

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2016-12-15
Ärende 4
Dnr 2016-00924
2016-12-06

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Resedan 2.

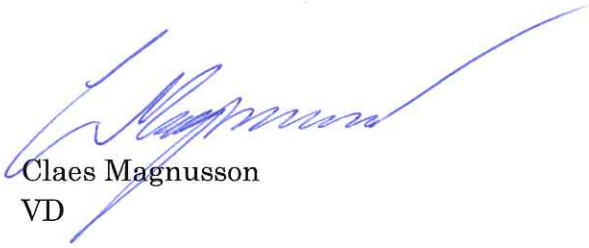
Hyrestillägg daterad 2016-11-14 avseende genomförande av om-, till- och nybyggnad av kv. Resedan 2, Vasa Real - grund- och förskola.

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande att

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 314 804 tkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra om-, till- och nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 265 890 tkr, varav 253 614 tkr är hyresgenererande vid en beställning från Utbildningsförvaltningen
3. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra om-, till- och nybyggnadsprojektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 48 914 tkr i sin helhet hyresgenererande vid en beställning från Norrmalms stadsdelsförvaltning

För projektets genomförande krävs beställning från både Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning.


Claes Magnusson
VD



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

Sammanfattning

SISAB har 2016-11-14 lämnat en budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende om-, till- och nybyggnad av Vasa Reals grundskola för att öka kapaciteten med 510 elevplatser till totalt 1 320 elevplatser.

SISAB har 2016-11-14 lämnat en budgetoffert till Norrmalms stadsdelsförvaltning avseende nybyggnad av Vasa Reals förskola för att ersätta en 4 avdelningars förskola med en 9 avdelningars förskola och på så vis utöka antalet med 90 förskoleplatser till 162 förskoleplatser.

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

Bakgrund

Vasa Real består idag av två byggnader som innehåller årskurserna 4-9. På skolgården ligger också en förskolebyggnad som inrymmer 4 avdelningar. Då efterfrågan på elevplatser ökar för alla åldrar har Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning bett SISAB att ta fram ett förslag på ytterligare en skolbyggnad på tomten, inom befintlig detaljplan, som kan inrymma både skol-, och förskoleverksamhet samt varsin skolgård. I skolbyggnaden ska även en delbar idrottssal med 8 st tillhörande omklädningsrum rymmas. Idrottssalen kommer även att användas av omkringliggande kommunala skolor.

Befintlig förskola som idag ligger på skolgården kommer att rivas för att ge plats för den nya byggnaden, hus B, som ska inrymma både skola och förskola.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående i projektet. Erforderliga bygglov och rivningslov är beviljade.

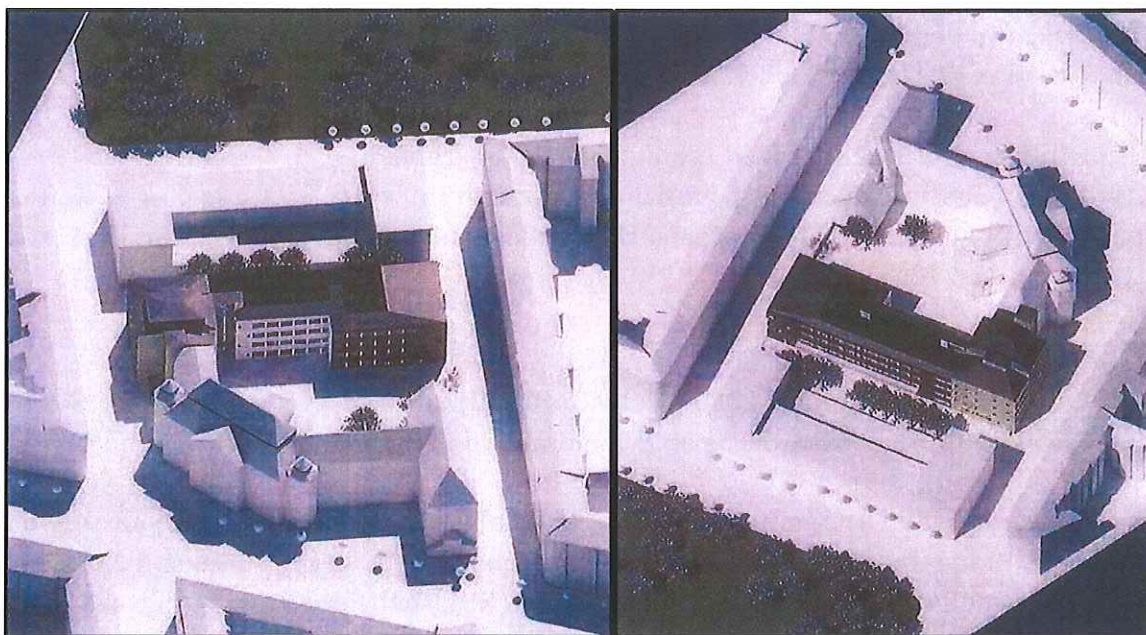
Projektet

Projektet syftar till att öka skolans kapacitet med 510 elever till totalt 1 320 elever. Skolan ska bli en F-9 organisation med två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och nio paralleller 7-9.

