

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2019-05-29

Ärende 7.2

DNR: 2019-00243

2019-05-05

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut avseende nybyggnad, Solhemsskolan kv. Gudbjörn 6, Spånga

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att godkänna inriktningen för Solhemsskolan samt uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut enligt redovisningen med en investeringsutgift om 98 mnkr, varav 92 mnkr är hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning för att se över möjligheterna att tillskapa en ny byggnad på Solhemsskolan för att ersätta befintliga paviljonger. Den nya byggnaden ska bl.a innehålla hemvister för undervisning och ett nytt tillagningskök med matsal. Med den nya byggnaden skapas 168 elevplatser. Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 4 626 tkr. Årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 12 tkr per elev. Den nya byggnaden beräknas stå klar till höstterminen 2023.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

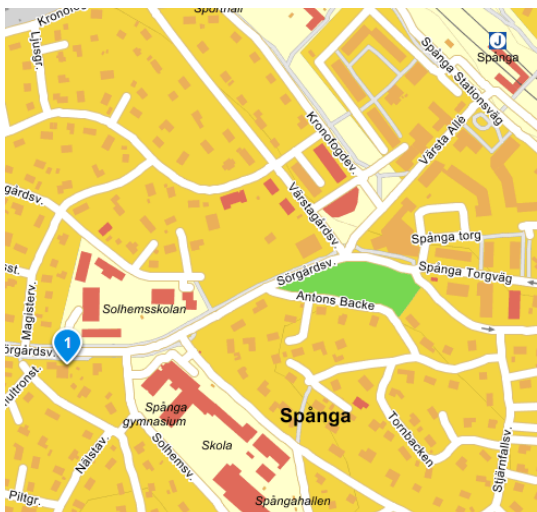
Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Solhemsskolan är en F-6 skola med 491 elever. Solhemsskolans ursprungliga byggnad (B) uppfördes 1912. Sedan dess har några byggnader tillkommit, se situationsplanen nedan. I byggnad A, B, E bedrivs undervisning, varav byggnad E är en paviljong. Byggnad C är ämnad för administration. Byggnad D har varit fritidsklubb för barn över 9 år men är numera uppsagd. Paviljongen F är också riven. Kök och matsal som tidigare låg i hus A har evakuerats till en tredje paviljong p.g.a. att lokalerna blev utdömda. Paviljongen är placerad söder om hus A (ej med på situationsplanen).

Utbildningsförvaltningen har 2018-06-28 beställt av SISAB att utreda möjligheten att ersätta paviljongerna med en enda ny byggnad inom skolans tomtmark.



Skolans placering.

Bildkälla: Eniro



Situationsplan.

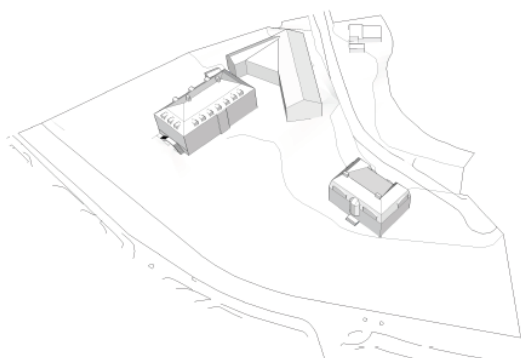
Bildkälla: Stockholms stad



Solhemsskolan hus A. Bildkälla: Stockholms stad

Ärendet

I projektet har ingått att utreda möjligheterna att ersätta båda nuvarande paviljonger med en enda ny byggnad inom skolans tomtmark. En byggnad i två plan planeras med ändamålsenliga lokaler, plus vindsvåning för teknikutrymme. Den placeras där paviljong F tidigare låg. I byggnaden ska ingå 8 lärosalar med grupprum, storkök, matsal och lärosalar. Köket ska även ha möjlighet att kunna leverera mat till Solhemsängen.



PERSPEKTIV, ÖVERSIKT

Solhemsskolan, den nya byggnadens placering vid Hus A

Tidplan

Budgetoffert är skickad till Utbildningsförvaltningen i maj 2019 och under förutsättning att beställning inkommer senast augusti 2019 så kan förslagshandlingen bli klar i augusti 2020.

Projektering planeras då att starta december 2020 och produktion oktober 2021. Den nya byggnaden kan stå klar till Höstterminen 2023.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms uppgå till 98 215 tkr, varav 91 658 tkr är hyresgenererande.

Investering för nybyggnaden om 2125 kvm är 46 136 kr/kvm. Hyresgästens del motsvarar 43 050 kr/kvm.

I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakuering, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionskedet.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och bedöms till 4 626 tkr under det första helåret.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	7 666 193	8 339 110
Antal elever	504	672
Årshyra/elev (kr)	15 210	12 409
Yta totalt kvm	4948	5906
Kvm/elev	9,8	8,8

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

Avgående hyra för paviljongerna uppgår till 3 953 417 kr/år och är avräknade i ovan tabell för framtida årshyra. Likaså är ytan för dessa, 1167 kvm avräknad i framtida yta.

Risker

Riskerna är framförallt ekonomiska. SISAB 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. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade. Geo-undersökning är ej gjord. Kalkylen är delvis upprättad efter jämförbara projekt som SISAB utfört, även där finns risk för ekonomiska avvikelser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från Utbildningsförvaltningen deltagit.