

DOKID 42736

Handläggare
Malin Wadeborn
Telefon: 08-50809270

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2016-12-15

Genomförandeförslag nybyggnation av förskolan Resedan inom Vasa Real

Förvaltningens förslag till beslut

1. Norrmalms stadsdelsnämnd godkänner förslaget om en ny förskola med kapacitet för 162 barn i anslutning till grundskolan Vasa Real.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande den nya förskolan.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med byggherren Skolfastigheter i Stockholm AB gällande den nya förskolan, under förutsättning att kommunstyrelsen ekonomiutskott godkänner förslaget.

Johanna Engman
Stadsdelsdirektör

Johanna Hult
Avdelningschef

Sammanfattning

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns förskolan Resedan, som ligger i anslutning till Vasa Real. Hyresvärd är Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. SISAB har genomfört en förprojektering och tagit fram förslag på utbyggnad av skola och ny förskola på befintlig plats. En ny förskola inom grundskolan Vasa Real kommer preliminärt att bli klar för inflyttning i januari 2020. Förskolan kommer att utformas med serveringskök och ha plats för 162 barn. Årshyran för den nya förskolan beräknas bli 3 150 000 kronor, vilket motsvarar en årshyra per barn på 19 444 kronor år ett. Stadsdelsnämnden föreslår kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna förslaget gällande ny förskola.

Bakgrund

Inom Norrmalms stadsdelsområde finns förskolan Resedan, som organisatoriskt tillhör Vasaparkens förskolor. Resedan ligger i anslutning till Vasa Real och har för närvarande plats för 75 barn. Hyresvärd är Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Utbildningsnämnden har ett behov av skolplatser i området och önskar skapa en utbyggnation av befintlig skola. SISAB har genomfört en förprojektering och tagit fram förslag på utbyggnad av skola och ny förskola på befintlig plats.

Prognos för antal barn i förskolålder inom stadsdelsnämndsområdet visar för närvarande på ett vikande barnantal men förväntas stiga från 2018 och framåt.

Ärendet

SISAB har tagit fram förslag på utformning av ny förskola och skola i samråd med Norrmalms stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen. Inflyttning i de nya lokalerna, som kommer att ha plats för 162 förskolebarn, planeras kunna ske i januari 2020.

I förslaget kommer befintlig förskola att rivas och ersättas av en ny byggnad som integreras i skolbyggnaden. Trapphus, kök och personalutrymmen kommer att samnyttjas. Förskolans lokaler är planerade utifrån en teknisk kapacitet om 162 barn med hänsyn till dimensionering av bland annat ventilationssystemet, antal hygienutrymmen samt planering av kapprum. Förskolans mat kommer att tillagas i skolans kök. Barnen kommer att äta i förskolans lokaler som har ett serveringskök. Förskolan kommer att ha en egen gård för lek och daglig utevistelse. På gården kommer det att finnas plats för barnvagnar och förvaring av material för utelek.

Rivning av befintlig förskola beräknas starta under sommaren 2017. Verksamheten kommer under rivning och återuppbyggnad av förskolan att evakueras till andra lokaler inom stadsdelsområdet. Förvaltningen har gjort en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns perspektiv vid förändringar som påverkar dem. Befintlig personal kommer att vara kvar i verksamheten och förskolechef säkerställer att alla barn får sina behov tillgodosedda i de tillfälliga lokalerna. Barnen kommer efter återuppbyggnad av förskolan Resedans erbjudas lokaler som i högre utsträckning stödjer en god pedagogisk miljö.

Ekonomi

Förslaget har en totalkostnad på 48,9 miljoner kronor. Offerten är en budgetoffert vilket innebär att bedömd hyra kommer att justeras efter verkligt utfall.

I tabellen nedan redovisas uppgifter om hyra, yta och kapacitet för förskolan.

Ny förskola inom Vasa Real	
Årshyra första året inkl. rabatt	3 150 000 kr
Total lokalyta (kvm)	1 405 (kvm)
Total årshyra per kvadratmeter	2 242 kr
Teknisk kapacitet (antal barn)	162
Total årshyra/barn	19 444 kr
Totala lokalytan/barn	8,7 (kvm)

Hyran är beräknad utifrån nuvarande ramavtal för pedagogiska lokaler med SISAB. I förskolans årshyra ingår ersättning för verksamhetens elförbrukning i enlighet med ramavtalet. Beräkningen är baserad på stadens internränta om två procent för år 2016 samt en avskrivningstid om 50 år.

Med anledning av förprojektering har SISAB fakturerat förvaltningen 900 000 kronor. Restvärdet för det befintliga hyreskontraktet när förskolan rivs bekostas av Utbildningsnämnden.

Bidrag för hög hyra

Från och med den 1 januari 2016 ersätter kommunfullmäktige stadsdelsförvaltningarna genom att betala ut ett ökat bidrag för förskolor med hög hyra istället för som tidigare genom utbetalning av stimulansbidrag för förskoleutbyggnad.