Projektet syftar till att öka förskolans kapacitet med 90 förskoleelever från 72 till 162 förskoleelever fördelat på 9 avdelningar.

Den nya byggnaden, hus B, kommer att bli 7 232 kvm (BRA). Av denna yta kommer 5 827 kvm att användas för grundskoleverksamhet och resterande 1 405 kvm för förskoleverksamhet. I källarplan kommer idrottssal och 8 omklädningsrum att placeras.

Den nya byggnaden är en volym som sträcker sig tvärs kvarteret mellan Dalagatan och Hälsingegatan.



Fågelvy från Norr

Fågelvy från söder (Vasaparken)

Dagens skolgård blir genom den nya byggnaden delad i två, den södra skolgården blir förskolans och den norra blir skolans.

För att klara av skolans framtida behov kommer även delar av befintliga skollokaler i hus A att byggas om. En No-/labsal byggs om till multisal, befintliga pausutrymmen byggs om till lärararbetsplatser och grupprum.

Kökets byggs om för att få en kapacitet för 2 700 portioner och matsalen ska utökas för att kunna inrymma skolans 1 320 elever samt ytterligare 200 elever från en annan skola. Skolans kök ska även förse förskolan med mat.

Ovanpå köket tillbyggs 3 våningar på totalt 800 kvm som ska inrymma lärosalar och grupprum.

I samband med om- och tillbyggnad av kök kommer SISAB att utföra nödvändiga ytskiktsrenoveringar i köket. I No-salar och grupprum kommer även ytskiktsrenoveringar att genomföras efter behov.

Ambitionen är att skolan ska kunna ha full verksamhet under byggproduktionen. För att detta ska vara möjligt krävs att vissa åtgärder utförs under sommaren 2017 och 2018:

1. Flytt av rektorsexpedition
2. En No-/labsal byggs om till multisal
3. Lärararbetsplatser och grupprum tillskapas i befintligt pausutrymme

Skolan byggs enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. Byggnaden är projekterad för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Projektkostnaden bedöms uppgå till sammanlagt 314 804 tkr varav skolan utgör 265 890 tkr och förskolan 48 914 tkr. 302 528 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. Hyrestilläggen på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 16 770 tkr respektive 3 150 tkr.

Tider

Inflyttning kan ske i januari 2020 förutsatt att Utbildningsförvaltningens och Normalms stadsdelsförvaltnings beställning av genomförande inkommer till SISAB senast 2017-02-28.

Det krävs att både Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning inkommer med beställning av genomförande av skolan respektive förskolan eftersom projektet är ett samarbete mellan Utbildningsförvaltningen och Stadsdelsförvaltningen. Projektet kan därför endast genomföras om båda parter godkänner lämnad offert.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även Stockholms läns landsting att påbörja utbyggnaden av tunnelbanan som ska förlängas vidare under Karlbergsvägen till Arenastaden. I dagsläget vet man inte vad Sll:s ombyggnad kan ge för konsekvenser för projektet. Under påbörjat projekteringsarbete har dialog inletts med Sll och riskbedömningar kommer att göras under det fortsatta arbetet.

Bilagor

1. Inför genomförandebeslut- Budgetoffert- Om-, till-, och nybyggnad av grundskola Vasa real, daterad 161114.
2. Inför genomförandebeslut- Budgetoffert- Nybyggnad av förskola Vasa Real, daterad 161114

Dnr 816-2013

Stockholm, 2016-11-14

Utbildningsförvaltningen

Box 220 49

Er referens: Johanna Slotteborn

104 22 Stockholm

Vår referens: Erkki Sievänen

Inför genomförandebeslut budgetoffert om, till och nybyggnad av grundskola Vasa Real

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-06-27, styrgruppsmöten, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning,

Bakgrund

Skolan Vasa Real består idag av två byggnader som innehåller årskurserna 4-9. Då trycket på elevplatser ökar har UTBF och SDF gett SISAB i uppdrag att ta fram ett förslag på ytterligare en skolbyggnad med en integrerad förskola samt en delbar idrottssal tillhörande 8st omklädningsrum. Idrottssalarna kommer även användas av omkringliggande kommunala skolor.

