

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2019-05-25

Ärende 8.7

DNR: 2019-00243

2019-05-08

Handläggare: Anders Eklund  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Reviderat genomförandebeslut kapacitetsökning med ny- och ombyggnad, Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7, Bandhagen

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra om- och tillbyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 283 mnkr, varav 254 mnkr hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

SISAB har 2019-04-23 lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende om- och tillbyggnad av Bäckahagens skola. Detta är ett omarbetat förslag sedan tidigare genomförandebeslut 2017-09-26. Målet är att öka skolans kapacitet med 547 elever till 1110 elever. Ett nytt hus med tillagningskök och matsal samt hemvisten för årskurs F-3 planeras, hus A-D byggs om. SISAB kommer att byta ut värme-, el- och ventilationsinstallationer samt undertak och ytskikt i de lokaler som inte berörs av verksamhetsanpassningar så att hela skolan får en enhetlig kvalitet. Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 15 mnkr. Den totala årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 22 tkr. Inflytt sker i etapper fram till hösten 2024.



## Bakgrund

Skolan består idag av 7 huskroppar, varav 3 är fristående. Två av de fristående husen är av paviljongkaraktär i ett plan, de övriga byggnaderna är uppförda 1955-1969 och av mycket god kvalitet. Byggnaderna är klassade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Behovet i området de kommande åren beräknas vara väldigt stort och det är viktigt att maximera nyttjandegraden av skolans lokaler. Det finns ett tidigare genomförandebeslut från 2017-09-26. Utbildningsförvaltningen tackade nej till det förslaget och inkom med en ny beställning 2018-06-11 för att ta fram en omarbetad förslagshandling. Denna avsåg att öka skolans kapacitet från dagens 563 (teknisk kapacitet) till 1110 elever med tre paralleller F-6 och fem paralleller 7-9 plus grundsärskola om 30 elever (en elevgrupp per stadie). Ett nytt tillagningskök ska byggas för att anpassas till det nya elevantalet. I projektet ingår inte en kapacitetsökning av idrotten, skolan hänvisas till att hyra in sig i närliggande idrottssalar.



*Bäckahagens skola, placering. Bildkälla: Eniro*

## Ärendet

Målet med projektet är att öka skolans kapacitet till 1110 elever. För att nå målet planeras en ny byggnad, J som ska innehålla tillagningskök med kapacitet för 1300 portioner och matsal med plats för 300 personer i nedre plan. Huset kommer även innehålla hemvist för de yngsta barnen, åk F-3, i två plan och teknikutrymmen kommer att placeras i ett fjärde plan.

Verksamhetsanpassningar kommer att göras i befintliga byggnader A-D. SISAB kommer att byta ut värme- och elinstallationer i hus A-D samt byta ut ventilation och belysning i de delar som inte berörs av verksamhetsanpassning. I dessa delar byter

SISAB även undertak och gör ytskiktsrenovering så att skolan efter ombyggnad får ett enhetlig utseende. SISAB rustar redan innan projektets genomförande upp skolgården bakom hus C, behovet finns och det underlättar även internevakuering.

På skolan finns idag två paviljonger, G och H som kommer att rivas.



*Situationsplan Bäckahagens skola.*



*Nytt hus J, Bäckahagens skola.*

### Evakuering

På verksamhetens begäran kommer de att finnas kvar på skolan under ombyggnaden. En ny paviljong med 9 klassrum kommer lösa internevakueringen.

### Tidplan

Genomförandetid efter beställning beräknas till 5-6 år med internevakuering. Under förutsättning att beställning från Utbildningsförvaltningen inkommer senast oktober 2019 så kan projektering ske under 2020. Produktion kommer att ske etappvis under 2020-2024. Slutlig tidplan görs tillsammans med senare upphandlad entreprenör.

### Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 282 650 tkr, varav 254 120 tkr är hyresgenererande. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade i investeringsutgiften.

Investering för nybyggnaden är 39 800 kr/kvm för en yta på 3358 kvm (BRA)

Totala investering för ombyggnad inkl. tillbyggnad 13 358 kr/kvm på en berörd yta om 11150 kvm (BRA). Den hyresgenererande delen är 10 799 kr/kvm.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler, giltigt från 1 april 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 14 960 tkr.

Tillkommande paviljong om 9 klassrum beräknas medföra en hyra om ytterligare ca 4 500 000 kr/år under ca 3 år av entreprenaden.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	10 002 590	24 962 590
Antal elever	563	1 110
Årshyra/elev (kr)	17 767	22 449
Tillkommande kvm		3358
Kvm/elev	18,1	13,1
Yta totalt kvm	10 167	14 508

### Skillnad från tidigare genomförandebeslut

Det tidigare genomförandebeslutet från 2017-09-26 hade en projektkostnad om 246 mnkr. Den huvudsakliga skillnaden är att den nya byggnaden J har maximerats i förhållande till byggrätten vilket innebär en större kostnad men ger ytterligare 80 elevplatser mot tidigare förslag.

### Risker

Om bygglov ej beviljas eller överklagas kan detta medföra en tidsförskjutning. Konjunktursvängningar kan göra att entreprenaden inte kan handlas upp till en kostnad som överensstämmer med framtagna kalkyl.

Interna evakueringen kan orsaka förseningar eller fördyringar av entreprenadarbetena. Entreprenaden kommer att pågå under lång tid med kvarvarande verksamhet. En helevakuering hade underlättat och kortat byggtiden.

#### *Miljö*

Byggnaden ska klassas enligt Miljöbyggnad silver.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning, skolans ledning och personal samt representant från Utbildningsförvaltningen.