



Undirbúningshópur vegna  
samgöngumiðstöðvar

## **SAMGÖNGUMIÐSTÖÐ**

Tilhögun framkvæmda  
Frumathugun

**VSÓ RÁÐGJÖF**

**20.12.'04**

## SAMANTEKT

VSÓ Ráðgjöf kannaði mögulegar leiðir við tilhögun framkvæmda við uppbyggingu samgöngumiðstöðvar við Reykjavíkurlflugvöll. Þessar leiðir eru:

- Hefðbundin leið, þ.e. mannvirki hönnuð og framkvæmdir síðan boðnar út.
- Alútboð þar sem hönnun og framkvæmd boðið út í einu útboði.
- Einkaframkvæmd, þar sem hönnun, framkvæmd, fjármögnun og rekstur mannvirkja er boðið út í einu útboði.
- "Partnering" eða bandalag, þar sem aðilar að samgöngumiðstöð ásamt hönnuðum, verktökum og rekstraraðilum bindast samtökum um að koma samgöngumiðstöð á lagginnar á hagkvæmari hátt en við aðrar aðferðir sem eru til viðmiðunar.

Í þessari greinargerð eru þessar leiðir bornar saman. Tveir valkostir um staðsetningu miðstöðvarinnar eru kannaðir, annarsvegar nýbygging í Vatnsmýri við enda Valssvæðis, svonefndur Norðurkostur, og hinsvegar endurbætur á Hótelí Loftleiðum, svonefndur Hótelkostur. Forsendur fyrir þessari athugun VSÓ þarfagreining og kostnaðaráætlanir Teiknistofu Halldórs Guðmundssonar.

Reiknaður var út kostnaður fyrir 3 fyrsttöldu leiðirnar, þ.e. hefðbundna leið, alútboð og einkaframkvæmd. Helstu niðurstöður eru þær að með samgöngumiðstöð þarf að leggja 50 - 70 milljónir króna árlega eftir útboðsleiðum fyrir norðurkostinn og 80 – 94 milljónir fyrir hótelkost. Niðurstöður benda til að einkaframkvæmd sé hagkvæmust útboðsleiða, en með "partnering" væri mögulegt að setja bandalaginu markmið að ná betri árangri. Ofangreint framlag til Samgöngumiðstöðvar samsvarar 125 – 175 kr á komu- og brottfararfarþega í flugi fyrir norðurkost og samsvarandi tölur eru 190 – 235 kr fyrir hótelkost.

Bent er á að bandalag (partnering) geti verið heppileg leið til að standa að uppbyggingu á samgöngumiðstöð, bæði fyrir norðurkost og hótelkost. Markmið með bandalagi er að ná hagkvæmari niðurstöðum en aðrar útboðsleiðir.

## EFNISYFIRLIT

<b>INNGANGUR.....</b>	<b>1</b>
YFIRLIT .....	1
FORSENDUR .....	1
VALKOSTIR OG AFMÖRKUN VERKEFNIS.....	1
<b>TILHÖGUN FRAMKVÆMDA.....</b>	<b>2</b>
HEFÐBUNDIN LEIÐ.....	2
ALÚTBOÐ .....	2
EINKAFRAMKVÆMD .....	2
PARTNERING.....	3
ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	4
HENTUGAR ÚTBOÐSLEIÐIR .....	4
<b>FJÁRHAGSLEGT MAT .....</b>	<b>7</b>
STÆRÐIR .....	7
STOFNKOSTNAÐUR.....	7
MAT Á GREIÐSLUM.....	8
KÖNNUÐ TILVIK VIÐ FRAMKVÆMDATILHÖGUN.....	8
NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA.....	9
SAMGÖNGUMIÐSTÖÐ EFTIR 2016 .....	9
<b>NIÐURSTÖÐUR - ÁLYKTANIR.....</b>	<b>10</b>
NIÐURSTÖÐUR ÚTREIKNINGA.....	10
ÚTBOÐSLEIÐIR .....	10

