



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2021-11-02
Ärende 6.1
DNR: 2021-00394

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut Drivhuset, verksamhetsanpassning etapp 2, kv. Drivhuset 1, Enskede

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projektet verksamhetsanpassning etapp 2 på kv. Drivhuset 1 i Enskede, enligt redovisningen, med en investeringsutgift om 232 mnkr av 177 mnkr är hyresgästfinansierat, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har utfört en förslagshandling för etapp 2 avseende ombyggnad av Drivhuset, hus C-G. Ombyggnaden avser att färdigställa Drivhuset till ett högstadium och gymnasium för totalt 1200 elever och tillskapa klassrum, specialsalar, idrottssal samt matsal. Etapp 1, som är ett separat projekt, avser att tillskapa de 400 första platserna till gymnasiet och beräknas vara klart våren 2022.

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

Den tillkommande hyran till utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 10,1 mnkr för etapp 2. Efter etapp 1 och 2 är genomförda beräknas den totala årshyran till 21 tkr per elev. Skolan beräknas kunna ta emot alla elever till HT 2024 och stå helt klar i december 2024.

Bakgrund

Nuvarande skolbyggnader byggdes 1962 efter ritningar av arkitekt Åke E. Lindquist. Fastigheten är grön- respektive gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av stadens bebyggelse. Fastigheten är uppdelad i olika huskroppar som benämns som Hus A-H, där Hus H är en tillfällig paviljongbyggnad.

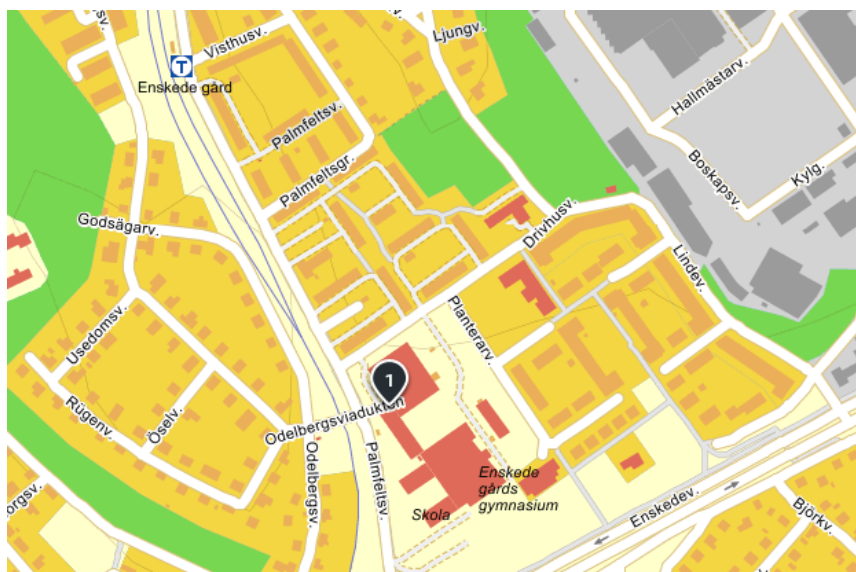
Skolan var tidigare ett yrkesgymnasium med en teknisk kapacitet om ca 600 elever. På grund av bristande elevunderlag för yrkesinriktade program fungerade inte skolan optimalt. Skolan var också i behov av renovering både interiört och exteriört.

En utredning startade i november 2019 med inriktningen att verksamhetsanpassa nuvarande yrkesgymnasium till ett nytt gymnasium med huvuddelen inriktad på högskoleförberedande linjer. En bit in i utredningen delades projektet upp i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av etapp 1 skulle kunna ske till höstterminen 2022. Senare i utredningen, i juni 2020, ändras inriktningen till att fastigheten ska inrymma även en högstadieskola. Skolan ska ha en kapacitet om totalt 1200 elevplatser, fördelat lika mellan högstadium och gymnasium. Gymnasieskolan ska vara med teoretisk inriktning och fokus på högskoleförberedande program, högstadiet ska vara traditionellt med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver.

Etapp 1 innefattar Hus A och G. I hus A finns lärosalar för teoretiska ämnen för gymnasieskolan, samt gemensamma utrymmen så som huvudentré, reception, vaktmästeri, administrativa lokaler för lärare och övrig personal på skolan. I hus G ska en tillfällig matsal och ett provisoriskt serveringskök byggas. Ombyggnaden ska generera 400 gymnasieplatser.

Detta beslutsunderlag avser etapp 2 som omfattar ombyggnad och renovering av övriga delar av fastigheten, Hus C-G. Sedan inriktningsbeslutet för etapp 2, som togs i SISAB:s styrelse 2020-12-08, har rivning av paviljongbyggnaden, hus H, etablering av skolgården samt en rad andra verksamhetsanpassningar tillkommit.

