



Stockholm 2017-06-27
Vår referens: Annika Burström
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Hantverkargatan 2F
112 21 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Bäckaskiftet 1, Sturebyskolan, Enskede

Projektnamn: Verksamhetsanpassningar samt ny konceptskola
Kontraktsnummer: 161001
Projektnummer: 4934, 5016
Fastighetsbeteckning: Bäckaskiftet 1
Diarienummer: 2016-00601

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-04-12, målbildsmöte och samråd, beställningsnummer Gr-2773 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Projektet omfattar ny- om och tillbyggnation på Sturebyskolan. Den nya byggnaden rymmer åtta klasser med hemvist, utförs enligt SISAB:s konceptskola. Byggnad A, B, C, D, E, F och H anpassas efter den planerade kapacitetsökningen på skolan.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Utredningspärm "STUREBYSKOLAN verksamhetsanpassning utredning" daterad 2017-06-19 överlämnad 2017-06-14

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



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

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

Tekniska risker

Sprängningsarbeten kommer att utföras inom hus H vilket är svårbedömt i det här skedet gällande risk.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
146 837 432	(Räntesats 0,95%)	8 567 404
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		570 556
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		9 137 960

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 9 543 778 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, p g a eventuell uppsägning gällande hus G, är: 136 802 kronor på nuvarande hyra.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	10 000 000 :-
-----------------------	---------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter respektive förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 4 månader(utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter respektive genomförandebeställning för ovan projekt är ca 14 månader(utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

I redovisad projektkostnad ingår inte återställning- och materialkostnader för att nyttja ett våningsplan som tillfällig matsal i konceptskolan, detta tillkommer med 3 070 000 kronor.

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet gällande verksamhetsanpassningarna bedömer vi till 3 300 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0
Beräknat specifikt energimål	55	KWh/kvm/år, gäller nybyggnad av konceptskolan.
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BR)	6254	
Kr/kvm (BR), totalt	23479	Beräknat på berörd yta gällande om- till- och nybyggnationen. Endast kundens del av projektkostnaden.
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn + personal, gäller nybyggnad av konceptskolan.
Årshyra kr/person (barn/elev)	7 117	Exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt samt nuvarande hyra.



Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Stockholm 2017-06-28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mari Lindén".

Mari Lindén
Tf. Fastighetschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stig-Erik Öström".

Stig-Erik Öström
Projektområdeschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claes Magnusson".

Claes Magnusson
VD