

Stockholm
Vår referens: Christina Gustafsson
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
104 22 Stockholm

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut – kv. Söderholmen 1, Söderholmsskolan

Projektnamn: Söderholmsskolan, Utökning kök, matsal, hemvisten, idrott mm, Våruddsringen
202, 204, 206

Kontraksnummer: 164001 - Projektnummer: 752410

Fastighetsbeteckning: Söderholmen 1, Söderholmsskolan

Diarienummer: 2017-00605

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2017-09-26 med beställningsnummer Gr 3129 lämnas följande redovisning efter utfört utredningsskede.

Bakgrund

Söderholmsskolans kapacitet behöver utökas då staden planerar att bygga fler bostäder i Vårberg inom ramen för projektet Fokus Skärholmen. En ny detaljplan håller på att arbetats fram för att möjliggöra en utökad kapacitet, avveckla tillfälliga lokaler och samla skolans verksamhet inom skoltomten.

Idag har skolan en kapacitet för 630 elever, varav 360 platser i permanenta lokaler som kan behållas. Utredningen visar en utökning till kapacitet för 4-parallellig skola årskurs F-6, dvs 28 klasser med 30 elever/klass, 840 elever.

Skolan ska vara omställningsbar till 3-parallellig F-9 skola för totalt 900 elever. Skolans kök, matsal, idrott och specialsalar byggs efter denna förutsättning. För att 900 elever ska inrymmas kommer anpassning av skolans hemvisten krävas, bilaga 5.

För att nå efterfrågad kapacitet och samtidigt skapa en yttre miljö som är hållbar för 900 elever behöver en rad åtgärder göras.

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

Utförande

Projektgruppen har kommit fram till att det mest kostnadseffektiva är att behålla hus A där relativt omfattande renovering nyligen (2016-17) har genomförts. Hus A har därmed ett högre restvärde, beräknat till 13,8 Mkr år 2021.

Hus A har kapacitet för 360 elever och vi behöver alltså komplettera med ytterligare 480 elevplatser för att nå målet med 840 elevplatser - omställningsbart till 540 platser för att nå 900 elever vid 3-parallellig F-9 skola.

Vi räknar 840 elevplatser i denna offerts nyckeltal då skolans hemvisten planeras för det och det kommer krävas anpassningar den dag man vill ställa om skolan till 3-parallellig F-9 skola för 900 elever.

För att klara kapacitet med kök och matsal för 900 elever behöver ett nytt kök och en ny, större matsal byggas. Planen är att bygga ny kök/matsal i en byggnad där även administration och hemvisten placeras, detta i planerade hus H.

Lokaler för idrott, trä/metall- och textilslöjd, samt musik och bild planeras i nya hus J. Alla dessa lokaler bör gå att göra tillgängliga för uthyrning utanför skoltid.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Söderholmsskolan Utredningshandling 2018-04-27
 - Bilaga 1, Projektbeskrivning
 - Bilaga 2, Gestaltningssidé
 - Bilaga 3, Lokalprogram 2018-04-27
 - Bilaga 4, Typrumsbeskrivning
 - Bilaga 5, Omställbarhet till F-9

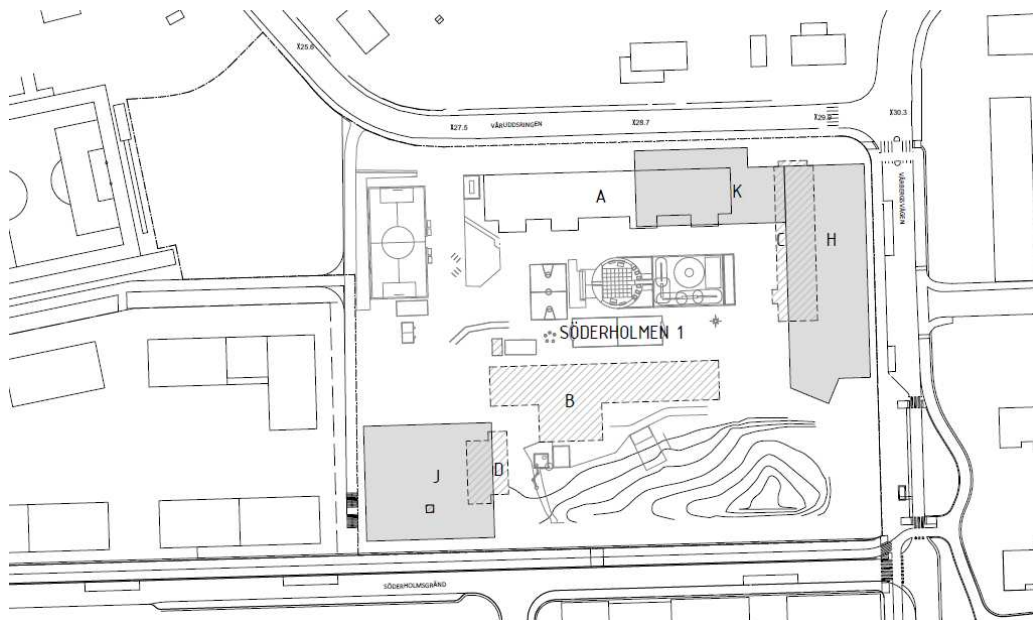
Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.



