

Stockholm: 2020-12-01
Vår referens: Ingela Trolle Thor
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
KST 1268, STH 117
106 42 STOCKHOLM

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Bäckaskiftet 1, Sturebyskolan, verksamhetsanpassning Hus A+K, Bastuhagsv.20, Enskede-Årsta-Vantör

Projektnamn: Sturebyskolan, verksamhetsanpassning Hus A+K, Bastuhagsv.20
Kontraktsnummer: 161001 - Projektnummer: 709970
Fastighetsbeteckning: Bäckaskiftet 1
Diarienummer:

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2017-04-10, samråd och beställningsnummer GR- 3175 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund

I april 2016 fick SISAB i uppdrag att utreda en kapacitetsutökning av Sturebyskolan med syfte att möjliggöra fyra paralleller i åk F-6 samt öka med en parallell i åk 7-9. Projektet har resulterat i en ny byggnad, Hus O som är en komplementbyggnad med 8 klassrum för F-3. Den byggnaden kommer att stå klar under november 2020. Under våren 2020 ändrades förutsättningarna för området och kapacitet kan tillskapas på andra håll. Det resulterade i att projektet med verksamhetsanpassningen avbröts i april 2020.

Sisab kommer fortfarande att behöva göra underhåll av ventilationen i Hus H & L vilket planeras att utföras under läsåret 21/22.



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

Den verksamhetsanpassning som kvarstår att göras för skolan är:

- utbyggnad av matsalen (Hus A) med plats för 80-90 personer totalt sett fördelat på flera matlag dvs ca 45 m²
- en mindre ombyggnation av trappan i Hus K.
- ta fram en lösning med lösa moduler till grupprum till Hus H
- utöka ventilationskapaciteten i ett klassrum till full kapacitet (del av SISABs underhållprojekt och enligt tidigare överenskommen fördelning i enlighet med samverkansavtalet för ventilation)
- utöka befintligt datakommunikationsnät enligt Stockholm stads IT-anvisningar

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Underlaget till förslagshandling som togs fram för verksamhetsanpassningen. Tidigare framtagna förslagshandling för delar av verksamhetsanpassningarna innan den tillkommande kapaciteten utgick från projektet

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

För hus A, är detta nya förslag en betydligt förenklad tillbyggnad i ett plan som planeras jämfört mot tidigare utredning. Inga övriga ändringar inom hus A.

Tekniska risker -Verksamhetsfrågor

- Markarbeten och sprängning.
- Ombyggnation i äldre hus
- Befintliga installationer inom hus A.
- Tillbyggnad av befintlig matsal.

Tidigare förslag till utbyggnad var betydligt mer omfattande och i två plan. Nuvarande förslag är en klart förenklad utbyggnad.

Således har t.ex. befintliga installationer i mark som kommer vara kvar ej beaktas i kalkyl. Oklart även var bergnivå finns och kvalité då det tidigare bara skulle tas bort,

Förslaget förutsätter även att befintliga installationer har kapacitet även för denna utbyggnad.

Hyresfördelning

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

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
5 946 000	(Räntesats 0,70%)	385 500 kr/år
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		13 560 k/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		399 000 kr/år

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 210 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 408 460 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.

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

Tidsplan

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

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 12 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). SISABs underhållsprojekt beräknas utföras under 18 månader.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidsplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 800 000 kronor.

Uppskattad kostnad för datakommunikationen för Hus H och L är ca 520 000kr.

Uppskattad kostnad för ventilationsutökningen är ca 740 000 kr.

Nyckeltal

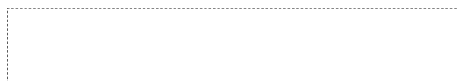
Kommentar			
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	110 kvm		Tillbyggnaden av matsalen 45 kvm samt 10 kvm ombyggnad trappa Hus K, ett klassrum 55 kvm

Övrigt

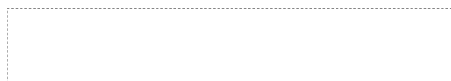
Offerten är giltig t o m. mars 2021. I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Ingela Trolle Thor
Projektansvarig



Nadja Bouzaiane
Projektägare



Per Backe
Fastighetschef