

Stockholm: 2020-05-07
Vår referens: Joakim Wistmar
Er referens: Kristina Tegman

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – kv Grimsta 1:5, Evakueringskolan i Västerort

Projektnamn: Evakueringskolan i Västerort
Kontraktsnummer: 310001 - Projektnummer: 705550
Fastighetsbeteckning: Grimsta 1:5
Diarienummer: 2018-00206

Er beställning

Refererande till er beställning GR3606 daterad 2018-10-15, hyreskontraktsmöten, riskanalysmöten och samråd med SLK erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

SISAB planerar omfattande underhållsarbeten samt om- och tillbyggnadsprojekt i fem skolor i Västerort. Dessa är Abrahamsbergsskolan, Blackebergsskolan, Grimstaskolan, Hässelbygårdsskolan och Nya Elementar.

För att projekten ska kunna genomföras både kostnad- och tidseffektivt, behöver verksamheterna helevakueras. En evakueringskola, med kapacitet för 900 elever, på en strategisk geografisk plats kan möjliggöra detta.

På några av skolorna finns i dagsläget inte tillräckligt med utrymme på skolgård eller närmiljö för en evakueringsbyggnad, vilket medför att evakueringarna på dessa skolor blir svårhanterlig.



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

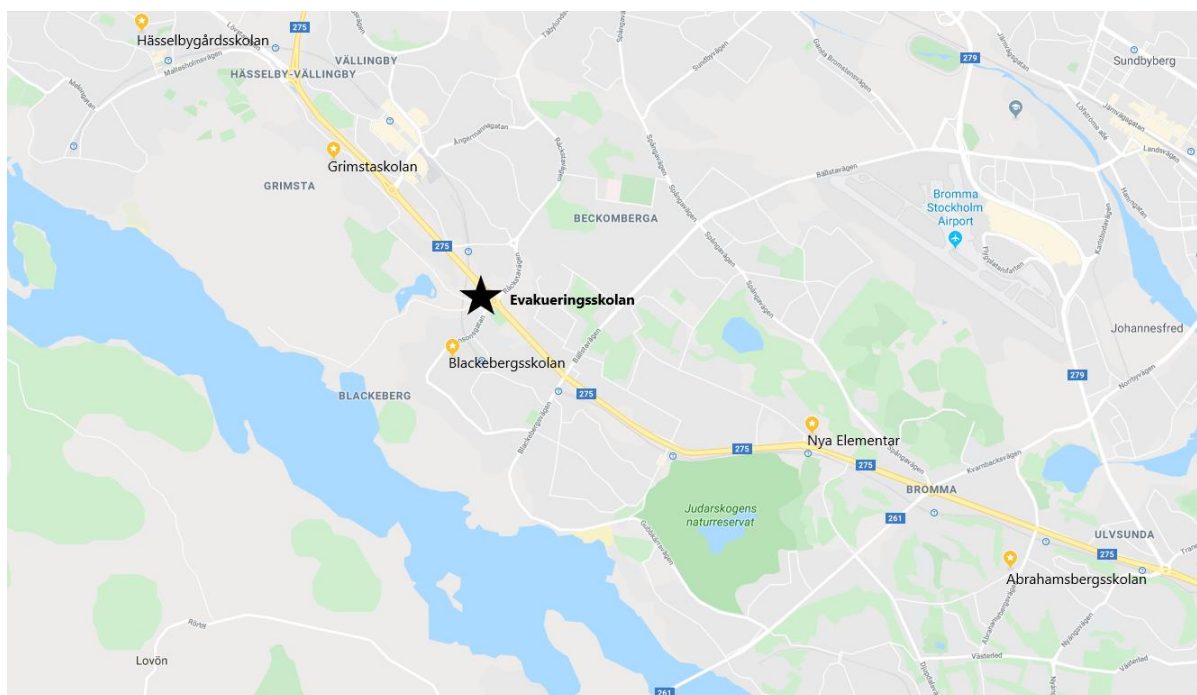
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Möjligheten att helevakuera medför även att personal och elever får en betydligt bättre arbetsmiljö då verksamheten inte behöver samordnas med en byggproduktion under en längre tid.

Projektbeskrivning

Geografisk placering

Skolan placeras på parkmark intill Bergslagsvägen och Räcksta-rondellen, se bild 1. Den närmaste tunnelbanestationen, Blackeberg, ligger ca 10 minuters gångväg från skolan. Elever i åk F-3 på Abrahamsbergsskolan, Hässelbygårdsskolan och Nya Elementar kommer att bussas till evakueringsskolan. Elever i åk 4-9 tar sig till skolan via kommunala färdmedel.



Byggnation

Skolan kommer inrymma 30 klassrum med tillhörande grupprum och hemvistytter, specialsalar, matsal med mottagningskök, personalrum och expedition. Ett idrottstält med tre hallar, två större och en mindre, samt omklädningsrum byggs intill skolan.