## INNGANGUR

### Yfirlit

Í þessari greinargerð er fjallað um mögulegar leiðir við tilhögun framkvæmda við fyrirhugaða samgöngumiðstöð í Reykjavík. Samgöngumiðstöðinni er ætlað að þjóna :

- afgreiðslu innanlandsflugs
- afgreiðslu á flugi til og frá Færeyjum og Grænlandi
- farþegum til og frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar
- hóþferðabifreiðum til og frá Reykjavík
- ferju- og leiguflugi um Reykjavíkflugvöll

### Forsendur

Fyrir liggja frumtilögur frá Teiknistofu Halldórs Guðmundssonar (THG) dags. í september 2004 þar sem gerð er grein fyrir fyrirkomulagi, stærðum og kostnaður áætlaður. Þessar tilögur eru forsendur við þá vinnu sem hér er gerð grein fyrir.

Allur kostnaður er miðaður við verðlag í október 2004.

### Valkostir og afmörkun verkefnis

Samkvæmt tillögum THG er miðað við að samgöngumiðstöðin verði annaðhvort í Vatnsmýri við enda Valssvæðis, nefnt "norðurkostur", eða hluti af Hótel Loftleiðum með tilheyrandi breytingum, nefnt "hótelkostur". Samkvæmt tillögnum ná breytingarnar einnig yfir lítinn hluti af skrifstofum Flugleiða. Athugun á tilhögun framkvæmda nær til beggja valkostanna og kannaðar eru eftirfarandi aðferðir við öflun samninga :

- Hefðbundin útboð
- Alútboð
- Einkaframkvæmd
- "Partnering"

Þessi athugun takmarkast við mannvirki samgöngumiðstöðvarinnar, þ.e. bæði stofnkostnað og rekstur mannvirkja. Ekki er fjallað um rekstur starfseminnar enda lítið svo á að hann verði sambærilegur í öllum tilvikum.

Mismunandi leiðir við tilhögun framkvæmda eru bornar saman fyrir 25 ára tímabil. Valkostir um staðsetningu samgöngumiðstöðvar eru bornir saman með tilliti til óvissu um framtíð flugvallarins í Vatnsmýrinni eftir árið 2016.

## TILHÖGUN FRAMKVÆMDA

Fjórar meginleiðir koma til álíta við öflun samninga um verkframkvæmd og þjónustu :

- Hefðbundin leið
- Alútboð
- Einkaframkvæmd
- Partnering

Hér verður fjallað nánar um hverja þessara leiða almennt og áhættuþættir í hverri leið bornir saman.

### Hefðbundin leið

Verkkaupi ræður hönnuði sem hanna mannvirki að fullu í samræmi við óskir verkkaupa. Eftir fullnaðarhönnun eru framkvæmdir boðnar út í einu heildarútboði eða nokkrum hlutaútboðum. Framkvæmdir við Norðurkost er af þeirri stærð að um skylt er að auglýsa útboð allra þátta verkefnisins í stjórnartíðindum Evrópusambandsins, þ.m.t. hönnun, framkvæmdir og eftirlit. Í tilviki Hótelkotsins þarf að leita samninga við eigendur hótelsins um tilhögun framkvæmda.

Verkkaupi ber kostnað af mannvirkinu frá upphafi hönnunar. Að framkvæmdum loknum á verkkaupi mannvirkið og sér um rekstur þeirra og viðhald.

### Alútboð

Verkkaupi býður út hönnun mannvirkja og framkvæmd í einu útboði, þ.e. verktaki sér um hönnun og byggingarframkvæmd. Eins og áður er skylt er að auglýsa útboð allra þátta verkefnisins í stjórnartíðindum Evrópusambandsins, þ.e. alútboðið og eftirlit, þegar um Norðurkost er að ræða. Vandséð er að alútboð geti verið heppileg leið fyrir Hótelkostinn.

Dæmi eru um að forhönnun verkkaupa sé hluti af útboðsgögnum. Til þess að ná fram fjárhagslegum ávinningi við alútboð, þurfa bjóðendur að hafa svigrúm til þess að gera hagstæðara tilboð en við hefðbundna leið. Æskilegt er að útboðsgögn innihaldi þarfa- og árangurslýsingu verkkaupa og veiti bjóðanda svigrúm til að koma með hagkvæmar lausnir. Því meira svigrúm sem bjóðendur hafa, þess mun meiri fjárhagslegs ávinnings er að vænta.

Verkkaupi ber kostnað af mannvirkinu frá upphafi framkvæmda. Að framkvæmdum loknum á verkkaupi mannvirki og sér um rekstur og viðhald þeirra. Líklegt er að unnt sé að ljúka verkinu á skemmri tíma en við hefðbundna leið.

### Einkaframkvæmd

Verkkaupi býður út hönnun mannvirkja, verkframkvæmd, rekstur og viðhald í einu útboði. Gerður er samningur um verkefnið til langs tíma eða 25 – 30 ár og jafnvel lengur. Verkkaupi greiðir þóknun fyrir þá þjónustu sem veitt er, s.s. leigu og allan rekstur mannvirkja og jafnvel á hluta starfseminnar. Verkkaupi ber því kostnað af mannvirkinu um leið og starfsemi er hafin. Að samningstíma liðnum er hér reiknað með að verktaki eigi byggingarnar. Einnig kemur til álíta að eignarhald færast yfir verkkaupa samkvæmt samningi um einkaframkvæmd, sbr. Hvalfjarðargöng. Útboð í einkaframkvæmd er skylt að auglýsa í stjórnartíðindum Evrópusambandsins. Unnt er

að haga útboði í einkaframkvæmd með þeim hætti að báðir kostir, Norðurkostur og Hótelkostur væru boðlegar lausnir.

Hugmyndin með einkaframkvæmd er að bjóðendur keppi ekki eingöngu um fjármögnunar- og byggingarkostnað, heldur einnig rekstrar- og viðhaldskostnað. Hér gildir það sama og um alútboðið, þ.e. því meira svigrúm sem bjóðendur hafa, þess mun meiri fjárhagslegs ávinnings er að vænta. Hér getur verið um að ræða að gefa bjóðendum kost á að reka tengda starfsemi í eða við mannvirkin. Mun færri tilboða er að vænta en þegar um hefðbundna leið er að ræða eða alútboð.

Gera má ráð fyrir að einkaframkvæmd leiði til þess að mannvirknið verði klárað að fullu fyrir en a.m.k. við hefðbundna leið þar sem ákveðinn hvati liggur í því að koma mannvirkjum sem fyrst í rekstur.

## Partnering

Partnering hefur verið skilgreind sem :

*“bandalag tveggja eða fleiri fyrirtækja eða stofnana sem myndað er í þeim eindregna ásetningi að bæta frammistöðu (performance) við afhendingu verka”.*

Segja má að eina réttlætning þess að viðhafa þessa aðferð sé að fyrir liggja líkur á því að unnt sé að ná meiri árangri en við hefðbundna leið á mælanlegum þáttum, s.s. lægri kostnaði, styttri verktíma, auknum gæðum og meira öryggi. Lykilatriði í þessu fyrirkomulagi eru eftirfarandi :

- Lykilaðilar verkefnisins eru virkir snemma á verkefnistímanum.
- Samband milli aðila, sem byggir á sanngirnissjónarmiðum um að allir njóti ávinnings af verkefninu.
- Í stjórn verkefnisins eigi sæti fulltrúar með ákvörðunarvald fyrir aðila. Verkaupinn er þar virkur þátttakandi í stjórn verksins og það greinir þessa aðferð frá öðrum útboðsleiðum.
- Sameiginlegir viðskiptahagsmunir.
- Samhæft teymi er mjög mikilvægur þáttur í velheppnuðu verkefni með “partnering. Það tekur til stjórnskipulags og samstöðu í verkefnishópnum.
- Traust milli aðila.
- Nýsköpun.
- Opin og heiðarleg samskipti.

Við val á samstarfaðilum við þetta fyrirkomulag þarf að hafa ofangreind atriði í huga. Val hönnuða ráðgjafa og verktaka getur farið fram með hæfnismati og verðtilboðum tiltekinna verkþátta. Í hæfnismati er þá reynt að leggja mat m.a. á samstarfhæfileika, stjórnunarreynslu og fleiri atriða.

Partnering er hægt að viðhafa við framkvæmdastig sem líkist öðrum formum við tilhögun framkvæmda, þ.e. hefðbundna leið, alútboð og einkaframkvæmd. Partnering lýsir því frekar samstarfsformi verkkaupa við aðra aðila verkefnisins við uppbyggingu samgöngumiðstöðvarinnar heldur en sérstakri útboðsleið. Markmið þessa samstarfsforms er því að ná betri árangri en samsvarandi útboðsleið.

Partnering hefur ekki verið prófuð hér á landi en er álitleg leið a.m.k. við “Hótelkost” samgöngumiðstöðvarinnar.

## Áhættuþættir

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir samanburð valkosta við tilhögun útboða. Ítarlegri samanburður er á næstu síðum. Í töflunni eru neikvæðir þættir litaðir rauðir, jákvæðir bláir og hlutlausir þættir eru ólitaðir.

Atriði	Hefðb. útboð	Alútboð	Einkaframkvæmd	Partnering
Áhrif á hönnun	Miklir möguleikar	Litlir möguleikar	Litlir möguleikar	Miklir möguleikar
Tími	Líkl. lengstur verkt.	Stystur verktími	Stystur verktími	Stystur verktími
Kostnaður			Þekktur til langs tíma	
Áhættudreifing	Mest áhætta verkkaupa	Minni áhætta verkkaupa	Minnst áhætta verkkaupa	Dreifð áhætta
Gæði	Líkur á mestu gæðum	Líkur á minni gæðum	Rekstrarsjónarmið geta ráðið gæðum	Gæðastig ákveðið sameiginlega
Markaður	Mikil samkeppni	Minni samkeppni	Minnst samkeppni	Óreynd aðferð
Stjórn verkkaupa	Umfangsmikil	Minni	Minnst	Virk þátttaka
Eignarhald	Verkkaupi	Verkkaupi	Verktaki	Breytilegt
Samningstími	Stuttur	Stuttur	Langur	Breytilegt

## Hentugar útboðsleiðir

Allar útboðsleiðir eru mögulegar við "Norðurkost" þar sem um nýbyggingu er að ræða. Öðru máli gegnir um "Hótelkostinn". Í því tilviki er líklegt að samningar við eigendur mannvirkja og jafnvel rekstraraðila verði að einhverju leyti "partnering" í eðli sínu og því væri eðlilegt að ganga þá leið til enda eftir viðurkenndum og þekktum aðferðum. Á hinn bóginn verður vandséð að alútboð geti komið þar til álita. Að mati VSÓ koma því eftirfarandi kostir helst til álita við framkvæmdir :

	Norðurkostur	Hótelkostur
Hefðbundin leið	Já	Já
Alútboð	Já	Nei
Einkaframkvæmd	Já	Já
Partnering	Já	Já