Utöver etapp 1 och 2 pågår renovering av fasad för Hus A, vilket bedrivs i ett separat projekt som beräknas vara klart våren 2022.



Fastighetens placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Etapp 2 består av ombyggnad i Hus C-G för att öka kapaciteten och tillskapa de klassrum och specialsalar som behövs i den nya verksamheten. Ombyggnad av storköket i Hus C och idrottssal i Hus F är också nödvändigt samt att tillgänglighetsanpassa hela skolan. Ett nytt soprum och ny lastkaj kommer att byggas med tillkommande yta på 36 kvm. Ventilationen kommer att anpassas för 33+2 personer i klassrummen. Paviljongen, hus H om totalt 270 kvm (BRA) kommer att rivas. Skolgården kommer att anpassas för högstadium.

Underhållsarbeten, t.ex. ytskiktsrenovering av golv, väggar och tak, uppdatering av våtrum, byte av armaturer samt fasadrenovering kommer också ingå i projektet.

Tidsplan

Tidsplanen gäller under förutsättning att betällning av projektering inkommer från utbildningsförvaltningen senast 22 november 2021. Projekteringen är planerad från december 2021 till maj 2022.

Beställning av genomförande förutsätts inkomma senast januari 2022. Produktionen är planerad från oktober 2022 till december 2024, då hela etapp 2 beräknas vara klar. Skolan kommer att starta sin verksamhet HT 2024 men Hus G kommer stå klart först i december 2024.

Ekonomi

Total kostnad för etapp 2, inkl. administrativt tillägg och kreditiv, beräknas uppgå till 232 mnkr, varav 177 mnkr är hyresgästfinansierat. SISABs del är beräknad till 55 mnkr.

I hyresgästens del ingår utredningskostnader om 2,7 mnkr, rivning om 1 mnkr samt övriga kostnader om 4,4 mnkr som kommer att direktfaktureras.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för ombyggnaden om totalt 10 124 kvm (BRA) är 23 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 17 tkr/kvm.

Den tillkommande hyran år 1, uppgår för etapp 2 till 10 200 tkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Med kalkylberäkningsprocent, 2%, beräknas den tillkommande hyran, år 1, till 12 250 tkr.

Förändring sedan inriktningsbeslut

Vid inriktningsbeslutet som togs i SISAB:s styrelse 2020-12-08 bedömdes totala kostnaden för etapp 2 till 142 mnkr. Utbildningsförvaltningens del har ökat med 34 mnkr. Den största delen av ökningen är kopplat till skolgården som efter utredningen bedöms kosta 15 mnkr mer. Materialpriser har ökat med 7 mnkr på grund av rådande marknadsläge. Rivning av hus H har tillkommit med 1 mnkr. Övriga tilläggsbeställningar avseende verksamhetsanpassningar om ca 10 mnkr har tillkommit.

Utredningen bedömdes kosta 3,4 mnkr men utbildningsförvaltningen inkom inte med beställning om utredning av skolgården förrän i förslagshandlingen, så kostnaden blev 2,7 mnkr.

Risker

- Angränsande tunnelbaneutbyggnad kan komma att påverka tider och kostnad
- Förseningar i tidsplanen på grund av utdragen beslutsprocess.
- Förändrad behovsbild för verksamhet.
- Försenad produktionsstart på grund av överprövning av tilldelningsbeslut vid upphandling av entreprenör.
- Kvarvarande osäkerheter i handlingarna vid offertlämnande på grund av pressad tidsplan. (Exempelvis kostnad för tillkommande fläktrum för ventilation av dragskåp i kemisalar, hus C)
- Höjda materialpriser
- Miljösanering av farligt avfall som upptäcks vid rivning/schaktning.

Summering av etapp 1 och 2

Etapp 1 hanteras som ett separat projekt med en beslutad projektkostnad om 49 mnkr, varav 32 mnkr är hyresgästfinansierat. Evakueringskostnaden som avbetalas på 2 år ingår med 2,9 milj.

Total kostnad, exklusive evakueringskostnad, inkl. administrativt tillägg och kreditiv för både etapp 1 och 2 är beräknad till 281 mnkr. Av de 209 mnkr som är hyresgästfinansierat är 199 mnkr hyresgenererande och 10 mnkr kommer att direktfaktueras. SISAB:s totala kostnad för etapp 1 och 2 är 72 mnkr.

Den tillkommande hyran år 1, uppgår för etapp 1 och 2 till 11,8 mnkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Den redovisade årshyran är beräknad januari 2022 och innehåller inte eventuella avdrag.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra total (kr)	13 423 943	25 237 000
Antal elever	600	1200
Årshyra/elev (kr)	22 395	21 031
Yta skolbyggnad, BRA (kvm)	13 565	13 350
Yta BRA/elev (kvm)	15,6	11,1

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har representanter från skolan och utbildningsförvaltningen deltagit.