Skolan byggs av prefabricerade moduler på en typgodkänd kryppgrund. Hela byggnaden byggs med kravet att uppnå Miljöbyggnad Silver.

Marken består till största delen av lerjord och markförstärkande åtgärder krävs inför grundläggningen.

Längs med Grimstagatan, på skolans sydvästra del, planeras angöring samt avlämning- och upphämningsplats för bussar.

Produktionsstart planeras till hösten 2020 och skolan ska vara färdigställd till juni 2022. Skolan är planerad att användas i tio år.

Etappindelning evakuering

Skola	Inflyttning	Utflyttning	Antal terminer
Grimstaskolan	Start ht-2022	Slutet vt-2024	4
Blackebergskolan del 1	Start vt-2024	Slutet ht-2025	4
Abrahamsbergsskolan	Start ht-2024	Slutet ht-2025	3
Blackebergsskolan del 2	Start vt-2026	Slutet vt-2027	3
Hässelbygårdsskolan	Start ht-2027	Slutet vt-2028	2
Nya Elementar	Start ht-2028	Slutet vt-2030	4

De två sista åren, av tioårsperioden, finns det möjlighet att täcka upp för eventuella förseningar i om- och tillbyggnadsprojekten. Det finns även möjlighet att evakuera en ytterligare verksamhet till skolan.

I bilaga 1 till 5 beskrivs omfattningen av de planerade projekten för respektive skola.

Hyresgästens mål med projektet

Evakueringsskolan utrustas för att kunna inhysa en 3-parallellig F-9 organisation på 900 elever. Detta ger möjlighet för helevakueringar av skolorna under hela underhåll och ombyggnadsperioden.

SISAB:s mål med projektet:

Att tillhandahålla en evakueringsskola för 900 elever inkl idrottstält för att möjliggöra helevakuering av skolor med planerade underhåll- och tillbyggnadsarbeten i Västerort. Skolan ska byggas enligt kraven för Miljöbyggnad Silver. Byggnaden är av permanent standard och efter de första tio åren av verksamhetstid är målet att byggnaden ska flyttas till en annan plats inom Stockholms kommun för att återanvändas som evakueringsskola åt andra verksamheter alternativt som en permanent skola.

Risker

Tekniska risker:

En Geoteknisk -och miljöteknisk utredning har utförts på fastigheten. Den geotekniska undersökningarna visar att marken består av lerjord och kräver markförstärkande åtgärder. Den miljötekniska rapporten visar att delar av ytan behöver saneras från föroreningar och att dessa åtgärder bör göras i samband med att

grundläggningsarbetena. En dialog förs för närvarande med Exploateringskontoret om vem som ska finansiera saneringen av marken.

Bygglovsprocessen:

Risk för lång handläggningstid, överklagande och/eller att en remissinstans avstyrker bygglovsansökan. Projektet kommer försöka minska riskerna genom att proaktivt informera och samarbeta med samtliga remissinstanser och sakägare.

Denna risk föreligger även för de projekt som kommer att evakueras till denna skola.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2019	2020	2021	2022	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	03-14					
Förslagshandling, dat.	11-01					
Beställning senast*		09-01				
Projektering		09-15	02-01			
Produktion			04-01	06-01	2022-06-15	2022-06-01
Slutredovisning						2022-09-01

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	198 185 725
Hyresgästanspassning, kr	198 185 725
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	1 228 089	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	18 676 260

Avskrivningstid

Tillkommande hyra är beräknad på utifrån nedanstående avskrivningstider.

Avskrivningstid i år	Summa i kr	Kommentar
20	101 080 000	76 % av byggnadernas kostnad, enligt K3
10	31 920 000	24 % av byggnadernas kostnad, enligt K3
10	63 957 636	Projektspecifika kostnader, inkl uppskattad kostnad för demontering.

Försäljningsvärde

Om det inte finns behov att återanvända byggnaderna efter tio år har SISAB i uppdrag att genomföra en försäljning av byggnaden. Försäljningsvärdet bedöms täcka delar av restvärdet under förutsättning att det finns en köpare. Restvärdet kommer preliminärt uppgå till ca 50,5 mnkr. SISAB kommer att fakturera Utbildningsförvaltningen skillnaden mellan restvärde och intäkterna från en försäljning.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enligt MB Silver		
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	9 228		Skolbyggnad+ idrottstält
Nuvarande yta, kvm (BRA)	0		
Kr/kvm (BRA), totalt	21 477		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	21 477		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	0		
Tillkommande antal barn/elever	0		Evakuering från flertalet skolor

Teknisk kapacitet: Max antal personer	1000	Barn/elever + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32	Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	22 905	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. augusti 2020. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Offertens giltighet förutsätter att SISABs styrelse beslutar om projektets genomförande.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Joakim Wistmar
Projektansvarig



Jens Stålo
Projektägare



Claes Magnusson
VD