

Handläggare
Michael Vogtmann
Telefon: 08-508 336 50**Till**
Utbildningsnämnden
2015-03-10

Genomförandebeslut för anpassning av Frans Schartaus Handelsinstitut till gymnasieskola

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om anpassning av Frans Schartaus Handelsinstitut till gymnasieskola för en hyresgenererande projektkostnad om 101,6 mnkr, motsvarandes en tillkommande årlig hyreskostnad om 7,5 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att anpassa Frans Schartaus Handelsinstitut till en gymnasieskola för en uppskattad projektkostnad om ca 101,6 mnkr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om ca 7,5 mnkr första året.
3. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnation av SISAB.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörJan Holmquist
GymnasiedirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen hyrde den 1 juli 2014 in lokaler på Stigbergsgatan 26, se tjänsteutlåtande med diarienummer 2.6.3-4497/2014. Lokalerna hyrdes in för att anpassas och så småningom användas för gymnasieverksamhet.

Det aktuella projektet ska genom att skapa ändamålsenliga och moderna skollokaler öka tillgången till gymnasieutbildning i staden. Byggnaden omfattar ca 4 429 kvm och tillskapar ca 750 nya elevplatser.

För att användas som skola krävs omfattande anpassningar. Bland annat kommer det att ske renovering av fasader, tak och fönster. Värme-, ventilations- och elsystem samt larm kommer att bytas ut.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen, SISAB och huvudskyddsombud. Stadsledningskontoret har informerats om ärendet.

Bakgrund

Elevantalet i Stockholms stads gymnasieskolor bedömdes i senaste elevantalsprognosen (2015) öka med 2 400 elever fram till år 2018. Under hela prognosperioden, 2015 – 2023, bedöms elevantalet öka med totalt 5 500 elever fram till slutet av den tioåriga prognosperioden.

I gamla ”Frans Schartau Handelsinstituts” byggnad på Stigberget, Södermalm, planeras ett nytt gymnasium. Skolan kommer efter renovering och verksamhetsanpassning att bedriva verksamhet inom gymnasieskolans ekonomiprogram, humanistiska program samt språkintröduktion.

Byggnaden uppfördes år 1915 och den är enligt Stockholms Stadsmuseums utvärdering särskilt värdefull, grönklassad. Den ligger dessutom inom riksintresseområde för kulturmiljövården; Stockholms innerstad med Djurgården, vilket innebär att ändringar av byggnaden enligt plan och bygglagen ska ske varsamt. En antikvarie har anlitats av SISAB för att säkerställa att kulturvården inte förvanskas.

Ärendet

Förslaget bygger dels på de handlingar som framarbetades 2012 i samverkan mellan SISAB och dåvarande hyresgästen arbetsmarknadsförvaltningen, dels de beslut om förändringar som tagits av utbildningsförvaltningen och SISAB. Relativt små förändringar föreslås i planlösningen då byggnaden redan idag innehåller att antal klassrum vars utformning inte behöver förändras.

Uppdateringar har skett med anledning av SISAB:s projekteringsanvisningar samt gällande lagstiftning och anvisningar. SISAB kommer att ansvara för underhållsarbeten på fasader, fönster, tak, rörsystem, delar av invändiga ytskikt samt åtgärdande av fuktskador. Ventilationsanläggningen ska uppdateras till standard enligt nuvarande lagar och förordningar. Byggnadens elsystem ska bytas ut till ett effektivt så kallat 5-ledarsystem. Även telesystemet ska bytas ut i sin helhet.

Byggnaden är ursprungligen byggd som industribyggnad och tål därför höga laster men är känslig för håltagningar i bjälklag varför detta begränsar och förhindrar placeringar av till exempel nya luftschakt. Detta medför i sin tur att byggnaden kommer att få en luftmässig begränsning på 600 personer samtidigt i byggnaden utifrån den lagstiftning som i dagsläget styr planeringen. Begränsningen innebär även att olika lektionssalar i byggnaden har olika kapacitet.

Byggnaden tillgänglighetsanpassas så långt som det är möjligt av antikvariska skäl. Åtgärder genomförs i aula, matsal, expedition, lärarum samt något av de utrymmen som föreslås som arbetsplats för lärare. Den nuvarande tillgängliga entrén kommer även fortsättningsvis att vara vid husets östra gavel där även parkering för handikappfordon kan anordnas.

