

Stockholm
Vår referens: Elisabeth Gustafsson
Er referens: Maria Sundwall

Utbildningsförvaltningen, Lokalenheten
Hantverkargatan 2F
112 21 Stockholm

Budgetoffert inför genomförandebeslut– Blommensbergsskolan, Blommensberg 2

Projektnamn: Ventilations och stambyte med anpassningar
Kontraktsnummer: 209001 – Projektnummer3968
Fastighetsbeteckning: Blommensberg 2
Diarienummer Sisab: 2016 -00128

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2018-01-23, beställningsnummer GR 3421, d.nr 2.6.3-3461/2015 hos Utbildningsförvaltningen, lämnas denna redovisning efter förslagshandlingsskede.

Målbildsdokumentet för detta projekt anger att Blommensbergsskolan skall efter önskade anpassningar ha kapacitet för 15 grupper om maximalt 32 elever per grupp. De paviljonger som för närvarande utgör en del av undervisningsytan skall inte inräknas. Kapaciteten kräver vissa anpassningar inom befintlig byggnad, samt att idrottstimmar hyrs in utanför skolan.

I målbildsdokumentet ställs också krav på anpassningar av ”Gula Villan”. Detta har hanterats i ett separat mindre projekt för vilket beställning på genomförande redan erhållits (GR 3465).

Bakgrund

Blommensbergsskolan har behov av anpassningar av ventilation för att klara ett ökat elevantal i huvudbyggnaden. Det finns även behov av en ändamålsenlig hk-sal då den befintliga är dels mycket sliten, dels inte tillräckligt stor. På skolan finns ett antal



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

klassrum i paviljonger som kommer att avvecklas inom det närmaste året. Skolans omklädningsrum är inte ändamålsenliga, och förråd saknas. Skolans avloppssystem är också i stort behov av byte. Sammantaget föranleder ovanstående ett gemensamt projekt mellan Sisab och Utbildningsförvaltningen.

Projektbeskrivning

Resultatet av förslagshandlingsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Skisser avseende Blommensberg 2
- Hyresoffert
- Detta dokument

Vid beslut på genomförande kommer projektet innebära att följande funktioner anpassas:

- Ny hemkunskapssal på plan 400 (tidigare samlingslokal)
- Befintliga omklädningsrum för idrott anpassas och kompletteras
- Befintlig hk-sal anpassas till multimediasal
- Mindre anpassningar gällande ljudstörningar och rumsavdelning på plan 100, 200 samt 300
- Driftsutrymmen på plan 900 anpassas för tillskapa RWC, förråd samt städcentral
- Utökning med 1 st wc på plan 200
- Ventilationen utökas till att klara 32+2 personer i stora helgruppsrum (nya kanaler samt nytt fläktrum)

Evakuering har inte setts över i projektet då Utbildningsförvaltningen arbetar med att hyra in en fastighet i Kilaberg för att kunna evakuera hela skolans verksamhet under projektiden. Projektet i sin helhet är dock beroende av denna evakuering för att kunna genomföras.

Under arbetets gång har skolans ledning samt representanter för er förvaltning deltagit. Antikvariska hänsyn har tagits vid utformning av föreslagna lösningar då byggnaden har klassats grön av Stadsmuseum.

Hyresgästens mål med projektet

Utbildningsförvaltningens mål är att ha ändamålsenliga lokaler med kapacitet för 15 grupper.

SISAB:s mål med projektet:

Stambyte i hela hus A samt viss ytskiktsrenovering.

Tekniska risker

Avloppssystemet i byggnaden är mycket gammalt och läckage har förekommit. Sisab har därför för avsikt att genomföra ett stambyte samtidigt med de önskade anpassningarna enligt denna utredning. Om Utbildningsförvaltningen inte kan fatta beslut om att gå vidare med anpassningarna inom de närmaste månaderna kan Sisab behöva genomföra stambytet utan att ta med önskade anpassningarna.

Inga övriga extraordinära risker är kända.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
22 736 970 (Räntesats 0,95%)	1 332 180
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	
	1 332 180

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	11 800 000
-----------------------	------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Nuvarande tidplan utgår från att evakuering till Kilaberg blir möjlig till HT19. Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 18

månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Preliminär tidsplan är följande:

Beställning på genomförande: senast 15 oktober 2018

Projektering: Oktober 2018 – mars 2019

Upphandling: mars 2019- april 2019

Produktion: augusti 2019- augusti 2020

Inflytt: 15 augusti 2020

Övrig ekonomi

Nedlagda kostnader för förslagshandlingsskedet kommer att direktfaktureras om genomförandebeställning inte sker.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	60	40	% av entreprenadkostnad.
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		4692	Avser huvudbyggnaden
Kr/kvm (BRA), totalt		8056	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund		4846	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		540	Barn + personal (enligt beställning och ungefärligt personalantal)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32 + 2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)		2960	exkl. paviljongevakuering och

		nyproduktionsrabatt, baserat på 450 elever
--	--	--

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

För att kunna genomföra Sisabs planerade underhåll avseende stambyte samtidigt med anpassningarna som utretts krävs ett snabbt beslut från Utbildningsförvaltningen om att gå vidare. Om ett sådant beslut uteblir kommer Sisab att fortsätta projekteringen av sitt underhållsprojekt, och även planera in genomförandet av det i samråd med skolan

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Per Backe
Fastighetschef

Stig-Erik Öström
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD