



Handläggare: Leif G. Hellén
Telefon: 508 33 757

Till
Utbildningsnämnden
2012-10-25

Genomförandeförslag avseende ombyggnad av hus B vid Bandhagens skola

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag avseende ombyggnadsåtgärder i hus B vid Bandhagens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa åtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att ombyggnadsåtgärder vidtas vid Bandhagens skola till en hyreshöjande kostnad om 18,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 1,4 mnkr första året efter ombyggnaden.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Thomas Persson
Direktör

Per Thorslund
Avdelningschef
Administrativa avdelningen

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Utbildningsnämnden godkände den 10 december 2009 ett inriktningsförslag avseende ombyggnadsåtgärder i hus B vid Bandhagens skola samt gav förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Bakgrunden till beslutet var följande. Ventilationen i hus B vid Bandhagens skola klarar inte den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) vilket medför att ventilationen måste byggas om. Föreliggande ombyggnadsförslag uppnår inte endast OVK-nivån utan även dagens krav. Skolans tillagningskök är mycket nedslitet och motsvarar inte nuvarande krav varför en upprustning av detta bör ske samtidigt som ventilationen byggs om. Även utrymningsåtgärder för matsalarna måste vidtas om salarna ska kunna utnyttjas effektivt. Kökets angöring och inlastningsfunktion måste förbättras.

Ett genomförandeförslag har tagits fram där kök och matsal byggs om, ventilationen förbättras, utrymningen från matsalarna förbättras liksom angöring och inlastning till köket.

Den hyreshöjande projektkostnaden beräknas till 18,0 mnkr och det årliga hyrestillägget till 1,4 mnkr. Det innebär en hyreskostnad första året efter färdigställandet om 6,9 mnkr. Ombyggnaden planeras ske under läsåret 2013/14. En befintlig före detta barnstuga föreslås att utnyttjas som evakueringslokal för kök och matsal. Detta hus måste byggas om för en kontant summa om 1,7 mnkr.

Förvaltningen föreslår mot denna bakgrund att utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag till ombyggnad av hus B vid Bandhagens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ombyggnad av Bandhagens skola till en hyreshöjande kostnad om 18,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 1,4 mnkr första året efter ombyggnaden.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

Bakgrund

Snabbfakta om Bandhagens skola

<u>Elevantal</u>	<u>Läsåret 2012/13</u>	<u>Elevantalskapacitet</u>
Grundskola F-6:	320	ca. 400
Grundsärskola:	16	ca. 15
Totalt antal elever:	336	ca. 415
Fritidshem:	186	ca. 200
Fritidsklubb:	93	ca. 95

<u>Lokaler och ekonomi</u>	<u>Läsåret 2012/13</u>	<u>Efter ombyggnad</u>
Skolans uppförandeår:	1956 (idrott 1964)	
Arkitekt:	Sture Frölén	
Skolans totalyta (m ² BRA):	7 175	7 280
Årshyra (mnkr):	5,5	6,9
Hyra/m ² (kr):	770	945
M ² /elev:	21,4	21,0-17,5 (346 elever år 2014, 439 elever år 2020)
Hyra/elev (kr):	15 631	19 887- 15 674 (-"-)
Nyttjandegrad (%):	81	83-106 (-"-)
Hyreshöjande projektkostnad (mnkr):		18,0

Utbildningsnämnden godkände den 10 december 2009 ett inriktningsförslag avseende ombyggnadsåtgärder i hus B vid Bandhagens skola samt gav förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut.

Bakgrunden till beslutet var följande. Ombyggnad av hus C vid Bandhagens skola pågick. Detta hus innehåller bl.a. rektorsexpeditionen, personallokaler samt särskolans lokaler. Anledningen till ombyggnaden var dels ett vitesföreläggande från Arbetsmiljöverket, dels att byggnadens ventilationskanaler innehöll asbest och måste byggas om. I samband med denna ombyggnad tillgängliggjordes skolans publika lokaler, dock inte helt i den omfattning som utbildningsnämnden i juni 2010 fattade inriktningsbeslut för avseende stadens grundskolor.

Eftersom ventilationen i hus B dels inte klarar den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), dels måste förstärkas för att klara dagens behov erfordras ombyggnad av densamma. SISAB ansvarar för att ventilationen uppnår godkänd OVK-nivå medan uppgradering från denna nivå till dagens krav är hyreshöjande enligt nuvarande ramavtal.

