

Dnr 816-2013

Stockholm, 2016-11-14

Utbildningsförvaltningen

Box 220 49

104 22 Stockholm

Er referens: Johanna Slotteborn

Vår referens: Erkki Sievänen

Inför genomförandebeslut budgetoffert om, till och nybyggnad av grundskola Vasa Real

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-06-27, styrgruppsmöten, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning,

Bakgrund

Skolan Vasa Real består idag av två byggnader som innehåller årskurserna 4-9. Då trycket på elevplatser ökar har UTBF och SDF gett SISAB i uppdrag att ta fram ett förslag på ytterligare en skolbyggnad med en integrerad förskola samt en delbar idrottssal tillhörande 8st omklädningsrum. Idrottssalarna kommer även användas av omkringsliggande kommunala skolor.

Befintlig förskola som idag ligger på skolgården kommer att rivas och ersättas med en nybyggnad hus B för skola och förskola.

Hyresgästens mål med projektet

Skolenheten Vasa Reals avsikt är att omvandla skolan till en F-9 om två paralleller F-3, fyra paralleller 4-6 och nio paralleller 7-9, med 510 nya till totalt 1320 elever. I matsal ska äta skolans 1320 samt 200 elever från en annan skola. Totalt ska köket ha kapacitet för 2700 portioner varav 200 levereras till förskolan. För att klara av skolans framtida behov kommer även delar av befintliga skollokaler i hus A att byggas om.

En NO/Lab sal byggs om till multisal. Lärararbetsplatser och grupprum tillskapas i "pausutrymmen" i 326, 338, 515 och 521. Skolköket byggs om och matsalen utökas för fler elever. Ovanför kök tillbyggs 3 våningar för att skapa lärosalar och grupprum, ca 800 kvm.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

I nybyggnad, hus B på totalt 7853 kvm BTA (7232 kvm BRA) inryms en 9 avdelnings förskola 1405 kvm (BRA) där Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer att bedriva förskoleverksamhet, i övrig yta kommer skolan ha för grundskoleverksamhet. I denna byggnad kommer även finnas en delbar idrottssal och 8st omklädningsrum fördelat på plan 800 och 900 under marknivån.

SISAB:s mål med projektet

I samband med att om och tillbyggnad av kök sker kommer SISAB att utföra de ytskiktsrenoveringar som behöver göras i köket. I no-salar och grupprum kommer också ytskiktsarbeten utföras efter behov.

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidplan

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	sept	mars					
Beställning senast		jan*					
Evakuering		juni					
Produktion rivning		juli					
Produktion nybyggnad		sept		dec			
Inflytt					jan		Januari 2020
Slutredovisning					mars		

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	265 890 000
Hyresgästanspassning, kr	253 614 000
SISAB:s kostnad, kr	12 276 000

Kostnadsläget i denna offert är oktober 2016. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	3 690 000	0
Restvärde 20160930 direktfaktureras	1 256 000	

Hyresfördelning

Kronor/år	
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	16 770 000

Denna hyresoffert är en budgetoffert, bedömt hyra kommer att justeras efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts. Tomträtt/markkostnad justeras efter nytt beslut om nya tomträttsavgälder.

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	95	5 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	52	KWh/kvm/år
Berörd yta, kvm (BRA)	7 232	5 774 kvm nybyggnad hus B, 642 kvm ombyggnad hus A, 816 kvm tillbyggnad hus A
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	36 766	Beräknad på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	
Årshyra kr/elev (berörd yta)	13 700	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

I lämnad offert ingår:

Hus B nybyggnad skola

Hyra kr/år 1 13 488 762

Hus A1, 2, 3 om -och tillbyggnad skola

Hyra kr/år 1 3 281 350

I befintliga skolan behöver följande justeringar utföras och kostnadsbedömningar för att utföra dessa arbeten har tagits fram. Dessa arbeten skulle med fördel kunna utföras under sommaren 2017 och 2018. Vi vill med dessa åtgärder göra det möjligt för skolan att ha full verksamhet under byggproduktionen.

1. Flytt av rektorsexpedition
2. En NO/Lab sal byggs om till multisal
3. Tillskapa lärararbetsplatser, utredning om möjlighet av grupprum utrymmen 326, 338, 515 och 521 alternativt att helgrupprum delas till grupprum.

Projektet är ett samarbete med UTBF och SDF som tillsammans har beställt en ny skolbyggnad, skola och en integrerad förskola med varsin skolgård. Norrmalms stadsdelsnämnd har mottagit en offert likt denna avseende förskolan. Det innebär att projektet endast kan genomföras om båda parter godkänner inlämnade offerter.

Tidplanen förutsätter att båda parter nämnder UTBN och SDN godkänner inlämnade offerter enligt tiden ovan.

Byggt BRA yta för skolan är 7232 kvm. För förskolan är den 1405 kvm och med en offertkostnad om 48 915 000 kronor för Norrmalms stadsdelnämnd utgör det en årshyra år 1 på 3 150 000 kr.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även Stockholms läns landsting påbörja utbyggnad av tunnelbanan som skall förlängas vidare under Karlbergsvägen till Arenastaden.

I dagsläget vet vi inte vad Sll:s ombyggnad kan ge konsekvenser för projektet. Under påbörjat projekteringsarbete har vi inledd en dialog med Sll och kommer att göra riskbedömningar under den fortsatta projekteringen.

Se bilagor 1-4. Innehåller beskrivning bygglov, nybyggnadskarta, fasader mot öst och väst samt bygglovsillustrationer 3st.

Bygg och rivningslov är beviljade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017.

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

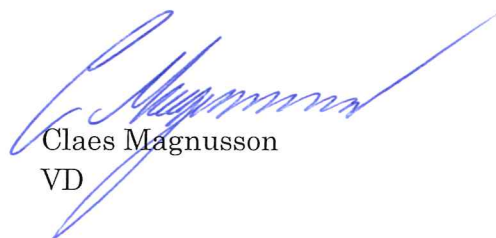
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef
Projektavdelningen



Per Backe
Fastighetschef Norr



Claes Magnusson
VD