

2015-05-08

Dnr

12-324/7461

Stockholm, 2015-05-07

Utbildningsförvaltningen

Ref: 1268 c/o BGC

STH 117

106 43 Stockholm

Er referens: Erland Flykt

Vår referens: Berit Berggren

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert Om-, till- och nybyggnad av Kämpetorpsskolan

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2304 daterad 2014-10-10; målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Utbildningsförvaltningen har för avsikt att utöka sin verksamhet från F-5 skola med ca: 350 elever till att bli en F-9 skola med ca: 1080 elever. SISAB gavs i uppdrag att se över om befintlig A-tomt räcker till för planerad volymutökning eller om tomten måste utvidgas mot Älvsjövägen. Samtidigt planerar Fastighetskontoret att bygga en idrottshall med en tillhörande 11 manna plan på uppdrag av Idrottsförvaltningen. Mellan nuvarande A-tomt och angränsande exploaterings-område, Kabelverket.

Utbyggnadsplanerna har även medfört att paviljongbyggnaden på skoltomten som hyrs av Älvsjö stadsdelsförvaltning måste avvecklas.

Utredningen gav att A-tomten är för liten för att kunna rymma volymökningen samtidigt som placering av en ny förskola gör intrång på Fastighetskontorets tomt och hindrar nybyggnation.

SISAB har således beställt ny detaljplan (2014-03-17) för hela området Medaljongen på uppdrag av Utbildningsförvaltningen, Älvsjö Stadsdel och Idrottsförvaltningen.

Detaljplanarbetet startade under våren 2014 och beräknas pågå fram till december 2015 då den nya detaljplanen beräknas antas.

Sedan den 1 januari 2015 är Kämpetorpsskolans verksamhet evakuerad till Solbergaskolan på grund av att hus A inte uppfyllde kriterierna för godkänd ventilation och att det samtidigt pågick en utredning för kapacitetsökning.

På uppdrag av Älvsjö stadsdelsförvaltning har en parallell utredning pågått om att flytta Ungdomens hus från Älvsjö centrum till att inrymmas på våning 300 i den nya matsaltbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen har valt att inte gå vidare efter utredningen då kostnaden för flytten bedömdes bli för hög.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmanvägen 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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC

C

Förslagshandlingsarbetet beskriv mer grundligt i bilaga 1, här nedan följer en kortfattad beskrivning.

Befintliga huvudbyggnaden (A) och byggnad (F) bevaras och i dessa görs en varsam renovering. Viss omdistribution av administrativa utrymmen och elevhälsa görs i A byggnaden, medan F byggnaden i stort sett bibehåller sin klassrumsindelning. Fler WC-grupper tillkommer för att uppnå gällande funktionsprogram. Den nya huvudentré kommer att finnas i anslutning till sammanlänkningen av hus A och C.

De befintliga husen S, G och B rivs för att plats åt nya byggnaden och en mer funktionell skolgård.

Två av de nya byggnaderna har kontakt direkt eller indirekt via en länk till de befintliga A och F huset. Byggnad C inrymmer högstadium och specialsalar och byggnad D inrymmer låg- och mellanstadium.

Matsal och köksbyggnad kommer att ligga skilt från övriga byggnader för att få en säker varutransport via en egen infart. Byggnad E har fått en egen utformning och ska bilda en pendang till huvudbyggnaden.

Vid projektarbetet har Utbildningsförvaltningen, skolans ledning, personal och fackliga representanter deltagit.

Bifogade dokument:

Projektbeskrivning, bilaga 1.

Situationsplan, bilaga 2.

Planer och gestaltning

Hyresgästens mål med projektet

- Kapacitetsökning och förändring av organisationen till en F-9 skola med ca: 1080 elever.
- Tre utbyggnader med flexibla lösningar enligt funktionsprogram daterat 2014-06-03.
- Separat byggnad för matsal och kök. Tillagningskök med kapacitet att laga 1200 portioner.
- Tillgänglighetsanpassningar skall göras i publikautrymmen i befintliga hus A och F till nivå 2.

För mer detaljerad redovisning se bilaga, Målbildsdokument daterad 2015-09-17

SISAB:s mål med projektet

- Uppfylla myndighetskrav i befintliga i hus A och F (godkänd OVK).
- Energioptimering genom att nyinvestera i ventilation, el- och värmeinstallationer samt fönster och tak.
- Klassa nybyggnader i miljöbyggnad Silver.
- Hus A och F ska uppnå SISABs energikrav.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2014	2015	2016	2018	Prel. inflyttning	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.		april				
Beställning senast*		okt				
Projektering		okt	mars			
Evakuering	dec					
Produktion			juni	maj		
Överlämnade					2018-06-01	2018-06-01
Hela verksamheten					2018-08-01	
Slutredovisning						2018-12-01

När det gäller tidplanen bör vissa risker beaktas. Detaljplanen kan bli överklagad och bygglovshanteringen försenas. Det medför förskjutning i tidplanen.

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan. I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimistisk beställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.*

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	337 314 000
UTBF Hyresgästanpassning, kr	300 344 000
SISAB:s kostnad, kr	36 970 000

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

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda utredningskostnader	1 686 970	0
Restvärde för hus B, G och S direktfaktureras *) , kr	2 351 271	0
Evakueringskostnader av bostadshyresgäster, ca kostnad	25 000	

*) Restvärdet på befintliga byggnaderna är beräknad per den december 2014. Ingår ej i projektkostnaden.

Byggnad B (vaktmästarbostad) 295 542 kronor

Byggnad G (gymnastikbyggnad) 640 068 kronor

Byggnad S (skolbyggnad) 1 415 661 kronor

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exklusive tomträttsavtal	21 517 449

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	89 11	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	70 55	KWh/kvm/år, ombyggnad KWh/kvm/år, nybyggnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	3810 7921 1467 13198	Ombyggnadsyta Nybyggnad Rivning Total yta
Kr/kvm (BRA) (berörd yta)	25558	Beräknat på total projektkostnad, rivningsyta ingår
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1200	Antal portioner.
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32	
Årshyra kr/person /berörd yta	2717 1834	Tillkommande hyra och ny yta. Berörd yta (11731)

Övrigt

Tiderna ovan är beroende på detaljplanens antaganden och att bygglov beviljas.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m mars 2016. 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, kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius

VD



Anders Eklund

Chef projektavdelningen



Olle Åberg

Fastighetschef Söder