



STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2016 -07- 08
Dnr. 2.6.3-10317/2015

Utbildningsförvaltningen
Mikael Kaarre
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför inriktningsbeslut – Ombyggnad av förskola till undervisningslokaler för Backluraskolan

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-11-27, målbildsmöte och samråd lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

Anpassning av förskolan Brunklövergränd 18-20 för skolverksamhet. Förskolan består av två byggnader med vardera två avdelningar. Bruksarean för de två byggnaderna är 440 kvm respektive 426 kvm. En hemvist, inkl. en multisal, per hus ska tillskapas.

Underhållsåtgärder omfattar renovering av fuktskadat golvbjälklag samt anordnande av bergvärmesystem som ersättning för den direktverkande elanläggningen vilken måste rivas i samband med hyresgäst Anpassningen. I kostnaden för underhållsåtgärder ingår merkostnaden för bergvärmesystem i förhållande till ny elvärme.

Rumshöjden i förskolan är 2,5 m. En förutsättning för projektet är att stadsbyggnadskontoret medger avsteg från kravet enligt Boverkets byggregler (BBR) på rumshöjden 2,7 m för undervisningslokaler.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av handlingar daterade 2016-04-13.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representant för er förvaltning deltagit.

Tekniska risker

Rumshöjden, enligt ovan.

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
17 200 000	(Räntesats 2,00%)	1 005 718
Summa DoU	(Dou 481 kr/kvm)	416 566
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		1 422 284

Kostnadsläge maj 2016.

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

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	9 500 000
-----------------------	-----------

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är cirka 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Leveranstiden kan komma att påverkas av tidsåtgången för stadsbyggnadskontorets ställningstagande till rumshöjden.

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 16 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 **800 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan, 128 000 kr, kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	65	35	% av entreprenadkostnad
Berörd area (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	866		

Kr/kvm (BRA) (berörd area)	30831	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	196	

Övrigt

I beställningen av utredningsuppdraget anges att de ombyggda husen ska kunna ändras för att på nytt användas som förskola. Med hänvisning till detta, den stora kostnaden för aktuell anpassning för skolverksamhet, rumshöjd och att behovet av framtida förskolelokaler i området är ovisst är vi tveksamma till att genomföra en eventuell ombyggnad av den befintliga förskolan.

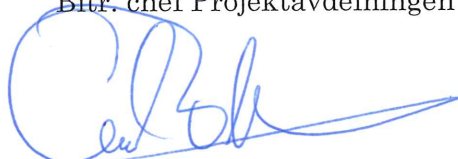
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Stig-Erik Öström
Bitr. chef Projektavdelningen



Carl Bodsten
T.f. VD



Peter Walhed
T.f. fastighetschef Norr

