

Stockholm: 2021-03-26
Vår referens: Issa Artin
Er referens: Zenja Ristic

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut, **Budgetoffert kv. Drivhuset 1,** Drivhuset etapp 1, Hus A och tillfällig matsal hus G.

Projektnamn: : Drivhuset etapp 1, Hus A och tillfällig matsal hus G

Projektnummer: 709830

Fastighet: 138001, Drivhuset 1

Diarienummer: 2019-00165

Er beställning

Refererande till er beställning GR/Gy 4148 daterad 2020-10-13, målbildsdokument och kompletterande beslut på beställarstyrgrupp, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Utredningen 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 del 1 skulle kunna ske till HT 2022. I beställning 2 dat 2020-06-15, ändras inriktningen till att fastigheten ska inrymma både ett gymnasium och en högstadieskola. För hus A innebar det att de administrativa delarna anpassas till att inrymma både gymnasiets och högstadiets administration.

Hyresgästens mål med projektet

Kapacitetsökning av hela skolan för en verksamhetskapacitet med 1200 elever varav hälften gymnasieplatser och andra hälften högstadieplatser.

Etapp 1, hus A anpassas för att inrymma 380 gymnasieelever samt administrationslokaler för både Gymnasiet och Högstadiet som flyttar in till ht 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

Fokus på en kostnadseffektiv ombyggnad av endast de ytor som behöver det.

Anpassa ventilationen i klassrummen till 33+2 elever.

Anpassa befintligt bageri i hus G till tillfälligt serveringskök och matsal för bruk HT 2022 till HT 2024 när storkök och matsal färdigställts i etapp 2.

SISAB:s mål med projektet

Byte av värmestammar i hela hus A.

Ytskiktsrenovering invändigt, där så krävs.

Utbyte av stora delar av elanläggningen.

Projektbeskrivning

Drivhuset etapp 1 består av hus A som omfattar undervisningslokaler för gymnasiet samt administrationslokaler för gymnasiet och grundskolan. I projektet ingår även tillfälligt storkök och matsal för 400 personer i hus G.

Projektets omfattning framgår av följande handlingar:

- Projektbeskrivning dat 2021-03-17
- Förslagshandling dat-2021-03-17 vilken distribuerats till Utbildningsförvaltningens projekthandläggare.
-

Vid projektarbetet har representanter för verksamheternas ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Förslagshandling, daterat		Mars				
Beställning senast*		7 juni				
Projektering		Mars-juni				
Produktion		Sep	Aug			
Evakuering	Juni					
Prel. Inflytt/hyresföreläring			Aug			
Slutredovisning				Jan		

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad mars 2021. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
Utredningsskedet	800 000 kr	300 000 kr	500 000 kr
Förslagshandlingsskedet	3 900 000 kr	1 440 000 kr	2 460 000 kr
Genomförandeskede, avslutsskede	40 760 000 kr	15 080 000 kr	25 680 000 kr
Evakueringskostnad (Hus G)	2 840 000 kr		2 840 000 kr
Summa projektkostnad inkl tillf kök	48 300 000 kr	16 820 000 kr	31 480 000 kr
Administrativt tillägg	600 000 kr		600 000 kr
Kreditiv	200 000 kr		200 000 kr
Total kostnad	49 100 000 kr	16 800 000 kr	32 300 000 kr

Kostnad för evakuering av storkök och matsal, som byggs om i etapp 2, till hus G, ingår i projektkostnaden med 2 900 000 kr

I projektkostnaden i övrigt, ingår inte arbeten med provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	816 000 kr	Exkl detaljplan
Rivning		
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	1 690 000 kr	Passagesystem och köksutrustning
Summa direktfinansiering	2 506 000 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra hus A	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 27 500 000 kr (Räntesats 0,70%)	1 517 500
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	2 500
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	1 580 000

Prognos tillkommande hyra hus G tillfälligt kök och matsal	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 2 300 000 kr (Räntesats 0,70%)	1 166 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	1 166 000

*

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 1 580 000 kr/år.

Tillkommande hyra för tillfällig matsal är 1 160 000 kr/år. Hus G.

I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

- Att försenade beslut eller tilläggsbeställningar resulterar i att inflyttning till HT 2022 inte kan ske.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	63	37	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	3 190		
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	8		Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)	3 190		
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	150 000		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	14 488		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	9 215		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever	0		
Tillkommande antal barn/elever	360		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	400		Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	33+2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	4 390		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Nyckeltalen inkluderar ej kostnad för evakuering av kök och matsal – hus G

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 43 600 000 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 7 Juni, 2021, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Sten Wennerström
Projektansvarig

Issa Artin
Projektägare

Claes Magnusson
VD