

Stockholm
Vår referens: Jan Hjertröm
Er referens: Emil Hjort

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – Kv Snösättrahöjden 1, Snösättraskolan, nybyggnad, ombyggnad samt ny idrottssal

Projektnamn: Snösättraskolan, utbyggnad, ombyggnad samt ny idrottssal, Stövargatan 4,
Vallhornsgatan 21,23

Kontraksnummer: 158001 - Projektnummer: 749770

Fastighetsbeteckning: Snösättrahöjden 1

Diarienummer: 2017-00432

Er beställning

Refererande till er beställning GR 3252 daterad 2017-07-03 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Verksamheten skall anpassas till en 2 parallellig F-6 skola för ca 420 elever. Skolan skall också verksamhetsanpassas med bättre förutsättningar för elevhälsa, personalytor och lärararbetsplatser, konferens och mötesrum, tillgänglig expedition och bättre förutsättningar att bedriva biblioteksverksamhet. Detta utförs genom en anpassad tillbyggnad. Förutsättningarna för personalen att arbeta effektivt och med god arbetsmiljö förbättras. Dessutom är den befintliga idrottssalen tekniskt föråldrad varvid ny idrottssal och musikundervisning uppförs i en separat nybyggnad. Även uppgradering av den yttre skolmiljön kommer att ingå i projektet.

Sign:

FOC
 C



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

Hyresgästens mål med projektet

Det huvudsakliga målet med projektet är inte att generera elevplatser utan att ge goda förutsättningar för personalen att bedriva undervisning med kvalitet samt att inneha en fungerande administrativ del i skolan. Det innebär att ge förutsättningar att bedriva en 2 parallellig skola för ca 420 st elever, tillskapa bättre arbetsmiljöförhållanden och förutsättningar för personalen att bedriva ändamålsenlig undervisning, tillskapa en modernare och mer funktionell skolmiljö för eleverna.

SISAB:s mål med projektet:

Sisab kommer att utföra underhållsarbeten av ytskikt i lokaler som ej berörs av ombyggnaden. Sisab kommer även att byta ut vvs och elsystem som ej berörs av tillbyggnaden.

Tidplan, denna offert

Utredningshandling daterad 2017-03-17

Förslagshandling daterad 2018-02-16

Projektering förfrågningsunderlag planeras att utföras dec -18 till nov -19

Upphandling entreprenör planeras att utföras dec -19 till apr -20

Förslag på etappindelning:

Produktion etapp 1, hus A och (D) sommaren -20 tom årsskiftet -20/21

Produktion etapp 2, hus B och F årsskiftet -20/21 tom våren -22

Produktion etapp 3, hus C from sommaren -22 tom årsskiftet -22/-23

Produktion etapp 4, hus G from sommaren -23 tom sommaren -24

Produktion etapp 5, hus E sommaren -24

Produktion etapp 6, återställning skolgården sommaren -24 tom hösten -24

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	146 228 000kr
Hyresgästanpassning, kr	126 228 000 kr
SISAB:s kostnad, kr	20 000 000 kr

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annand ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader UH	888 tkr	100tkr (tas i FH)
Nedlagd kostnad FH 4,7mkr	3900tkr	800tkr
Restvärde hus E, uppskattat för år -24, direktfaktureras	250 tkr	0

Det finns i dagsläget en fjärrvärmeledning i kulvert under hus B som korsar skolan på dess väg upp till närliggande flerbostadshus. Det är Fortums ledning och målet är att ledningen skall flyttas. Det är både Sisab och Fortum överens om. Kostnader med anledning av detta som kan tillfalla projektet är ej inräknad.

Anslutande befintlig avlopps stam från servispunkt till skolan har en viss dimension. Skolans utökning medför ökande flöden. En eventuell uppgradering är ej inräknad i projektet.

Kostnader för hyra av evakueringslokaler, ex vis Rågsvedskolan samt flyttkostnader i samband med evakueringar ingår inte i projektkostnaden.

Ersättning för tomträttsavgäld kan tillkomma på grund av att reglerna är något oklara för tillfället.

Risker

-Det kommer att vara en stor utmaning att tillgodose arbetsmiljökrav för lärare och elever under produktionstiden. Även avstängningar mot tredje person kommer att vara omfattande och kostnadsdrivande. Det är svårt att förutse och prognostisera dessa kostnader.

-Att leveranser och lossning av material kan ske på ett säkert sätt utan påverkan för skolverksamheten.

-Fjärrvärmeledningen, beskrivande text se "Annand ekonomisk information"

-Serviceledningen, beskrivande text se "Annand ekonomisk information"

-Eftersom produktionstiden är under en längre tidsperiod kan elever komma att få gå mer än ett helt låg eller mellanstadium i en skola som är under ombyggnad.

Hyresfördelning

		Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		6282tkr

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	85	15	% av entreprenadkostnad
Energimål hus F	Enl BBR		KWh/kvm/år
Energimål hus G	Miljöbyggnad silver		KWh/kvm/år
Berörd yta totalt (BR ²)	5119		Hus A, B, C, F, G
Berörd yta nyproduktion (BR ²)	1416		Hus F, G
Berörd yta ombyggnation (BR ²)	3703 (341)		Hus A, B, C, (samt rivning hus E)
Kr/kvm (BR ²) totalt	28600		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BR ²) kund	24700		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Kr/kvm nyproduktion samt uppgradering hus B	37000		Hus F & B
Kr/kvm nyproduktion	46000		Hus G
Teknisk kapacitet: Max antal personer	420 + 40-60		Elever + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/elev	15000		Baserat på tillkommande hyra

Övrigt

-Hyresberäkning nybyggnad daterad 2018-06-07, bilaga 1, (2 sid)

-Hyresberäkning ombyggnad daterad 2018-06-07, bilaga 2, (2 sid)

-Delar av kostnadsberäkning på FH daterad 2018-03-12, bilaga 3, (6 sid)

-Redovisning av ytor där ytskiktsunderhållet bekostas av Sisab, bilaga 4, (9 sid)

Projektet redovisas för en ombyggnad med kvarsittande verksamhet.

Projektet förordar dock en evakuering under produktionstiden. Det skulle totalt sett minska projektkostnaden, korta produktionstiden, inga provisoriska lösningar för verksamheten gällande ventilation, värme och vatten samt avstängningar mot tredje person i mindre omfattning. Uppskattad produktionstid är 2 år, exklusive skolgård och hus E.

Offerten redovisas med en lösning där musikundervisningen ligger i hus G. Kostnaden för hus G kan minskas om musikundervisningen kan anpassas till befintliga lokaler i hus C där biblioteket idag ligger.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. den 20 november 2018. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Mari Lindén
Tf förvaltningschef

Marie Rosfors
Tf avdelningschef

Sofia Johansson
Tf VD

