

Stockholm: 2021-01-07
Vår referens: Margareta Hjorth-Vlasic
Er referens: Michaela Navratil

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför Genomförandebeslut

Budgetoffert-Södra Latins Gymnasium

Kv Östergötland 29, Ombyggnation av kök, kapacitetsanpassning av matsal samt omdisponering av cafe'-yta för Södra Latins Gymnasium

Projektnamn: Södra Latins Gymnasium – kapacitet kök & matsal & renovering
Kontraksnummer: 121001 - Projektnummer: 704320
Fastighetsbeteckning: Östergötland 25
Diarienummer: 2018-00025

Er beställning

Refererande till er beställning Gy-4043 daterad 2020-05-21, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning

Södra Latins Gymnasium har idag 1124 elever på sina populära estetiska, naturvetenskapliga och samhällsvetenskapliga utbildningar. Även elever utanför Stockholm söker sig till skolans musikutbildningar och många musiker och verksamma inom andra konstnärliga områden har fått sin grundläggande utbildning på Södra Latin.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Detta samt skolans historiska anor och centrala läge i Stockholm gör att skolan har ett högt elevtryck.

I skolans kök produceras idag 2000 portioner (tidigare upp till 2400 portioner/dag) av vilka ca. 900 portioner levereras till andra skolor; 500 till Kungliga Svenska Balettskolan (Munchenbryggeriet) och resterande, 400 portioner till friskolor. Då köket inte är dimensionerat för detta portionsantal har belastningen orsakat ett slitage på lokalerna. Kökets fysiska placering, kökets omgivande lokaler, skolans placering i staden samt Södra Latins kulturhistoriska klassning (blå) gör att en utbyggnad av köket inte är möjlig. Beslut har därför tagits att kökets ska byggas om och renoveras till en kapacitet av 1250 portioner.

Köket drivs av en fristående leverantör, vars avtal löper ut innan detta projekt går in i planerad produktion. Ny leverantör kommer att handlas upp av Södra Latins gymnasium.

Södra Latins kök har ett stort renoveringsbehov och eftersatta myndighetskrav, både pga dess höga belastning samt att en verksamhetsanpassning har planerats sedan länge. Punktinsatser gällande sanering av fukt-och mögelskador har gjorts vid flera tillfällen, senast sommaren 2017. I samband med verksamhetsanpassningen kommer köket att genomgå en total renovering av ytskikt och utbyte av belysning kommer att göras. Det nuvarande fläktrummet är underdimensionerat och dess nuvarande placering möjliggör inte den planerade verksamhetsanpassningen. Det befintliga fläktrummet måste därför flyttas och utökas, vilket gör att även befintligt elev-cafe, förråd och toaletter måste omdisponeras.

Matsalen, servering och fin-disk ligger på plan 100, våningen ovanför köket. Alla transporter görs via en i köket centralt placerad hiss. Hissen används bara för transporter mellan kök och matsal. SISAB kommer att göra underhåll av hissen under sommaren 2021, vilket inte ingår i detta projekt.

Matsalen är trång och tätt möblerad med en centralt placerad diskinlämning och servering. I verksamhetsanpassningen ingår att inkludera personalmatsalen (belägen i rum B108A och B108B) i elevmatsalen samt att uppgradera allmän ventilationen för att klara befintlig kapacitet och tillkommande barplatser i servering samt före detta personalmatsal.

Bakgrund

Södra Latins Gymnasium har med sitt attraktiva läge i innerstan en hög elevbelastning, varför Utbildningsförvaltningen i sin beställning gällande ombyggnad av kök även efterfrågade en översyn av matsalens kapacitet. Detta tillsammans med ett behov av ytskiktsrenovering, uppdatering av vissa tekniska system samt verksamhetsanpassningen har legat till grund för den förslagshandling som tagits fram.

Förslagshandlingen bygger på tidigare utredning som visade att det inte är möjligt att behålla befintlig kapacitet eller att utöka kapaciteten utan att utöka kökets yta. Detta beroende på att flera funktioner som t.ex omklädningsrum och varumottagning är i behov av större ytor. I samråd med Utbildningsförvaltningen och representanter för

Södra Latin beslutades att kökets maximala kapacitet skulle fastställas till 1250 portioner och att ombyggnaden skulle dimensioneras därefter.

Södra Latins Gymnasium är en blå-klassad skola. Hänsyn har tagits till detta vid framtagnings av förslagshandlingen. Detta har framför allt påverkat projektering av ventilation och utvändigt kombitorn för avluft och uteluft.

