

Dnr: 201500104

Stockholm, 2016-09-16

Utbildningsförvaltningen

Lokalenheten

Er referens: Hanna Svensson

Box 22049

Vår referens: Shirin Akrawi

104 22 Stockholm

## Inför inriktningsbeslut – budgetoffert – Om- och nybyggnad av Bäckahagen skola

### Er beställning

Refererande till er beställning **Gr 2705** daterad 2016-02-04; målbildsmöten och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

### Utförande

Skolan består idag av 7 huskroppar varav 3 är fristående och de övriga mer eller mindre sammankopplade. Två av de fristående husen är av paviljongkaraktär och i ett plan. Övriga byggnader är byggda ca 1955-1969 och av mycket god kvalitet. De är också klassade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Behovet i området kommer de kommande åren vara väldigt stort och det är viktigt att kunna maximera ytorna i skolan.

Skolan har idag en begränsad klass storlek pga. socioekonomiska regler. Den tekniska kapaciteten ska dock uppgå till 30+2 per klass där detta inte medför allt för stora ombyggnader.

Denna utredning har undersökt möjligheten av en ny kök- och matsalsbyggnad för tillagning av 1000 portioner samt matsalskapacitet om 1000 personers sittning fördelat på tre matlag. Utredningen har även sett över en elevantalsökning från 650 elever idag till ett maxtal upp till 1000 elever genom ombyggnad i skolans berörda fastigheter och att 30 stycken av dessa ska vara högstadiel elever i särskola.

### Hyresgästens mål med projektet

Förslaget innebär en ökning av antalet elever till tre paralleller i årskurs F-6 och fyra paralleller i årskurs 7-9. Detta innebär totalt ca 950 elever, plus 30 elever i grundsärskola.

Befintliga hus G och hus H som är i ett plan kommer att rivas och ett nytt hus uppförs. Nybyggnaden i tre plan ligger i anslutning till tomtens enda möjliga angöring för biltrafik och därför placeras här i bottenplan nytt storkök med effektiv och säker lastplats samt ny matsal. Hemkunskap, NO, bild och musik flyttas och får nya lokaler i nybyggnadens övre plan utöver driftsutrymmen.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)  
Styrelsens säte: Stockholm

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:   
 FOC  
 C 

I övrigt sker en omDispositionering och effektivisering av skolans verksamhet för att maximera elevtalet och kunna arbeta modernt i arbetslag.

Förenklat innebär det att administration, personalutrymmen, elevhälsa och bibliotek/fritidsklubb/levcafé samlas i en huskropp, de yngsta barnen i en, år 4-6 i en, år 7-9 i en.

### SISAB:s mål med projektet

SISAB kommer att se över ventilation, stammar & avlopp samt fönster (främst i befintligt kök), belysning och även ytskikt och de delar som hör till underhåll.

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

### Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

### Hyresfördelning för nybyggnad Hus H

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
71 000 000	(Räntesats 2,00%)	3 930 000
<b>Summa DoU/inhyrning/mark</b> (Dou 481/296/283 kr/kvm inkl rabatt)		783 990
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>		<b>4 713 990</b>

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt **5 271 990** kr/år.

Hyresfördelning nybyggnad Hus H blir istället **5 208 535** kr tillkommande hyra för 1:a helåret vid ändrad amorteringstid från 50 år till 33 år endast, inkl. rabatt.

### Hyresfördelning ombyggnad hus A-D

	Kronor/år
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	<b>2 675 333</b>

Avgående hyra, p g a rivning, är: 578 460kr/år för befintliga hus G och H.

### Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Preliminär bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 24-34månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger). Denna genomförandetid är beroende av evakueringsmöjligheter som ej är utredda i detta skede.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

## SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s kostnad, kr	26 289 000
---------------------	------------

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

### Övrig ekonomi

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Restvärde, <i>direktfaktureras</i> , kr	1 342 173	0

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **4 000 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet hittills beräknat till ca **2 200 000 kronor** kommer att direktfaktureras.

### Nyckeltal


	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	81	19
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	9930m <sup>2</sup>	7140kvm ombyggnad och 2790kvm nybyggnad-
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	14 582 sek	Beräknat på hela projektkostnaden.
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1030	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Inkl. lärare
Årshyra kr/person (berörd yta)	7716 sek	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

### Övrigt

I denna utredning har man inte sett över evakuering enligt kundens önskemål och därmed finns inga kostnader för detta med i beräkningen. Utöver detta har man inte heller sett över idrottsfrågan i och med att det inte finns tillräckligt med platser utan detta har ålagts verksamhetens ansvar.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

  
Marie Ungheden  
Bitr. Chef projektavdelningen

  
Olle Åberg  
Fastighetschef Söder

  
Claes Magnusson  
VD