

Handläggare
Camilla Thunmarker
Telefon: 070-587 70 61
Felix Wickman
Telefon: 076-1233577

Till
Utbildningsnämnden
2017-11-24

Genomförandebeslut för ombyggnad av Kungsholmens gymnasiums kök och matsal

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om ombyggnad av Kungsholmens gymnasiums kök och matsal. Detta till en bedömd hyresgenererande projektkostnad om cirka 6,6 mnkr, med en tillkommande hyra första året om cirka 0,5 mnkr.
2. Utbildningsförvaltningen får i uppdrag att beställa genomförande av ombyggnation av SISAB.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Kungsholmens kök och diskrum är i behov av renovering på grund av fuktskador. I samband med att SISAB utför underhållsåtgärder har de fått i uppdrag av utbildningsförvaltningen att se över att ytor och flöden förbättras och följer funktionsprogrammet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med Kungsholmens gymnasieledning och huvudskyddsombud.

Bakgrund/Ärendet

Utbildningsförvaltningen har beställt verksamhetsanpassningar utifrån att nuvarande lokaler i kök, disk och matsal ska uppfylla funktionsprogrammet och att flöden behöver förbättras. Kungsholmens kök är i stort behov av renovering och har omfattande fuktskador i både kök och diskrum. SISAB ska renovera ytskikt i storkök, diskrum, inlastningsstråk och serveringsutrymme. Ingen utökning av yta eller kapacitet görs. I

samband med SISABs renovering har verksamheten sett över vilken utrustning som behöver bytas ut köket. Förslaget bygger på de handlingar som har tagits fram under 2017 i samverkan mellan SISAB och verksamheten. Förfrågningshandlingar finns framtagna daterade i maj och juni 2017.

I uppdraget från förvaltningen har SISAB, i samband med renovering, sett över ytorna så att de uppfyller gällande funktionsprogram. Detta har resulterat i att ytorna har fått omdisponeras. Expedition och städ har fått flytta och behöver därmed inte passera köket. Vatten och brunn installeras för att skapa möjlighet att skölja av vagnarna. Anpassningar har även gjorts för att skapa yta för specialkost.

Ytterligare åtgärder som har genomförts för att uppfylla funktionsprogrammet är att stekborden tas bort och 2 extra ugnar installeras. Brunnar till kokgrytorna omplaceras för bättre funktion. Diskrummen kompletteras med avfallskvarnar och befintlig fettavskiljare ersätts med ny kombitank som placeras utanför garaget. Kombitanken är större än fettavskiljaren och kräver spräckning av berg och större tryckutjämningsplatta. Väggar i kyl och frysutrymmen görs om. Kylsystemet byts ut och ny kylmaskin placeras i befintligt kylrum. Kylmedelskylare på gården byts till ny och nytt fundament skapas för denna.

Utrustning i grovdisken bibehålls men i övrigt kommer en del nya maskiner installeras som verksamheten kommer att stå för. Detta till en kostnad om cirka 1,65 mnkr.

Serveringens flöde har utretts och resulterat i nya serveringsdiskar samt att fler serveringslinjer har skapats. Servering av specialkost har utformats enligt funktionsprogrammet.

Fuktinventering har genomförts och redovisar att kök och diskrum är fuktskadade. Både väggar och golvuppbbyggnaden måste rivs och torkas ut. Arbetet med detta påbörjades under 2017 och uttorkning pågår. Detta är en del av SISABs underhåll.

Ventilationsaggregatet byts ut helt i köket. Ytskiktsrenovering sker i kök, diskrum samt vid passage till lastintag och omklädningsrum. Klinkergolv i serveringen ses över och byts ut.

Skolan önskar kunna använda diskrummet under tiden renoveringen sker. För att möjliggöra detta krävs tillfällig matning

av värmebatteri och axialfläkt i diskrummet. Ombyggnationen behöver därmed även ske i etapper och hänsyn behöver tas till servering och matsal som behöver kunna vara i drift för verksamheten under ombyggnationen.