Den befintliga hissen åtgärdas så långt som det är möjligt av antikvariska skäl för att uppnå tillgänglighetskrav. Dock kommer inte hisskorgen att kunna inrymma en utomhusrullstol då korgen kommer att vara för liten. Rullstolsburna personer måste byta till mindre rullstol då man transporterar sig inomhus. Hissen kommer inte efter ombyggnad, som situationen är i dag, att gå ned till källarvåningen.

Den befintliga utrymningstrappan på husets sydsida byts ut mot en trappa som lever upp till de krav som idag ställs på en utrymningstrappa.

Utrymmen för arkivskåp placeras i husets källarvåning. Skoltomten rustas med ny ytbeläggning, cykelparkering och sittplatser. Ytan framför huvudentrén mot Stigbergsgatan förändras något med ändrade planteringar och ny trappa för att tydliggöra entrén på ett bättre sätt än idag.

Ett mottagningskök med tillhörande utrymmen och utrustning ska inhysas i byggnaden. Det är i nuläget inte färdigprojekterat i lämnad förslagshandling. Byggnation av mottagningskök är en förändring mot tidigare inhyrningsärendet där kök saknades.

I källaren finns en stor WC-grupp placerad. Ur arbetsmiljösynpunkt är placeringen inte optimal. Därför kommer alternativ till placeringen att ses över under projektets gång.

En NO-sal samt arbetsplatser för lärare i enskilda rum önskas av verksamheten men är inte helt utrett i dagsläget.

En aula finns redovisad i förslaget som i sitt nuvarande utförande inte kan utnyttjas till fullo då den är för liten. Verksamheten vill istället använda aulan som ett större samlingsrum för 2-3 klasser

vid föreläsningar eller stora personalmöten. Övrig tid ska aulan kunna användas som klassrum vid storklasser.

Projektet kommer att upphandlas som en så kallad ”samverkansentreprenad”. Det innebär att utbildningsförvaltningen och SISAB tillsammans med upphandlad entreprenör finner lösningar på kvarstående detaljprojektering i projektet, bland annat kök & matsal, wc-grupper, NO-sal, arbetsrum för personal och aula som nämns ovan. Detta för att utnyttja samtliga parter erfarenhet och kunskap till att finna möjlighet till en mer effektiv entreprenad gällande bland annat funktion, tid och ekonomi.

Skolan planeras för cirka 750 elever med cirka 600 personer på plats samtidigt. Verksamheten kommer att bedrivas mellan klockan 08.00 – 17.30.

Snabbfakta om ombyggnationen

Lokaler och ekonomi

Ägare:	SISAB, org.nr 556034-8970
Byggnadens yta (m ²):	ca 4429
Elevantal:	750
m ² /elev:	7,4 (4429/600*)
Årshyra (mnkr):	11,8 (årshyran före tillägg ~4,3 mnkr)
Hyra/elev (kr):	ca 19 700

*Maximala antalet simultana elever i skolan

Kostnader och tidplan

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut, bilaga 1. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till 101,6 mkr och den tillkommande årliga hyreskostnaden till 7,5 mkr. Den totala årshyran blir då ca 11,8 mnkr.

En definitiv sluttid för projektet kommer att fastslås i samråd med upphandlad samverkansentreprenör. SISAB:s preliminära bedömning är dock att anpassningen slutförs i tid till skolstart höstterminen 2018.

Risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av byggnadens speciella konstruktion finns risker vid alla typer av håltagning i bjälklag, oanade problem kan uppstå som påverkar tidsplanen. Genom noggrann projektering i ett tidigt stadium avser projektet möjliggöra att tidsplanen hålls under byggnationen.

En risk för oanade konsekvenser finns för de sprängningsarbeten som ska ske i/under själva byggnaden som måste göras i de utgrävda utrymmena. Utgrävt utrymme betyder att marken under huset inte är bearbetad, sprängning måste ske för att kunna inhysa

den nya inlastningen. Det finns alltid risk att omgivande områden vid sprängningen blir påverkat på något vis. Beroende på utformning av mottagningskök, placering av wc-grupp i källaren, omdisponeringen av aulan, utrustning i NO-sal, cellkontor för lärararbetsplatser och andra faktorer kommer detta att påverka ombyggnationen av Frans Schartaus Handelsinstitut på något vis. Omfattning och påverkan är i dagsläget oklart.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen förslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande anpassning av Frans Schartaus Handelsinstitut med en bruksarea om 4429 kvm. Det innebär en hyresgenererande projektkostnad om 101,6 mkr, vilket motsvarar en tillkommande årlig hyreskostnad om 7,5 mkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för förvaltningens förslag.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert för ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut, 2016-02-05.