



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 9.1
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut Drivhuset, verksamhetsanpassning etapp 2, kv Drivhuset 1, Enskede

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen Drivhuset samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 199 mnkr, varav 146 mnkr är hyresgästfinansierat, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har utfört en utredning för etapp 2 avseende ombyggnad av Drivhuset, hus C-G. Ombyggnaden avser att färdigställa Drivhuset till ett högstadium och gymnasium för totalt 1200 elever och tillskapa klassrum, specialsalar, idrottssal samt matsal. Etapp 1 avser att tillskapa de 400 första platserna till gymnasiet och beräknas vara klart till HT 2022.

Den tillkommande hyran för skolan till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 8,5 mnkr för etapp 2. Efter etapp 1 och 2 är genomförda beräknas den totala årshyran till 19,5 tkr per elev. Skolan beräknas stå klar i augusti 2024.

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

Bakgrund

Nuvarande skolbyggnader byggdes 1962 efter ritningar av arkitekt Åke E. Lindquist. Fastigheten är grön- respektive gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av stadens bebyggelse. Fastigheten är uppdelad i olika huskroppar som benämns som Hus A-H, där Hus H är en tillfällig paviljonbyggnad och ingår inte i projektet.

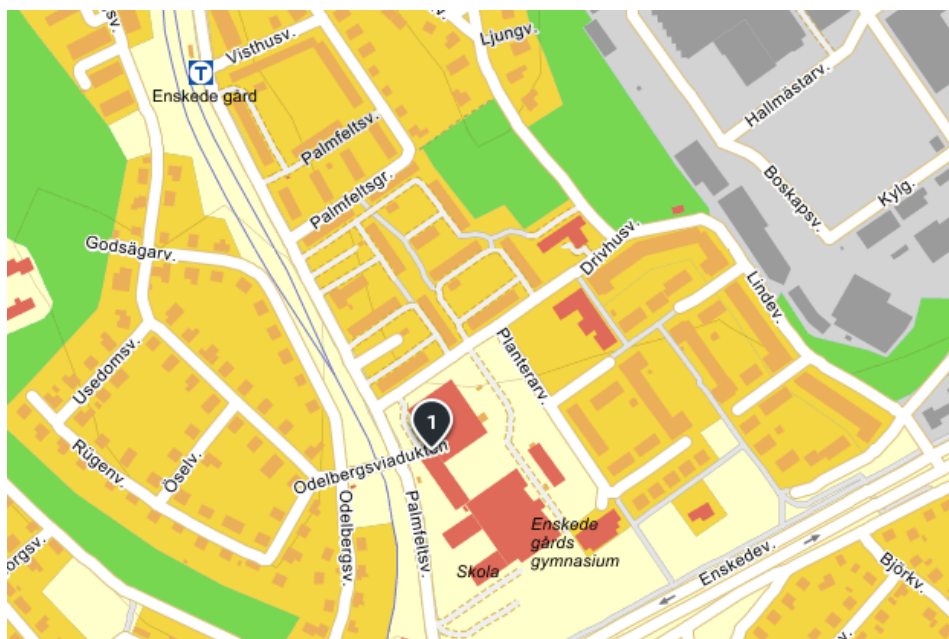
Skolan var tidigare ett yrkesgymnasium med en teknisk kapacitet om 870 elever. På grund av bristande elevunderlag för yrkesinriktade program fungerade inte skolan optimalt. Skolan var också i behov av renovering både invändigt och exteriört.

En utredning startade i november 2019 med inriktningen att verksamhetsanpassa nuvarande yrkesgymnasium till ett nytt gymnasium med huvuddelen inriktad på högskoleförberedande linjer. En bit in i utredningen delades projektet upp i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av etapp 1 skulle kunna ske till HT 2022. Senare i utredningen, i juni 2020, ändras inriktningen till att fastigheten ska inrymma även en högstadieskola. Skolan ska ha en kapacitet om totalt 1200 elevplatser, fördelat lika mellan högstadium och gymnasium. Gymnasieskolan ska vara med teoretisk inriktning och fokus på högskoleförberedande program, högstadiet ska vara traditionellt med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver.

Etapp 1 innefattar Hus A och G. I hus A finns lärosalar för teoretiska ämnen för gymnasieskolan, samt gemensamma utrymmen så som huvudentré, reception, vaktmästeri, administrativa lokaler för lärare och övrig personal på skolan. I hus G ska en tillfällig matsal och ett provisoriskt serveringskök byggas. Ombyggnaden ska generera 400 gymnasieplatser.

Detta beslutsunderlag avser etapp 2 som omfattar ombyggnad och renovering av övriga delar av fastigheten som ingår i utredningen, Hus C-G.

Utöver etapp 1 och 2 pågår renovering av fasad för Hus A, vilket bedrivs i ett separat projekt som beräknas ta 1 år med start hösten 2020.



Fastighetens placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Etapp 2 består av ombyggnad i Hus C-G för att öka kapaciteten och tillskapa de klassrum och specialsalar som behövs i den nya verksamheten. Ombyggnad av storköket i Hus C och idrottssal i Hus F är också nödvändigt samt att tillgänglighetsanpassa hela skolan. Ett nytt soprum och ny lastkaj kommer att byggas med tillkommande yta på 36 kvm.

Underhållsarbeten, t.ex. ytskiktsreovering av golv, väggar och tak, uppdatering av våtrum, byte av armaturer samt fasadrenovering kommer också ingå i projektet.

Tidsplan

Efter mottagen beställning av förslagshandling är uppskattad tidsplan för färdigställande av förslagshandling ca 7 månader och bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 33 månader.

Målsättning är att ombyggnaden ska vara klar för inflytt i augusti 2024.

Ekonomi

Total kostnad för etapp 2, inkl. administrativt tillägg och kreditiv, beräknas uppgå till 199 mnkr, varav 145 mnkr är hyresgästfinansierat. SISABs del är beräknad till 54 mnkr.

I hyresgästens del ingår utredningskostnader om 3,2 mnkr som kommer att direktfaktureras. Kostnaden för att genomföra förslagshandling bedöms till 4,2 mnkr.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för ombyggnaden om totalt 10 746 kvm (BRA) är 19 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 14 tkr.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår för etapp 2 till 8,5 mnkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Risker

- Okända bjälklagsförhållanden på grund av brist på tillförlitliga K-handlingar
- Okända markförhållanden
- Okänd omfattning av miljöfarligt avfall t ex material innehållande asbest såsom mattlim, kakelfogar, kakelsättbruk etc.
- Angränsande tunnelbaneutbyggnad kan komma att påverka tider och kostnad

Övrigt

Etapp 1 hanteras som ett separat projekt med en bedömd projektkostnad om 41 mnkr, varav 26 mnkr är hyresgästfinansierat.

Total kostnad, inkl. administrativt tillägg och kreditiv för både etapp 1 och 2 är beräknad till 240 mnkr. Av de 170 mnkr som är hyresgästfinansierat är 167 mnkr hyresgenererande

och 3,2 mnkr kommer att direktfaktueras. SISABs totala kostnad för etapp 1 och 2 är 70 mnkr.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår för etapp 1 och 2 till 10 mnkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Den redovisade årshyran är beräknad oktober 2020 och innehåller inte eventuella avdrag.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra total (kr)	13 436 775	23 436 775
Antal elever	870	1200
Årshyra/elev (kr)	15 445	19 530
Yta skolbyggnad, BRA (kvm)	13 565	13 601
Yta BRA/elev (kvm)	15,6	11,3

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från Utbildningsförvaltningen deltagit.