Beställning på genomförande har tidigare utfärdats på delegation daterat 17 januari 2017. Den hyresgenererade kostnaden som skulle belasta förvaltningen enligt SISABs tidigare budgetoffert var cirka 4,6 mnkr. Efter erhållen entreprenadkostnad från entreprenören har budgeten för projektet överskridits och kostnaden på förvaltningen har ökats enligt SISABs kostnadsfördelningsförslag. Detta innebär att delegationsnivån har överskridits och ärendet behöver godkännas av utbildningsnämnden för genomförande av projektet.

Snabbfakta om ombyggnationen

Ägare:	SISAB
Berörd yta i projektet:	387 kvm
Tillkommande årshyra:	cirka 0,5 mnkr
Årshyran före tillägg:	12 mnkr + paviljonsbyggnad cirka 1,8 mnkr/år
Årshyra efter tillägg:	12,52 mnkr + paviljonsbyggnad cirka 1,8 mnkr/år
Antal elever:	1 276
Nuvarande årshyra per elev:	cirka 9 404 kr*
Årshyra per elev efter ombyggnad:	cirka 9 812 kr*

**Exklusive tillfällig paviljonsbyggnad, årshyra per elev ca 1 410 kr.
(1,8mnkr/1276 elever)*

Kostnader och tidplan

Från SISAB har erhållits en budgetoffert inför genomförandebeslut, se bilaga. Enligt denna bedöms den hyreshöjande projektkostnaden till cirka 6,5 mnkr och den tillkommande hyreskostnaden till cirka 0,5 mnkr. Ursprungshyran innan ombyggnaden är 12 mnkr exklusive tillfällig paviljonsbyggnad om cirka 1,8 mnkr per år. Den totala årshyran blir cirka 12,5 mnkr efter ombyggnaden exklusive tillfällig för paviljonsbyggnad.

Projektkostnaden är baserad på tidigare kalkyl som SISAB lämnat inför det tidigare genomförandebeslutet, (ursprunglig projektbudget cirka 4,6 mnkr), med tillkommande kostnad på grund av högt anbud från entreprenören. Den tillkommande kostnaden som belastar utbildningsförvaltningen omfattar cirka 2 mnkr. SISAB har valt att fördela tillkommande kostnader från anbudet procentuellt likvärdigt mellan SISAB och utbildningsförvaltningen, motsvarade tidigare kalkyls procentuella fördelning. Cirka 40 procent av projektkostnaden belastar utbildningsförvaltningen och cirka 60

procent SISAB för underhållsåtgärder. Ingen uppdaterad kalkyl har erhållits, enbart ny budgetoffert.

De kostnader som belastar utbildningsförvaltningen är kostnader som berör verksamhetsanpassningen med förändrad planlösning i kök och tillhörande justeringar i VVS och byggåtgärder som krävs för denna anpassning.

Byggstart är planerat omgående efter att beslut om genomförande tas. Preliminär sluttid är augusti 2018. Tidplanen gäller under förutsättningen att SISAB får en beställning om genomförande senast 27 november 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En ny kombitank ska installeras och det finns en risk för tillkommande kostnader på grund av oklara markförhållanden och riskfylld placering vid garage. Tillkommande myndighetskrav och risk för trafikavstängningar och eventuell evakuering vid garage när ny kombitanks placeras under mark kan även påverka projektbudgeten. Hänsyn till pågående verksamhet kan i viss mån innebära hinder för entreprenaden. Byggarbeten måste därför planeras noggrant för att inte påverka tiderna. Provisorier kan behöva anordnas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för renovering och ombyggnad. Detta till en bedömd total projektkostnad om cirka 6,5 mnkr, vilket motsvarar en tillkommande årlig hyreskostnad om cirka 0,5 mnkr. Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Budgetoffert, Genomförandebeslut, daterad 2017-10-17