



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 10.1
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut Bromma gymnasium kapacitetsökning, kv. Mossen 4, Bromma

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projektet på Bromma gymnasium enligt redovisningen med en investeringsutgift om 117 mnkr, i sin helhet hyresgästsfinansierat, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende ny konceptbyggnad samt om- och tillbyggnad av kök och matsal på Bromma gymnasium. Målet är att öka skolans kapacitet med 350 elever till totalt 1450 elever. Konceptskolan är 1 428 kvm och byggs i 2 plan med 8 klassrum, grupprum, lärararbetsplatser samt pentry i entréplan som kan användas vid uthyrning av detta plan. Matsalen får en tillbyggnad om 365 kvm och köket byggs om med bättre flöden och funktionalitet.

Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 6 081 tkr. Den totala årshyran per elev beräknas till 13 tkr efter projektets överlämnande som beräknas ske i augusti 2023.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

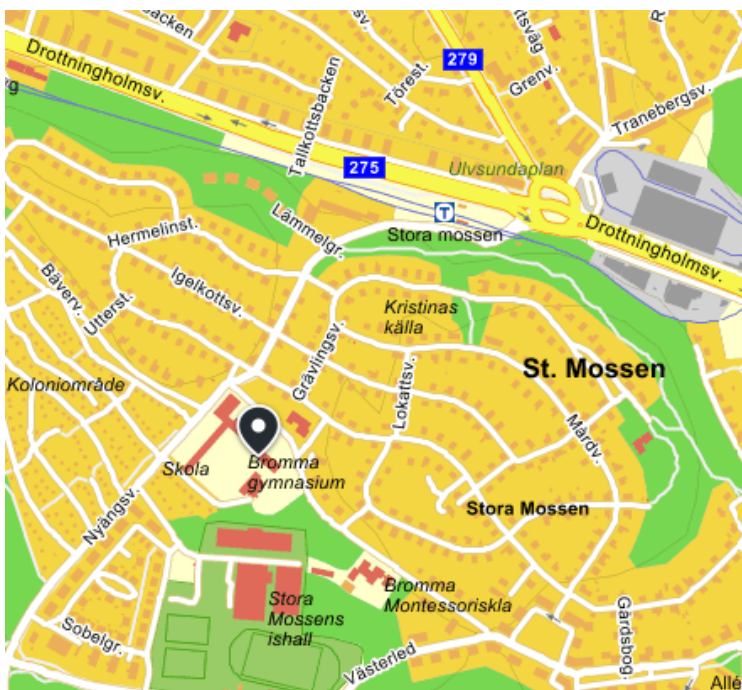
Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Bakgrund

Bromma gymnasium upprättades 1937 av den kände arkitekten Paul Hedquist. Skolan ligger nära kommunikationer men ändå i ett lugnt område och har under åren genomgått många förändringar, från ett traditionellt läroverk till en modern gymnasieskola.

Staden har ett behov av att öka antalet gymnasieplatser i Stockholm och önskar därför etablera en konceptbyggnad på Bromma gymnasium som ska generera 350 nya elevplatser. Samtidigt behöver kök och matsal byggas om för att hantera kapacitetsökningen.