Atriði	Hefðbundin leið	Alútboð	Einkaframkvæmd	Partnering
Áhrif á hönnun	Möguleikar til að hafa áhrif á hönnun miklir.  Breytingar auðveldar í framkvæmd.	Möguleikar til að hafa áhrif á hönnun litlir. Forteikningar með útboðsgögnum draga úr áhrifum þessa.  Allar breytingar á hönnun erfiðar.	Möguleikar til að hafa áhrif á hönnun litlir. Forteikningar með útboðsgögnum draga úr áhrifum þessa.  Allar breytingar á hönnun erfiðar.	Möguleikar til að hafa áhrif á hönnun talsverðir.  Breytingar á hönnun þurfa umfjöllun verkefnishópnum.
Tími	Hönnun lokið áður en framkvæmdir hefjast. Hönnun og framkvæmdir falla ekki saman og verktími því langur.  Möguleiki á að stytta verktíma með verkhlutaútboðum.  Líkur á síðbúnum verklokum	Verktími líklega stytur.  Hönnun og framkvæmdir á vegum verktaka falla saman.  Litlar líkur á seinkun verkloka	Verktími líklega stytur.  Hönnun og framkvæmdir á vegum verktaka falla saman.  Litlar líkur á seinkun verkloka.	Verktími styttri en við hefðbundna aðferð.  Hönnun og framkvæmd geta fallið saman.  Litlar líkur á seinkun verkloka.
Kostnaður	Kostnaðarauki vegna breytinga verður minni.  Líkur á auknum kostnaði.  “Óvissa” ríkir um rekstrarkostnað til langs tíma	Kostnaðarauki vegna breytinga verður hár.  Litlar líkur á auknum kostnaði.  “Óvissa” ríkir um rekstrarkostnað til langs tíma	Kostnaðarauki vegna breytinga verður hár.  Litlar líkur á auknum kostnaði.  Kostnaður tekur mið af líftímakostnaði en ekki eingöngu stofnkostnaði.  Vissa ríkir um rekstrarkostnað til langs tíma	Kostnaðarauki vegna breytinga eru háðar samkomulagi í verkefnishóp. Verður líklega minni en í hefðbundinni leið.  Litlar líkur á auknum kostnaði.  Kostnaður getur tekið mið af líftímakostnaði.
Áhætta	Verkkaupi ber áhættu af hönnun, fjármögnun og rekstri.  Verktaki ber áhættu af framkvæmd.	Verkkaupi ber áhættu af fjármögnun og rekstri.  Verktaki ber áhættu af hönnun og framkvæmd	Verktaki ber áhættu af hönnun, framkvæmd, vissra rekstrarþátta og fjármögnun	Áhætta í verkinu er borin af aðilum innan verkefnishópsins. Áhætta af einstökum þáttum er borin af þeim aðilum sem best eru fallnir til að taka hana.



Atriði	Hefðbundin leið	Alútböð	Einkaframkvæmd	Partnering
Gæði	Verkkaupi stýrir gæðastigi í hönnun og með skilgreiningum í verklýsingu.	Verkkaupi stýrir gæðastigi með skilgreiningum í alútböðsgögnum.	Verkkaupi stýrir gæðastigi með skilgreiningum í útböðsgögnum. Rekstrarleg sjónarmið ráð e.t.v. gæðastigi í nokkrum tilvikum.	Verkkaupi stýrir gæðastigi með forsögn að verkefninu. Gæðastig getur ráðist af sjónarmiðum í verkefnishóp.
Markaður	Samkeppni mikil og verktakar margir (6 – 10) við heildarútböð.  Enn meiri samkeppni við verkhlutaútböð (10 – 30).	Samkeppni minni og verktakar færri (5 – 7).	Samkeppni minnst og verktakar færri (3 – 5)	Þessi tilhögun framkvæmda er óreynd hér á landi. Líklegt er þó að a.m.k. 3 verktakar hafi hæfni til að starfa í samræmi við þessa aðferð.
Stjórn verkkaupa	Verkkaupi hefur á hendi verkefnisstjórn og hönnunarstjórn.  Eftirlit umfangsmikið og á hendi verkkaupa.	Verkkaupi hefur á hendi verkefnisstjórn.  Hönnunarstjórn er á hendi verktaka.  Eftirlit umfangsminna og á hendi verkkaupa.	Verkkaupi hefur á hendi verkefnisstjórn.  Hönnunarstjórn er á hendi verktaka.  Eftirlit verkkaupa lítið sem ekkert.	Fyrir verkefninu er mynduð sérstök verkefnisstjórn þar sem verkkaupin er virkur á öllum þáttum og öllum stigum verkefnisins.
Eignarhald	Verkkaupi á og rekur mannvirki	Verkkaupi á og rekur mannvirki.  Greiðslur fyrir verkið	Verktaki á og rekur mannvirki.  Verkkaupi fær afnot af mannvirkjum gegn mánaðarlegri þóknun (leigu) frá verkkaupa.	Samkomulag og aðstæður ráða því hver á og rekur verkefnið.
Samningstími	Samningstími stuttur, til loka framkvæmda ( 3 – 4 ár)	Samningstími stuttur, til loka framkvæmda (3 – 4 ár)	Samningstími langur, 25 – 35 ár	Samningstími getur takmarkast við framkvæmdir (3-4 ár), eða til lengri tíma (rekstur).

