



Stockholm 2018-10-08
Vår referens: Annika Norlund
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
112 21 STOCKHOLM

Inför genomförandebeslut – budgetoffert kv Skiftet 4, Enskede skola

Projektnamn: Enskede skola, Utredning av kapacitetsökning, Stockholmsvägen 24-30
Kontraktsnummer: 136001 - Projektnummer: 742820
Fastighetsbeteckning: Skiftet 4, Enskede skola
Diarienummer: 201600788

Er beställning

Refererande till er beställning GR-3217 daterad 2017-05-22, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

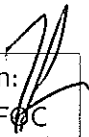
Bakgrund

I mars 2017 lämnade SISAB ett underlag för inriktningsbeslut till Utbildningsförvaltningen och fick därefter en beställning på förslagshandling.

Under arbetet med förslagshandlingen har Utbildningsförvaltningen beslutat att idrottshallen och omklädningsrummen utökas samt att musiksalen flyttas från befintligt hus J till nya hus M, vilket har medfört en program- och planlösningsändring.

Då befintligt skyddsrum kommer att rivas har vi i detta skede räknat med att komplettera den nya byggnaden med ett nytt skyddsrum. Detta eftersom beslut om krav på skyddsrum kan tas först efter det att rivningslov av befintligt skyddsrum har beviljats.

Krävs ett nytt skyddsrum kommer detta att inrymma förrådsfunktioner när det inte brukas som skyddsrum.

Sign: 
☒ FOC
☒ C



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

Hyresgästens mål med projektet

Enskede skola har en önskan om att koncentrera verksamheten till fastigheten Skiftet. I dag har skolan verksamhet i ett antal olika fastigheter i området.

Projektet ska leverera kapacitetsökning till tre paralleller F-6 och fem paralleller 7-9. Målet för kapacitetsökningen är 1038 elever.

För att möta det ökade antalet elever och behovet av utökad kapacitet i matsal och gymnastiksal uppförs en ny byggnad, hus M, som inrymmer kök, matsal, gymnastiksal, musikal och lärosalar för årskurs F-3.

Befintlig huvudbyggnad, hus A-E, verksamhetsanpassas och renoveras. Hus F, G och H kommer att rivas.

SISAB:s mål med projektet:

I samband med verksamhetsanpassningen i hus A-E planerar SISAB att byta ut befintliga ventilationsaggregat och värmesystem, ytskiktsrenovera i klassrum samt byta ut undertak i korridorer och trapphus. Den nya byggnaden ska utformas enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram och certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2017	2018	2019		Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	6 juni					
Förslagshandling		okt				
Beställning senast*			31 jan			
Projektering			jan-dec			
Produktion						
- Etapp 1, nybyggnation hus M				2019-2021	VT2022	jan 2022
- Etapp 2, hus A-E				2022-2023	VT/HT2023	dec 2023
- Etapp 3, rivning och återställning skolgård				2023		
Slutredovisning				feb 2024		

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan. Hänsyn har inte tagits till eventuella överklaganden av bygglov.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	366 150 993
Hyresgäst Anpassning, kr	327 059 843
SISAB:s kostnad, kr	39 091 150

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

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	1 567 826
Restvärde, direktfaktureras, kr (ingår ej i projektkostnaden ovan)	3 853 083

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	15 769 847

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

Aktuell hyra för kv Skiftet 4 är idag ca 8 739 000 kr/ år. Avgående hyra efter rivning av hus F,G och H är ca 1 179 000 kr.

Total hyra för kv Skiftet efter detta projekts genomförande beräknas till ca 23 330 000 kr/ år. Fördelat på 1038 elever ger det en hyra på ca 22 476 kr/ elev/ år.

Utbildningsförvaltningen hyr även lokalerna i Höbärgningen och Körkarlen av SISAB för ca 1756 000 kr/ år som kan beräknas som avgående, då verksamheten flyttas till kv Skiftet.

Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB ombyggnation (i hela %)	64	36	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB nybyggnation (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Berörd yta ombyggnad, kvm (BRA)	8 490		Hus A-E
Kr/kvm (BRA) ombyggnad, kund	8 668		Hus A-E

Yta nybyggnad, kvm (BRA)	4 741	Hus M
Kr/kvm (BRA) nybyggnad, kund	53 794	Hus M inkl rivning och mark
Berörd yta rivning, kvm	1 256	Hus F,G och H
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34	Barn + personal
Årshyra kr/ elev		Se text ovan

Övrigt

Tekniska risker

Befintlig skola är byggd 1915-22 och är grönklassad enligt Stadsmuseet och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan. Detta påverkar utformningen av både om- och nybyggnad.

Under förslagshandlingsarbetet har framkommit att platsen för det nya hus M har en hög grundvattennivå, vilket har medfört en betydligt kraftigare stomme och grundläggning i jämförelse med underlaget för inriktningsbeslut. Det kommer även att ställa krav på produktionen då åtgärder behöver göras för att minimera risk för ras samt för t ex bortpumpning av grundvatten. Dessa risker kommer att behöva utredas ytterligare och mer noggrant i projekteringsskedet.

I befintlig byggnad A-E är planerat 4 st nya hissar som av antikvarisk hänsyn kommer att placeras invändigt i byggnaden. Även för hissakten måste en mer noggrann projektering ske med hänsyn till den höga grundvattennivån.

Med tanke på områdets kulturhistoriska miljö kan det komma att ställas höga krav på gestaltning och utformning i samband med bygglovshanteringen.

Offertens giltighet

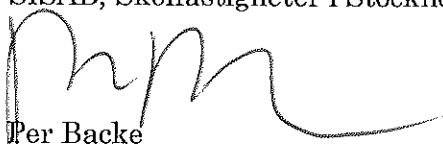
Offerten är giltig t o m. 31 januari 2019 . I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

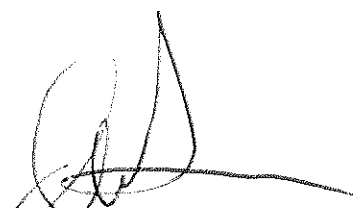
Projektets genomförande förutsätter att bygglov erhålls.

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

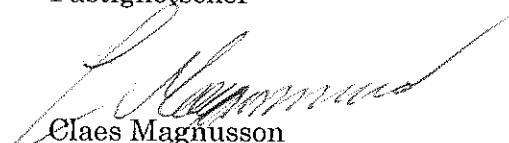
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Backe
Fastighetschef



Anders Eklund
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD

