

Stockholm: 2022-02-15
Vår referens: Robert Wetterskog
Er referens: Johanna Slotteborn

Utbildningsförvaltningen, Lokalenheten
Avdelningen för ekonomi och styrning
Hantverkargatan 2F
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut - **Budgetoffert**, kv. Kvarteret Zinket 2, Vent/stambyte hus B,C,D och ombyggnad kök/matsal

Projektnamn: Grimstaskolan, Vent/ stambyte & kapacitetsökning kök/ matsal, hus B,C,D
Projektnummer: 740250
Fastighet: 012001 Zinket 2, Grimsta skola
Diarienummer: 2015-00399

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 4212 daterad 2020-12-21, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp samt önskemål 2022-02-23 om att offerten inte ska omfatta nybyggnaden redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Redan 2015 initierade SISAB ett underhållsprojekt av befintliga hus B, C och D på grund av att de tekniska installationerna (ventilation, rör och el) uppnått sin livslängd och behövde bytas ut. Utbildningsförvaltningen önskade att SISAB, i samband med dessa arbeten, utredde och genomförde verksamhetsförbättrande åtgärder. Skolan kök fanns med på Utbildningsförvaltningen lista över kök med stort behov av renovering.

Utbildningsförvaltningen gav även SISAB i uppdrag att utreda en kapacitetsökning med 100 elevplatser genom en nybyggnad och utökning av befintligt kök och matsal.

2022-02-23 inkom önskemål om att offerten inte ska omfatta nybyggnaden.

Hyresgästens mål med projektet

Utbildningsförvaltningens mål för projektet var i inriktningsbeslutet en kapacitetsökning av Grimstaskolan för att skapa förutsättningar för en rak parallellitet, motsvarande en organisation med tre paralleller i åk F-9 och sammanlagt 730 elever. Sedan dess har det enligt Utbildningsförvaltningen skett förändringar i befolkningsprognosen och elevunderlaget förväntas inte längre öka.

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
En del av Stockholms stad

2022-02-23 inkom önskemål om att projektet inte ska omfatta nybyggnaden för 100 elever.

Övriga planerade åtgärder bedöms dock som ytterst nödvändiga för att skolan ska kunna bedriva en god verksamhet utifrån myndighetskrav. Projektet omfattar fortsatt ombyggnation av kök och matsal, NO-salar, tillgänglighetsanpassningar, tillskapandet av toaletter och utökad ventilation.

Skolans tillagningskök har många bristande funktioner och utbildningsförvaltningen har bedömt att en köksombyggnad på Grimstaskolan är prioriterad.

SISAB:s mål med projektet

Enligt OVK-protokoll har ventilationssystemen inte blivit godkända och vid inspektion har miljöförvaltningen utpekat ventilationen som en allvarlig brist med risk för olägenhet för människors hälsa. Därtill utpekas skolans få toaletter som en brist.

SISAB:s mål för projektet är att ersätta samtliga befintliga ventilations-, rör- samt el- och teletekniska system med nya system som uppfyller dagens myndighetskrav och gällande projekteringsanvisningar per 2021-01-22. Även ytskiktsrenovering av golv, väggar och tak ska genomföras. Befintliga entréer och fönster byts ut respektive renoveras för att klara myndighetskrav och minska driftkostnader. I projektet ingår även radonåtgärder.

Projektbeskrivning

Eftersom de handlingar som låg till grund för förslagshandlingsprojekteringen för hus B, C och D var av spridd karaktär med olika detaljeringsnivå har det initiala arbetet i förslagshandlings-skedet främst fokuserat på att lägga en tydlig grund för vidare arbete. Det var svårt att följa tidigare omfattning för ombyggnationen och i och med att projektet fick nya förutsättningar blev det extra viktigt att ta fram nyckeltal för Grimstaskolan som sedan kunde ligga till grund för framtagandet av det nya lokalprogrammet.

Vid arbetet med att ta fram ett nytt lokalprogram har SISABs konsultgrupp arbetat i nära samarbete med både Utbildningsförvaltningens handläggare och verksamheten. Målbilden var att ta fram ett lokalprogram som säkerställde rätt ytor för verksamheten utifrån projektdirektiv och framtagna nyckeltal samtidigt som tillkommande fläktrumssytor och nya krav i Arbetsplatsens utformning (AFS 2020:1) kunde integreras i en lösning som genererade minsta möjliga byggpåverkan på befintliga byggnader.

Till följd av byggnadens kulturhistoriska värde får förvanskningar av byggnadens exteriör ej genomföras. Projektets antikvarie har bedömt att byggnaden skulle förvanskas om de nya fläktrummen skulle byggas på taket. Till följd av detta har fläktrummen tidigare placerats under mark. Eftersom markundersökningar visar att fläktrummen skulle hamna under grundvattennivå har möjligheten att nyttja befintliga ytor i plan 900 utretts på nytt under förslagshandlingsskedet. Genom att göra avsteg från SISABs projekteringsanvisningar samt genom att optimera verksamhetens nyttjande av lokalerna för fritidsverksamhet är det nu möjligt att tillskapa ytor för de tillkommande fläktrummen inom de befintliga byggnaderna.

Anpassning av kök och matsal har ej hanterats i förslagshandlingsskedet, tidigare framtagna handlingar ligger kvar och är fortsatt gällande.

För arbetet med förslagshandlingen för ombyggnaden har framtagit lokalprogram dat 210623 varit gällande.