Bidrag utgår med 80 procent av den del av hyreskostnaden som ligger i intervallet 1 700–2 500 kr/kvm och år och med 40 procent av hyreskostnaden över 2 500 kr/kvm och år. Bidrag utgår för högst 10 kvm per inskrivet barn.

Bidraget för den nya förskolan skulle uppgå till 609 000 kronor per år utifrån ovanstående regler. Bidraget motsvarar 3 761 kronor/inskrivet barn per år eller 434 kronor per kvadratmeter och år.

Inventarier

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta förskolan med inventarier, utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet. Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsbudget för inventarier.

Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttningen i lokalerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förskole- och fritidsavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen och administrativa avdelningen. Ärendet behandlas i samverkansgruppen den 24 november 2016.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att SISAB:s offererade projektkostnad är rimlig. Förvaltningen ser det som positivt att ersätta befintlig förskola med en större då det ger såväl ekonomiska, organisatoriska som pedagogiska fördelar. Förvaltningen anser att det utifrån befintligt lokalbestånd och aktuella hyresnivåer inom stadsdelsområdet är strategiskt och långsiktigt klokt att utöka kapacitet där stadens bolag är hyresvärd. Förvaltningen bedömer att det inte att det finns risk för överkapacitet då prognoser visar att barnantalet åter förväntas stiga från 2018 och framåt.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ny förskola i anslutning till Vasa Real.

Bilagor

1. Budgetoffert, Skolfastigheter i Stockholm AB
2. Underlag för hyresoffert, Skolfastigheter i Stockholm AB
3. Bilaga till offert – ritning mm., Skolfastigheter i Stockholm AB



Dnr 816-2013

Stockholm, 2016-11-14

Norrmalms stadsdelsförvaltning

Box 3128,

103 62 STOCKHOLM

Er referens: Johanna Hult

Vår referens: Erkki Sievänen

Inför genomförandebeslut budgetoffert för nybyggnad av förskola Vasa Real

Er beställning

Refererande till era beställningar GR-2127 daterat 2013-10-11 samt GR-2230 daterat 2014-05-15, styrgruppsmöten, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Förskolan Resedan består idag av en byggnad som innehåller 5 avdelningar. Då Vasa Real bygger om och till för framtiden kommer befintlig förskola att rivras för att ersättas med en ny byggnad för förskola samt skola på totalt 7853 kvm. Byggnaden kommer bl.a. att inrymma en 9 avdelnings förskola (1405 kvm BRA) för 162 barn där Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer bedriva förskoleverksamhet, i övrig yta kommer UTBF att bedriva skolverksamhet.

Hyresgästens mål med projektet

Norrmalms stadsdel vill möta upp kommande behov av förskoleplatser i Vasastan. När UTBF utökar skolverksamheten med en ny fastighet kommer Norrmalms stadsdel kunna utöka sin verksamhet från dagens kapacitet på ca 75 barn till en kapacitet om ca 162 barn. Förskolegården som är avskild kommer att byggas om och anpassas till den nya förskolan.

Vid projektarbetet har förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC
 C

Tidplan, denna offert

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	sept	mars					
Beställning senast		jan*					
Evakuering		juni					
Produktion rivning		juli					
Produktion nybyggnad		sept		dec			
Inflytt					jan		Januari 2020
Slutredovisning					mars		

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	48 915 000
Hyresgästanspassning, kr	48 915 000
SISAB:s kostnad, kr	0

Kostnadsläget i denna offert är oktober 2016. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	900 000	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	3 150 000

Denna hyresoffert är en budgetoffert, bedömt hyra kommer att justeras efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts. Tomträtt/markkostnad justeras efter nytt beslut om nya tomträttsavgälder.

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	52	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 405	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	34 800	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	200	
Årshyra kr/barn (berörd yta)	21 176	exkl. nyproduktionsrabatt

Övrigt

Tidplanen kräver att båda parter SDF och UTBF i projektet godkänner inlämnade offerter i enlighet med tider.

I detta projekt kommer även utbildningsnämnden att fatta beslut, UTBF har mottagit en offert likt denna som avser resterande nybyggnad av skola ink, skolgård. Nybyggd yta (BRA) utöver er yta (1405 kvm) är 5 774 kvm.

För att projektet ska kunna genomföras behöver Sisab en beställning från er och UTBF.

I samband med att projektet ska genomföras kommer även SLL att påbörja utbyggnad av tunnelbanan som skall förlängas vidare under Karlbergsvägen till Hagastaden. I dagsläget vet vi inte vad SLLs ombyggnad kan ge för konsekvenser för projektet. Under påbörjat projekteringsarbete har vi inledd en dialog med SLL och kommer att göra riskbedömningar under den fortsatta projekteringen.

Projektering av förfrågningsunderlag är förbeställd och är pågående.

Se bilagor 1-4. Innehåller beskrivning, bygglov, nybyggnadskarta, fasader mot öst och väst samt bygglovsillustrationer 3st.

Bygg och rivningslov är beviljade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017.

Offerten ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Stig-Erik Öström
Biträdande avdelningschef
projektavdelningen

Per Backe
Fastighetschef Norr

Claes Magnusson
VD