

Stockholm 2015-05-04, rev 2015-07-24

Stockholm Stad Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Er referens: Erland Flygt
Vår referens: Jan Hjertström

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert - nybyggnad av Sjöviksskolan

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2283 dat 2014-07-18 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde är ett av Stockholms kraftigaste växande områden och har stort behov av utbildningslokaler. Det pågående arbetet med att omdana delar av Årstadal och Liljeholmen från industri och kontorsanvändning till bostäder medför ett ökande behov av skolplatser under kommande år. Elevtalsprognosen 2012 visar att skolkapaciteten i området behöver utökas med totalt 13 klasser fram till 2018.

Hyresgästens mål med projektet

Projektet skall leverera nybyggnation av en skola för cirka 1200 elever i Årstadal. Det gör den till en av Stockholms största grundskolor. Skolans lokaler ska utöver att vara trygga, inspirerande och mångsidiga även vara flexibla och förändringsbara. Skolan planeras för att beroende på skiftande behov kunna hantera elever från årskurs 1 till årskurs 9. Det innebär sex paralleller F-6 eller fyra paralleller F-9. Skolan planeras för dagens och morgondagens elever och pedagogik och i enlighet med Utbildningsförvaltningens funktionsprogram.

SISAB:s mål med projektet

Sisabs mål är att kunna leverera Sjöviksskolan inom gemensam utsatt tid, inom de ekonomiska ramar som gäller för projektet, med de miljökrav och de miljömål som eftersträvas. Projektet skall utföras i nära samarbete med Utbildningsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringskontoret för att säkerställa alla instansers krav och förväntningar på dagens och framtidens grundskola.

Projektbeskrivning

Se bilaga 1



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

☐ FOC
☐ C

Tidplan, denna offert under förutsättningen totalentreprenad

Tidplan	-14	-15	-16	-17	-18	-19
Förslagshandling dat		03				
Beställning projektering för TE, FU samt förberedande arbeten för en upphandling TE senast*		05				
Genomförande-beställning från UtbF senast			01			
Start projektering TE möjlig from			Q2			
Produktion TE möjlig from			08			
Slut produktion TE, början						Q2
Driftsättning, möblering, lös inredning mm, under						Q2
Skolstart						08

*Offerten grundar sig på att Sisab får en beställning från UtbF att utföra tillkommande projektering, förfrågningsunderlag och förberedande arbete för en upphandling av en totalentreprenad senast den 29 maj 2015.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	455 362 000 kr
SISAB:s kostnad, kr	0

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med mars 2015 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	1850000	0
Restvärde, <i>direktfaktureras</i> , kr	0	0

Hyresfördelning

Kronor/år	
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	32 665 000kr

Nyckeltal

Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0
Beräknat specifikt energimål	55	KWh/kvm/år (exkl tillägg vent)
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	12620	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	36000	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1400	1200 elever, 200 personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	30 elever, 4 personal
Årshyra kr/person (berörd yta)	29324	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Planerat antagandedatum i Stadsbyggnadsnämnden för pågående detaljplaneärende är den 20 augusti -15. Utan överklaganden förväntas detaljplanen vinna laga kraft runt årsskiftet -15/-16. Förseningar för projektet på grund av överklaganden av detaljplanen är inte inkluderat denna offert.

Exploateringsavtalet är påbörjat och förväntas vara klart i juni -15. I månadsskiftet april/maj -15 skall Exploateringskontoret leverera avtalet till Sisab för påskrift av Sisabs ansvarige. Förseningar på grund av dröjsmål med exploateringsavtalet som påverkar projektets tidplan negativt är inte inkluderat denna offert. Även innebörden i avtalet mellan Ikano Bostad AB och Staden som kan påverka projektet negativt är ej inkluderat denna offert. Ett exempel på detta kan ex vis vara rivningen av P-däcket som ingår i Ikanos åtagande.