## FJÁRHAGSLEGT MAT

Eins og áður er tilgreint eru tveir kostir um staðsetningu samgöngumiðstöðvar bornir saman. Þannig er gert ráð fyrir að hún verði annaðhvort í Vatnsmýri við enda Valssvæðis, svokallaður “norðurkostur”, eða í hluta Hótels Loftleiða, svonefndur “hótelkostur”. VSÓ hefur lagt mat á árlegt framlag með samgöngumiðstöð miðað við þessa tvo kosti og mismunandi leiðir til að afla samninga um uppbyggingu hennar.

### Stærðir

Í frumtillögum THG er gerð grein fyrir þörfum samgöngumiðstöðvar og gerð grein fyrir því hvernig þeim er mætt í báðum kostunum. VSÓ hefur metið hversu stóran hluta húsnæðis er unnt að leigja út til reksturs ýmisskonar þjónustu tengdir samgöngumiðstöðinni. Í eftirfarandi töflu er yfir lit yfir stærðir skipt upp í rými til útleigu og rými til almennra nota.

	Norðurkostur	Hótelkostur
Stærðir [m <sup>2</sup> ]		
- Rými til útleigu	3.600	3.300
- Rými til almennra nota	2.950	3.280
<b>Samtals</b>	<b>6.550</b>	<b>6.580</b>

Eins og sést af þessum samanburði er heildarstærð þess rýmis sem lagt er undir samgöngumiðstöð svipað í báðum kostum en útleigt rými er á hinn bóginn 300 m<sup>2</sup> minna í hótelkostinum. Þessi munur felst eingöngu í minna rými sem ætlað er til verslunarreksturs. Nánar er gerð grein fyrir stærðum einstakra rýma í fylgiskjölum.

Í báðum kostum er reiknað með bílastæðum á lóð og er miðað við að 200 stæði verði leigð út með um 50% nýtingu.

### Stofnkostnaður

Í frumtillögum TGH er stofnkostnaður metinn og er hann sem hér segir :

	Norðurkostur	Hótelkostur
Framkvæmdakostnaður [mkr]		
- Nýbyggingar	1.407	549
- Endurbætur		815
- Lóð	113	65
<b>Samtals framkvæmdir</b>	<b>1.520</b>	<b>1.429</b>
Uppkaup eldra húsnæðis		422
<b>Stofnkostnaður [mkr]</b>	<b>1.520</b>	<b>1.851</b>

Kostnaður er með virðisaukaskatti og miðast við verðlag í október 2004. Miðað er við að kaupverð á hluta Hótels Loftleiða fyrir samgöngumiðstöðina sé 100 þús / m<sup>2</sup>.

## Mat á greiðslum

Við mat á framlagi verkkaupa með samgöngumiðstöð er miðað við að fjármögnun verði í formi lána fyrir öllum stofnkostnaði sem greidd verða upp á 25 árum. Þannig er miðað við að fasteignin verði að fullu í eigu framkvæmdaraðila að 25 árum liðnum. Sjóðstreymi á þessu 25 ár tímabili er áætlað miðað við eftirfarandi forsendur :

