

Stockholm: 2021-10-04
Vår referens: Arif Erdal
Er referens: Candy Yau

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

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

Projektnamn: Evakueringskolan i Västerort
Projektnummer: 705550
Fastighet: 310001, Grimsta 1:5
Diarienummer: 2018-00206

Er beställning

SISAB har tagit fram en budgetoffert avseende en modulskola och idrottstält som ska verka som evakueringslösning för flertalet skolor i Västerort. Skolan kommer att ha en kapacitet för 900 elever och möjliggör helevakuering vilket har en rad fördelar jämfört med andra evakueringslösningar.

Våren 2020 togs genomförandebeslut för projektet i både SISABs styrelse och i utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott. Den totala projektkostnaden var då 198,2 miljoner kronor. Därefter har SISAB fått en beställning på genomförandet. Detaljprojektering påbörjades hösten 2020. I samband med detta har projektgruppen tagit fram kalkyler som visar på kraftigt ökade kostnader mot vad som initialt uppskattades och offererades till utbildningsförvaltningen.

Det är främst ökade kostnader för markförstärkande åtgärder men även kostnader för upplåtelse av allmän mark under byggtiden. Dessa kostnadsökningar kommer att redovisas i denna reviderade offert.

När det gäller bakgrunden till projektet, hyresgästens och SISABs mål och projektbeskrivningen är dessa oförändrade. Den tidigare offerten biläggs denna så att jämförelse kan göras.

Med hänsyn till ökade kostnader om ca 65,3 miljoner kronor (varav ca 29,2 miljoner kronor är kopplade till avgift för nyttjande av offentlig mark) krävs nytt beslut i SISABs styrelse, utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott. Beslutsprocessen får effekt

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
En del av Stockholms stad

på tidsplanen som för tillfället skjuts ca 1 år framåt i tiden. Denna offert fokuserar på att redovisa det som avviker från tidigare lämnad offert.

Förändringar i projektkostnad, Evakueringskolan i Västerort

Ökade kostnader för markarbeten

Den senaste kalkylen för grundläggning och finplanering av marken, daterad 2021-02-22, visar på kraftigt ökade kostnader mot vad som initialt uppskattades och offererades till utbildningsförvaltningen. Anledningen är dels ökad omfattning för markförstärkande åtgärder till skolbyggnaden, skolgården och idrottstältet, men även många mindre poster som tillsammans står för en stor kostnadsökning.

I offerten för genomförande finns pålning av skolbyggnadens grund medräknad. Att pålarna behöver bindas ihop med gjutna pålsulor, motsvarande skolbyggandes fotavtryck, identifierades först i projekteringsskedet. Kostnaden för detta arbete är kalkylerad till ca 5,5 miljoner kronor. Marken för idrottstältet, omklädningsrummen och hela ledningstråket under skolgården behöver också förstärkas med lättfyllnadsmassor. Dessa åtgärder medför ca 2000m³ extra jordschakt och fyllnadsmassor, vilket uppgår till ca 3 miljoner kronor. Detta är inte medräknat i grundkalkylen. Ytterligare åtgärder som inte identifierades i förslagshandlingsskedet är t.ex. tillfällig spontning, bergschakt och pumpanordningar i Va-anläggningen som tillsammans är kalkylerade till ca 6 miljoner kronor.

Utöver nämnda åtgärder finns många mindre poster som tillsammans motsvarar ca 12 miljoner kronor som i detaljprojekteringen har visat sig mer komplexa och därmed dyrare att utföra än vad som bedömdes initialt. Exempel på dessa kostnader är olika överbyggnadslager, dag-och spillvattensystem, kantstöd, rännalor, betongelement och isolering mm.

Den totala kostnadsökningen för markarbeten är totalt 26,5 miljoner kronor.

Avgift för nyttjande av offentlig plats

Tidigt i projektet fördes en dialog med exploateringskontoret om att teckna ett arrendeavtal för nyttjande av marken. Projektet har jobbat utifrån denna förutsättning och kalkylerat med en arrendekostnad för nyttjandetiden.

Det visar sig dock att marken måste vara klassificerad som kvartersmark i detaljplanen för att ett arrendeavtal med exploateringskontoret ska kunna upprättas. Marken där evakueringskolan ska byggas är parkmark och ett polistillstånd för nyttjande av offentlig plats måste sökas. Stadens taxa för nyttjande av allmän platsmark under byggtiden är f.n. 1 067kr/m² och år, och under nyttjandetiden 51kr/m² och år.

Kostnaden för byggtiden är beräknad till ca 21,6 miljoner kronor, och kostnaden för nyttjandetiden till ca 758 000kr/år under 10år. Tillsammans handlar det om 29,2mkr. I samråd med beställarombudet är det bestämt att utbildningsförvaltningen nu söker polistillståndet för nyttjande av allmän mark. Kostnaden faktureras direkt till utbildningsförvaltningen och därför är den inte medräknad i denna offert.

