

Handläggare
Sigrid Widén
Telefon: 08-508 33 875

Till
Utbildningsnämnden
2022-08-25

Verksamhetsanpassningar vid Bredängsskolan

Förslag till genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslag gällande verksamhetsanpassningar vid Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 41,1 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 2,7 mnkr, i enlighet med utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslag att uppföra en paviljong på Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 11,7 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 9,3 mnkr, i enlighet med utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande verksamhetsanpassningar vid Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 41,1 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 2,7 mnkr.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag att uppföra en paviljong på Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 11,7 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 9,3 mnkr.

Sammanfattning

Bredängsskolans kök är i stort behov av underhåll och anpassning. Ett av utbildningsförvaltningens mål med projektet är att säkerställa att skolans kök och matsal uppfyller dagens myndighetskrav samt att antalet platser i matsalen överensstämmer med skolans totala kapacitet. Projektet syftar även till att verksamhetsanpassa grundsärskolans lokaler så att den kan öka kapaciteten med cirka 25 platser. Samtliga lokaler behöver dessutom anpassas enligt Arbetsmiljöverkets senaste föreskrifter om arbetsplatsens utformning, vilka framför allt medför installation av dörrautomatik i hela skolan. Parallellt avser SISAB byta samtliga stammar i byggnaderna, vilket gör att en evakueringslösning i form av paviljonguppställning föreslås.

Bakgrund

Bredängsskolan i Skärholmen är en skola för årskurserna F-9 i grund- och grundsärskola. Den grönklassade byggnaden från 1966 är i behov av underhåll och anpassning i köket, men även stambyte i samtliga delar av skolan är nödvändigt. Köket ingick i förvaltningens prioriteringslista av kök i lokalförsörjningsplanen 2019–2021 då det är mycket slitet. Detta gäller även utrymmen såsom varumottagning, diskrum och matsal. Internt inriktningsbeslut togs gällande verksamhetsanpassningar i köket 2021-05-25. I förslagshandlingsskedet har även åtgärder för kapacitetsökning av grundsärskolan samt åtgärder enligt nya regler för arbetsplatsens utformning (AFS 2020:1) tillkommit i projektet.

Behovsanalys

Vid analys av behovet för området vägs prognoserna och kapaciteten för Bredängsskolan samman med Slättgårdsskolan då dessa skolor ligger på cirka 750 meters gångavstånd från varandra och därmed kan sökmönstren ses gemensamt. Enligt elevantalprognosen från 2021 blir det en ökning av antalet elever i skolorna i Bredäng fram till 2030 jämfört med idag. Därför kan ingen av skolornas kapacitet skrivas ned, utan förvaltningen måste behålla den kapacitet de har idag. Kapaciteten på Bredängsskolans grundsärskola behöver utökas med cirka 25 platser så att den totalt har plats för cirka 40 elever. Mot bakgrund av detta är det viktigt att projektet säkerställer att dagens överenskomna kapacitet i Bredängsskolan, 785 elever, plus de tillkommande 25 grundsärskoleplatserna, ryms i matsalen och att köket kan laga detta antal portioner som minimum.

Ärendet

Utbildningsförvaltningens mål med projektet är flera. Ett mål är att säkerställa att skolans kök och matsal, som är cirka 50 år gammalt, uppfyller dagens myndighetskrav samt att skolans totala kapacitet på 810 platser kan hanteras i matsalen.

De främsta åtgärderna för att uppfylla myndighetskraven är att bygga om befintliga lokaler för att tillhandahålla bättre flöden. Nya yt- och tätskikt behövs, liksom en komplettering av storkökslokalerna med funktioner såsom pausrum med dagsljus, ytterligare ett omklädningsrum, grovdisk i större diskrum samt soprum med sortering. En avfallskvarn kombinerad med fettavskiljare behöver installeras i diskrummet och utdömd befintlig utrustning ersättas i köket samtidigt som nödvändiga installationer kompletteras.

I dagsläget saknas det cirka 50 platser i matsalen. Det är möjligt att säkerställa dessa genom att riva en vägg mellan två olika matsalsdelar samt integrera det mindre rum som används som lugn matsal genom att sätta in en glasad dörr ut mot övriga matsalsytor.

Ett annat mål med projektet är att anpassa grundsärskolan för en kapacitetsökning om cirka 25 platser, bland annat genom att optimera planlösningen på befintliga ytor samt anpassa toaletter för rullstol och brits. Anpassningarna innebär inga tillkommande ytor.

Anpassningsåtgärder gällande frångänglighet i enlighet med AFS 2020:1 (arbetsplatsens utformning) samt brandsäkerhet ingår också i projektet.

