

Stockholm, 2016-10-18

Er referens: Maria Holdo
Vår referens: Annika NorlundUtbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert Nybyggnad skola, kv Brandstegen, Midsommarkransen

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2541 daterad 2015-10-01, styrgrupps- och arbetsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Elevantalet i Hägersten- Liljeholmen ökar starkt och därför planeras en ny skola i Midsommarkransen.

SISAB har på uppdrag av Utbildningsförvaltningen deltagit i detaljplaneprocessen och genomfört förslagshandlingsskedet avseende byggandet av en ny grundskola i Midsommarkransen.

Detaljplanen är antagen i Stadsbyggnadsnämnden 2016-09-22, men har ännu inte vunnit laga kraft. Beslut i kommunfullmäktige förväntas vid möte 2016-11-07.

På platsen för den nya skolan ligger i dag en brandstation som tagits ur drift samt ett bostadshus.

För att uppfylla de kulturhistoriska bevarandekraven i området är i detaljplanen reglerat att befintlig vagnhall, entrébyggnad samt expeditiionsbyggnad skall bevaras, anpassas och moderniseras för att bli en del av skolan.

Befintliga byggnader som ska bevaras omfattar ca 1 500 kvm BRA.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 StockholmBesöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, StockholmTel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Sign:

☒ FOC 
☒ C 

Beslutet att bevara entré- och expeditiionsbyggnaderna togs i samband med samrådsarbetet i planprocessen vilket har föranlett en omarbetning av den nya skolbyggnaden efter det att inriktningsbeslut tagits. I samrådsprocessen krävdes även att ett antal träd bevaras vilket påverkade skolans nya utformning.

Till skillnad från den tidigare föreslagna långsträckt skolbyggnaden är nu skolan utformad som en mer samlad volym om 11 200 kvm.

Befintliga hus länkas samman med den nya skolbyggnaden. Den nya delen kommer att utföras i enlighet med Miljöbyggnad silver.

Totalt kommer skolan att rymma 1005 st elever uppdelade på en treparallells F-6 organisation, en fyrparallells 7-9 organisation och en grundsärskoleenhet för 15 st elever.

Vid projektarbetet har representanter för grundskoleavdelningen och Utbildningsförvaltningen deltagit.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet

Det övergripande målet är att kunna tillgodose skolplatser för den kommande ökningen av elevantalet i området Hägersten-Liljeholmen.

Projektet skall leverera en F-9-skola för 1005 st elever inklusive särskola. Skolan skall planeras utifrån Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. De gamla byggnaderna som bevaras kommer inte att kunna följa funktionsprogrammet fullt ut.

SISAB:s mål med projektet

Att uppföra en skola enligt Utbildningsförvaltningens beställning med de justeringar som beslutats, samt att uppfylla av staden beslutade miljö- och energimål.

Den nya byggnaden ska uppfylla miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Underlag för inriktningsbeslut	juli					
Fastprisoffert		okt				
Beställning senast*			13 jan			
Projekteringsstart			jan			
Produktionsstart				jan		
Inflyttning						juni
Slutredovisning						dec

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft under 2016 samt att bygglov kan erhållas under första halvåret 2017.

Tidplanen förutsätter även att Exploateringskontoret utfört överenskomna arbeten såsom rivning och sanering samt att anslutningspunkter för media till fastigheten är färdigställda.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	418 838 880
--------------------	-------------

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med augusti 2016 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	2 040 000
Kvarstående fakturering 2016	ca 1 326 000
Hittills upparbetat	7 293 000
Köp av befintliga byggnader	5 360 000

Tillkommande hyra

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	27 591 263

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning UtbF / SISAB (i hela %)	100	0 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	73	KWh/kvm/år (gäller ny byggnad)
Berörd yta, kvm BRA	12 700	
Kr/kvm BRA	32 979	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet:	1 100	Max antal personer
Ventilation i basrum tekniskt dimensionerad för	34 st	antal personer
Årshyra kr/elev	29 981	exkl. nyproduktionsrabatt
Årshyra kr/elev	27 454	inkl. nyproduktionsrabatt (200 kr/kvm/år i fem år)

Ytan för grundsärskolans 15 elever motsvarar yta för ca 47 elever i skolans övriga verksamhet. Utan grundsärskoleenheten blir jämförande årshyra 26 866 kr/ elev inkl nyproduktionsrabatt.

Övrigt

Vi bedömer att den totala kostnaden för köp och iordningställande av befintliga byggnader ligger på samma nivå per kvm som nybyggnationen.

De befintliga husen erbjuder dock en betydligt sämre möjlighet till effektiva och flexibla ytor samt att de kulturhistoriska värdena måste tillgodoses. Dessa förutsättningar medför en speciell utformning av kommunikationsytor mellan huskropparna.

Skillnader i våningshöjder mellan den nya byggnaden och befintlig vagnhall samt tillgänglighetsanpassning av administrationsbyggnaden kräver komplettering med två st hissar.

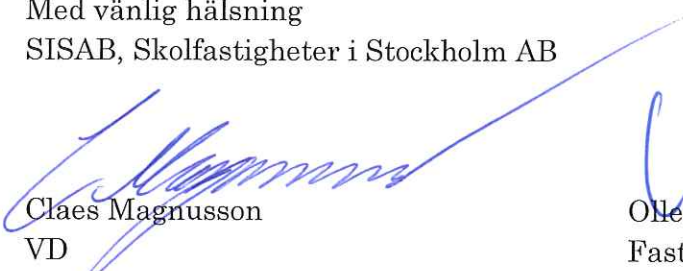
Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 2017-01-13. 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.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan. Kostnaden för projektering och upphandling av entreprenör uppskattas till ca 29 600 000 kr.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

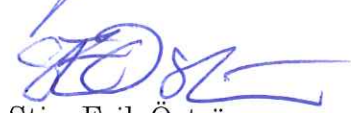
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Claes Magnusson
VD



Olle Åberg
Fastighetschef Söder



Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef Projektavdelningen