælp) og Pulsen også dele af ejendommen. Disse funktioner kan placeres i ledige lokaler andre steder i kommunen.

Placering af BOMI

Forvaltningen har ud fra en dialog med BOMI undersøgt alternative placeringer af Hjerneskadecentret. BOMI har oplyst at de har behov for ca. 1.600 m² (ekskl. gangareal og toilet- og badefaciliteter), som bl.a. vedrører behov for specifikke behov for administrations- og træningslokaler. Herudover er der behov for et større antal parkeringspladser og udearealer med mulighed for træning.

Forvaltningen har undersøgt muligheden for, at BOMI flytter til Kirkebjergvej 2 i Jyllinge, hvor Kastanjevarens Rehabiliteringscenter er placeret i dag. Ejendommen anvendes herudover delvist til genoptræningsområdet og sygeplejeklinik, og endelig står dele af bygningen tom. Rehabiliteringscentret er planlagt udfaset frem mod åbningen af Hyrdehøj Plejecenter primo 2020. Det vil være muligt at flytte funktionen ud af ejendommen tidligere.

Det vil være en forudsætning, at BOMI kan anvende hele bygningen, hvilket betyder, at der skal findes en anden placering til genoptræning og sygeplejeklinikken, som anvender ca. 200-250 m² i dag. Disse kan placeres i eller ved Jyllinge Skole, hvor der er god plads, men dette skal ses i sammenhæng med det arbejde, der pågår om placering af Kulturskolen samme sted. Det vurderes, at der vil være minimale ombygningsomkostninger ved at ombygge den nuværende pavillion ved Jyllinge Skole, som Kulturskolen i dag anvender, til genoptræning og sygeklínik.

FGU har udtrykt ønske om at påbegynde en eventuel ombygning af Maglegårdsvej december 2019, så ombygningen kan være færdig til skolestart skoleåret 2020/2021. Da de eksisterende brugere af Kirkebjergvej 2 først skal flytte, vil det ikke være muligt at færdiggøre ombygning af Kirkebjergvej 2 således at BOMI kan flytte ind inden december 2019. Det betyder, at det sandsynligvis vil være nødvendigt, at FGU bliver på Produktionsskolen Base 4000 de første to skoleår.

En placering af BOMI i Jyllinge byder samtidig på flere udfordringer. Bygningen Kirkebjergvej 2 er bygget i 50'erne og har overvejende murede bærende skillevægge. Ombygninger og etablering af større møde- og undervisningsrum er derfor meget omkostningstunge. Herudover er der færre parkeringsmuligheder end BOMI umiddelbart har brug for. På modsatte side af vejen findes der to mindre offentlige p-pladser med i alt omkring 40-50 pladser. P-pladserne er dog på nuværende tidspunkt benyttet af andre.

Forvaltningen har udarbejdet et disponeringsforslag hvor det er forsøgt at indarbejde de fleste af BOMI's funktions- og arealkrav. På baggrund af disponeringsforslaget anslås det, at der skal bruges minimum 20 mio. kr. på ombygningerne.

Forvaltningen har præsenteret BOMI for forslaget. BOMI peger på placeringen i Jyllinge som problematisk, idet der i Hjerneskadecentrets kontrakt med de kommuner der anvender centret er en aftale om hvor lang transporttiden med offentlig transport må være fra de enkelte kommuner. I nogle tilfælde vil denne være svær at leve op til. Herudover ser BOMI en udfordring i forhold til antallet af parkeringspladser ved ejendommen. Endeligt mener BOMI ikke at bygningen er stor nok til at rumme alle Hjerneskadecentrets aktiviteter og påpeger at det ikke vil være muligt at udvide.

Ud over Kastanjehavens Rehabiliteringscenter, har forvaltningen undersøgt følgende muligheder for placering af BOMI:

