

Stockholm: 2021-09-28  
Rev 2021-10-08/sw  
Vår referens: Issa Artin  
Er referens: Zenja Ristic

Utbildningsförvaltningen  
Avdelningen för ekonomi och styrning  
Lokalenheten  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Offert inför genomförandebeslut, - budgetoffert kv. Drivhuset 1, Drivhuset etapp 2, hus C, D, E, F, G och H

Projektnamn: Drivhuset, verksamhetsanpassning etapp 2 hus C, D, E, F, G och H  
Projektnummer: : 707850  
Fastighet: 138001, Drivhuset 1  
Diarienummer: : 2019-00165-

## Er beställning

Refererande till er beställning gr/gy 4216 daterad 2021-01-13, uppdragsbekräftelse samt kompletterande beslut på beställarstyrgrupp, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

## Bakgrund

Stockholm Stads elevprognos för gymnasiet 2019 visade en ökning av elevantalet med ca 4 700 elever fram till 2027. Till och med 2022 beräknas den första delen att öka med ca 1900 elever. Förvaltningen planerar därför att tillskapa 5 200 nya elevplatser fram till 2027. I dagsläget planeras flera projekt i Stockholm Stad för att möta detta behov. Då det är en utmaning med att veta hur projektens framtid artar sig så är Kv. Drivhuset det mest säkra projektet. Grundskoleavdelningen har stött på utmaningar med tillskapande av skolplatser som man planerat för i och i både tid och ekonomi ser Utbildningsförvaltningen vinning i att samnyttja gamla Enskede gårds gymnasium för att tillskapa högstadieplatser samtidigt som gymnasieplatser tillskapas. Behovet av högstadieplatser finns mest i Sturebyskolans organisation och dessa elever planeras att flyttas till Kv. Drivhuset.

## Hyresgästens mål med projektet

- Kapacitetöka för en verksamhetskapacitet på 1200 elever.

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

- Fokus på att göra kostnadseffektiva förändringar för en teoretisk gymnasieskola / grundskola högstadium med lika många elever i båda verksamheterna.
- Fokus på ombyggnation av befintliga byggnader.
- Anpassa ventilation för 33 + 2 personer.
- Undersöka de bästa möjligheterna till en förbättrad och anpassad skolgård för en kombinerad gymnasieskola och högstadium.

## SISAB:s mål med projektet

- Renovera och uppdatera fastigheterna ny el-dragning och ytskiktsrenovering)
- Minska energiåtgången i fastigheten.
- Laserskanning av hela byggnaden som resulterar i en verklighetsbaserad 3D modell samt underlag för kompletta relationshandlingar.

## Projektbeskrivning

Projektet avser verksamhetsförändring från yrkesinriktat gymnasium till en kombinerad gymnasieskola och högstadium. Dels en ny gymnasieskola med teoretisk inriktning med fokus på högskoleförberedande program, introduktionsprogram (SA, NA, EK, TE, IM). Dels ett traditionellt högstadium med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver. En total verksamhetskapacitet på 1200 elever fördelat på hälften för vardera del. Fastigheten har också ett underhållsbehov som i projektet tas om hand genom omfattande underhållsåtgärder. Projektet innebär en stor kapacitetsökning från tidigare verksamhet. Nuvarande elevkapacitet har bedömts till ca 600. Det befintliga storkökets kapacitet är 700 portioner/dag och den totala klassrumskapaciteten är ventilationsmässigt dimensionerad för 618 personer (inkl lärare) Snickeri, bageri och verkstadslokaler är då inte inräknade.

Förslagshandlingsskedet redovisas genom följande handlingar:

- 1 Förslagshandlingsrapport dat 2021-09-27.
- 2 Förslagshandling dat 2021-07-07

Vid projektarbetet har skolans representanter, samt representanter för er förvaltning deltagit.

## Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025
Preliminär förslagshandling daterad	Juli				
Förslagshandling, daterad	Nov				
Beställning projektering senast*	22 nov				
Beställning genomförande senast		Jan			
Projektering	Dec	Maj			
Produktion		Okt		Dec	
• Etapp 2:1		Okt		Juli	
• Etapp 2:2 (Hus G)				Aug-dec	
Evakuering				Aug - dec	
Slutbesiktning				Juli och dec	

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning av projektering erhållits senast nämnda datum.(22 november 2021).

## Projektkostnadsredovisning

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

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
<b>Total kostnad</b>	<b>231 900 000 kr</b>	<b>176 500 000 kr</b>	<b>55 400 000 kr</b>

\*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	2 724 000 kr	
Rivning	900 000 kr	Avser Hus H
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	4 420 000 kr	
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>8 044 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår administrativt tillägg

Restvärde för Hus H om 711 000 kr, direktfinansieras men ingår inte i projektkostnaden.

### 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 168 500 000 kr (Räntesats 0,72%)	10 150 000
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	50 000
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)</b>	<b>10 200 000</b>

\*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 10 200 000 kr/år.

Med kalkylberäkningsprocenten 2%, beräknas den tillkommande hyran till 12 250 000 kr/år 1:a helåret.

Avgående hyra, pga. rivning, är ca 250 000 kr/år. Hus H.

I bedömd hyra ingår inte eventuella tillkommande kostnader för tomträtt/arrende.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

### Risker

Förseningar i tidsplanen på grund av utdragen beslutsprocess.

Påverkan från sidoentreprenader (tunnelbanebygge) t ex skador från sprängningsvibrationer etc. som kan påverka tidsplanen.

Förändrad behovsbild verksamhet på grund av att skolledning inte funnits tillgängliga vid projekteringen.

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 upptäckts vid rivning/schaktning.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	75	25	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	10394		
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	55		Tillkommande BRA
Riven Area	270		Avgående BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)	10124		
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	22 903		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	17 430		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Tillkommande antal barn/elever etapp 1 och 2	600		
Teknisk kapacitet för hela objektet etapp 1 och 2	1350		Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	33+2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	12 625		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.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast januari 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

**Issa Artin**  
Projektägare

---

Projektansvarig

---

**Claes Magnusson**  
VD