Illustration mot nya hus H, där hemvisten, administration, kök och matsal planeras.

Tekniska risker

Inga extraordinära tekniska risker har identifierats, men normala utmaningar i form av sprängningsarbeten, och samordning med andra byggherrar - Riksbyggen och Stockholm stad finns.



Hus A, 2172 kvm – befintlig byggnad med hemvisten, bevaras

Hus B – rivs

Hus C – rivs

Hus D – rivs

Hus H, 5172 kvm – ny byggnad med kök, matsal, adm., bibliotek och hemvisten

Hus J, 1395 kvm (idrott) + 712 kvm – ny idrottssal, slöjd- bild och musiksalar

Hus K – möjlig framtida utbyggnad när hus A ska ersättas.

Total area hus A, H och J blir 9451 kvm, inklusive idrott.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt senaste Ramavtal för utbildningslokaler, med värden enligt nedan.

I bedömning av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

Offerten baserar sig på att skolan evakueras helt under entreprenadens genomförande. I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskede.

I bedömd hyra ingår kostnader för tomträtt/arrende enligt dagens nivåer.

Bedömd projektkostnad hus H och J, kr	Hyra i kr/ år, ca
324 000 000 kr (Räntesats 1,05%)	14 025 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)	1550 000
Tomträttsavgäld enligt dagens nivå	262 000
Övriga rabatter och tillägg (16 kr/kvm)	117 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) avrundat	15 954 000 kr/år

I summa tillkommande hyra ingår rabatt om 204 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 15 954 000 + 1 485 000 = 17 439 000 kr/år.

Bedömd projektkostnad hus A ombyggnad, kr	Hyra i kr/ år, ca
710 000 kr (Räntesats 1,05%)	36 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) hus A	36 000 kr/år

Avgående hyra, simulerad till 2021 är:	Hyra i kr/ år, ca
☑ avgående hyra p g a rivning hus B, C, D	-1 609 000
☑ avgående hyra paviljonger	-2 974 000
☑ avgående hyra Laxholmsbacken	-730 000
Summa avgående hyra	-5 313 000 kr/år

Summering hyra	Hyra i kr/ år, ca
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	15 954 000
Kvarvarande hyra hus ☑ (simulerad)	2 750 000
Tillkommande hyra hus ☑ p g a ombyggnad	36 000
Summa hyra (1:a helåret) för hela skolan	18 740 000 kr/år

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning är ca 10 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning är ca 10 +24 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Preliminärt är byggstart möjlig år 2021.

Entreprenadens tidplan måste samordnas med Stockholm stad som ska bygga om ledningsnät, gator och gångvägar i området, samt Riksbyggen som ska bygga bostäder alldeles intill skolan.

Övrig ekonomi

Kostnaden för genomförande av förslagshandlingskedet bedömer vi till 6 000 000 kr kronor.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad (kr)
Fakturerade nedlagda kostnader	1 070 367 kr
Återstår att fakturera Utredning, ca	2 780 000 kr
Restvärde, beräknat till 2021-12	
Direktfaktureras Hus B	1 296 000 kr
Hus C	831 000 kr
Hus D	2 071 000 kr
Rivning Hus B, C & D direktfaktureras	2 700 000 kr

Totala restvärdet 2021-12 är beräknat till 17 995 000 kr, varav kvarvarande hus A står för 13 797 000 kr.

Laxholmsbacken med beräknat restvärde förs över till Stockholm stad och belastar inte Utbildningsförvaltningen.

Nyckeltal

		Kommentar
Nybyggnad, kvm (BR ²)	7279 kvm	Hus H och J
Ombyggnad, kvm	332 kvm	Hus ²
Beräknat specifikt energimål	Miljöbyggnad silver	Gäller nya hus H och J
Kr/kvm (BR ²), nybyggnad hus H och J inkl. finplanering skolgård	44 512	Kalkyl projektkostnad hus H och J, samt skolgård.
Kr/kvm (BR ²), ombyggnad	2 140	² npassningar till hemvisten.
Teknisk kapacitet: Max antal personer	900+ca 100	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	30+2	Barn + personal
Årshyra kr/elev totalt för skolan räknat på 840 elever	24 100 kr/elev, år	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt (18 740 000+14,85000)/840=

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Per Backe
Fastighetschef

Maja Nilheim
Projektområdeschef

Claes Magnusson
VD