

Stockholm: 2020-08-10
Vår referens: Sten Wennerström
Er referens: Zenja Ristic

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning
Lokalenheten
Box 22049
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Drivhuset 1, Campus Enskede, Etapp 1: hus A och del av hus G

Projektnamn: Campus Enskede, verksamhetsanpassning, Hus A, C, D, E, F, G, H
Kontraktsnummer: 138001 - Projektnummer: 707850
Fastighetsbeteckning: Drivhuset 1
Diarienummer: 2019-00165

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2019-10-25 med beställningsnummer gy 3867 samt beställning utökad utredning daterad 2020-06-15 med beställningsnummer gr/gy 4055, lämnas följande redovisning efter utredningsskede av etapp 1.

Bakgrund

Utredningen startade i november 2019 med inriktningen att verksamhetsanpassa nuvarande yrkesgymnasium till ett nytt gymnasium med huvuddelen inriktad på högskoleförberedande linjer. En bit in i utredningen delades projektet upp i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av del 1 skulle kunna ske till HT 2022. I beställning 2 dat 2020-06-15, ändras inriktningen till att fastigheten ska inrymma både ett gymnasium och en högstadieskola.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

- Projektbeskrivning dat 2020-08-10
- A-handling avstämningspunkt 3, GH 2020-06-16, sid 4-13 - åtgärdsförslag hus A
- A-handling Avstämningspunkt 3, GH 2020-06-16, sid 4-6 och 26 – åtgärdsförslag tillfälligt serveringskök och matsal i hus G.
- Preliminär tidsplan Campus Enskede dat 2020-06-30

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

Tekniska risker

Risk för upptäckt av större mängd miljöfarligt avfall än utförd inventering påvisar.

Okänt antal mattor med asbesthaltigt svartlim.

Risk för fuktskadade väggar och bjälklag i det befintliga storköket, (etapp 2)

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad för etapp 1, kr	Hyra i kr/ år, ca
25 000 000 (Räntesats 0,70%)	1 500 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	1 500 000

Preliminärt bedömd projekt-kostnad för hela projektet, kr	Hyra i kr/ år, ca
167 000 000 (Räntesats 0,70%)	10 000 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	10 000 000

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.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr etapp 1	16 000 000
SISAB:s underhåll, kr hela projektet	70 000 000

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

Tidsplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för etapp 1 är ca 3 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för etapp 1 är ca 12 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger), under förutsättning att projektering av förfrågningsunderlag beställs samtidigt som förslagshandling och att upphandling av entreprenör kan påbörjas innan genomförandebeställning erhållits. Se bifogad preliminär tidsplan.

SISAB önskar återkomma med slutlig tidsplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet för etapp 1 bedömer vi till 1 140 000:- kronor.

Er del av kostnaden för projekteringsskedet (framtagande av FU) för etapp 1 bedömer vi till 3 000 000:- kronor.

Kostnad för utredningsskedet, etapp 1 bedöms till 800 000:- kronor

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

Kommentar			
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	60	40	% av entreprenadkostnad
Berörd yta etapp 1, kvm (BRA)	6 790		
Berörd yta hela skolan, kvm (BRA)	14 600		Preliminärt, utredning ej klar
Kr/kvm (BRA), etapp 1, totalt	6038		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), etapp 1, hyresgäst	3682		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad

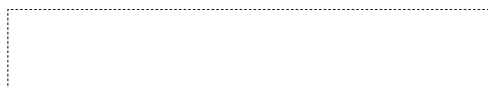
Tillkommande antal barn/elever	330	Preliminärt uppskattat (10 helgruppsrum)
Teknisk kapacitet: Max antal personer matsal	160	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	33+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	4550	

Övrigt

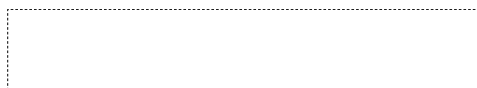
Offerten är giltig t o m. 25 september 2020. I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Sten Wennerström (AD74243)
Projektansvarig



Emma Helin
Projektägare



Claes Magnusson
VD