



Handläggare: Lars Sjöholm
Telefon: 08-508 22 069
SDN: 2009-02-12

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd

Genomförandebeslut gällande ny förskola i kvarteret Likriktaren, Midsommarkransen

Förslag till beslut

1. Att stadsdelnämnden godkänner förslaget om att uppföra en förskola med åtta grupper i kvarteret Likriktaren, korsningen Klensmedsvägen/Svarvstolsvägen Västberga.
2. Att stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att genomföra projektet med en ny förskola i kvarteret Likriktaren.
3. Att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av SISAB och att teckna hyresavtal med SISAB, under förutsättning att Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef
Samhällsplanering

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen föreslår att en förskola med åtta grupper uppförs i kvarteret Likriktaren Midsommarkransen, klar att ta emot barn augusti 2010. Förskolan behövs för att klara barnomsorgsgarantin och möta stadsdelens växande behovet av förskoleplatser. Förskolan Likriktaren får en mycket rimlig hyra per barn, 22.761 per år.

Bakgrund

Liljeholmens stadsdelsnämnd fattade 2006-12-14 beslut om genomförande av en ny förskola i kvarteret Likriktaren. Enligt den offert som SISAB lämnat skulle förskolan få en hyra på 35.000 kr/barn och år. Ärendet behandlades i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2007-03-21. Kommunstyrelsens ekonomiutskott medgav inte genomförande av förskolan med hänvisning till den höga hyran. Stadsdelsnämnden fattade 2007-11-15 beslut om att ansöka om att få genomföra ett projekt för genomförande av förskolan. Projektet innebar att förvaltningen tillsammans med SISAB gemensamt skulle hitta vägar fram till en förskola som kan genomföras utifrån ekonomiska, verksamhets- och förvaltningsmässiga grunder. Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände projektet 2007-12-12. En rapport från projektet kommer att presenteras efter det att förskolan är byggd där erfarenheter och slutsatser av projektet kommer att presenteras.

Behov av utbyggnad inom förskolan fortsätter, till stor del beroende på den omfattande bostadsförtätningen inom stadsdelen. Prognosen för åren 2009-2011 visar på ett behov av att utöka förskolekapaciteten med 1000 nya platser under dessa år.

Förvaltningen har följt upp planeringsunderlaget med analyser av det faktiska barnantalet under år 2008 i förhållande till prognosen för samma år för att kvalitetssäkra att beslutsunderlagen är korrekta. Den analysen visar att förvaltningens prognos ligger rätt. Den planerade en kapacitetsökning för 2010 är 392 platser fördelade på sex förskolor med 28 grupper.

Trots denna utbyggnad klaras inte barnomsorgsgarantin fullt ut. En osäkerhet för det närmsta året är om föräldrar fortsätter att skjuta upp sin efterfrågan av förskoleplats framåt i tiden.

En kapacitetsminskning med 42 platser har skett under våren 2009. Förskolan Snickarlådan Borrvägen 5-7, fick på grund av befarad mögelskada utrymmas i slutet av januari.

Prognos för utbyggnad av förskoleplatser i förhållande till stadsdelens behov

År	Prognos antal barn 1-5 år i stadsdelen	Prognos behov av förskoleplatser	Befintliga förskoleplatser 1 januari	Planerad utbyggnad	Nettobebehov av förskoleplatser
2009	4712	4099	3550	378	-171
2010	4960	4315	3872*	413	-30
2011	5181	4507	4229**	294	16

* Del av förskolan Årstadals lokaler återgår till skolan -56 platser

** Del av förskolan Årstadals lokaler återgår till skolan -56 platser

Förvaltningens förslag

Arbetet med förskolan i kvarteret Likriktaren har bedrivits som ett projekt med avseende att undersöka och finna lösningar som kan sänka hyreskostnaderna för framtida förskolor. Projektet är ett samarbete mellan stadsdelen, SISAB och SLK, där avsteg från de traditionella arbets- och anbudsformerna, samt SISAB:s normer för förskolor ingått. Resultatet är en förskola i tre våningar i souterräng med 8 grupper och med en teknisk lokalkapacitet upp till 18 barn per grupp. Förslaget har en öppen planlösning med ett torg på varje våningsplan som kan användas till olika aktiviteter, ett gemensamt skötrum per plan samt ett hemvist för varje grupp. Ett komplett kök placeras i bottenvåningen. Tomtens beskaffenhet har gett möjlighet till en entré per plan.

Förskolan beräknas vara klar för inflyttning i augusti 2010.



Ekonomi

SISAB har lämnat en projektredovisning med en kalkyl för de hyresgenererande produktionskostnaderna som redovisas nedan. Stadsdelsnämndens faktiska hyra kommer att baseras på den faktiska produktionskostnaden. Det har varit en förutsättning i projektet att SISAB inte skulle lämna en fastprisoffert vilket de normalt ska enligt stadens avtal med SISAB.

Underlag för hyressättning

Total kostnad för nybyggnad	36 624 000 kronor
Kontantfinansiering med stimulansbidrag	-4.500 000 kronor
Summa hyresgrundande kostnader	32 124 000 kronor

Årshyra för den nybyggda förskolan	2 913 378 kronor
---	-------------------------

SISAB har dock som referens även tagit fram en fastprisoffert. En fastprisoffert skulle ge 1,7 mnkr högre produktionskostnader. Med nuvarande marknadsläge har förvaltningen förhoppningar om att den faktiska kostnaden och därmed den faktiska hyran ska bli lägre än projektredovisnings kalkyl.

Stimulansbidrag

Stimulansbidragen för utbyggnad av förskolelokaler fördubblades från 0,4 mnkr till 0,8 mnkr per tillkommande förskolegrupp i stadens budget för år 2009. Hemställan om stimulansbidrag görs i samband med tertialrapport. Beslut om stimulansbidrag fattas av Kommunstyrelsen efter hemställan från stadsdelsnämnden i tertialrapport. Utbetalning enligt Kommunstyrelsens beslut sker i samband med öppnandet av nytillkommen avdelning, efter begäran från stadsdelsnämnden.

Totalt kommer stadsdelsförvaltningen att fakturera stadsdelningskontoret för stimulansbidrag om 6,4 mnkr för den utökade kapaciteten med åtta nya förskolegrupper.

Stadsdelsförvaltningen har redan betalat 0,1 mnkr till SISAB för utredningen av Projektet Likriktaren

Återstående stimulansbidrag kommer att användas till

- att kontantfinansiera 4,5 mnkr till SISAB gällande bl a förprojektering, SISABs administrativa kostnader, projektering och installation av förskolans kök samt viss inredning och köksutrustning
- förprojektering av den tidigare förskolan som inte blev byggd 1,0 mnkr
- att dra in fiber för förskolans IT- och telebehov – uppskattad kostnad 0,2 mnkr
- brandskyddsåtgärder som utrymningsskyltar och brandsläckare samt diverse hantverkshjälp i samband med inflyttning i de nya lokalerna – uppskattad kostnad 0,5 mnkr
- stadsdelsförvaltningens interna projektledning – uppskattad lönekostnad 0,2mnkr.

Förskolans startinvestering

De kostnader som förskolans har för inköp av möbler och inventarier inför uppstarten av de åtta nya avdelningarna, kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget.

Framtida hyreskostnad förskolan Likriktaren

Förskolan Likriktaren	
Årshyra (kr)	2.913.378
Lokalyta (kvm)	1.205
Hyra/kvm (kr)	2.418
Antal avdelningar	åtta
Teknisk kapacitet 18 barn/grupp	144 barn
Snitt kapacitet 16 barn/grupp	128 barn
Årshyra/barn (kr)	20.232 kr/barn/år
18 resp 16 barn/grupp	22.761 kr/barn/år
Total lokalyta/barn (kvm)	8,4 kvm/barn
18 resp 16 barn/grupp	9,4 kvm/barn

Hyresuppgifterna i sammanställningen har inte reducerats med hyresersättning för höga förskolehyror. Under år 2009 ersätter Kommunstyrelsen stadsförvaltningarnas förskolehyror över hyrestaket på 1777 kronor per kvadratmeter med 50 procent över hyrestaket. 2009 års ersättningsregler skulle ge en helårseffekt med en sänkning av hyreskostnaden med 386.046 kronor.

Risikanalys

Om ärendet inte godkänns av stadsdelsnämnden, kommer stadsdelsförvaltningen inte ha tillräcklig kapacitet för att upprätthålla barnomsorgsgarantin under 2010.

Om SISAB inte får bygglov eller att bygglovsprocessen drar ut på tiden, kan tidsplanen bli förskjuten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och avdelningen för förskola. Information har lämnats till de fackliga organisationerna den 10 februari 2009.

Bilagor

1. Offert SISAB
2. Planritning förskolan Likriktaren