SISAB:s underhållsåtgärder är omfattande och innebär bland annat ny överbetong och golvläggning där fuktinventering visat förhöjda värden, nya kraft- och telesystem samt nytt rör- och värmesystem i merparten av skolans byggnader.

Evakuering

För att underhållsåtgärder och verksamhetsanpassningar ska kunna utföras behöver skolan evakueras. Ett antal olika lösningar för detta har setts över för att säkerställa att elevernas arbetsmiljö under projektet är tillfredställande. Det har dock visat sig att det inom de närmsta tio åren inte finns någon möjlighet att helevakuera skolan då det redan pågår flera andra bygg- eller underhållsprojekt i områdets skolor. Detta medför att evakuering behöver ske inom skolan, men även med hjälp av en paviljong som föreslås ställas upp på skolgården.

Förvaltningens förslag innebär att renoveringsarbetena delas upp i sex etapper, där matsal och storkök utgör första etappen som beräknas ta cirka sex månader. Förslaget är att under inledande etapp använda skolans aula och fritidsgård som matsal och att maten levereras dit med hjälp av catering. Aulan ligger centralt i skolan och är den mest praktiska matsalslösningen med hänsyn till transporter av mat och förflyttning av elever. Projektet har sett över om paviljongen borde användas för skolans behov redan under etapp två och tre, men i dialog med verksamheten har det visat sig mest praktiskt att evakueringen för dessa etapper sker internt. Detta eftersom arbetena då ska utföras i lokaler som inte är klassrum, exempelvis aula, bibliotek, elevhälsa, administration och vaktmästeri. Inga anpassningsåtgärder krävs i de lokaler som behövs för dessa etapper.

Kommande tre etapper (juli 2025-december 2026) kräver dock extra utrymme om motsvarande 7 klassrum, vilket behöver lösas med hjälp av ovan nämnda paviljonguppställning på skolgården då inga andra ytor finns att tillgå. Då övriga projekt som pågår i området är beroende av nämndbeslut för genomförande, kommer Bredängsskolans projekt noga att bevaka om det skulle uppstå möjlighet att evakuera till andra, mindre kostsamma lokaler.

Projektet innebär att Kulturskolans orkesterverksamhet El Sistema, som idag hyr in sig i skolans lokaler, kan bli påverkade av byggnationen. Utbildningsförvaltningen är i dialog med både stadsdelsförvaltningen och kulturförvaltningen för att säkerställa att El Sistema kan bedriva sin verksamhet i andra lokaler under de etapper där deras lokaler blir påverkade av byggnationen. När projektet är avslutat kommer El Sistema återfå sina tidigare lokaler.

Ekonomi

SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram en budgetoffert för projektet. Total hyresgenererande projektkostnad för verksamhetsanpassningarna uppgår till cirka 41,1 mnkr och medför ett hyrestillägg första året om cirka 2,7 mnkr.

Redovisade projektkostnader baseras på en kalkyl och är angivna i prisnivå april 2022. Indexreglering ingår ej. De faktiska kostnaderna kommer motsvara den prisbild som finns när arbetet utförs. Sett till prisutvecklingen på byggmarknaden de senaste åren kommer kostnaderna sannolikt vara högre än vad som nu redovisas.

Sedan inriktningsbeslutet har projektkostnaden ökat med cirka 24,8 mnkr. Detta beror bland annat på tillkommande beställningar gällande kapacitetsökningen av grundsärskolan och åtgärder

relaterade till AFS 2020:1, enligt tabell 1.

<i>Tabell 1. Tillkommande anpassningar under förslagshandlingsskedet (mnr)</i>		
Kapacitetsökning grundsärskolan	4,5	
Brandkrav särskola och AFS för alla byggnader	12,9	
Datauttag	1,8	
Index	1,4	
Ökade riskpåslag	3,7	Nya dragningar under kök, dåliga relationsritningar mm
50% kostnad för golv i matsal och kök efter fuktskada	0,5	
Delsumma ökning	24,8	

Direktkostnaderna i projektet beräknas uppgå till 3,5 mnr varav cirka 600 tkr utgörs av utredningskostnader och cirka 1 mnr avser åtgärder i aulan som ska ställas om till servering och matsal. Resterande 1,9 mnr utgörs av grundskoleavdelningens kostnader enligt krysslistan.

Ekonomi evakueringslösning (paviljong)

Budgetofferten på paviljonguppställningen visar på en projektkostnad om 11,7 mnr och en årshyra på 9,3 mnr. Hyran är föremål för indexuppräknings och räknas mot basmånad april 2022. Paviljongshyran blir så pass hög på grund av den korta uppställningstiden, vilket innebär att investeringen ska skrivas av på endast 1,5 år. Under dessa år kommer skolans totala hyreskostnad vara cirka 27 400 kronor per elev. Detta är en kostsam evakueringslösning, men den är tillfällig och krävs för att skolans nödvändiga och emotsedda anpassningar samt underhåll ska kunna genomföras.

Tabell 2. Fakta om Bredängsskolan		
	2022/23	Efter färdigställande
Basfakta		
Tidplan för färdigställande		2026 (höstterminen)
Skolans organisation	F-9, 3 paralleller	F-9, 3 paralleller
Elevkapacitet	785 elever	810 elever (ökning av 25 elever i gr.särskola)
Ekonomi och lokaler, nyckeltal		
Total projektkostnad (exkl. kostnad för paviljongetablering)		Ca 179,6 mnkr
Varav utbildningsförvaltningens verksamhetsanpassningar (ink direktfinansiering och omkostnadstillägg & kreditiv)		Ca 44,6 mnkr
Direktfinansiering i projektet (utredningskostnader och åtgärder i evakueringslokaler)		Ca 3,5 mnkr
Hyrespåverkande projektkostnad exkl. paviljong (24% av entreprenadkostnaden)		Ca 41,1 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad per elevplats exl paviljong		Ca 51 tkr
Kvm per elev	17,2	16,6
Area BRA (kvm)	13 480	13 480
Hyra verksamhetsanpassningar		
Årshyra	Ca 12 mnkr	Ca 14,7 mnkr
Årshyra per elev	Ca 15,3 tkr	Ca 18,3 tkr
Tillkommande hyreskostnad år 1		Ca 2,7 mnkr

Tidplan

- Beställning genomförande: 2022-10-31
- Projektering: nov 2022 – maj 2023
- Upphandling entreprenör, planering
Produktionsstart: juni 2023-dec 2023
- Produktion underhåll: jan 2024-dec 2026
- Produktion köksombyggnad: jan-juli 2024
- Evakuering till paviljong: juli 2025-dec 2026
- Slutbesiktning: dec 2026

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den etappvisa evakueringen innebär risker avseende både arbetsmiljö samt merkostnader, i och med att verksamheten ska vara kvar i skolan under pågående arbete. Detta kräver en förutseende planering och kontinuerlig dialog med verksamheten. SISAB har i tidigt skede tagit fram en plan för varje etapp som visar områden för transporter, etablering, upplag och ytor för elever.

I samma hus som kök och matsal ligger finns en extern restaurang och butik med vilka köket delar lastkaj. Dessa hyresgäster kommer påverkas av nya dragningar från storköket, vilket skulle kunna skapa intressekonflikter som rör utbildningsförvaltningens anpassningsåtgärder. Detta hanteras i första hand mellan hyresgäst och fastighetsägare och SISAB har reserverat 2 mnkr i riskpeng i händelse av att kostnader uppstår relaterat till detta.

SISAB uppger även att relationshandlingar saknas, bland annat VVS- och konstruktionshandlingar, vilket försvårar projekteringen och ökar risken för oförutsedda tillägg och ändringar under produktion.

Gällande risker för paviljonguppställningen har projektet inte sett några överhängande sådana för exempelvis godkännande av bygglov. Den risk som kan föreligga är ökande entreprenadindex med anledning av rådande världsläge, vilket kan påverka ekonomin.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med SISAB, skolverksamheten och samordnande huvudskyddsombud.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 16 augusti 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 17 augusti 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Projektet bedöms ta hänsyn till barns rätt till utbildning enligt barnkonventionens artikel 28, då underhållsarbetena i kök och matsal samt i övriga skolan säkerställer att det finns en närliggande skola för eleverna i området, nu och i framtiden. Även artikel 24 "Barn har rätt till bästa möjliga hälsa" tillgodoses, då köksreningen möjliggör en gynnsam skolmåltid och ökar

förutsättningarna för eleverna att under resten av dagen ta till sig av undervisningen. Åtgärderna bidrar även till att uppfylla målen om jämställdhet och likabehandling för barn med funktionsnedsättning.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslag gällande verksamhetsanpassningar vid Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 41 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 2,7 mnkr, i enlighet med utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslag att uppföra en paviljong på Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 11,7 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 9,3 mnkr, i enlighet med utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag gällande verksamhetsanpassningar vid Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 41,1 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 2,7 mnkr.
4. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag att uppföra en paviljong på Bredängsskolan till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 11,7 mnkr och en tillkommande hyra det första året om cirka 9,3 mnkr.

Bilaga

Budgetoffert från SISAB