Idrottstält

I det tidigare genomförandebeslutet ingick köp av idrottstält samt uppställning och demontering av detta. Istället för att köpa ett nytt idrottstält ska det tält och omklädningsrum som idag är uppställt på Johannes skola flyttas och återanvändas vid evakueringskolan. Hyra för tältet redovisas i hyresförändringstabellen nedan. Uppställnings och demonteringskostnader vid evakueringskolan finns med i produktionskostnaden.

Projektbeskrivning

Etappindelning evakuering

Beslutsprocessen får effekt på tidsplanen som för tillfället skjuts ca 1 år framåt i tiden mot tidigare beslut.

Skola	Inflyttning	Utflyttning	Antal terminer
Grimstaskolan	Start ht-2023	Slut vt-2025	4
Blackebergskolan del 1	Start vt-2025	Slut ht-2026	4
Abrahamsbergsskolan	Start ht-2025	Slut ht-2026	3
Blackebergsskolan del 2	Start vt-2027	Slut vt-2028	3
Hässelbygårdsskolan	Start ht-2028	Slut vt-2029	2
Nya Elementar	Start ht-2029	Slut vt-2031	4

De två sista åren, av tioårsperioden, finns det möjlighet att täcka upp för eventuella förseningar i om- och tillbyggnadsprojekten.

I Hässelby Vällingby och Bromma finns ytterligare ett antal skolor som om 10år kan komma att behöva renoveras och där behov av evakuering kan bli aktuellt. Det är därför möjligt att de sista två åren kan användas för någon av dessa skolor eller att evakueringskolan kan användas ytterligare några år.

En överordnad styrgrupp bestående av SISABs förvaltningsområdeschefer i Hässelby Vällingby och Bromma och utbildningsförvaltningens lokalstrateger kommer att bevaka projekten i de olika skolorna och om behov finns se över turordningen. Om det indikerar på att det skulle bli någon form av försening och förskjutning av tidplanen tas detta vidare till den överordnade styrgruppen.

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

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Beställning senast*		11-30				
Produktion			04-01	06-01		
Prel. Inflytt/hyresföring				06-01		
Slutredovisning				12-30		

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tidigast möjliga terminsstart är för närvarande höstterminen 2023, men detta kan förlängas beroende på när beslut i utbildningsnämnd och kommunstyrelsens ekonomiutskott kan tas och när Moelven kan börja producera skolan i sin fabrik.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad juni 2021. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISABs del
Total kostnad	234 297 226 kr	234 297 226 kr	0kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	1 307 169 kr	Har redan fakturerats
Summa direktfinansiering	1 307 169 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 232 990 057 kr	(Räntesats 0,72%)	20 238 257
Summa DoU		3 353 434
Idrottstält (amortering 835 592kr+ DoU 1 828 899kr)		2 664 491
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		26 256 183

Kostnader för upplåtelse av offentlig mark är ej inkluderad i hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Avskrivningstid

Tillkommande hyra är beräknad på utifrån nedanstående avskrivningstider.

Avskrivningstid	Summa i Kr	Kommentar
20 år	93 100 000	76 % av byggnadernas kostnad, enligt K3
10 år	29 400 000	24 % av byggnadernas kostnad, enligt K3
10 år	110 490057	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 46,55 miljoner kr. SISAB kommer att fakturera utbildningsförvaltningen skillnaden mellan restvärde och intäkterna från en försäljning.

Risker

Råvarupriset på trä har stigit kraftigt under det senaste året, och Moelven har meddelat att deras anbud kommer behöva justeras då tiden i entreprenadkontraktet har förskjutits väsentligt. En uppskattad kostnad för denna ökning finns medräknad i den reviderade projektkostnadsprognosen, se ekonomisk bilaga för detaljerad information. I prognosen finns även kostnader för oförutsedda händelser under markarbetet och eventuella ÅTA-arbeten medräknade, se ekonomisk bilaga för detaljerad information.

Innan ett reviderat genomförandebeslut är taget och en beställning på genomförande har skickats kan inte leverantören Moelven garantera tid i sin fabrik för att starta produktionen av husmodulerna för att den övergripande tidplanen ska hålla. SISAB har löpande kontakt med Moelven och informerar dem om tidplanen för det reviderade beslutet och i dagsläget utgår tidplanen från de signaler Moelven ger idag.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enligt MB Silver		KWh/kvm/år
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	9 228		Skolbyggnad och idrottstält
Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	25 390		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Nuvarande antal barn/elever	0		
Tillkommande antal barn/elever	0		Evakuering från flertalet skolor
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1000		Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	29 173		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 232 990 057 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast november 2021, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Upparbetade kostnader för förslagshandlings- och genomförandeskedet fram till dagens datum är 9 621 101kr

Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Arif Erdal
Förvaltare

Claes Magnusson
VD