Under förslagshandlingsskedet har fördelningen av kostnader mellan SISAB och Utbildningsförvaltningen gått igenom. Överenskommen fördelning framgår av dokument GRS Krysslista Beslutad fördelning dat 2021-12-03. Utöver fördelning enligt krysslistan gäller även att samtliga verksamhetsanpassningar samt åtgärder på grund av AFS 2020:1 ska bekostas av Utbildningsförvaltningen. För ventilationsåtgärder i de befintliga byggnaderna gäller fördelning av kostnader enligt tidigare inriktningsbeslut, dvs Utbildningsförvaltningen står för 42% av kostnaden för hus B och delar av hus C samt för 5% av kostnaderna för hus D.

Sammantaget ger detta en fördelning mellan SISAB och Utbildningsförvaltningen på **65%** respektive **35%**.

Enbart återställande av skolgård ingår i projektet, separat skolgårdsprojekt kommer att bedrivas direkt i tid efter detta projekt är slutfört, varför återställningsnivå behöver diskuteras.

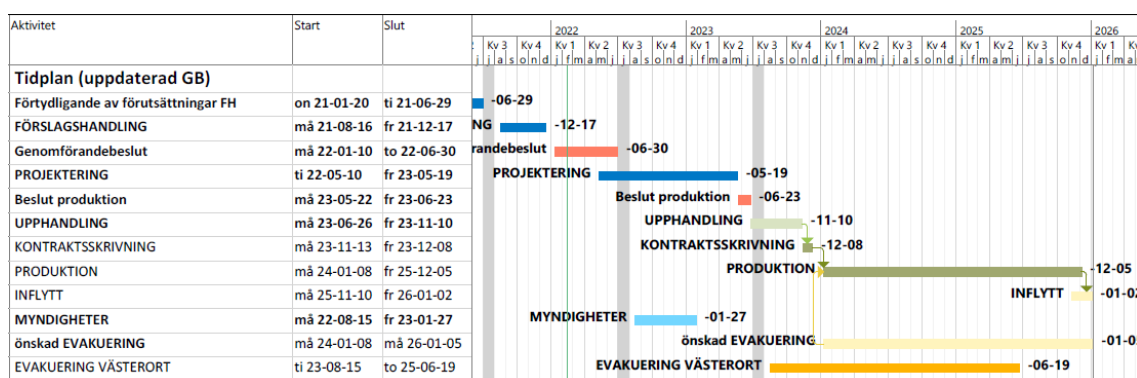
Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Förslagshandlingar 2021-12-14

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

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.



Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Förslagshandling, daterat	3/12					
Beställning senast*		30/6				
Projektering		maj	maj			
Produktion				januari	december	
Evakuering				januari	december	
Prel. Inflytt/hyresföring						januari
Slutredovisning						maj

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

Tider under förutsättning att evakueringen följer önskad tidplan

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad februari 2022. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad (avrundad)	288 000 000 kr	103 500 000 kr	184 500 000 kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	986 864 kr	Fakturerat
Utfakturerat förslagshandling ombyggnad	2 463 865 kr	Fakturerat
Avgår förgävesprojektering på grund av omtag	5 076 637 kr	Fakturerat
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	1 929 024 kr	Preliminärt gällande Storköksinventarier. Ej fakturerat
Summa direktfinansiering	10 456 390 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Utöver dessa kan det tillkomma kostnader enligt "krysslistan" som direktfaktureras verksamheten

Direktfinansiering Nybyggnaden	Belopp*	Kommentar
Utfall 2022-03-01	4 158 973 kr	
fakturerat förslagshandling nybyggnad	2 816 715 kr	Fakturerat
Kvar att fakturera	1 342 258 kr	Inväntar en del fakturor gällande detta

Hyresförändring

Hyresgästens del av total kostnad exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 93 000 000 kr (Räntesats 0,73%)	5 706 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	42 114
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	5 748 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, exkl. nyproduktionsrabatt*)	5 777 000

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 6 890 000 kr/år. (1:a helåret inkl. nyproduktionsrabatt)

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 6 919 000 kr/år. (1:a helåret exkl. nyproduktionsrabatt)

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

De risker som beskrivs nedan är de risker som kvarstår efter det riskbehandlingsarbete som har pågått under skedet. Beskrivna risker är de risker som har en riskprodukt som överstiger 15 och därför bedöms få en stor påverkan för projektet på kostnad, tid och/eller kvalitet.

- Tidplan medger inget utrymme för förseningar, varken gällande beslut, överklaganden eller omtag.
- Projektering från tidigare skeden kvarstår att utföra och/eller får påverkan på kommande projektering.
- Konsulter byts ut mellan skeden
- Evakueringsfönster ej möjligt att påverka
- Överklagan av upphandling av entreprenör
- Lång väg för rullstolsbunden att ta sig till matsal
- Platsbrist för nya installationer på grund av bristfälliga relationshandlingar, avsaknad av inmätning i byggnad med trånga utrymmen
- Ny AFS kan komma att påverka omfattningen ytterligare
- Behov av ansökan för vattendom/anmälan om vattenverksamhet ej fastställt
- Befintliga relationshandlingar stämmer ej med verkligheten

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Utbildningsförvaltningen/SISAB	35%	65%	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	8 276		
Tillbyggd area, kvm (BRA)	136		Tillkommande BRA (soprum + nya driftutrymmen)
Ombyggd area, kvm (BRA)	8 276		
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	35 151 kr		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	12 641 kr		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever	630		
Tillkommande antal barn/elever	0		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	630+120		Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	9 170 kr		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till **96 000 000** kr exkl. index.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast **juni 2022**, kommer nedlagda projektkostnader inkl. administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Robert Wetterskog
Projektägare

Claes Magnusson
VD