En upphandling av en totalentreprenör planeras att utföras enligt följande beskrivande tidplan. UtbF beställer senast den 29 maj -15 tillkommande projektering för upphandling av en totalentreprenad, förfrågningsförfarandet samt förberedande arbete för upphandlingsförfarandet. Från och med den första juni -15 startar projekteringen samt förfrågningsunderlagsarbetet parallellt, det förväntas pågå till och med oktober månad -15. Därefter sker en förfrågning enligt LOU och det arbetet förväntas vara klart till och med februari månads utgång -16. Ett tilldelningsbeslut för en totalentreprenad inklusive en överklagandeperiod om två veckor förväntas kunna vara klar till och med mars månads utgång -16. Förseningar på grund av uteblivna beställningar från UtbF enligt ovan beskrivet datum är inte inkluderat denna offert. Vid uteblivna eller för höga anbud i förhållanden till projektbudget måste anbudsförfarandet revideras vilket i så fall kommer att medföra förskjutningar i tidplanen.

Efter tilldelningsbeslutet inleds projekt processen för totalentreprenören. Möjlig produktionsstart för mark och anläggningarbetena är från och med augusti -16. Förmodad start av husentreprenaden är under kvartal 1 -17. Färdigställd entreprenad beräknas till kvartal 2 -19. Driftsättning av anläggning, möblering samt andra arbeten som planeras innan skolstart kan också utföras under kvartal 2. Skolstart och invigning sker i augusti -19.

Skolans lokaler inrymmer en gymnastiksal om totalt 680m². Gymnastiksalen kommer att kunna hyras efter skoltid. Även delar av matsalen kommer att kunna hyras för ändamålsenliga tillställningar.

Bilaga 1: Sjöviksskolan beskrivande text daterad 150429

Bilaga 2: Tidplan Sjöviksskolan skede 2-5 rev 150430

Risker, beskriven i text

Då storleken på projektet och den pressade tidplanen gör att det är förenat med ett stort antal risker har en omfattad riskanalys utförts. Analysen har gjorts både med tonvikt på ekonomi och tiden för färdigställandet. Vi har identifierat ett antal risker och sedan analyserat konsekvens och sannolikhet. Därefter har respektive risk fått ett risktal, där risk med hög sannolikhet och konsekvens erhållit ett högt risktal.

Projektetgruppen har sedan sett över möjligheterna att minimera effekten av riskerna med högst risktal. Den risk som projektgruppen anser ha största påverkan på projektets sluttid är att detaljplanen inte är klar. Arbetet med den pågår och om allt går enligt Stadsbyggnadskontorets planering kommer den att vinna laga kraft kring årsskiftet 2015-16 Detta förutsätter dock att ingen överklagan på detaljplanens genomförande sker. Orsaken att detta bedöms som den absolut största risken är att vi i projektet har små eller inga möjligheter att påverka detaljplansprocessen.

Övriga identifierade risker med högt risktal som kan påverka sluttiden är överklagan på bygglov och upphandling av entreprenör. Dessa båda har vi dock möjlighet att påverka själva genom att se till att vi följer detaljplanen och ser till att vi genomför upphandlingen på ett professionellt sätt. De ekonomiska riskerna är lättare att minimera då vi i princip kan försäkra oss emot dem. En sådan försäkring blir dock alltför dyr varför vi använder ett system av sannolikhet, dvs alla risker faller inte ut på samma gång. Efter denna utvärdering av sannolikhet och risk har vi prissatt ett antal större risker som finns specificerade i den ekonomiska bilagan. Den enskilt största ekonomiska risken är konjunkturen. Vår bedömning är att den är på väg uppåt och vi riskerar därför få ett högre anbudsutfall.

Här följer en kort beskrivning av övriga risker:

Grundläggning och markarbeten. Vi kan inte trots geotekniska undersökningar exakt förutsätta hur det ser ut under marken.

Gymnastiksalen utförs insprängd i berget under skolgården. Detta är en riskkonstruktion med avseende på fukt.

Takkonstruktionen på övriga byggnader är en konstruktion som är svår att genomföra, det finns risk att vi måste byta till en något dyrare.

Entreprenadtiden kommer troligen bli pressad varför det kan finnas risk för forcering. Detta kan också påverka omkostnadskalkylen med fler och dyrare hjälpmedel.

Kostnad för projektering och kontroll är alltid svårbedömd.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 2016-03-31. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för att vara giltig.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius
VD

Olle Åberg
Fastighetschef Söder

Anders Eklund
Chef projektavdelningen