Hyresgästens mål med projektet

Utbildningsförvaltningens mål är att bli självförsörjande beträffande portionskapaciteten. En portionskapacitet på 1250 portioner beslutades då skolans nuvarande elevantal är 1124 och antal lärare är 110, totalt 1234 portioner. Idag produceras portioner för leverans till andra skolor och friskolor, men pga kökets begränsningar har beslutats att hänsyn inte ska tas till andra skolor.

Målet är att göra nödvändiga verksamhetsanpassningar för att säkerställa myndighetskrav samt en god arbetsmiljö.

Projektet ska om möjligt effektivisera matsalen för att skapa fler sittplatser. Uppgradering av allmän ventilationen i matsalen kommer att göras som en verksamhetsanpassning då matsalen nu och efter köksombyggnaden utnyttjas till större kapacitet än lokalen är anpassad för.

Verksamhetens mål är att befintlig matsal, servering och fin-disk på plan 100 ska användas som evakueringslösning under ombyggnad av köket på plan 900. Leverans av mat till matsalen planeras via befintlig hiss, varför underhåll av hiss görs under sommaren 2021 innan ombyggnad av köket påbörjas.

SISAB:s mål med projektet:

SISABs mål är att tillhandha funktionella och långsiktigt hållbara skollokaler genom att bygga med de krav och funktioner som ställdes när projektet utarbetades samt även inarbeta de förbättringar som skett under projektets gång.

De underhållsåtgärder som ingår i projektet är byte av kökets samtliga ytskikt samt installation av nya belysningsarmaturer.

Befintlig hiss mellan kök och matsal ska genomgå erforderlig renovering innan ombyggnad av kök påbörjas. Underhåll av befintlig hiss mellan kök och matsal ingår inte i projektet.

Uppgradering av befintlig ventilation i matsalen är en verksamhetsanpassning och ingår inte i SISABs underhåll.

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

Risker

Tillkommande oförutsedda kostnader under produktionsskedet beroende på okända byggnadstekniska förhållanden och okända markförhållanden. Detta beroende på byggnadens ålder och ofullständiga relationsritningar vilket kan påverka köket och fläktrummet planering samt placering av kombitorn för avluft och uteluft. Kanaler i mark från nytt fläktrum till fristående utvändigt kombitorn kan även komma att påverkas av befintliga okända installationer i mark. Sthlm Exergi delar inte befintliga handlingar förrän ytterligare detaljprojektering gjorts.

Eventuella saneringskostnader för asbest, oförutsedda fuktskador mm.

Oförutsedda förseningar på grund av pågående pandemi.

Eventuell försening och ökad kostnad pga bygglovsansökan gällande kombitorn för avluft och uteluft. Bygglovsansökan lämnas in under förslagshandlingsskedet för att minimera risk för försening.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2020	2021	2022	2023	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandl. till UtbF		210215				
Beställning, senast		210515				
Projektering		210515	211015			
Evakuering			220815	230801		
Produktion			220601	230815	230815	230901

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	23,732,859 kronor
Hyresgästanpassning, kr	20,287,439 kronor
SISAB:s kostnad, kr	3,445,420 kronor

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	576,350 kronor	
Uppskattad kostnad för köksutrustning (direktfaktureras)	2,229,950 kronor	

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	1,091,972 kronor

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

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	85 %	15 % % av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	Ca. 798 kvm	Plan 900: 404 kvm Plan 100: 394 kvm
Kr/kvm (BRA), totalt	29,740 kr/kvm	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst	25,423 kr/kvm	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal elever	1124	
Teknisk kapacitet (antalet portioner) Bekräftat av UtbF och verksamheten	1250	Max. antalet tillagade portioner
Teknisk kapacitet (matsal): Max antal personer	346	Antal personer (elever+personal)
Ventilation i matsal tekniskt dimensionerad för antal personer	346 personer	Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/elev	971 kr/elev	

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

De ökade kostnader som redovisats i denna budgetoffert, och som ligger till grund för genomförandebeslut, har föranletts av att tidigare underlag för inriktning baserades på kalkyl gjord på utredningshandling samt nyckeltal. Ökade kostnader beror främst på mer detaljerade underlag för ventilation inklusive nytt fläktrum och kombitorn, mer detaljerade underlag för mark, A, K, El samt kökskyla. Kostnadsökningen beror även på ökade nedlagda samt uppskattade kostnader för projektering och projektledning.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. maj 2021. 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.

Offertens giltighet förutsätter att SISABs styrelse beslutar om projektets genomförande.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A rectangular box with a dashed border, intended for a signature.

Margareta Hjorth-Vlasic
Projektansvarig

A rectangular box with a dashed border, intended for a signature.

Peder Damgaard
Projektägare

A rectangular box with a dashed border, intended for a signature.

Claes Magnusson
VD