Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Stockholm: 2019-04-24
Vår referens: Jonas Bergquist
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv Vendelsö 2, Kapacitetsökning Hästhagsskolan, Farsta

Projektnamn: Hästhagsskolan, Nybyggnad kapacitetsökning
Kontraktsnummer: 097001 - Projektnummer: 752420
Fastighetsbeteckning: Vendelsö 2
Diarienummer: 2014-00780-3

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 3546 daterad 2018-06-21, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Centrala Farsta står inför en omfattande expansion med många kommande nybyggnadsprojekt av bostäder. Farsta är utpekat som tyngdpunkt i översiktsplanen för Stockholm. Inom programmet för Tyngdpunkt Farsta planeras ca 8 000 nya bostäder. Det motsvarar ett behov av motsvarande tre nya fullstora grundskolor, åk F-9, med ca 900 elever vardera, i området.

Därför har en förslagshandling nu genomförts för att se över möjligheten att kunna utöka Hästhagens skola (byggd 1959) och dess befintliga lokaler. Utökningen ska ske inom befintlig detaljplan. Skolan blir 3-parallellig F-9 för 900 elever.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Hyresgästens mål med projektet

- Kapacitetsökning av ca 480 ytterligare skolplatser till totalt 900 platser.
- Organisation för F-9 fördelat på tre paralleller med totalt 30 klasser. Ombyggnationen görs i enlighet med 2017 års funktionsprogram där så är möjligt.
- Hela skolans lokalkapacitet av kök, matsal, specialsalar, idrottsfunktion, personalarbetsplatser, wc etc. ska säkerställas i projektet.
- Tillgänglighetsanpassning utifrån tillgänglighetskraven i PBL.
- Skolgård anläggs i enlighet med 2017 års funktionsprogram för skolgård.

SISAB:s mål med projektet:

Att i samband med hyresgästanpassningar kunna utföra en totalrenovering på den gamla delen för att på så sätt få största möjliga samvinst för tid, ekonomi och kvalitet. Planerat underhåll för hus A, B, C:

- Fönster, entrepartier
- Yttertak
- Ytskiktsrenovering golv, väggar, undertak
- Ventilationssystem
- Värmesystem
- Vatten och Avlopp
- Starkström, svagström, belysning, säkerhetssystem
- Styr- och övervakningssystem

För hus D, E samt F planeras inom projektet inga underhållsåtgärder.

Risker

Riskerna är framför allt ekonomiska. Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden. Eventuella överklaganden kan riskera att tidplanen för projektet försenas, vilket kan medföra merkostnader. Då utförandet ska upphandlas finns även en risk för överprövning, vilket kan försena tidplanen. Då SISAB har lämnat en budgetoffert finns det en risk att det rådande marknadsläget vid upphandlingen leder till ökade kostnader. Inga extraordinära tekniska risker är i nuläget identifierade annat än att arbetet kräver sprängning. En geoteknisk undersökning är gjord. Vissa befintliga bjälklag kommer att röntgas för att lokalisera ingjutna draglinor och bestämma status. Miljöinventeringar har utförts, dock kan eventuella okända miljöproblem dyka upp under produktion.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

GB GS

Nybyggnad hus G, H samt tillbyggnad med matsal och hiss hus A & B:

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
206 059 843	(Räntesats 1,25%)	9 321 447
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		856 521
Övriga rabatter och tillägg		47 328
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		**10 225 296**

Ombyggnad av hus A, B, C:

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
100 093 670	(Räntesats 1,25%)	6 219 293
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		0
Övriga rabatter och tillägg		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		**6 219 293**

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 207 kr/kvm/år i fem år, gällande nyproduktion.

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

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

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, p g a rivning, är 0 Kronor. Avgående hyra för rivet sophus (15 kvm) ingår i ovan.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	50 742 849

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

Hyresfördelning och nyckeltal redovisas i två olika delar. En del som berör nybyggnation och tillbyggnad samt en del avseende ombyggnation av den gamla skolan. Detta för att lättare kunna särskilja SISABs kostnader kontra hyresgästens.

JB GS

Nyckeltal- Ombyggnader

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	66	34	% av entreprenadkostnad
Berörd yta, kvm (BRA)	5901		
Nuvarande yta, kvm (BRA)	5901		
Kr/kvm (BRA), totalt	25222		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	16962		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	420		
Tillkommande antal barn/elever	0		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	470		Barn/elever + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	14 808		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Övrigt

- Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.
- Ovan angivna kvm avser BRA (Bruksarea).
- BRA-ytor för de två nya hissarna i den gamla skolbyggnaden samt kökets nya soprum ingår i nyckeltal för ny och tillbyggnader.

JB GS