

Stockholm: 2021-03-17
Vår referens: Vanessa Kovacs
Er referens: Sigrid Widén

Utbildningsförvaltningen
STH 117
106 42 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut, - **Budgetoffert kv. Ädelstenen 4, Solbergaskolan Hus C, D och E**

Projektnamn: : Solbergaskolan Hus E och C/D
Projektnummer: Hus E 733200- Hus C och D 709720
Fastighet: 159001 Ädelstenen 4, Solbergaskolan
Diarienummer: : 462-2014

Er beställning

Refererande till er beställning GR 4028 daterad 2020-05-19, redovisar SISAB här resultatet från Förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Till följd av att den tekniska livslängden på installationer är uppnådd i samtliga hus kommer förvaltningen samtidigt med ombyggnaden av kök i hus E.

Hyresgästens mål med projektet

Projektet syftar till att säkerställa evakuering av skolans verksamhet under SISAB:s planerade underhåll samt ombyggnaden av kök och matsal. I samband med detta underhållsarbete ska dagens myndighetskrav gällande ventilation säkerställas. Stora helgruppsrum ska anpassas för gruppstorlekar om ca 32 barn/klass.

Nödvändiga verksamhetsanpassningar av köket ska garantera flöden, säker hantering samt att diskinlämning ska åstadkommas.

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

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
En del av Stockholms stad

SISAB:s mål med projektet

En uppdatering av samtliga tekniska installationer i hus E samt i hus C och D utförs ett byte av VS installationer.

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.

Projektbeskrivning

Solbergaskolan uppfördes 1950 och ligger mitt i området Solberga. Solbergaskolan är en kommunal grundskola som innefattar grundskola åk F-6, grundsärskolorna Broskolan åk F-6 och Mockasinen åk F-9. Solbergaskolan har ca 330 elever inskrivna varav 36 elever i grundsärskolan. Skolan har under alla år endast renoverats i liten omfattning. Den är grönklassad med betydelsen " särskilt värdefull".

SISAB fick redan 2013 en beställning från Utbildningsförvaltning att ta fram ett tillagningskök för skolmiljö med syfte att uppfylla de myndighetskrav som förelåg då. Den utredningen ligger till grund för denna beställning men med uppdaterade/gällande myndighetskrav.

Det blir enbart hus C, D och E som kommer att utföras i detta projekt med anledning av att investeringsutrymmet inte tillåter mer.

Matsals evakueringen kommer att ske till Hus A.

Hus C och D

I hus C och D kommer avloppstammar, kall och varmvattenledningar bytas ut till nytt

Rummen 202 -209 i hus C har idag en ventilationslösning av modell självdrag och i dessa rum installeras ny ventilation som är anpassad efter dagens krav. Detta är en verksamhetsanpassning.

Övrig ventilation i hus C och D är av ett modernare slag och kommer att delvis uppgraderas.

Hus E

Solbergas kök som är från nybyggnadsåret och har ett stort renoveringsbehov och eftersatta myndighetskrav. Punktinsatser har utförts vid flera tillfällen för att på så sätt upprätthålla en hjälplig standard på köket. Nu kommer köket att genomgå en total renovering med ny maskinell utrustning nya ytskikt. Utbyte av belysning kommer att göras samt ny ventilation installeras i köket. Nya utrymmen tillskapas så som omklädningsrum nya WC etc., samt nytt diskrum för att undvika korsande flöden.

De befintliga wc-grupperna byggs om och nya RWC skapas på respektive våningsplan.

Samtliga VVS system, elsystem byts ut till nytt. En ytskiktsrenovering utförs där alla ytskikt får en översyn.

I förslagshandlingen har vi tittat på möjligheten att utöka ventilationen så att samtliga klassrum klarar en personbelastning om 32+2 samt att tidigare köksutredning är genomgången för att klara dagens krav enligt ovan beskrivning..

Gällande evakuering innebär detta en internevakuerings för skolan och för Mockasinens grundskoleelever blir det en delad evakuering som dels evakueras till lokaler som Utbildningsförvaltningen hyr av Stockholmshem (Kryddgården) samt till hus G på skolan.

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

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan C och D	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Förslagshandling Hus C/D, daterat		jan				
Beställning senast*		maj				
Projektering Hus C/D		juni				
Evakuering Hus C/D			jan			
Produktion Hus C/D			feb			
Prel. Inflytt/hyresföring Hus C/D			dec			
Slutredovisning Hus C/D				maj		
Preliminär tidsplan E	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Förslagshandling Hus E, daterat	dec					
Beställning senast*		maj				
Projektering Hus E		nov				
Evakuering Hus E			dec			
Produktion Hus E				jan		
Prel. Inflytt/hyresföring Hus E				dec		
Slutredovisning Hus E					maj	

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad februari 2021. Indexuppräknings ingår ej. Hyresgästens andel är 17% C/D och 24% E

Kostnadsprognos Hus C/D	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
Total kostnad	33 300 000 kr	27 500 000 kr	5 800 000kr
Index			197 000kr
Kostnadsprognos Hus E	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
Total kostnad	76 800 000 kr	56 200 000 kr	20 600 000kr
Index			990 000kr

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

Evakueringsåtgärder för särskolans flytt till hus G hanteras som ett separat projekt.

Specificering av särskilda kostnader (som ingår i projektkostnad ovan)

Hus C/D

Frångänglighet enligt AFS 2020:1 offererad med dörrautomatiker mot korridor. Då det i hus C/D innebär cirka 50 st tillkommande dörrautomatiker utreds detta vidare om andra alternativ är mer kostnadseffektiva. I offerten ingår kostnader med 1 785 000 kr inkl adm påslag som är en verksamhetsanpassning.

Hus E

Frångänglighet enligt AFS 2020:1 offererad med dörrautomatiker i brandcellsgräns samt säkerutrymningsplats med 2-vägs kommunikation. I offerten ingår kostnader med 800 000 kr inkl adm påslag, som är en verksamhetsanpassning.

Tillgänglighetsåtgärder såsom 2 st rwc, förlängning av ledstänger samt lyftbord till rektorsexpedition ingår med 630 000 kr. som är en verksamhetsanpassning.

Ny liten/tyst matsal i tidigare vaktmästarens utrymmen (rum 908 till 911) enligt önskemål från verksamheten och grundsärskolan. Luft dimensioneras för 30 p. I offerten ingår kostnader med 610 000 kr som är en verksamhetsanpassning.

Konstnärlig utsmyckning ingår med 124 345 dvs 1 % och i enlighet med gällande ramavtal.

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering Hus C/D	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	0 kr	Välj ett objekt.
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	0 kr	
Summa direktfinansiering	0 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Direktfinansiering Hus E	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	38 625 kr*	Välj ett objekt.
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	1 090 000 kr*	Avser storköksutrustning
Evakuering	1 200 000 kr*	Avser prov. Matsal hus A
Summa direktfinansiering	2 328 625 kr*	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra Hus C/D		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 5 834 186 kr	(Räntesats 0,72%)	327 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)		327 000
*Ingen tillkommande BRA varför DoU är oförändrad.		

Prognos tillkommande hyra Hus E		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 18 280 000kr	(Räntesats 0,72%)	1 076 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)		1 076 000

*Ingen tillkommande BRA varför DoU är oförändrad.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

- Sprängningsarbeten och bergschaktning av nya ventilationskanaler under fastigheten.
- Uppkomst av fasadspäckor efter sprängning samt schakt för ventilations kanaler.
- Befintliga relationshandlingar överensstämmer ej med verkligheten.
- Eventuellt okända markförhållanden vid schaktning av vy dagvattenledning..

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus C/D	17%	83%	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus E	24%	76%	% av entreprenadkostnad
Berörd area, kvm (BRA) Hus C/D		4 305	Enbart byte avlopp stammar, radiatorer kall – varmvatten ledningar
Berörd area, kvm (BRA) Hus E		3 127	Renovering av hela byggnaden.
Teknisk kapacitet: Max antal personer Hus E		569	Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal. Avser enbart berörda lärosalar.

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 26 400 000 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast Juni 2021, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Mikael Koskela
Projektansvarig

Vanessa Kovac
Projektägare

Claes Magnusson

VD