Befintlig förskola som idag ligger på skolgården kommer att rivas och ersättas med en nybyggnad hus B för skola och förskola.

Hyresgästens mål med projektet

Skolenheten Vasa Reals avsikt är att omvandla skolan till en F-9 om två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och nio paralleller 7-9, med 510 nya till totalt 1320 elever. I matsal ska äta skolans 1320 samt 200 elever från en annan skola. Totalt ska köket ha kapacitet för 2700 portioner varav 200 levereras till förskolan. För att klara av skolans framtida behov kommer även delar av befintliga skollokaler i hus A att byggas om.

En NO/Lab sal byggs om till multisal. Lärararbetsplatser och grupprum tillskapas i "pausutrymmen" i 326, 338, 515 och 521. Skolköket byggs om och matsalen utökas för fler elever. Ovanför kök tillbyggs 3 våningar för att skapa lärosalar och grupprum, ca 800 kvm.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Sign:
 FOC
C

I nybyggnad, hus B på totalt 7853 kvm BTA (7232 kvm BRA) inryms en 9 avdelnings förskola 1405 kvm (BRA) där Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer att bedriva förskoleverksamhet, i övrig yta kommer skolan ha för grundskoleverksamhet. I denna byggnad kommer även finnas en delbar idrottssal och 8st omklädningsrum fördelat på plan 800 och 900 under marknivån.

SISAB:s mål med projektet

I samband med att om och tillbyggnad av kök sker kommer SISAB att utföra de ytskiktsrenoveringar som behöver göras i köket. I no-salar och grupprum kommer också ytskiktsarbeten utföras efter behov.

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidplan

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	sept	mars					
Beställning senast		jan*					
Evakuering		juni					
Produktion rivning		juli					
Produktion nybyggnad		sept		dec			
Inflytt					jan		Januari 2020
Slutredovisning					mars		

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	265 890 000
Hyresgästanpassning, kr	253 614 000
SISAB:s kostnad, kr	12 276 000

Kostnadsläget i denna offert är oktober 2016. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	3 690 000	0
Restvärde 20160930 direktfaktureras	1 256 000	

Hyresfördelning

Kronor/år	
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	16 770 000

Denna hyresoffert är en budgetoffert, bedömt hyra kommer att justeras efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts. Tomträtt/markkostnad justeras efter nytt beslut om nya tomträttsavgälder.

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

Nyckeltal

Kommentar			
Indikator visandes fördelning	95	5	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Beräknat specifikt energimål	52		KWh/kvm/år
Berörd yta, kvm (BRA)	7 232	5 774 kvm nybyggnad hus B, 642 kvm ombyggnad hus A, 816 kvm tillbyggnad hus A	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	36 766	Beräknad på projektkostnad	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		
Årshyra kr/elev (berörd yta)	13 700	exkl. nyproduktionsrabatt	

Övrigt

I lämnad offert ingår:

Hus B nybyggnad skola

Hyra kr/år 1 13 488 762

Hus A1, 2, 3 om -och tillbyggnad skola

Hyra kr/år 1 3 281 350

I befintliga skolan behöver följande justeringar utföras och kostnadsbedömningar för att utföra dessa arbeten har tagits fram. Dessa arbeten skulle med fördel kunna utföras under sommaren 2017 och 2018. Vi vill med dessa åtgärder göra det möjligt för skolan att ha full verksamhet under byggproduktionen.

1. Flytt av rektorsexpedition
2. En NO/Lab sal byggs om till multisal
3. Tillskapa lärararbetsplatser, utredning om möjlighet av grupprum utrymmen 326, 338, 515 och 521 alternativt att helgrupprum delas till grupprum.

Projektet är ett samarbete med UTBF och SDF som tillsammans har beställt en ny skolbyggnad, skola och en integrerad förskola med varsin skolgård. Norrmalms stadsdelsnämnd har mottagit en offert likt denna avseende förskolan. Det innebär att projektet endast kan genomföras om båda parter godkänner inlämnade offerter.

Tidplanen förutsätter att båda parterers nämnder UTBN och SDN godkänner inlämnade offerter enligt tiden ovan.

