



Utbildningsförvaltningen
Box 22 049
104 22 Stockholm

Vår referens: Bengt Sahlström

Stockholm 2011-06-30

Er referens: Svante Lilja

SISABs proj. nr. 220001-8737

Ny Offert – Mariehällsskolan, nybyggnad ”En skola mitt i byn”
(Denna offert ersätter tidigare översänd offert daterad 2010-01-18)

Bakgrund och Utförande

Projektet initierades 2006 av Bromma stadsdelsförvaltning med ett Utredningsuppdrag till SISAB. Efter överförandet av grundskolorna till Utbildningsförvaltningen sommaren 2007 vidareutvecklades projektet tillsammans med Utbf. varvid SISAB avgivit tre fastprisofferter, den senaste 2010-01-08.

Därefter har Utbildningsförvaltningen vid några tillfällen framfört önskemål om diverse olika programförändringar.

SISAB har per brev, senast 2011-04-18, grovt bedömt konsekvenser såväl tidsmässiga som ekonomiska av dessa olika förändringar. Någon komplett omarbetning med därtill hörande kalkyl och formell offert har dock inte utförts.

Utbildningsförvaltningen översände 2011-05-23 av lokalplanerarna upprättade skisser på önskat reviderat program för skolbyggnaden med en förfrågan om kostnad för en omarbetad förslagshandling med tillhörande ny offert. Det reviderade programmet är i stort en sammanfattning de tidigare önskade programförändringarna bland annat större klassrum, gymnastiksal med diverse faciliteter, ökat antal platser i matsalarna.

SISAB har dessutom tagit hänsyn till det förändrade läget av byggnaden orsakat av felaktig tomtgräns mot fastigheten Baltic 8.

Senare har SISAB uppmanats att skyndsamt inkomma med en ny fastprisoffert baserad på ovan nämnda reviderade program. Då SISAB inte beretts tillfälle att omarbeta förslagshandlingen och upprätta ny kalkyl har denna offert baserats dels på senast avgivna fastprisoffert, 2010-01-08, samt överslagsberäkningar på föreslagna förändringar. Vidare har indexuppräknings skett och även hänsyn tagits till aktuellt marknadsläge i regionen. Vi har även för tydlighets skull upprättat ”utredningsskisser” daterade 2011-06-14 baserade på lokalplanernas skisser. SISAB ser det sannolikt att vissa förändringar kan krävas för ett gott resultat, tex fläktrumsstorlekar, gymnastikdelen, logistiken i matsalarna. SISABs bedömning är dock att därest verksamheten på ett ändamålsenligt sätt kan inrymmas inom skissad volym och yta kan i vi binda oss vid i denna offert angiven ekonomi.



Skolfastigheter i Stockholm AB

Ekonomi

Bedömd projektkostnad	240 000 000 kronor
Avgår tidigare fakturerat (projekteringskostnader)	- 11 931 000 kronor
Summa hyresgenererande projektkostnad	228 069 000 kronor

Projektkostnaden är fast pris, vilket innebär att hänsyn har tagits till marknadsbedömning och fastighetstekniska risker. Kreditivkostnaden har antagits till 7 284 500 kronor, verklig kreditivkostnad regleras efter avslutat projekt.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2,0 med april 2011 som basmånad.

Hyran beräknat med **rak amortering** enligt "Ramavtal för skolor" ger en årshyra **år 1 om 16 801 927 kronor** (baserad på ovan nämnd projektkostnad) med för 2010 år gällande driftskostnadsschablonen 448:-/m² och räntesatsen 3,12 %. Med ett bedömt antal elever om 700 stycken blir årskostnaden per elev år 1, 24 000 kronor.

För att kunna likställa SISAB med övriga intressenter redovisar vi en hyresjämförelse uträknad utifrån marknadens normala villkor med **annuitet** och justerad drift- och underhållskostnad. Denna visar en **årshyra år 1 om 13 288 983 kronor** samt en årshyra per elev år 1 om 19 000 kronor.

En komplett hyresjämförelse mellan de två alternativen för år 1-20 redovisas enligt bilaga 1. Vi vill särskilt poängtera att ramavtalsalternativet år 20 visar på en totalt lägre hyreskostnad om 9,3 miljoner.

Observera att det är siffrorna under rubriken Ramavtalshyra som gäller för denna offert.

En jämförelse med den snarlika nybyggnationen etapp 2 av Sickla Udde skola som under våren 2011 beställts av Utbildningsförvaltningen redovisar en kostnad på 41 500 kr/m² att jämföras med detta projekt, 36 533kr /m² (baserat på 240 MSEK)

Nödvändig flyttning av byggnaden kan innebära konflikter med detaljplanen. Eventuella konsekvenser på grund av detta har inte klarlagts med och godkänts av Stadsbyggnadskontoret.

Utöver ovan nämnda projektkostnad tillkommer kostnader för markförberedelsearbeten utförda av Exploateringskontoret och beräknade till **ca 5 000 000 kronor**. Dessa regleras mot verifierade verkliga kostnader med tillägg för avtalsenlig administrationskostnad.

Risker vad gäller ytterligare program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl mervärdesskatt.

Tider

Projektarbetet, omprojektering, upphandling, arbetsberedning och produktion beräknas till 34-36 månader efter erhållen skriftlig beställning. Detta innebär att skolan kan vara i drift till höstterminen 2014 förutsatt att SISAB erhåller beställning senast under september 2011.

Ovanstående tider förutsätter att Exploateringskontoret utfört sina arbeten med mark, gator, sanering så att SISAB får tillträde till markområdet vid planerad produktionsstart.





Skolfastigheter i Stockholm AB

3(3)

Övrigt

I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

Offerten är giltig t.o.m. september 2011

Denna offert gäller som fast pris med ovan nämnda reservationer efter det att offerten godkänts av SISABs styrelse.

SISABs ambition är att erbjuda sunda, trevliga och ändamålsenliga utbildningsmiljöer. Det innebär att i detta projekt kommer STORT fokus att läggas på energieffektivitet, miljöriktiga materialval, god tillgänglighet, bra ljus/ljudmiljö, god gestaltning och flexibilitet.

Vi ser fram emot att tillsammans med Utbildningsförvaltningen få bygga en skola ”mitt i byn”, se bilaga 2. Vår absoluta ambition är att bygga en ”Skola i världsklass”.

Bilagor

Bilaga 1, Hyresberäkning/ jämförelse med annuitetshyra, dat 110629

Bilaga 2, Utdrag ur tidningen Stockholm, I Annedal satsar vi på barnen, En skola mitt i byn.

Bilaga 3, Av SISAB bearbetade ”Utredningsskisser” daterade 2011-06-14

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius
VD

Anders Eklund
Chef Projektavdelningen

Robert Madrusan
Stf Chef Region Norr