

HandläggareMichael Vogtmann
Telefon: 08-508 336 50
Camilla Thunmarker
Telefon: 070-587 70 61**Till**Utbildningsnämnden
2017-03-16

Genomförandebeslut för ombyggnad av Konradsbergs hus C

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om anpassning av campus Konradsberg, hus C till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 8,7 mnkr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 0,7 mnkr.
2. Utbildningsnämnden ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnationen av SISAB.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefJan Holmquist
GymnasiedirektörInger Pripp
Grundskoledirektör

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände i september 2014 SISAB:s förvärv av Konradsberg (kv. Ormbäraren 3). Lokalerna behöver anpassas för att kunna öka kapaciteten och ta emot fler elever per klassrum.

Byggnaden omfattar cirka 1 476 kvm. Samtliga klassrum ska ha kapacitet för 32 elevplatser och 2 personal, samtidigt som övriga ytor nyttjas.

För att hus C och dess lokaler ska kunna nyttjas av flera elever samtidigt, 34 personer per klassrum, måste lokalerna dimensioneras så att de tekniska kraven uppfylls för denna belastning. Nuvarande tekniska förutsättningar som värme-, ventilation-, avlopps- och

larmsystem är inte anpassat för den personbelastning som efterfrågas av verksamheten. Dessa system kommer därför att anpassas efter de nya verksamhetskraven och i sin tur dagens myndighetskrav. Utökat antal elevplatser innebär att fler toaletter behöver tillskapas. Elinstallationer och belysning kommer att kompletteras efter de tillkommande wc-grupperna och de övriga förändringar som skett i planlösningen. 9 lärosalar anpassas med tillhörande 4 grupprum. 16 stycken nya toaletter tillskapas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen och grundskoleavdelningen samt huvudskyddsombud.

Bakgrund

Konradsbergs hus C har fungerat som studieplats för lärarhögskolans studenter. Sedan år 2012 har Stockholms stad successivt etablerat grundskole- och gymnasieverksamhet på campus Konradsberg. Lokalerna i hus C har senast använts för lärarutbildning inom NO.

Nuvarande lokaler är inte tekniskt anpassade efter de elevantal som bör få plats i fullstora klassrum. Fler toaletter måste kompletteras i lokalerna för att uppnå kravet på antalet toaletter per elever. Utbildningsförvaltningen har beställt en verksamhetsanpassning för att kunna klara verksamhetens behov och framtida krav på fler elever på Konradsberg.

I beställningen har kravet ställs på fullstora klassrum som ska klara av 32 elever samt 2 personal i samtliga klassrum samtidigt som övriga ytor nyttas. Fler toaletter ska tillskapas i anslutning till klassrum. Skolan kommer efter renoveringen att kunna nyttja lokalerna för fler elever.

Ärendet

Förslaget bygger på de handlingar som har tagits fram under 2016 i samverkan mellan SISAB och verksamheten.

Bygghandlingar finns framtagna, daterade den 31 januari 2017 och dessa har huvudskyddsombud tagit del av och godkänt.

Förändringar föreslås delvis i planlösning och i de tekniska förutsättningarna då byggnaden idag inte klarar den kapacitet och den tekniska förutsättning som ställs på verksamhetens krav med fullstora klassrum för 32 elever och 2 personal. Rivningsarbete kommer att utföras i bland annat korridorer för att skapa nya wc-grupper samt av tidigare lärosal som delas upp i ny wc-grupp och

grupprum. Rivning av plastmattor, undertak och ursparning kommer att behövas för att kunna tillskapa de nya wc-grupperna. Ventilation och vs-installationer kommer delvis att behöva rivas och göras om. Nya plastmattor och undertak kommer att installeras i de ytor där rivning sker och nya utrymmen skapas. Passage och larmsystem ska anpassas i Hus C samt fungera så att anslutande byggnader (hus A, -B, -D, -E och O) i framtiden ska kunna bygga vidare på samma passage och larmsystem.

Ombyggnaden omfattar tillskapande/anpassning av:

- 9 stycken befintliga klassrum anpassas
- 2 nya grupprum tillskapas
- 16 stycken nya toaletter tillskapas varav 2 stycken RWC
- Övriga utrymmen intill som förråd, förrum anpassas till ny planlösning.

2 fullstora klassrum har ersatts med wc-grupper och två nya grupprum).

Fakta om ombyggnationen

Lokaler och ekonomi

Ägare:	SISAB
Byggnadens yta (m ²):	1 476
Elevantal:	cirka 2 200 elever
Tillkommande årshyra (mnkr):	cirka 0,7
Årshyran före tillägg (mnkr):	58,8
Årshyra/elev (kr):	27 048 (59,5 mnkr/2 200 elever)

Kostnader och tidplan

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut, se bilaga. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till 8,7 mkr och den tillkommande hyreskostnaden till cirka 0,7 mnkr.

Hyresnivån på Konradsberg kommer att öka vartefter olika hus blir klara. Vid köpet av Konradsberg medförde köpeskillingen en viss hyra. Den kommer nu successivt att öka i takt med att flera hus färdigställs. Hus C:s ombyggnad genererar en tillkommande hyra år 1 om cirka 0,7 mnkr. Ursprungshyran innan ombyggnaden är 58,8 mnkr. Den totala årshyran blir cirka 59,5 mnkr.

Hus A, O, FGZ och B behöver också verksamhetsanpassas men offerter för dessa finns inte tillgängliga i dagsläget. Beställningar kommer att skickas till SISAB som ska utreda dess nuvarande tekniska kapacitet.

En definitiv sluttid för projektet kommer att fastslås i samråd med upphandlad entreprenör. Preliminär sluttid är juli 2017 och inflyttning för verksamheten i augusti 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av att befintliga relationshandlingar, från tidigare fastighetsägare, inte är kompletta kan ändringar behöva genomföras under entreprenaden som kräver omprojektering.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande anpassning av Konradsbergs hus C innebärande en hyresgenererande projektkostnad om 8,7 mnkr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 0,7 mnkr. Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden ger utbildningsförvaltningen i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnationen av SISAB. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert avseende ombyggnad av Konradberg, hus C, daterad 2017-02-03.