- Reiknað er með að stofnkostnaður við hefðbundna leið geti legið á bilinu 97 – 115 % miðað við áætlun.
- Reiknað er með að alútboð og einkaframkvæmd geti lækkað stofnkostnað um 5 – 15 % miðað við hefðbundið útboð. Hér er vísað til þess að aukinn hvati liggur í því hjá bjóðendum að finna lausnir sem eru hagkvæmar enda sé verktökum veitt svigrúm til þess.
- Viðhaldskostnaður er 1,5% af stofnkostnaði á ári
- Hagkvæmni í rekstri í einkaframkvæmd er 10 % m.v. hefðbundinn rekstur
- Miðað er við vísitölubundin lán og vexti 4,5 % (núverandi markaðsaðstæður).
- Núvirðing miðast við 5%
- Við einkaframkvæmd er reiknað með frjálsri skráningu fasteignarinnar, þ.e. virðisaukaskattur er greiddur fyrstu 10 árin en fellur niður eftir það.

Reiknaður er út kostnaður og tekjur fyrir mannvirkið í samræmi við eftirfarandi:

- Kostnaður
  - Kostnaður af allri framkvæmdinni
  - Viðhaldskostnaður alls hússins
  - Rekstrarkostnaður þess rýmis sem ekki er leigt. Leigutakar annast rekstur á þeim svæðum sem þeir leigja
  - Fjármagnskostnaður
- Tekjur
  - Leigutekjur af húsnæði vegna þjónustu sem veitt er í húsinu
  - Leigutekjur af bílastæðum

Mismunur tekna og kostnaðar eru þær greiðslur sem verkkaupi þarf að leggja til samgöngumiðstöðvarinnar.

## Könnuð tilvik við framkvæmdatilhögun

Með hliðsjón af því sem fyrr er fram komið eru eftirfarandi tilvik við tilhögun framkvæmda reiknuð fyrir hvorn kost :

	Norðurkostur	Hótelkostur
Hefðbundin leið	Já	Já
Alútboð	Já	Nei
Einkaframkvæmd	Já	Já

Unnt er að mynda bandalag (partnering) um uppbyggingu samgöngumiðstöðvar fyrir öll ofangreind framkvæmdastig. Markmið bandalagsins verður að sjálfsögðu að ná betri árangri en niðurstöður útreikninga fyrir hvert tilvik sýnir. Vegna eignarhalds og

núverandi reksturs í Hótelu Loftleiðum er eðlilegt að beina sjónum að partnering við hótélkostinn.

### Niðurstöður útreikninga

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir niðurstöður útreikninga á framlagi verkkaupa með samgöngumiðstöðinni fyrir. Í fyrri dálki er áætlaðar meðalgreiðslur á ári þegar ekki er tekið tillit til hrakvirðis eignar í lok tímabilsins. Í seinni dálki eru núvirtar meðalgreiðslur á ári þegar tekið hefur verið tillit til hrakvirðis.

	Norðurkostur		Hótélkostur	
	Meðalgreiðslur	Núvirtar meðalgreiðslur	Meðalgreiðslur	Núvirtar meðalgreiðslur
Hefðbundin leið	68	45	88	75
Alútboð	52	33	-	-
Einkaframkvæmd	50	31	75	64

Eins og sést á þessum niðurstöðum eru meðalgreiðslur fyrir Hótélkost umtalsvert hærrí en fyrir Norðurkost. Skýringar á þeim mun má að miklu leyti rekja til eftirfarandi þátta :

- Verslunarrými til útleigu er 300 m<sup>2</sup> minna í hótélkosti en norðurkosti
- Almenningsrými, sem ekki gefur tekjur er 330 m<sup>2</sup> stærra í hótélkosti en í norðurkosti

Einnig má geta þess að í þessari athugun er virði þess húsnæðis Hótelu Loftleiða sem fer undir samgöngumiðstöð metið en hið raunverulega verð fæst ekki nema með mati eigenda á því hvaða ávinnings er að vænta þessari ráðstöfun. Það mat kann að verða annað en hér er gengið út frá.

Ofangreindar tölur benda til þess að gjaldtaka af hverjum komu- og brottfararfarþega í flugi þurfi að vera 125 – 170 kr. reiknað á hverja ferð í norðurkosti en 190 – 235 kr í hótélkosti til þess að mæta þessu framlagi með samgöngumiðstöðinni.