Bromma gymnasium, placering på karta. Bildkälla: Eniro

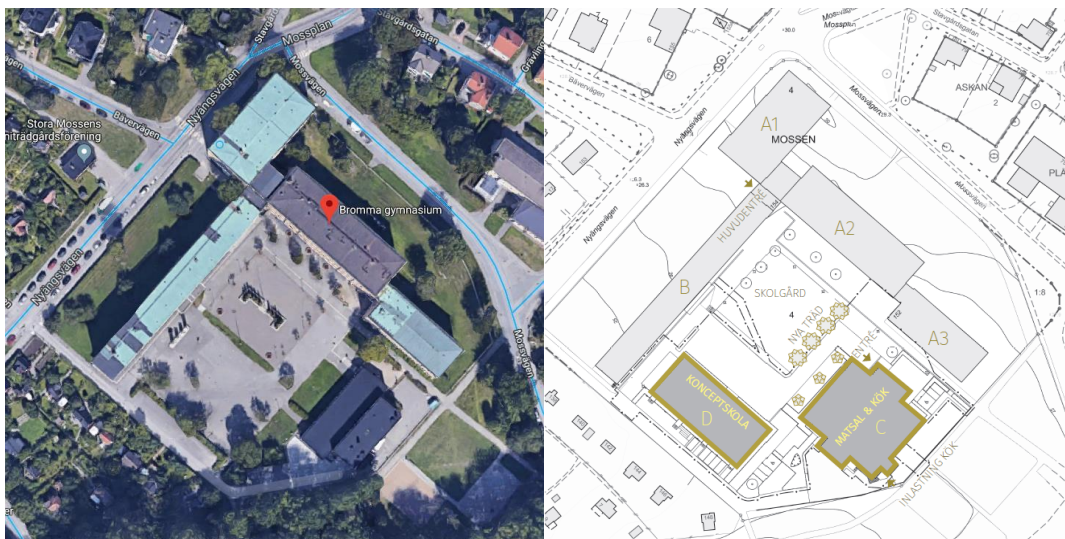
Ärendet

Målet med projektet är att öka skolans kapacitet med 350 elevplatser genom att bygga en konceptskola på 1 428 kvm. Matsalen byggs ut med 365 kvm med totalt 440 sittplatser. Storköket byggs om så att det kan tillagas 1650 portioner, flöden och funktionalitet förbättras.

Konceptskolan byggs i 2 plan med 8 klassrum med tillhörande grupprum, lärararbetsplatser för 20 platser fördelade på 2 plan och ett pentry i entréplan som kan användas vid uthyrning av detta plan. På plan 100 så har skolan önskat sig möjligheten att kunna öppna upp mellan 2 av klassrummen för att använda vid större föreläsningar eller tentaskrivning. Detta har gjorts möjligt genom att det kommer att byggas en vikhvägg mellan dessa klassrum.

Konceptskolans planlösning ska ses som ett komplement till en fungerande skola där lokaler för idrott, mat och ämnen som kräver specialsalar ska kunna utnyttjas på den redan befintliga skolan.

Projektet kommer att genomföras i två etapper. I Etapp 1 kommer konceptskolan att byggas. Plan 200 färdigställs och plan 100 kommer att iordningsställas till en tillfällig matsal för evakuering av ordinarie matsal i 9 månader. I Etapp 2 kommer kök och matsal att byggas om. När det är klart kommer plan 100 att färdigställas till klassrum och övriga ytor.



Situationsplan, till höger med ny konceptskola, samt tillbyggnad på matsal. Bildkälla: SISAB



Bild 1: Gestaltning av konceptskolan.



Bild 2: Gestaltning av tillbyggnad på matsal.

Tidplan

Utbildningsförvaltningen har inkommit med en beställning av genomförande.

Projektering och upphandling planeras pågå till och med november 2020.

Produktion av etapp 1 planeras pågå från mars 2021 till feb 2022. Köksombyggnaden och tillbyggnaden av matsal planeras pågå från juni till december 2022 för att tas i bruk januari 2023. Ombyggnad av plan 100 från tillfällig matsal till klassrum planeras januari till juli 2023.

Hela projektet överlämnas i augusti 2023.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 117 mnkr i sin helhet hyresgästfinansierat. Konceptskolan är beräknad till ca 70 mnkr och kök och matsal står för ca 47 mnkr av kostnaden. I projektkostnaden uppgår evakueringskostnad för den tillfälliga matsalen till 3 mnkr. Denna kostnad kommer att hyresföras under den period som evakueringen pågår.

Investeringen för konceptskolan om 1 428 kvm (BRA) motsvarar 47 251 kr/kvm, baserat på projektkostnaden. Investeringen för kök och matsal med en berörd yta om 2242 kvm (BRA) motsvarar 129 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 6 081 tkr. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Den nuvarande årshyran är gällande november 2020. I bedömd hyra ingår inte den tillfälliga hyran för evakueringen.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	10 723 439	16 804 455
Antal elever	1050	1450
Årshyra/elev (kr)	10 213	11 589
Yta totalt kvm	10 791	12 764
Kvm/elev	10,4	8,8

Risker

- Bygglovsansökan är ännu inte godkänd. Vi ev överklagan kan tidsplanen inte hållas.

Ärendets beredning

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