



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2021-11-02
Ärende 6.2
DNR: 2021-00394

Handläggare: Per Backe
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut underhåll, kv. Atlas 6, Skomakargatan 30, Gamla stan

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projektet el/VVS på kv. Atlas i Gamla stan enligt redovisningen, med en investeringskostnad om 41 mnkr varav 3,4 mnkr är hyresgästfinansierat, vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Förskolan på Skomakargatan 306 är i behov stambyte samt byte av ventilations- och elsystem. Godkänd OVK saknas och flertalet utredningar är gjorda för att fastställa byggnadens skick och status på fastighetens tekniska system. Förskolan Nicolaigården önskar samtidigt som underhållsarbetet utförs att genomföra en köksrenovering och några mindre verksamhetsanpassningar.

Den tillkommande hyran för stadsdelsförvaltningen, första helåret, uppgår till 269 tkr. Projektet beräknas vara klart i augusti 2023.

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

Bakgrund

Fastigheten på Skomakargatan 30 på Södermalm införskaffades av SISAB 2016. På fastigheten finns en byggnad som bedöms vara från 1700-talet, uppförd i fyra våningsplan samt ett källarplan. Byggnaden är kulturskyddad och blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket betyder att byggnaden har ett synnerligen högt byggnads- och bevarandevärde. Idag inryms i byggnaden, förskolan Nicolaigården samt tre lägenheter. Den sammantagna arean uppgår till ca 953 kvm varav ca 767 kvm utgör uthyrningsbar area.

Förskolan Nicolaigården är en kommunal förskola med ca 110 barn fördelat på fyra avdelningar med eget tillagningskök.

Ett flertal utredningar gällande byggnadens skick och status på fastighetens tekniska system har utförts efter förvärv. OVK-besiktning utfördes 2018 med icke godkänt resultat, vilket initierade en inventering av ventilations- och elsystem 2019. Inventering visar att byte av ventilations- och elsystem är nödvändigt. En rapport från 2017 visar att fastigheten är i stort behov av stambyte inom en 5 års-period.

En av förutsättningarna för projektet på förskolan har varit att förskolan och lägenheterna evakueras under 12 månader. Den planeringen är påbörjad.



Fastighetens placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Beifintligt ventilationssystem på förskolan behöver bytas ut och kompletteras med ett tillkommande aggregat i nytt fläktrum på takterrass, för vilket godkänt bygglov erhålls

2019-11-25. Den tillkommande ytan för fläktrummet är 15 kvm (BTA). Även stambyte kommer att utföras i förskolan.

Erfarenhet visar att en omfattande teknikupprustning i en kulturskyddad fastighet innebär att bland annat ytskikt, undertak och konstruktion kommer att påverkas i hög grad. Hissens driftsäkerhet kommer säkerställas. Den totala ytan som påverkas av arbetet bedöms till 630 kvm.

I projektet kommer fastigheten att anpassas, så långt det är möjligt, gällande till- och frångänglighet. Vissa avsteg kommer dock att behöva göras.

Stadsdelen förväntas, samtidigt som underhållsprojektet utförs inkomma med en beställning om renovering av köket samt mindre verksamhetsanpassningar.

Tidsplan

Tidsplanen gäller under förutsättning att stadsdelen inkommer med beställning om genomförande i november 2021.

Projektering planeras från november 2021 till april 2022. Upphandlingen planeras vara klar juni 2022 och produktionen beräknas starta i juli 2022 och pågå till augusti 2023.

Evakuering är nödvändig under hela produktionen och hyresgästerna beräknas kunna flytta tillbaka augusti 2023.

Ekonomi

Total kostnad för projektet beräknas uppgå till 41 mnkr, varav 3,4 mnkr är hyresgästens del för köksrenovering och verksamhetsanpassningar. Med anledning av byggnadens ålder samt att den är kulturskyddad och blåklassad har projektet tagit höjd för större risk än normalt.

Den tillkommande hyran till stadsdelsförvaltningen år 1, uppgår till 269 tkr. Hyrestillägget beräknas med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Risker

- Svår åtkomst till byggnaden vid leveranser p.g.a. fastighetens placering.
- Begränsad eller ingen tillgång till relationshandlingar för exempelvis konstruktion.
- Kulturskyddad och blåklassad byggnad.
- Risk för leveransproblem och kostnadsökning för byggmaterial.
- Överenskommelse med hyresgäster måste ske gällande evakuering

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har förskolans ledning samt representanter från Södermalms stadsdel deltagit.