### Samgöngumiðstöð eftir 2016

Nokkur óvissa ríkir um framtíð flugvallarins eftir 2016. Verði flugvöllur aflagður í Vatnsmýrinni á þeim tíma nýtist samgöngumiðstöð þá ekki að fullu í því hlutverki sem henni var ætlað í upphafi en getur eftir sem áður þjónað hópförðabílum, Strætó og flugfarþegum á leið til Keflavíkur. Þá verður að finna talsverðum hluta hennar nýtt hlutverk. Telja verður að minni áhætta kunni að vera fólgin í hótélkostinum að þessu leyti einkum með tilliti til eftirfarandi atriða :

- Auðveldara ætti að aðlaga samgöngumiðstöð í Hótelu Loftleiðum að nýju hlutverki, t.d. með því að nýta hana að nýju fyrir starfsemi tengda hótélinu.
- Sérhæfðri samgöngumiðstöð verður að breyta umtalsvert til að nýta hana undir aðra starfsemi, s.s. verslunarmiðstöð.
- Skipulagsvinna á þessu svæði er ekki hafin og því ríkir óvissa um starfsemi í grennd við nýja samgöngumiðstöð.

Í þessari skýrslu er ekki lagt mat á kostnað sem felst í þessum áhættuþáttum.

## NIÐURSTÖÐUR - ÁLYKTANIR

### Niðurstöður útreikninga

Helstu niðurstöður þessarar athugunar og frumtillögu TGH um samgöngumiðstöð eru dregnar saman í eftirfarandi töflu :

	Norðurkostur	Hótelkostur
Stærðir [m <sup>2</sup> ]	6.550	6.580
Áætlaður stofnkostnaður [mkr]	1.520	1.851
Árlegt framlag		
- Hefðbundin leið [mkr]	68	88
- Alútboð [mkr]	52	-
- Einkaframkvæmd [mkr]	50	75

Ennfremur má draga eftirfarandi ályktanir af niðurstöðunum :

- Heildarstærðir samgöngumiðstöðvar í norðurkosti og hótelkosti eru þær sömu en útleigt (tekjur) rými í hótelkosti er 300 m<sup>2</sup> minna en í norðurkosti.
- Um 18% munur er á stofnkostnaði milli valkosta
- Árlegt meðalframlag verkkaupa með samgöngumiðstöð er talsvert hærra í hótelkosti en í norðurkosti.
- Einkaframkvæmd virðist vera hagstæðust útboðsleiða.

Í þessari skýrslu er litið á samgöngumiðstöðina eingöngu og ekki tekið tillit til hagkvæmni sem eigendur og rekstraraðilar Hótel Loftleiða kunna að sjá í samrekstri hótels og miðstöðvarinnar. Í þessu sambandi má benda á atriði eins og :

- mat á virði eignarinnar sem tekin er undir samgöngumiðstöð
- aukin hagkvæmni vegna samreksturs, s.s. veitingastaða
- aukin aðsókn t.d. að hóteli

### Útboðsleiðir

Niðurstöður benda til að einkaframkvæmd sé hagstæð leið til að ná samningum um uppbyggingu á samgöngumiðstöð. Verði sú leið valin er mikilvægt að ekki verði útilokaður sá möguleika að bjóða aðstöðu í hótelkostinum. Með því móti má fá fram mat eigenda og rekstraraðila á þeim þáttum sem að ofan voru nefndir.

Vegna þess hve margir hagsmunaaðilar koma að samgöngumiðstöð, einkum ef hótelkostur verður fyrir valinu, getur bandalag (partnering) orðið heppilegur valkostur. Markmið með bandalaginu er að ná hagstæðari niðurstöðu en aðrar aðferðir gefa. Einn af mikilvægum þáttum í bandalagi er að draga alla hagsmunaaðila inn í verkið strax á undirbúningsskeiði uppbyggingarinnar.