

Handläggare

Michael Vogtmann
Telefon: 08-508 336 50
Camilla Thunmarker
Telefon: 070-5877061

Till

Utbildningsnämnden
2017-02-02

Genomförandebeslut för ombyggnad av Konradsbergs hus K. NO-salar inklusive tillhörande utrymmen.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om anpassning av campus Konradsberg, hus K, till NO-salar och tillhörande utrymmen för en hyresgenererande projektkostnad om cirka 35,9 mnr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 2,4 mnr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande att anpassa campus Konradsberg, hus K, till NO-salar och tillhörande utrymmen för en uppskattad projektkostnad om cirka 35,9 mnr, motsvarande en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 2,4 mnr första året.
3. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnation av SISAB.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Jan Holmquist
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände i september 2014 SISAB:s förvärv av Konradsberg (kv. Ormbäraren 3). Lokalerna behöver anpassas för att möjliggöra och uppfylla undervisning för naturorienterande ämnen.

Byggnaden omfattar cirka 3 820 kvm varav 2 340 kvm berörs i projektet. På denna yta tillskapas 17 nya salar med 32 elevplatser per klassrum.

För att hus K ska klara av de behov och krav som ställs för lokaler med naturorienterande ämnen krävs anpassningar. Bland annat tillkommer sju laborationssalar med tillhörande prepareringsrum för kemi/biologi, lärararbetsplatser och toaletter, tre salar för fysiklaboration, multisalar, lärosalar och tillhörande gruppum samt ett bibliotek i två plan. Värme-, ventilations- och larmsystem kommer att anpassas och uppdateras. Elinstallationer och belysning kommer att upprustas och kompletteras för att klara verksamhetens krav.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen och grundskoleavdelningen och huvudskyddsombud.

Bakgrund

Konradsbergs hus K har fungerat som studieplats för lärarhögskolans studenter. Sedan år 2012 har Stockholms stad successivt etablerat grundskole- och gymnasieverksamhet på campus Konradsberg. I byggnad K har det funnits ett bibliotek som på senaste tiden har nyttjats som tillfällig matsal då ombyggnation av befintlig matsal och kök pågått.

Nuvarande lokaler uppfyller inte kraven på NO-salar. Därför har utbildningsförvaltningen beställt en verksamhetsanpassning för att kunna klara verksamhetens behov.

I hus K planeras planlösningsändring och verksamhetsanpassning för NO-undervisning och nya klassrum. Skolan kommer efter renoveringen att uppfylla gällande krav för att kunna bedriva verksamhet inom grundskola och gymnasium för naturorienterande ämnen.

Ärendet

Förslaget bygger på de handlingar som togs fram 2016 i samverkan mellan SISAB och verksamheten.

Förslagshandlingar finns framtagna, daterade den 21 oktober 2016, och dessa har huvudskyddsombud tagit del av och godkänt.

Förändringar föreslås i planlösningen då byggnaden idag inte har utrymmen som klarar den kapacitet och de tekniska förutsättningar som ställs för laborationssalar. Därmed kommer rivningsarbete att ske av vissa delar för att optimera anpassningen samt skapa nya utrymmen till klassrum, laborationssalar och tillhörande utrymmen som toaletter och personalrum. Nytt ventilationsaggregat tillskapas som ska klara den kapacitet som laborationssalarna kräver.

Tillfälliga köksinstallationer rivs samt vissa gruppum och kontor som inte går att anpassa till ny planlösning. Öppningar mellan våningsplan gjuts igen för att skapa en optimal planlösning.

Anpassningen omfattar tillskapande av

- fyra fullt utrustade laborationssalar
- lärararbetsplatser
- toaletter
- två laborationssalar med laborationsbänkar med vatten och prepareringsrum, men utan dragskåp.
- re salar för fysiklaboration med bänkar och elanslutning
- fyra multisalar
- fyra lärosalar
- nio gruppum
- två arbetsrum för personal
- ett konferensrum samt bibliotek i två plan utrustat med mediatek och studieplatser
- ny reception på entréplanet

Lärosalarna planeras för cirka 32 elever per klassrum exklusive 2 personal. Totalt 544 elever och 64 personal kommer att få plats i 17 stycken nya salar samtidigt.

Snabbfakta om ombyggnationen

Lokaler och ekonomi

Ägare:	SISAB
Byggnadens yta (m ²):	3 820
Berörd yta i projektet (m ²):	2 340 (Del av byggnad ändras)
Elevantal:	cirka 2 200 elever
Tillkommande årshyra (mnkr):	cirka 2,4
Årshyran före tillägg (mnkr):	56,4
Årshyra/elev (kr):	26 732 (58,81 mnkr/2 200elever)

Kostnader och tidplan

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut, bilaga 1. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till 35,9 mkr och den tillkommande hyreskostnaden till cirka 2,4 mnkr.

Hyresnivån på Konradsberg kommer att öka vartefter olika hus blir klara. Vid köpet av Konradsberg medförde köpeskillingen en viss hyra. Den kommer nu successivt att öka i takt med att flera hus färdigställs. Hus K:s ombyggnad genererar en tillkommande hyra år 1 om cirka 2,4 mkr. Ursprungshyran innan ombyggnaden var 56,4 mkr. Den totala årshyran blir cirka 58,8 mnkr.

Hus A, O, FGZ, S och eventuellt C och B behöver också verksamhetsanpassas men offerter för dessa finns bara tillgängliga för hus S och C i dagsläget.

En definitiv sluttid för projektet kommer att fastslås i samråd med upphandlad entreprenör. Preliminär sluttid är september 2017 och inflyttning oktober 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av att befintliga relationshandlingar, från tidigare fastighetsägare, inte är kompletta och innehåller stora brister kan ändringar behöva genomföras under entreprenaden som kräver omprojektering. Detta kan påverka tidplanen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen förslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande anpassning av Konradsbergs hus K till NO-salar med tillhörande utrymmen med en bruksarea om 2 340 kvm. Det innebär en hyresgenererande projektkostnad om 35,9 mnkr, vilket motsvarar en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 2,4 mnkr och den totala årshyran blir då cirka 58,8 mnkr.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden begär godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för förvaltningens förslag.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert avseende ombyggnad av Konradberg, hus K, daterad 2017-01-11.