

Stockholm, 2017-03-06

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Nytt underlag inför inriktningsbeslut - Om- och nybyggnad, Enskede skola

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2442, daterad 2015-06-30, målbildsmöte och samråd, lämnade SISAB, 2016-11-01, ett underlag inför inriktningsbeslut.

Därefter har Utbildningsförvaltningen tagit beslut om att förslaget ska omarbetas för att minska ytan varför SISAB tagit fram detta förslag med två istället för tre gymnastiksalar. Förändringen innebär en ny planlösning för det nya huset, medan den tänkta lösningen i befintlig byggnad kvarstår.

Utförande

Enskede skola har en önskan om att koncentrera verksamheten till fastigheten Skiftet. I dag har skolan verksamhet i ett antal olika fastigheter i området.

Projektet ska leverera kapacitetsökning till tre paralleller F-6 och fem paralleller 7-9. Målet för kapacitetsökningen är 1038 elever, jämfört med dagens 912 elever där målet är att samtliga elever samlas till fastigheten Skiftet.

Nybyggda lokaler ska utformas enligt Utbildningsförvaltningens funktionsprogram.

För att möta det ökade antalet elever behöver matsalens kapacitet att utökas och behov finns även av ytterligare gymnastiksalar.

SISAB planerar att i samband med verksamhetsanpassningen byta ut befintliga ventilationsaggregat i hus A-E, ytskiktsrenovera i berörda klassrum samt byta ut undertak i korridorer och trapphus.

Hus F, G och H kommer att rivas för att samla funktionerna i befintligt hus A-E samt i den nya byggnaden.

För en utförligare beskrivning hänvisas till bifogad projektbeskrivning.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

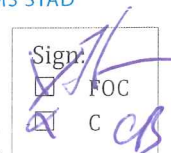
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

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
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm



- Utredningsskisser, ny skolbyggnad, 2017-02-14
- Utredningsskisser, befintlig skola hus A-E, 2016-08-17
- Utredningsskisser, befintlig skola hus J 2016-09-08

Vid projektarbetet har representanter från skolan och Utbildningsförvaltningen deltagit.

Tekniska risker

Befintlig skola är byggd 1920 och är grönklassad enligt Stadsmuseet och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan. Detta påverkar utformningen av både om- och nybyggnad.

I befintlig byggnad A-E är planerat 4 st nya hissar som av antikvarisk hänsyn kommer att placeras invändigt i byggnaden. I detta skede har endast en utplacering av hissarna beaktats och en närmare studie av konstruktion och utformning sker i nästa skede.

Med tanke på områdets kulturhistoriska miljö kan det komma att ställas höga krav på gestaltning och utformning i samband med bygglovshandlingen.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projektkostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
218 000 000	(Räntesats 0,95%)	10 200 000
Summa DoU	(Dou 283 kr/kvm inkl rabatt)	1 400 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		11 600 000

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 200 kr/kvm/år i fem år för den nya byggnaden. Summa tillkommande hyra exkl rabatt blir 12 600 000 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med september 2016 som basmånad.

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

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	23 345 000
-----------------------	------------

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

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 6 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 30 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Hänsyn har inte tagits till eventuella överklaganden av bygglov.

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 6 000 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet, ca 1 700 000 kronor, kommer att direktfaktureras.

Restvärdet hus F, G och H uppgår idag till 3 700 000 kr vilket direktfaktureras efter rivning.

Befintlig hyra för Skiftet är i dag ca 8 400 000 kr/ år.

Avgående hyra efter rivning av hus F, G och H beräknas till ca 900 000 kr/ år.

Efter genomfört projekt blir totala hyreskostnaden för fastigheten Skiftet inkl rabatt ca 19 100 000 kr/ år.

Fördelat på 1038 elever blir årshyran då ca 18 400 kr/elev/år.

Utbildningsförvaltningen har hyresavtal med SISAB på ytterligare två fastigheter, där Enskede skola bedriver verksamhet idag.

Syftet med projektet är att samla verksamheten i Skiftet varför hyran för lokalerna i Högbergsgården och Körkarlen på ca 1 935 000 kr/ år även kan beräknas som avgående.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	90	10	% av entreprenadkostnad
Berörd yta ombyggnad kvm (BRA)	7 580		Hus A-E och J
Berörd yta nybyggnad kvm (BRA)	4200		
Berörd yta rivning	1 256		Hus F, G och H
Kr/kvm (BRA) (berörd yta)	32 900		Nybyggnad och mark (beräknat på byggnadens area)
	10 500		Obyggnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34 st		
Årshyra kr/person			Se text ovan

Övrigt

Den nybyggda delen av skolan är planerad att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

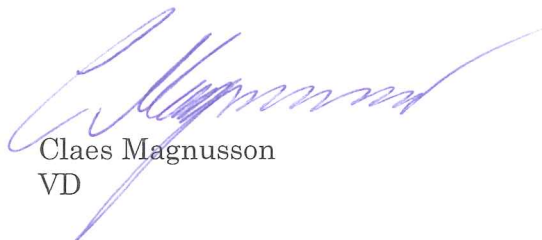
Skolfastigheter i Stockholm AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stig-Erik Öström'.

Stig-Erik Öström
Projektområdeschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Per Backe'.

Per Backe
Fastighetschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Claes Magnusson'.

Claes Magnusson
VD