- **Gråbrødre Skole:** Huser frem til juli 2020 to midlertidige lejere (Roskilde Gymnasium og Sankt Joseph Skole) og står herudover delvist tom. Ejendommen egner sig ikke til formålet, da den ikke er handicapvenlig. Desuden dækker den ledige del af ejendommen ikke de lokale behov BOMI har. ØU har desuden bedt forvaltning om at igangsætte proces med at sælge ejendommen, når de midlertidige lejermål udløber.
- **Kamstrupvej 1, Vor Frue:** Det gamle Vor Frue Plejecenter, som i dag står tomt. Størstedelen af ejendommen forventes dog lejet ud til sangskriveruddannelsen fra januar 2020. Ejendommen er indrettet handicapvenligt men er ikke stor nok til at rumme BOMIs samlede lokale behov.
- **RUC:** Roskilde Universitet har ledig kapacitet, som evt. kan lejes af Byggestyrelsen og det er undersøgt om dette er relevant i forhold til placering af BOMI. Det vurderes ikke at være tilfældet, da bygningerne ikke er indrettet handicapvenligt og der ikke er mulighed for at køre til bygningerne, men der i stedet skal anvende en stor fællesparkering uden for campus.
- **Kurhuset, Sankt Hans:** Kurhuset på Sankt Hans har kommunen lejet af staten til flygtningeboliger, men står delvist nu tomt. Det vurderes ikke at ejendommen kan anvendes til placering af BOMI, da der vil være behov for ombygning, som ikke er mulig pga. fredning af bygningen.
- **Produktionsskolen Base 4000:** Forvaltningen vurderer at den nuværende ejendom er i så dårlig stand, at den med fordel kan nedrives og erstattes af nybyg, hvis adressen skal anvendes permanent til BOMI. Hvis Produktionsskolen nedrives åbnes der for mulighed for udvikling af matriklen, hvor aktiviteter på matriklen i højere grad eksponeres mod omgivelserne, hvorved der skabes et mere imødekommende miljø. Matriklens størrelse tillader desuden, at der er mulighed for at bygge mere end de ca. 2.000 m² BOMI har behov for, således at matriklen vil kunne rumme flere aktiviteter. Et nyt byggeri der udelukkende rummer BOMIs behov, vurderes at koste i omegnen af 30-35 mio. kr. Denne mulighed forudsætter dog, at der findes en midlertidig placering til FGU mens der bygges på Produktionsskolens grund og mens den del af Maglegårdsvej som BOMI i dag anvender istandsættes. FGU kan midlertidigt etableres delvist i lejermål på Handelsskolen suppleret med lejermål i de ledige værkstedslokaler på Maglegårdsvej 15. Hvis produktionsskolen ikke anvendes til hverken FGU, BOMI eller andre aktiviteter på sigt, vil grunden kunne sælges.

Andre mulige placeringer af FGU

Hvis BOMI ikke flytter, kan FGU ikke placeres på Maglegårdsvej 15. I så fald ses der to mulige placeringer af FGU, hvor det første forslag fremhæves som det mest fordelagtige:

- 1) Placering på Handelsskolen og i værkstedsfaciliteter på BOMI
- 2) Placering på Produktionsskolen Base 4000

Det er tidligere konstateret at et kommunalt lejemål på Gråbrødre Skole vil være for dyrt for FGU, hvorfor denne mulighed ikke er nævnt.

Lejemål på Maglegårdsvej 15 og på Handelsskolen

FGU kan etableres delvist på Maglegårdsvej 15 i de eksisterende værkstedsfaciliteter som BOMI ikke længere anvender og delvist i lokaler på Handelsskolen lige over for BOMI, som i dag anvendes af TCR.

Værkstedsfaciliteterne på Maglegårdsvej 15 ligger i en selvstændig bygning og egner sig godt til FGU-skolens aktiviteter og vil med begrænset renovering kunne ibrugtages af skolen. Forvaltningen vurderer, at der kun vil være begrænsede omkostninger forbundet med renovering af lokalerne og værkstedsfaciliteterne.

Det vil være muligt at flytte TCR til et andet ledigt lejemål på Handelsskolen ("Pyramiden"). Dette kræver forhandling med Handelsskolen, samt gennemgang af lokalerne med TCR. Roskilde Kommune har tidligere etableret et fysiklokale i det lejemål TCR anvender i dag, og det forudsættes, at Handelsskolen etablerer et fysiklokale i Pyramiden, hvis TCR rykker herover.

Det har tidligere været foreslået at placere FGU på Handelsskolen, men i et andet lejemål, som ligger længere fra Maglegårdsvej. Det vil være mere fordelagtigt for FGU at anvende det lejemål TCR anvender i dag, da dette er beliggende på en selvstændig matrikel lige på den anden side af vejen i forhold til de ledige værkstedsfaciliteter på BOMI.

Som alternativ til lejemål på Handelsskolen kan FGU selv vælge at købe den bygning, som anvendes af TCR i dag. Bygningen ligger på en selvstændig matrikel og Handelsskolen påtænker at udbyde denne til salg pr. 1. maj.

Lejemål på Produktionsskolen Base 4000

Hvis FGU-skolen permanent skal etableres på produktionsskolens areal, er det forvaltningens anbefaling at de eksisterende bygninger nedrives og der bygges en ny bygning. De eksisterende bygninger er i dårlig stand og kræver meget vedligehold, uanset om der bliver lavet en større istandsættelse. Nybygning af 3.800 m² vil andrage ca. 15.000 – 20.000 per m² plus nedrivning af de eksisterende bygninger. Omkostningen til en ny bygning inkl. nedrivning vil således være i størrelsesorden 60 – 75 mio. kr. Hvis huslejebetalingen beregnes på baggrund af hele denne anlægssum, vurderes det, at huslejen vil overstige det beløb FGU har mulighed for at afsætte hertil. Denne mulighed forudsætter desuden, at der findes en midlertidig placering til FGU, mens der bygges på Produktionsskolens grund. Her kan peges på en midlertidig placering i lejemål på Handelsskolen suppleret med lejemål i de ledige værkstedlokaler på Maglegårdsvej.