

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2019-05-29
Ärende 8.3
DNR: 2019-00243
2019-05-01

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut avseende kapacitetsökning, Hästhagsskolan kv. Vendelsö 2, Farsta, ombyggnad

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Föreslå att Kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 357 mnkr.
2. att under förutsättning av Kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra ombyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 357 mnkr, varav 306 mnkr är hyresgenererande.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen 2019-04-26 avseende kapacitetsökning med om- och nybyggnation av Hästhagsskolan. Målet är att öka med 480 elevplatser till 900 elevplatser, göra tillgänglighetsanpassning och anpassa skolgård. SISAB gör samtidigt en totalrenovering med underhållsarbete för den gamla delen, hus A, B, C. Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 16 mnkr. Totala årshyran fördelat på antal elevplatser är 26 tkr. Projektet planeras att vara klart för inflyttning januari 2023.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

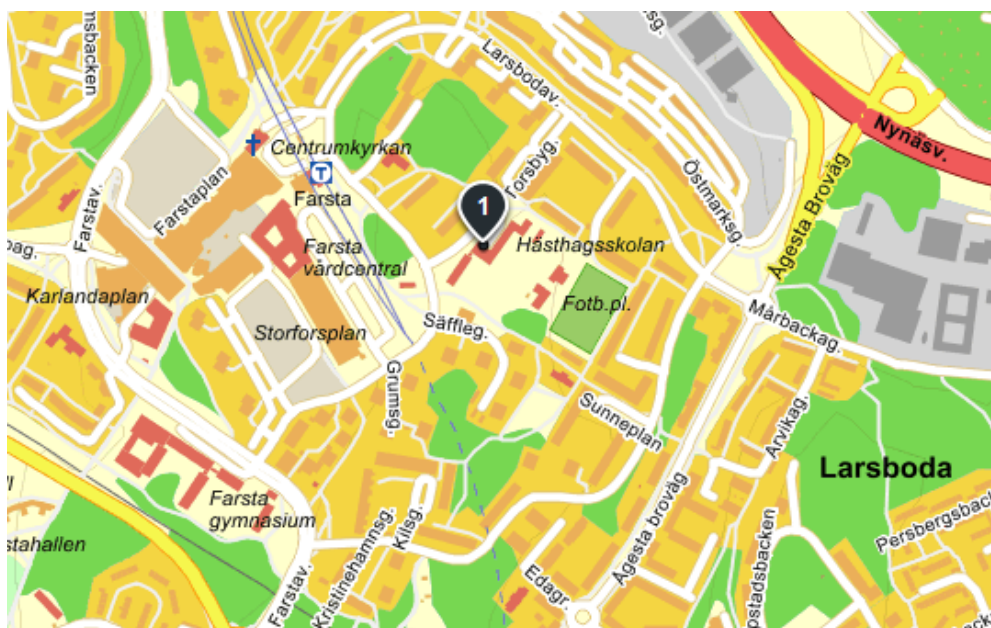
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

Bakgrund

Det planeras för en omfattande byggnation av ca 8 000 nya bostäder i centrala Farsta, vilket innebär att det krävs en kapacitetsökning av befintliga skolor i området. Idag inrymmer Hästhagsskolan en F-6 organisation fördelat på två paralleller och en kapacitet för 420 elever.

En volymstudie har tagits fram efter en beställning från Utbildningsförvaltningen 2014, med utgångspunkt att skolan ska klara en F-9 organisation fördelat på 3 paralleller med kapacitet för 900 elever. Man ska även säkerställa att skolans kök, matsal, idrott etc. klarar av denna kapacitetsökning.

Projektet har inget utredningsbeslut då projektet ursprungligen var två separata projekt som man i ett senare skede lagt ihop till ett projekt. Det ena gällde nybyggnation av skolan samt ny idrottshall med en uppskattad kostnad på ca 150 mnkr. Det andra inkluderade en ventilationsombyggnad, underhåll samt ombyggnad av kök och matsal med en uppskattad kostnad på ca 100 mnkr. Ett inriktningsbeslut som inkluderar de båda projekten finns sedan 2018-05-22.



Hästhagsskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Hus A Hisstillbyggnad för angöring av hus A och C. Liten tillbyggnad (12 kvm) för kökssopor vid kaj. Ny kombitank grävs ner i mark. Plan 100 - kök utökas och renoveras. Matsalen renoveras och utökas med en tillbyggnad (hus J) med lätt och uppglasad karaktär för ca 180 personer. Denna del kan även användas för samlingar. Plan 200 - byggs om för utökad elevhälsovård, vaktmästeri, expedition och administration samt personalrum. Plan 300 – befintliga lokaler renoveras och byggs delvis om. Träslöjdssalen behålls på befintlig plats.

Hus B Byggs om och renoveras för åk 4-6. Klassrum utökas med grupprum och lärararbetsplatser placeras nära klassrummen. Byggnadens norra fasad byggs till med ny hiss.

Hus C Renoveras och byggs om för pedagogisk verksamhet för tolv klasser i åk F-3 med heldagsomsorg. Kapprumsytor tillskapas.

Hus D (F.d. vaktmästarbostaden) Innehåller idag två lägenheter, hyrs ut till privata hyresgäster.

