

Handläggare
Malin Gunnesson
Telefon: 076-1233571

Till
Utbildningsnämnden
2016-10-20

Fortsatt utveckling av Konradsberg

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.
3. Beslut justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Jan Holmquist
Gymnasiedirektör

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände den 29 september 2014 SISAB:s förvärv av Konradsberg (kv. Ornbäraren 3). Lokalerna behöver anpassas för undervisning för grundskola och gymnasium.

I detta ärende informeras om utvecklingen av Konradsberg. Dessutom lämnas uppgift om de nödvändiga åtgärderna samt förslag till genomförande i hus K och hus C. Dessa åtgärder är inte underlag för genomförandebeslut i det här ärendet utan kommer att redovisas som separata ärenden när förvaltningen erhåller fastprisofferter från SISAB. Förvaltningen gör bedömningen att hus C troligen kommer att kosta mindre än 5 mnkr och därmed kan beslut om genomförande fattas av behörig i förvaltningen. Byggnaderna K, C, FGZ, O, B, A och möjligen S och M kommer

[Utbildningsförvaltningen]
[Avdelningen för ekonomi och styrning]

[Hantverkargatan 2F]
[Box 22049]
[104 22] [Stockholm]
Växel [08-508 33 000]
registrator.utbildning@stockholm.se
stockholm.se
[hemsida]

att överlämnas till utbildningsnämnden som egna genomförandeärenden så snart utbildningsförvaltningen erhållit offerter från SISAB.

Den planerade idrottshallsanläggningen kommer att hanteras i ett eget inriktnings- och genomförandeärende, men berörs i detta ärende utifrån den information som finns nu.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning tillsammans med grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen.

Bakgrund

Staden har ett stort behov av att öka utbildningsplatserna i både grundskolan och gymnasieskolan. Kungsholmen bebyggs kraftigt varför förvaltningen har behov av grundskoleplatser. Flera av de kommunala gymnasieskolorna är placerade i stadsdelen.

Initialt hyrdes delar av Campus Konradsberg in för att klara av evakueringar av framförallt Engelbrektsskolan. Istället för att tidigt besluta om köp gjorde staden därefter en inhyrning av en stor del av objektet, se Inhyrning av Campus Konradsberg, genomförandeärende, dnr 13-322/2095.

Sedan staden förvärvat Campus Konradsberg genom SISAB, se kommunstyrelsens beslut den 17 september 2014, dnr 023-837/2014, har det blivit uppenbart att byggnaderna inte varit i ett sådant skick att det omedelbart gick att bedriva undervisning för elever i grundskole- eller gymnasieålder. Redan vid inhyrning för evakuering fanns det många saker som behövde åtgärdas. De punkter som utbildningsförvaltningen tog upp som riskfaktorer i sitt tjänsteutlåtande vid inhyrningsbeslutet har visat sig vara korrekta.

I den förhandling som gjordes mellan staden och Akademiska hus gjordes ett avdrag på köpeskillingen om cirka 70 mnkr, för att täcka en del av renoveringsbehovet i fastigheten men framförallt byggnationen av kök och matsal. Stadsdelsnämnden använde 14 av de 70 mnkr för att bygga om sin förskola. Byggnationen av kök och matsal pågår och kommer att stå klart under hösten. Köket kommer då att ha kapacitet att laga cirka 3000 portioner dagligen.

I samband med förvärvet av Konradsberg saknades detaljerade kunskaper om vilka ombyggnationer och anpassningar som skulle komma att krävas för att ställa om lokalerna från undervisningslokaler för vuxna (lärarhögskolan) till grund- och

gymnasieskola. Den samlade riskanalysen kring kommande verksamhetsbehov och kostnader blev därmed inte heller tillräcklig.

Gymnasiet växer både med anledning av ökat söktryck, fler nyanlända elever och för att antalet elever i gymnasieåldern ökar. När Konradsberg är fullt utbyggt kommer de kommunala skolorna kunna ta emot minst 2 000 elever, troligen något fler. Av dem beräknas 800 gå i grundskolan och cirka 1 200 på gymnasiet.

Ärendet

Detta ärende anser utbildningsförvaltningen vara ett informationsärende till nämnden, då det tidigare inhyrningsärendet ska ses som ett inriktningsbeslut. Detta innebär att samtliga ombyggnationer av husen som redovisats nedan kommer att redovisas för nämnden som genomförandebeslut.

SISAB har gjort noggrannare inventeringar och undersökningar av fastigheten där det framgår att samtliga byggnader på området kommer att behöva genomgå diverse ombyggnader under ett antal år för att lokalerna fullt ut ska kunna nyttjas som skola. Ett detaljerat schema har tagits fram av verksamhetsavdelningarna för att planera för de omflyttningar som måste ske under de närmaste åren.

Hus O kommer att innehålla gemensamma funktioner för både gymnasie- och grundskoleverksamhet såsom konferensrum, mottagningsrum etc. Även här måste vissa verksamhetsanpassningar ske liksom åtgärder i ventilation och antalet toaletter måste ökas. Källaren innehåller ett arkiv som behöver ses över. Projektet kommer att redovisas i ett eget ärende.

I det här ärendet följer också en ekonomisk redovisning av en budgetoffert för Hus K. Redovisningen är inte underlag för beslut i detta ärende men kan ge en idé om ombyggnadsbehovens omfattning. Förvaltningen vill också uppmärksamma nämnden på den tidplan som förvaltningen arbetar efter, se bilaga 1.

Frågan om idrottshall kommer att hanteras i ett separat ärende senare, både avseende inriktning och genomförande. Förvaltningen samverkar i det ärendet med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen vill göra nämnden uppmärksam på att kostnaderna för Konradsberg kommer att öka i och med att inget projekt, utom kök och matsal, var finansierat vid förvärvet. Lokalerna är i dagsläget inte ändamålsenliga.

Förvaltningen kan konstatera att Konradsberg kommer bli dyrare än vad som tidigare redovisats.

Utbildningsförvaltningens mål är att samtliga klassrum ska kunna ha 32 elever och 2 personal.

- Tre stycken fullt utrustade laborationssalar med tillhörande preparationsrum, lärararbetsplatser och toaletter. Dessa är i första hand tänkta för gymnasieskolans kemi och biologiämnen.
- Ytterligare en laborationssal med laborationsbänkar med vatten men utan dragskåp med tillhörande preparationsrum.
- Två salar för fysiklaborationer med bänkar med elanslutning.
- Övriga salar ska vara multisalar.
- Så många fullstora klassrum som möjligt med tillhörande grupprum och personalarbetsplatser på övriga ytor.
- Studieplatser placeras i första hand i bibliotek men även också på andra ställen där det är lämpligt. Bibliotek i två plan. Det ska utöver studieplatser ha utrustning för att fungera som mediatek.

Lokalerna ska tas i bruk till höstterminen 2017.

Hus C kommer att genomgå en verksamhetsanpassning och SISAB beräknar att kostnaden för den kommer att hamna under 5 mnkr och därmed inte behöva tas upp i nämnd.

För övriga ombyggnationer saknas i dagsläget offerter,

Kostnader

SISAB har för hus K offererat en projektkostnad om 39 909 834 kr. Kostnaden är preliminär och framtagna på skisser som inte är färdigställda och avstämde med styrgrupp och arbetsgrupp. När förslagshandlingar är framtagna ska en ny offert lämnas som underlag för genomförandebeslut i utbildningsnämnden.

Nyckeltal

			Kommentarer
Indikator visande fördelning Hyresgäst/SISAB	100	0	% av entreprenadkostnaden
Berörd yta, kvm BRA	2340		
Kr/kvm (BRA)	17055		Beräknat på projektkostnaden

Risker

SISAB har i styrgruppen för projekten kring hus K och C aviserat att man troligen kommer att bli försenad i hus K. Preliminär inflyttning bedöms i dag till oktober 2017. Förvaltningen konstaterar att förseningen innebär att skolan inte kan ta emot de gymnasieelever som planerats till höstterminsstarten 2017 och därmed går miste om utbildningsplatser och intäkter. Vidare riskeras tomgångshyra under 9 månader. Förvaltningen avser att fortsätta diskussionen med SISAB kring hur projektet kan bli klart i tid till höstterminsstarten 2017.

Förskjutningar i ovan beskrivna projekt, hus C och K samt S, samt kommande projekt är en stor risk.

Ny idrottshall vid Konradsberg kommer att redovisas i ett eget senare ärende. Tillskapandet av idrottshallar vid Konradsberg är en förutsättning för att på sikt trygga kapacitet för idrottsundervisning, såväl för Konradsberg som för andra kommande skolor på Kungsholmen.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och att utbildningsnämnden anmäler ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Förvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart.

Bilaga

Planering Konradsberg 2016-09-27.