

Stockholm 2018-02-13
Vår referens: Anders Lööv
Er referens: Hanna Svensson

Utbildningsförvaltningen
Hantverkargatan 2
112 21 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Ångpannan 20, Högalidsskolan, Högalidsskolan, Rivning hus D och nytt hus F, Folkskolegatan 11-13, Tobaksspinnar, Södermalm

Projektnamn: Högalidsskolan, Rivning hus D och nytt hus F, Folkskolegatan 11-13, Tobaksspinnar
Kontraktsnummer: 098002 - Projektnummer: 741640
Fastighetsbeteckning: Ångpannan 20, Högalidsskolan
Diarienummer: 18-2015

Er beställning

Refererande till er beställning; UtbF 2.6.3-9093/2014, daterad 2016-11-28, mellanvarande möten under 2015-2016, målbildsmöte samt styrgruppsmöten lämnas följande redovisning efter utredningsskede där vi erbjuder oss att utföra rubricerande arbete enligt nedan angivna förutsättningar.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Bakgrund

Högalidsskolan har precis genomgått en stor ombyggnation.

I dagsläget är CSI-grupperna förlagda i två separata lokaler i andra delar av stadsdelen. "Söderklasserna" och "Svea's fastighet".

Skolan vill att samtliga CSI-grupper knyts närmare huvudskolan. På Högalidsskolans fastighet finns ett hus D, kontraktet är uppsagt och byggnaden ska rivas för att kunna ge plats för en separat byggnad för CSI-eleverna.

Arbetet med framtagande av denna offert har utförts med ett förenklat arbetssätt. Som underlag för kostnadsberäkning har använts framtagna utredningshandling (med inplacering), daterad 160323. Kostnaden för mark, grundläggning samt byggnad är framtagna med erfarenhetsvärde och uppskattade enligt av SISAB tidigare utförda och motsvarande .

I strävan att kostnadseffektivisera har vi arbetat med förenklingar och förbilligande med avseende på byggnadens multipla möjlighet till nyttjande. Översyn av tekniska lösningar kommer att göras under förslagshandlingsprojekteringen. Omfattning på grov- och finplanering samt lekutrustning kommer att ses över så att vi genom gårdens naturliga förutsättningar och storlek säkerställer en god pedagogisk miljö med avseende på tilltänkt verksamhet för de elever vilka ej klarar av ordinarie skolgårdsmiljö, vidare skall även angöring för färdtjänst klarläggas.

Ett arbete vilket kan bli kostnads- / tidsdrivande är att det kan krävas detaljplaneändring alternativt förenklad sådan då viss del av fastigheten inplaneras på "prickmark" kostnadsdrivande arbete pga tomtens förutsättningar är pålning och sprängning mer kostsam bottenplatta jämfört med platta på mark.

Utförande

Byggnaden består av bottenplatta och mellanbjälklag av betong, fasader utföres som "tunga" och sadeltak. Invändigt är trapphus och hiss är centralt placerat.

Byggnaden inrymmer totalt tre enheter fördelade på två våningar .

Hyresgästens mål med projektet

Att hösten 2023 kunna starta verksamhet i byggnaden.

SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara skollokaler utifrån de förutsättningar vilka skolan delgivit genom möten, en viktig hänsyns parameter är de särskilda behov vilka kan uppstå för CSI elever.

Utredning framgår av följande handling, daterad 160323.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal deltagit.

Tekniska risker

Av Stadsplan framgår att delar av byggnad kommer att landa på "prickmark". Planändringsansökan är gjord och svar denna beräknas till medio april-18

För viss del av schakt- & grundläggning kommer det att krävas sprängningsarbeten.

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
53.407.356	(Räntesats 0,95%)	2.672.221
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		2.504.965

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 2.672.221 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 rivning, är: 0

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	0
-----------------------	---

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 18 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till [kr] kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	0	100	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	[Ange summa]		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm	828		

(BRA)		
Kr/kvm (BRA), totalt	64.502	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), kund	64.502	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	96+6	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev)	27.836	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Per Backe
Fastighetschef

Marie Ungheden
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD