

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2016-05-24
Ärende 9 B
Dnr 2016-00390
2016-05-20

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Lämnande av offert med budgetpris för hyrestillägg daterad 2015-05-13 avseende om- tillbyggnad av Rödabergsskolan i kv. Flygmaskinen 2

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 325 827 tkr
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 325 827 tkr, varav 308 543 tkr är hyresgrundande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Carl Bodsten
Tf VD

Sammanfattning

SISAB har 2016-05-13 lämnat offert med budgetpris till Utbildningsförvaltningen avseende om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan i kv. Flygmaskinen 2. Skolans framtida organisation planeras vara en 3-parallellig F-6 skola och 5-parallellig 7-9 skola om totalt ca 1040 elever.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Den nuvarande skolbyggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull vilket ställer speciella krav på hur den får byggas om. Förslaget innebär att Rödabergsparken, som ligger bredvid nuvarande skola, tas i anspråk som skolgård vilket kräver planändring. Ett planarbete pågår. SISAB och Utbildningsförvaltningen bedömer att plan- och bygglovsprocessen utgör den största risken i projektet. Vid överklagan i något skede kan förseningar uppstå. Trots utökningen av gården blir skolgårdsarean per plats begränsad varför även en del av skolans tak planeras för utevistelse.

Parallellt pågår diskussioner med idrottsnämnden om att ersätta skolidrottssalen med en fullstor idrottshall. Om idrottshallen uppförs kommer den att byggas av SISAB och betjäna Rödabergsskolan under skoltid och allmänheten övriga tider.

Byggnationen beräknas starta i april 2017 med färdigställande januari 2021. Om detaljplan och/eller bygglov överklagas kan projektet komma att försenas med ett år och färdigställas i januari 2022. Arbetet etappindelas för i möjligaste mån undvika evakuering under byggtiden. Viss evakuering kommer dock att krävas.

Hyresvillkoren kommer att regleras i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade ramavtalet för skollokaler.

Bakgrund

I och med att elevprognoserna ökat dramatiskt i området samt en kraftig ökning av antalet elever som hör till Rödabergsskolan förslås skolan byggas ut till kapacitet att ta emot ca 1 040 elever. Detta är en ökning med omkring 350 elevplatser gentemot dagens kapacitet om ca 690 elever.

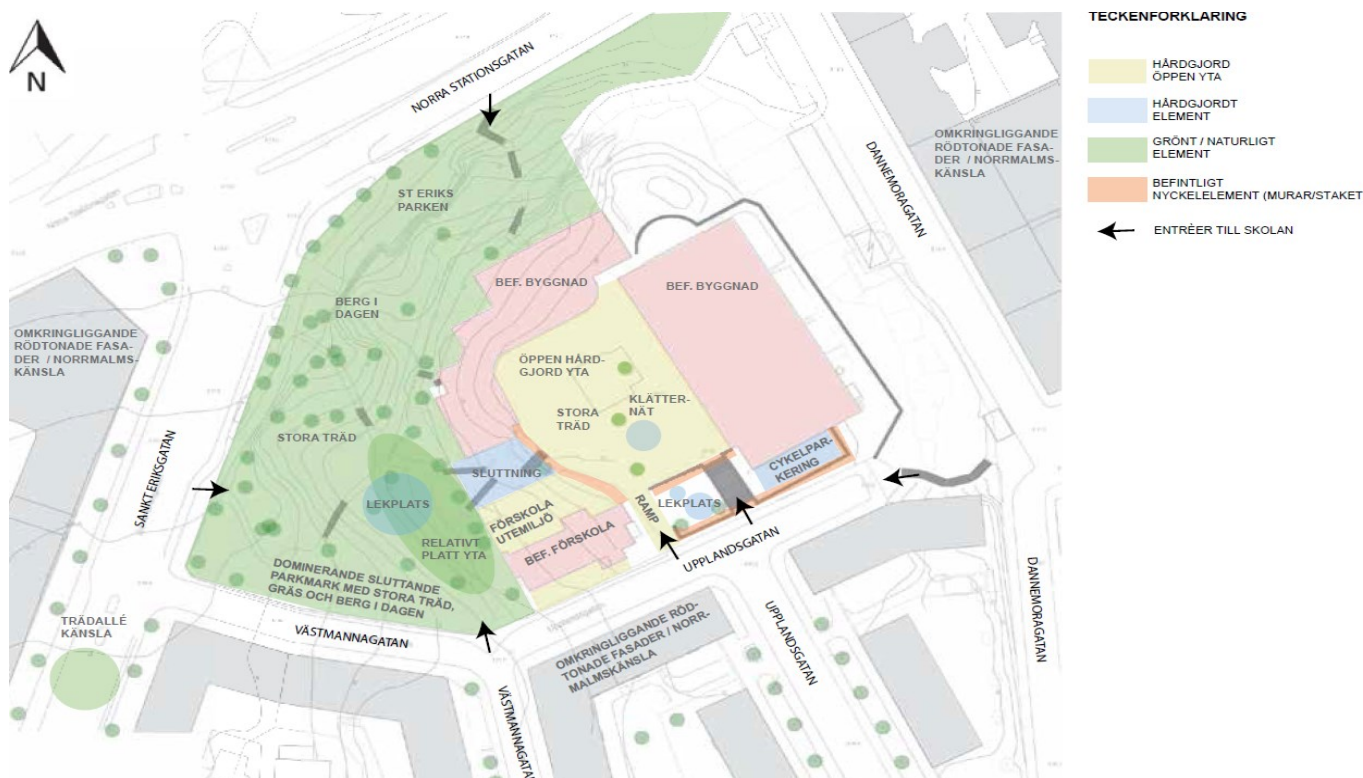


Bild 1 Områdesanalys.

Projektet

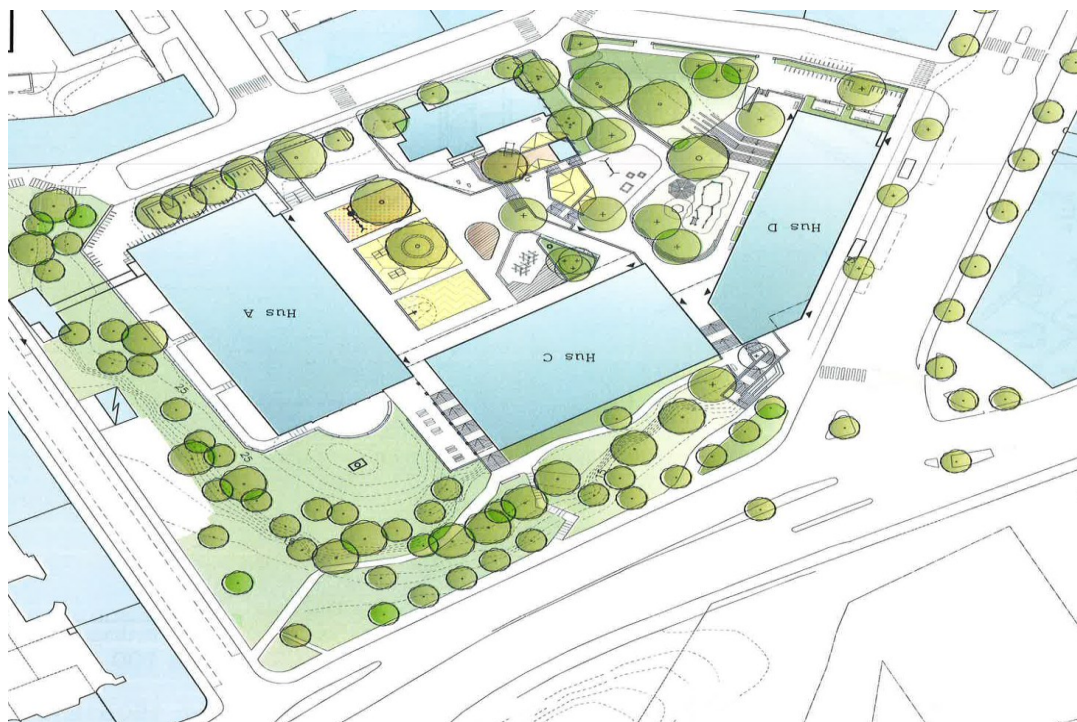
I juni 2012 beställde Utbildningsförvaltningen en offert för de utrednings- och projekteringskostnader för detaljplanearbetet som skulle falla på utbildningsnämnden. Parallellt med utredningen av skolan har stadsbyggnadskontoret arbetat med en detaljplaneändring för att möjliggöra tillbyggnad av skolan.

För att inte tappa tid i projektet beslutade Utbildningsnämnden att parallellt med detaljplaneprocessen arbeta vidare med förslagshandlingen. I juli 2015 beställde Utbildningsförvaltningen arbetet med att ta fram en förslagshandling av SISAB.

Ventilationen och övrig teknisk kapacitet kommer att byggas för 32+2 personer/klassrum. I de befintliga delarna av skolan ska ventilationsuppgradering prövas i varje enskilt fall. Matsalen dimensioneras efter det elevantal som ryms i skolan. Kökets kapacitet ska dimensioneras med en kapacitet om ca 1200 portioner. Avfallskvarn ska installeras. Servering av mat kommer att ske i två plan.

Tillgängligheten utformas i nivå 3 i betydelsen att samtliga lokaler i befintlig byggnad ska vara tillgängliga i form av förekomst av hiss och RWC.

En befintlig idrottssal kommer att rivas för att ge plats för tillbyggnaden och en ny fullstor idrottshall. De paviljonger som idag står på skolgården kommer att avvecklas. Projektet inbegriper även åtgärder i den befintliga huvudbyggnaden, bland annat tillgänglighetsåtgärder samt en utökning av matsalen. Angöringen för leveranser kommer att förändras för att öka säkerheten. Skolans byggnader kommer att knytas samman med en förbindelsegång.





Ekonomi

Projektkostnaden bedöms uppgå till 324 827 tkr varav 308 543 tkr är hyresgenererande.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande ”Ramavtal för utbildningslokaler”. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 23 094 tkr.

Tider

Inflyttning kan ske i juni 2019 respektive januari 2021 förutsatt att beställning inkommer till SISAB senast den 30 oktober 2016.

Bilaga

Budgetprisoffert inför genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan , daterad 2016-05-13.

[Dnr: 607-2012]

Stockholm, 2016-05-13

Er referens: Sara Karakani
Vår referens: Kamran LotfiUtbildningsförvaltningen
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Budgetprisoffert inför genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan.

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2167 (2013-12-12), GR-1966 (2012-06-25), GR-2167 (2015-10-07), målbildsmöten och styrgruppsmöten erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Hyresgästen har initierat projektet för att öka elevkapaciteten i Norrmalms stadsdel. Skolan ska efter slutförande vara en 3 parallellig F-6 samt 5 parallellig 7-9 skolan, vilket medför 1040 elever.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från er förvaltning deltagit.

Hyresgästens mål med projektet

Lokalerna uppförs enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram i största möjliga mån.

Ventilationen ska vara dimensionerad för 34 personer/klassrum.

Matsalen ska dimensioneras för skolan behov.

Köket får inte flyttas från nuvarande placering och ska dimensioneras för tillagning av 1200 portioner.

Tillgängligheten utformas i nivå 3 för samtliga lokaler.

Produktionen ska etappindelas för att minimera behovet av evakueringslokaler.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 StockholmBesöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, StockholmTel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

☐ FOC☒ C 

SISAB:s mål med projektet

Att renovera de tekniska systemen i samband med ombyggnad av hus A.

Dessa system är enligt följande:

Undercentral inkl. styrning.

Byte av stammar för kall- och varmvatten.

Byte av avloppsstammar.

Renovering av bjälklag och tätskikt under kök i hus A.

Nyproduktionen ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver (Hus C, D).

Tidplan, denna offert.

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	Apr						
Beställning senast ¹	Okt						
Detaljplan vinner laga kraft ²	Juli						
Projektering/ upphandling		Okt					
Evakuering Skola			Jan				
Evakuering Förskola			Jan				
Produktion							
- Etapp 1 (Hus C, D, E)			Jan			2019-11	2019-11
- Etapp 2 (Hus A)					Jan		
Projektet slutfört						2021-01	2021-01
Slutredovisning						2021-06	

¹ Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

² Villkor för offertens giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	308 543 499
SISAB:s kostnad, kr	16 283 580

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Kostnad för tomträtt kommer att regleras mot verklig kostnad.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad (kr)	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader för utredningsskedet	4 208 820	0
Restvärde för hus B, direktfaktureras	3 076 463	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Hyra under etapp 2 (Hus C, D samt evakuering) Preliminärt 2019-11	16 056 212
Tillkommande hyra ombyggnad hus A Preliminärt 2021-01	7 038 273
Summa tillkommande hyra	23 094 485

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	94	6 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	63,8	KWh/kvm/år för nyproduktionen (inkl. ventilationstillägg)
Berörd yta (inkl. tillbyggnad), kvm (BRA)	11 799	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	26 150	Beräknat på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	
Årshyra kr/elev (1040 st)	19 022	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt:

Villkor för denna offert är att Idrottsförvaltningen beställer genomförandet av idrottshallen som ryms i hus C.

Under etapp 2 förutsätts att Utbildningsförvaltningen kan nyttja delar av Idrottsförvaltningens lokaler i idrottshallen för mottagningskök samt matsal.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m oktober 2016. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet.

Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

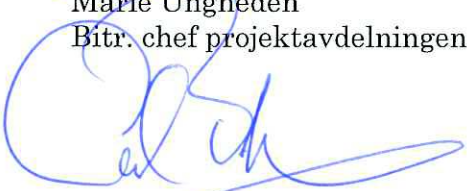
I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning
Skolfastigheter i Stockholm AB

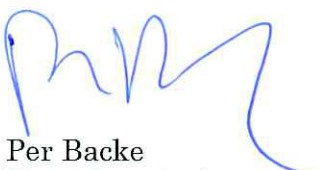


Marie Ungheden
Bitr. chef projektavdelningen



Carl Bodsten

TVVD



Per Backe
Fastighetschef Norr