Initialt var det SISAB:s avsikt att åtgärda ventilationen även i hus B, där kök och matsalar är belägna, i samband med ombyggnaden av hus C och man planerade att samtidigt även åtgärda matsalarnas utrymningsvägar så att de skulle kunna ta emot i princip dubbelt så många sittande som de nuvarande utrymningsmöjlig-heterna medger. Eftersom en diskussion om kökets standard tagits upp inom förvaltningen drogs åtgärder avseende hus B tidigt bort från hus C-projektet eftersom åtgärderna i det senare huset annars skulle ha försenats. En ytterligare etapp måste därför genomföras och erforderliga beslut fattas.

Skolans tillagningskök är mycket nedslitet och motsvarar inte dagens krav varför förvaltningen föreslog att en upprustning av detta skulle ske samtidigt som ventilationen i hus B byggdes om. Även utrymningsåtgärderna för matsalarna togs med i det nya projektet. Angöring och inlastning till köket utgör idag en trafikfara och ett arbetsmiljöproblem varför även denna punkt togs med i det nya förslaget.

SISAB levererade i september 2010 underlag inför genomförandebeslut. Ärendet stoppades dock, liksom nästan alla andra ombyggnadsärenden, för att avvakta resultatet av den stadsövergripande grundskoleöversynen. Förvaltningen har startat ett arbete med att ta fram funktionsprogram för skollokaler och det första framtagna programmet gällde skolmåltidskök. Detta har medfört att ombyggnadsförslaget från 2010 reviderats något.

Ärendets beredning

Ärendet har arbetats fram i samarbete mellan representanter för Bandhagens skola, centrala utbildningsförvaltningen i form av administrativa avdelningen och grundskoleavdelningen samt SISAB. Ett samordnande huvudskyddsombud har på sedvanligt sätt ingått i projektets styrgrupp.

Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

Om- och tillbyggnadsförslag

Situationsplan och ritningar över ombyggnadsförslaget återfinns i [bilaga 1](#). Verksamhetsbeskrivning för hus B, som samtidigt är en problembeskrivning, återfinns i [bilaga 2](#).

Ventilationen byggs om för att klara dagens krav samtidigt som köket upprustas vad gäller utrustning, hiss, ytskikt, logistik m.m. Bland annat installeras avfallskvarn i köket samt byggs ett nytt diskrum mellan de två matsalarna. Utrymningen av matsalarna förbättras så att antalet sittande kan ökas väsentligt.

Angöring och inlastning till köket utformas på ett säkert och i övrigt arbetsmiljöanpassat sätt. Detta erfordrar dock att dels två boendeparkeringsplatser utgår, dels måste kajen förlängas en bit utanför skoltomten. SISAB ansvarar för att en över-

enskommelse kommer till stånd med trafik- respektive exploateringskontoret om detta. Totalt utgår fyra boendeparkeringsplatser eftersom även en handikapparkeringsplats måste etableras och detta kräver att två boendeparkeringsplatser utgår. En eventuell försening av dessa åtgärder bedöms dock inte påverka projektet i övrigt.

Avsikten är att i samband med eller i direkt anslutning till det nu aktuella projektet utföra de återstående tillgänglighetsåtgärder i skolans publika lokaler som behövs för att uppnå den av utbildningsnämnden beslutade nivån. De erfarenheter som dragits genom det s.k. pilotprojektet gällande funktionshinderade behov och åtgärdernas utförandestandard kommer självfallet att beaktas. Den kompletterande tillgänglighetsutredningen har just påbörjats.

Kostnader och tidsplan

SISAB levererade i juli 2012 ett nytt underlag inför genomförandebeslut, se bilaga 3, avseende ombyggnad av hus B vid Bandhagens skola samt tillfälliga byggnadsåtgärder i hus H, en f.d. barnstuga, för att detta ska kunna utnyttjas som provisoriskt mottagningskök och elevmatsal under ombyggnaden av hus B. SISAB beräknar den hyreshöjande projektkostnaden till 18,0 mnkr, med kostnadsläge juli 2012, och det årliga hyrestillägget till 1,4 mnkr. Det innebär en hyreskostnad första året efter färdigställandet om ca. 6,9 mnkr. Den enskilt största kostnadsposten i projektet rör köket och matsalarna. En annan stor post är den del av ventilationen som ej räknas som underhållsåtgärder, dessutom tillkommer fläktrum. Tillkommande yta för nya fläktrum är 105 m².

SISAB bedömer underhållskostnaderna till 7,8 mnkr. Den totala ombyggnadskostnaden beräknas således till 25,7 mnkr. Skolorna har underhållsansvar för merparten av köksutrustningen och kontantbetalar numera en del av den fasta verksamhetsanknutna köksutrustningen, vilket i detta fall innebär en investeringskostnad för Bandhagens skola om cirka 2,6 mnkr. Skolan kommer därför att begära att få en utökad investeringsbudget.

Kostnadsskillnaden mellan dels tidigare lämnad offert och ny offert, dels tidigare lämnad offert och inriktningsförslag redovisas i bilaga 4. Det bör noteras att i inriktningsförslaget ingick all fast verksamhetsanknuten utrustning i den hyreshöjande kostnaden.

Avsikten är att bygga om hus B under läsåret 2013/14. Det är inte helt klart om köket hinner helt färdigställas till skolstarten hösten 2014. Under det berörda läsåret planeras att evakuera kök och matsal till hus H, vilket angöringsmässigt inte ligger helt bra placerat men som bedöms kunna fungera som ett ettårigt provisorium. Vissa ombyggnadsåtgärder krävs för att hus H ska kunna fungera för ändamålet. Från SISAB har erhållits en offert avseende dessa ombyggnadsåtgärder, se bilaga 5. Den offererade kostnaden är 1,7 mnkr vilken ska kontantbetalas. Hus H

avsågs tidigare att avvecklas efter utnyttjandet för skolmåltidsändamål. Det ökande elevunderlaget gör att det kommer att närmare undersökas huruvida byggnaden behövs.

Projektets totala kostnad, inklusive flytt med mera, bedöms hamna kring 30 mnkr. Skolan kommer att söka internt bidrag för flyttkostnader och andra merkostnader med anledning av byggprojektet.

Uppföljning av projektet sker genom att utbildningsförvaltningens representant i den av SISAB tillsatta projektledningsgruppen/styrgruppen etc. kontinuerligt erhåller uppgifter om det ekonomiska läget samt att lokalenhetens chef godkänner ändringar och tillägg. Slutredovisning av projektet avseende ekonomi, tidsplan och verksamhet sker i verksamhetsberättelsen för det år färdigställandet skett och arbetas fram i samarbete med SISAB som ska göra en motsvarande slutredovisning.

En risk i alla skolbyggnadsprojekt är att elevantalet kanske inte blir det planerade, bl.a. beroende på att antalet friskolor ökar. Elevantalet i det aktuella området är dock i ökande. Nuvarande prognoser säger att elevantalet i Bandhagens skola kan komma att öka med drygt 100 elever till 2020, vilket för närvarande är sista prognosår och där prognosen fortfarande är i ökande. Om så skulle bli fallet kan elevantalskapaciteten överskridas och mottagandet av elever utanför det egna upptagningsområdet måste då begränsas. Om elevunderlaget fortsätter att öka de närmaste åren kan därför den tidigare planerade avvecklingen av hus H komma att behöva senareläggas.

Förvaltningens överväganden och förslag

SISAB måste åtgärda ventilationen i hus B. Skolans tillagningskök är nedslitet och måste upprustas. Förvaltningen undersökte i samband med inriktningsärendet kostnadsskillnaden mellan bibehållande av tillagningsköket och en konvertering till mottagningskök och fick ett svar som gav vid handen att det rörde sig endast om en mindre skillnad, i storleksordningen 0,3 mnkr.

Förvaltningen föreslår mot denna bakgrund att utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag till ombyggnad av hus B vid Bandhagens skola samt uppdrar åt utbildningsförvaltningen att beställa byggnadsåtgärderna om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ombyggnad av Bandhagens skola till en hyreshöjande kostnad om 18,0 mnkr och med ett hyrestillägg om 1,4 mnkr första året efter ombyggnaden.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

Bilagor:

1. Situationsplan över Bandhagens skola samt ritningar över ombyggnadsförslaget
2. Verksamhetsbeskrivning för hus B
3. SISAB:s offert 2012-07-02 avseende hus B
4. Kostnadsskillnad mellan inriktningsförslag och tidigare lämnad offert samt mellan tidigare lämnad offert och offert 2012-07-02
5. SISAB:s offert 2012-07-02 avseende hus H