Hus E (Befintlig idrottsbyggnad)

Hus F (Befintlig förskola)

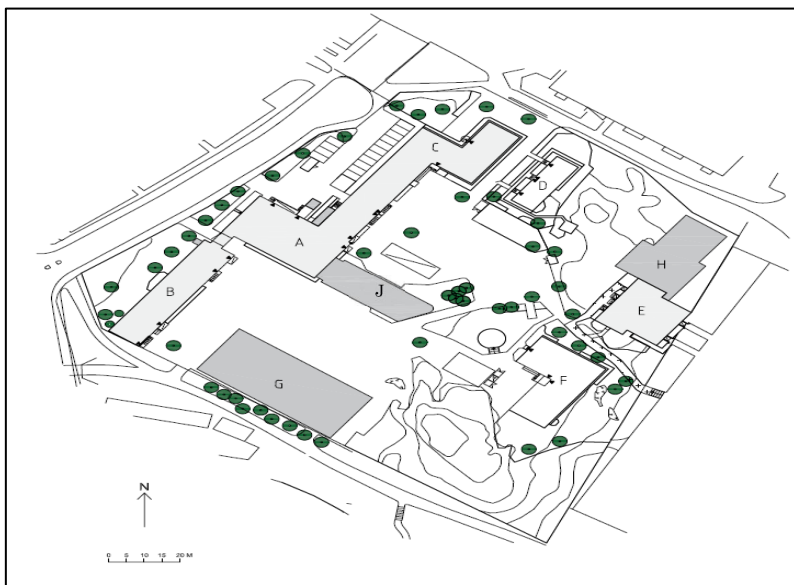
Hus G (Nybyggnad för högstadiet, totalt 2805 kvm). Plats för 3 hemvister, åk 7, 8 och 9. Husets material ansluter till den befintliga byggnaden genom tegelfasad, men karaktären blir betydligt öppnare med stora glaspartier, främst i bottenvåning (plan 100). Bibliotek/Mediatek, elevcafé och musiksalsal med möjlighet för publika evenemang och Hemkunskapssal i bottenvåning. Nya NO-lab-lokaler på plan 200. Hemvister på plan 200 och 300. Byggnaden certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Hus H (Nybyggnation idrottbyggnad, 660 kvm) Sammanbyggs med befintlig idrottssal (E). Salen byggs utmed tomtgräns utan frimått för tävlingsspel. Salsmått 12 x 21 m. Takhöjd 7 m. Byggnaden certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Hus J (Ny matsalstillbyggnad, ett plan, 340 kvm, se även hus A)

Hus K (Ny källsorteringsbyggnad, 32 kvm)

Nytt källsorteringshus byggs för den nya större verksamheten. Befintligt soprum rivs.



Situationsplan Hästhagsskolan, med ny- och tillbyggnationer i mörkgrått

Underhållsarbete för gamla delen

I samband med hyresgäst Anpassningar vill SISAB utföra en totalrenovering på den gamla delen för att på så sätt få största möjliga samvinst för tid, ekonomi och kvalitet. Planerat underhåll för hus A, B, C:

- Fönster, entrepartier
- Yttertak
- Ytskiktsrenovering golv, väggar, undertak
- Ventilationssystem
- Värmesystem
- Vatten och Avlopp
- Starkström, svagström, belysning, säkerhetssystem
- Styr- och övervakningssystem

För hus D, E samt F planeras inom projektet inga underhållsåtgärder.

Evakuering

Skolan är sedan tidigare evakuerad till andra skolor och kommer att stå tom fram till planerad inflyttning.

Tidplan

Offert är skickad till Utbildningsförvaltningen 2019-04-26. Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast 2019-06-28.

Projektering och upphandling beräknas vara klar juni 2020. Produktion beräknas pågå från augusti 2020 till november 2022. Inflyttning kan då ske januari 2023.

Ekonomi

Projektkostnaden uppgår till 357 mnkr, varav 306 mnkr är hyresgenererande.

Ny- samt tillbyggnader (hus H, J, G) om totalt 3944 kvm kostar 52 754 kr per kvm. För den del som är hyresgenererande är investeringen 52 246 kr/kvm. I detta ingår två hissar till en kostnad av ca 6-8 mnkr vilket gör att kvm priset är något högre än normalt.

Ombyggnader om total 5901 kvm kostar 25 222 kr. Hyresgenererande del av investeringen är 16 962 kr/kvm.

Den tillkommande hyran är beräknad utifrån samverkansavtal för utbildningslokaler 2018 och bedöms till 16 445 tkr under det första helåret.

I summa tillkommande hyra ingår rabatt om 207 kr/kvm/år i fem år gällande nyproduktion. I bedömd hyra ingår inte eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

I bedömningen av investeringsutgiften har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakuering, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionskedet.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	6 507 423	22 952 012
Antal elever	420	900
Årshyra/elev (kr)	15 493	25 502
Yta totalt kvm	6 687	10 631
Kvm/elev	15,9	11,8

Risker

Riskerna är framför allt ekonomiska. Förvaltningen har idag inte erhållit bygglov för den planerade skolbyggnaden, därmed finns risk för överklaganden. Då utförandet ska upphandlas finns även en risk för överprövning. Detta kan påverka både tidplan och medföra merkostnader. SISAB har lämnat en budgetoffert med det finns risk att det rådande marknadsläget vid upphandlingen leder till ökade kostnader.

Inga extraordinära tekniska risker är i nuläget identifierade annat än att arbetet kräver sprängning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning och i projektarbetet har representanter från skolans ledning, personal och Utbildningsförvaltningen deltagit.