Byggt BRA yta för skolan är 7232 kvm. För förskolan är den 1405 kvm och med en offertkostnad om 48 915 000 kronor för Norrmalms stadsdelnämnd utgör det en årshyra år 1 på 3 150 000 kr.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även Stockholms läns landsting påbörja utbyggnad av tunnelbanan som skall förlängas vidare under Karlbergsvägen till Arenastaden.

I dagsläget vet vi inte vad Sll:s ombyggnad kan ge konsekvenser för projektet. Under påbörjat projekteringsarbete har vi inledd en dialog med Sll och kommer att göra riskbedömningar under den fortsatta projekteringen.

Se bilagor 1-4. Innehåller beskrivning bygglov, nybyggnadskarta, fasader mot öst och väst samt bygglovsillustrationer 3st.

Bygg och rivningslov är beviljade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017.

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

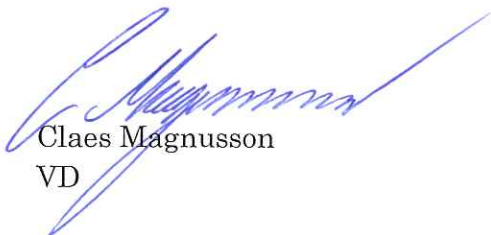
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef
Projektavdelningen



Per Backe
Fastighetschef Norr



Claes Magnusson
VD

Dnr 816-2013

Stockholm, 2016-11-14

Norrmalms stadsdelsförvaltning

Box 3128,

103 62 STOCKHOLM

Er referens: Johanna Hult

Vår referens: Erkki Sievänen

Inför genomförandebeslut budgetoffert för nybyggnad av förskola Vasa Real

Er beställning

Refererande till era beställningar GR-2127 daterat 2013-10-11 samt GR-2230 daterat 2014-05-15, styrgruppsmöten, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Förskolan Resedan består idag av en byggnad som innehåller 5 avdelningar. Då Vasa Real bygger om och till för framtiden kommer befintlig förskola att rivas för att ersättas med en ny byggnad för förskola samt skola på totalt 7853 kvm. Byggnaden kommer bl.a. att inrymma en 9 avdelnings förskola (1405 kvm BRA) för 162 barn där Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer bedriva förskoleverksamhet, i övrig yta kommer UTBF att bedriva skolverksamhet.

Hyresgästens mål med projektet

Norrmalms stadsdel vill möta upp kommande behov av förskoleplatser i Vasastan. När UTBF utökar skolverksamheten med en ny fastighet kommer Norrmalms stadsdel kunna utöka sin verksamhet från dagens kapacitet på ca 75 barn till en kapacitet om ca 162 barn. Förskolegården som är avskild kommer att byggas om och anpassas till den nya förskolan.

Vid projektarbetet har förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC
C

Tidplan, denna offert

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	sept	mars					
Beställning senast		jan*					
Evakuering		juni					
Produktion rivning		juli					
Produktion nybyggnad		sept		dec			
Inflytt					jan		Januari 2020
Slutredovisning					mars		

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	48 915 000
Hyresgäst Anpassning, kr	48 915 000
SISAB:s kostnad, kr	0

Kostnadsläget i denna offert är oktober 2016. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	900 000	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	3 150 000

Denna hyresoffert är en budgetoffert, bedömt hyra kommer att justeras efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts. Tomträtt/markkostnad justeras efter nytt beslut om nya tomträttsavgälder.

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	52	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 405	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	34 800	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	200	
Årshyra kr/barn (berörd yta)	21 176	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Tidplanen kräver att båda parter SDF och UTBF i projektet godkänner inlämnade offerter i enlighet med tider.

I detta projekt kommer även utbildningsnämnden att fatta beslut, UTBF har mottagit en offert likt denna som avser resterande nybyggnad av skola ink, skolgård. Nybyggd yta (BRA) utöver er yta (1405 kvm) är 5 774 kvm.

För att projektet ska kunna genomföras behöver Sisab en beställning från er och UTBF.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även SLL att påbörja utbyggnad av tunnelbanan som skall förlängas vidare under Karlbergsvägen till Hagastaden.

I dagsläget vet vi inte vad SLLs ombyggnad kan ge för konsekvenser för projektet.

Under påbörjat projekteringsarbete har vi inledd en dialog med SLL och kommer att göra riskbedömningar under den fortsatta projekteringen.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående.

Se bilagor 1-4. Innehåller beskrivning, bygglov, nybyggnadskarta, fasader mot öst och väst samt bygglovsillustrationer 3st.

Bygg och rivningslov är beviljade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017.

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

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef
projektavdelningen



Per Backe
Fastighetschef Norr



Claes Magnusson
VD