



Handläggare
Maria Holdo
Telefon: 08-508 33 888

Till
Utbildningsnämnden
2017-08-24

Genomförandeförslag för ombyggnad av Östra Reals gymnasium i samband med ombyggnaden av ventilationssystemet

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för ombyggnad av Östra Reals gymnasium till en bedömd hyreshöjande kostnad om cirka 42 mnkr, motsvarande ett bedömt hyrestillägg år ett om cirka 2,3 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att bygga om Östra Reals gymnasium till en bedömd hyreshöjande kostnad om cirka 42 mnkr, motsvarande ett bedömt hyrestillägg år ett om cirka 2,3 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Jan Holmquist
Gymnasiedirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

För att klara dagens krav på ventilation har SISAB initierat en kapacitetsökning av ventilationen i hus A och B på Östra Reals gymnasium. I samband med detta har utbildningsförvaltningen beställt en utredning av verksamhetsförändringar och kapacitetsökande åtgärder.

Ombyggnaden får en bedömd projektkostnad om cirka 161 mnkr varav utbildningsförvaltningens del bedöms till cirka 42 mnkr. Den bedömda hyreshöjande kostnaden cirka 42 mnkr medför en hyreshöjning år ett om cirka 2,3 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen och SISAB. Samråd med huvudskyddsombud pågår.

Bakgrund

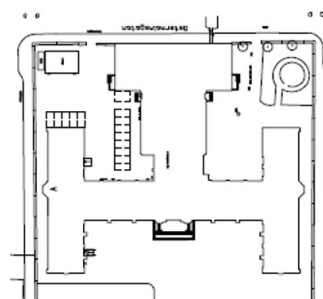
För att klara dagens krav på ventilation har SISAB initierat en kapacitetsökning av ventilationen i hus A och B på Östra Reals gymnasium. Utbildningsförvaltningen har i samband med detta gett i uppdrag till SISAB att utreda ett antal verksamhetsförbättrande åtgärder. Projektet utförs därmed med målet att uppfylla myndighetskrav och skapa en bättre lär- och arbetsmiljö för både elever och skolpersonal. En förutsättning i projektet har varit att nuvarande undervisningsyta inte får minska och allra helst öka.

Ärendet

Östra Real är ritat av Ragnar Östberg, uppförd 1906-1910 och blåklassad enligt Stadsmuséets klassificering.

Skolan ligger på Karlavägen i Östermalm och inrymmer i dagsläget 1 178 elever och 100 personal. Byggnaden utgörs av cirka 11 500 kvm (BRA) uppdelat i hus A och B.

Huvudbyggnaden, hus A utgörs av mittskepp med 6 plan inklusive vind och bottenplan, samt två sidoflyglar med 4 plan inklusive källare. Hus A inrymmer i huvudsak undervisningslokaler, expedition, personalrum mm. Hus B är påkopplat hus A's baksida och de 6 våningsplanen inrymmer gymnastik- och omklädnings, aula samt undervisningslokaler.



Figur 1 – Utdrag situationsplan



Figur 2 - Fasad mot Karlavägen

Ventilationsombyggnaden omfattar hela hus A och B. Nya fläktrum planeras på vinden i båda byggnaderna. I samband med dessa åtgärder genomförs även ytskiktsrenovering, byte av undertak och ny belysning i hela skolan. Därtill renoveras samtliga befintliga WC/RWC för att motsvara standard på nya WC/RWC och befintlig fettavskiljare byts ut.

Verksamhetsanpassningar som beställts av utbildningsförvaltningen är akustikåtgärder i korridorer och trapphus, nya WC-grupper, könsneutralt omklädningsrum, utökad matsalskapacitet, nya grupprum och studieytor samt tillgänglighetsanpassningar.

WC grupper och omklädning

41 st nya WC varav 4 st RWC tillskapas för att uppnå normen 1 WC per 15 personer. Ett nytt könsneutralt omklädningsrum byggs i anslutning till gymnastiksal.

Matsal och kök

Östra Real har i dag en trång matsal och kapaciteten behöver utökas för att motsvara skolans elevantal. Matsalens nuvarande kapacitet utökas genom att nuvarande cafélokal, som ligger i anknytning till matsal, tas i anspråk för att på så vis utöka matsalen på befintlig plats med 36-40 nya matsalsplatser. Skolcaféverksamheten flyttas till centralt läge på plan 100 nära huvudentrén, med möjlighet att sitta också i korridoren utanför. En ny avfallskvarn installeras i anslutning till diskrum och plats för två nya frysar, samt plats för emballagevagnar skapas i anslutning till kök.

Tillgänglighet

Åtgärder genomförs för att uppnå Tillgänglighet nivå 2. Bland annat ny trapplift till scen i aula, renovering av befintliga hissar, kontrastmarkering, anropsplatser, dörrautomatik med mera.

Reception/Expedition

Receptionen förläggs i direkt anslutning till huvudentrén för ökad tillgänglighet. Ny receptionsdisk och arbetsplatser för 2 personer i expeditionsfunktion samt vaktmästare tillskapas. På så vis erhålles en lättillgänglig och bemannad plats för interna och externa besökare.

Akustik

Den genom mätningar bekräftat undermåliga akustiken i trapphus och korridorer förbättras. Akustikabsorbenter sätts på väggar i korridorer och matsal. Befintliga dörrars ljudisoleringsförmåga förstärks med sänktröskel och nya tätningslister. Samtliga undertak byts ut till högsta klassen av ljudabsorption, klass A-tak, i samband med ventilationsåtgärder. Åtgärdsåtgärder avseende akustik har

på grund av skolans kulturmärkning varit begränsade.
Befintliga elevskåp i korridorer i mittskeppet hus A, byts ut mot nya skåp med akustikförbättrande effekt.

Kostnader och tider

Från SISAB har utbildningsförvaltningen fått en budgetoffert inför genomförandebeslut, bilaga 1. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till cirka 42 mnkr och den tillkommande årliga hyreskostnaden till cirka 2,3 mnkr. Den totala årshyran blir då cirka 14 mnkr. SISAB vidtar ventilations- och underhållsåtgärder för cirka 119 mnkr. Redovisad kostnad i offerten inkluderar också kostnaden för installation av nytt passersystem liksom möbler i korridorer.

Ett hyrestillägg på cirka 2,3 mnkr för renoveringen och med 1 178 elever som grund i organisationen, ger en total kostnad om 12 tkr per elev.

Ombyggnationen av Östra Reals gymnasium planeras att påbörjas hösten 2018. Förhoppningen är att evakueringsbehov begränsas till läsåret 2018/2019. SISAB undersöker om tidsramen är möjlig.

Ventilationsombyggnaden är omfattande och kräver att verksamheten under byggtiden bedrivs på annan plats. Utbildningsförvaltningen har hyrt in lokaler på Hantverkargatan för att starta en ny gymnasieskola, Anna Whitlocks gymnasium. Östra reals gymnasium planeras att evakueras till delar av de nya skollokalerna vid Anna Whitlocks gymnasium. Inhyrningen av de nya lokalerna beslutades av utbildningsnämnden 20 oktober 2016, dnr 263-6841/2016. En del av hyreskostnaden för Anna Whitlocks gymnasium kommer således under evakueringstiden att belasta Östra Real. Hyran för Östra Reals gymnasium kvarstår under evakueringstiden, men en rabatt ges på drift- och underhållskostnaden enligt ramavtalet.

Fakta om projektet	
Elevantal	1 178
Projektkostnad	cirka 162 mnkr
Hysesgenererande Projektkostnad	cirka 42 mnkr
Skolans area	11 500 kvm
Area/elev	9,76 kvm
Tillkommande årshyra (1:a helåret)	cirka 2,3 mnkr
Total årshyra (1:a helåret, beräknat på 2017 års hyresnivå)	cirka 14,2 mnkr
Total årshyra/elev efter ombyggnation	cirka 12 tkr

Risker

En förutsättning för tidplanen är att evakueringslokalen på Hantverkargatan fördigställs enligt tidplan. En risk är att ombyggnationen av Östra Real kan ta längre tid än beräknat vilket skulle påverka tillbakaflytten. Utbildningsförvaltningen har av SISAB begärt in en detaljerad tidplan och kommer under projektets gång noga bevaka tidplanen för att vid en eventuell försening kunna hantera evakueringsbehovet efterföljande läsår.

Bygglov har ännu inte sökts. Det finns därför en risk att bygglov inte meddelas. Bygglovet kan också komma att överklagas, vilket skulle kunna försena projektet. För detta projekt bedöms dock risken för överklagande vara relativt liten.

SISAB har inkommit med en budgetoffert, vilket innebär att projektkostnaden kommer att regleras mot verklig kostnad efter genomfört arbete.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens genomförandeförslag för ombyggnad av Östra Reals gymnasium i samband med ombyggnaden av ventilationssystemet till en bedömd hyreshöjande kostnad om cirka 42 mnkr, motsvarande ett bedömt hyrestillägg år ett om cirka 2,3 mnkr.

Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert 2017-06-16 från SISAB