

Stockholm, 2017-04-19

Utbildningsförvaltningen

Box 22049

104 22 Stockholm

Er referens: Hanna Svensson

Vår referens: Jenny Skagstedt

Inför genomförandebeslut –Budgetoffert

Ombyggnad av Hökarängsskolan – kv. Bänken 4

Er beställning

Refererande till era beställningar GR 2993 och GR 2994 daterade 2016-10-10 samt GR 3074 daterad 2016-12-23, arbetsmöten och styrgruppsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört utrednings- och förslagshandlingsskede, enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

SISAB har lämnat en fastprisoffert daterad 2016-06-28, för ombyggnad av kök och matsal och verksamhetsanpassningar i Hökarängsskolan. Denna offert baseras på förslagshandlingsskede och har redovisats i en överlämnad dokumentsammanställning. Genomförandebeslut fattades i KS-Ekonomiutskott 2016-09-21 och beställning GR 2993, daterad 2016-10-10 har lämnats till SISAB.

Under hösten 2016 konstaterades dock att helevakuering till Kvickentorpsskolan, vilket förutsatts i tidigare lämnad fastprisoffert, inte var möjlig och en beställning GR 2994 inkom till SISAB. Beställningen omfattade konsekvenser av etappindeldad ombyggnation och framtagande av denna budgetoffert.

SISAB har sedan dess upphandlat en samverkansentreprenör som under våren -17 deltar aktivt i planeringen för att optimera lösningar inför kommande produktion. Samverkansentreprenad innebär att parterna arbetar med gemensam planering och med öppen kalkyl och ekonomiredovisning. Alla involverade parter arbetar redan nu för en säker arbetsplats för både skola och entreprenör.

Projekt genomförs med två etapper

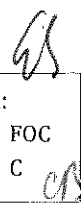
Projektet kommer att genomföras med etappindelning och kvarboende av låg- och mellanstadium, inklusive särskola. Planeringen för genomförandet är förankrad med skolledning och utbildningsförvaltningens representanter.



EN DEL AV STOCKHOLM

Sign:

☒ FOC
☒ C



Etapp 1 omfattar ombyggnad av hus C (undervisningslokaler) och hus D (kök, matsal och specialsalar). Elever från hus C evakueras till byggnad A när högstadiet från hus A evakuerats till Kvickentorpsskolan. Byggnad C och D avskiljs från byggnad A och B och säker skolgård ordnas. Externa provisoriska vägar anläggs till byggnad C och D. En provisorisk matservering bereds i byggnad F som delas av till idrott och matsal.

Arbeten inleds under våren 2017, utifrån tidigare beställning om genomförande, för att klara uppsatt tidplan.

Etapp 2 omfattar hus A och B. Byggnadsarbeten inleds efter att byggnadsarbeten i hus C och D (etapp 1) är besiktigade och godkända sommaren 2018. Paviljonger anläggs under 2018 för att klara lokalbehovet under etapp 2. Dessa hanteras i separat projekt.

Projektet bedöms kunna utföras enligt nedanstående tidplan som överensstämmer med den ursprungliga tidplanen enligt offert dat 2016-06-28. Detta under förutsättning att erforderliga beslut tas och inga större förändringar uppkommer under arbetets gång.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet

Utbildningsförvaltningen planerar skolan för 710 elever med 2 paralleller ÅK F-6 och 4 paralleller ÅK 7-9. Antalet elevplatser ökar med ca 110 platser.

Utbildningsförvaltningen har beställt ombyggnad av kök och matsal till ett tillagningskök för 1000 portioner med möjlighet att servera 800 portioner i tre matlag på skolan. Därutöver omfattar beställningar nedanstående:

Tillgänglighetsåtgärder till nivå 2 enligt separat beställning i tillgänglighetsprojektet

Verksamhetsanpassning av ventilation så att klassrum kan inrymma 32+2 personer

Akustikåtgärder med ljudabsorbenter i klassrum, nytt undertak i samlingssal samt komplettering av 2 dörrar till träslöjd

Utredning av ventilation och utrymning vid nyttjande av ljushallen som samlingssal

Uppgradering av IT nivån till standard enligt 6 december 2016

Passagesystem

Verksamhetsförändringar enligt nedan;

Hemvårdslägenhet i hus B görs om till grupprum

Ett rum i källaren byggs om till omklädningsrum

Dusch i hus C byggs om till WC

Städcentral i hus C byggs om till grupprum, städcentral flyttas till fd soprum

Anpassning av personalrum med ny vägg i hus B

SISABs mål med projektet

Ombyggnad av ventilation och installationer så att myndighetskrav uppnås, byte av fönster, samt renovering av ytskikt. Åtgärderna omfattar hus A-D.

SISAB har för avsikt att byta ut ursprungligt ventilationssystem och övriga installationer som el, tele, värme och sanitet. Dessa system kommer att bytas ut helt och ersättas med nya installationer i enlighet med SISABs projekteringsanvisningar.

Genom de åtgärder som nu genomförs: nytt ventilationssystem med värmeåtervinning, byte av fönster, byte av belysning samt optimering och injustering av nytt värmesystem så räknar vi med att energiförbrukningen efter ombyggnad kan bli 154 kWh/m², år istället för dagens energiförbrukning på ca 205 kWh/m², år.

Tidplan, prel tider

Tidplan	2017	2018	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Beställning för genomförande senast*	23/06			
Projektering klar	juni			
Evakuering etapp 1	juni			
Produktion etapp 1	juni	maj	juli 2018	
Evakuering etapp 2		juli		
Produktion etapp 2		juli	Juli 2019	

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	224 736 989
Hyresgäst Anpassning, kr	64 378 477
SISAB:s kostnad, kr	159 108 512

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat utredningsskedet	1 250 000	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	4 211 965

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet

Nyckeltal

Indikator visandes fördelning	Kommentar		
	30	70	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Beräknat specifikt energimål		154	KWh/kvm/år
Berörd yta kvm BRA		13 416	Hus A-D inkl nya yta
Kr/kvm (BRA) berörd yta,		284 477	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA) berörd yta		83 074	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Ventilation i lektionssal		32+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/elev		5932	exkl. paviljongevakuering

Övrigt

Internevakuerings till paviljong ingår inte i denna offert.

Budgetofferten och dess utfall kommer att stämmas av löpande med kund.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m juni 2017. 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. Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

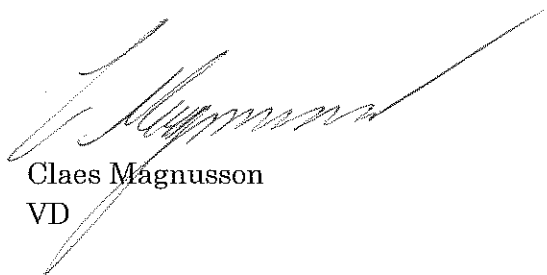
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Maja Nilheim
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD