

Handläggare
Anna Westerlund

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut av stambyte på Bredängsskolan.

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projekt avseende underhåll, verksamhetsanpassning och paviljong på Bredängsskolan, kv Concordia 5 i Skärholmen, med en projektkostnad om 207 mnkr inklusive index, varav 59 mnkr finansierat av hyresgäst, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Sammanfattning

SISAB har till utbildningsförvaltningen uppfört en budgetoffert avseende underhåll, verksamhetsanpassning och paviljonguppställning på Bredängsskolan. Underhållet omfattar framförallt stambyte samt ett helhetsgrepp av kraft- och telesystem. Verksamhetsanpassningar görs för grundsärskolan där kapaciteten ökar med 25 elevplatser och matsalen anpassas för att klara 196 platser i 4 matlag.

Den tillkommande årshyran, första helåret efter projektet, beräknas uppgå till 2,7 mnkr. Den framtida årshyran exklusive rabatt motsvarar 18 tkr/barn.

Bakgrund

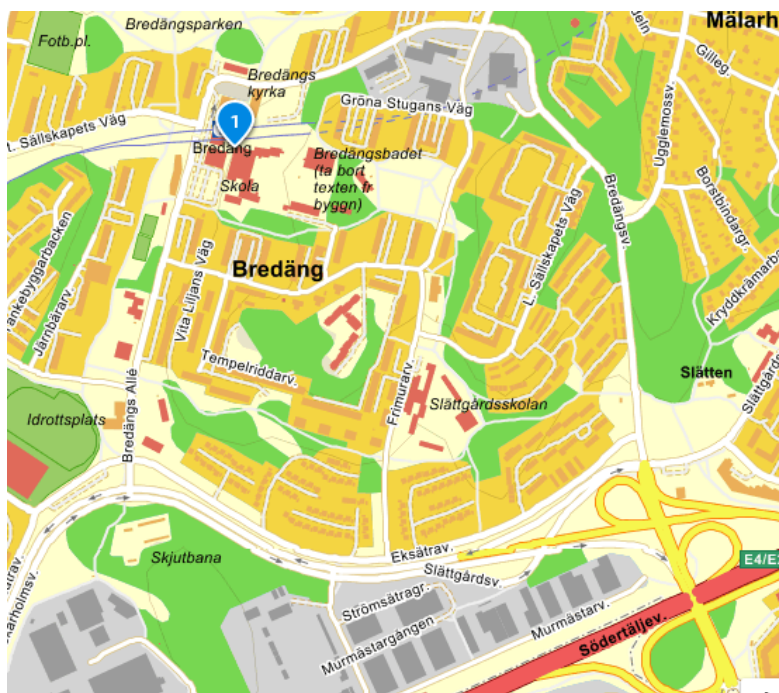
Bredängsskolan är en grundskola för årskurs F-9, med ca 520 elever inklusive grundsärskola. Skolan som uppfördes 1966 och ritades av arkitektkontoret Höjer & Ljungqvist är ett tidigt exempel på ambitionen att integrera skolan i samhällslivet. Dels är skolan rent arkitektoniskt och genom sin placering, en välintegrerad och viktig del av Bredängs centrum. Skolans nedre del består av kommersiella lokaler.

Byggnaden, som är grönklassad, är i behov av större underhållsarbeten som stambyte, utbyte av tekniska installationer, diverse ytskiktsrenoveringar och brandåtgärder. Köket är från 1995 och i behov av underhåll och utbildningsförvaltningens har därför valt att samtidigt göra en köksombyggnad för att uppfylla myndighetskrav samt att utöka kapaciteten. Under förslagshandling har tilläggsbeställningar inkommit avseende AFS-åtgärder samt kapacitetsökning om 25 elevplatser och brandåtgärder för

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

grundskolan. Detta ger då skolan en total kapacitet på 810 elevplatser. Utbildningsförvaltningen har även beställt paviljonguppställning på skolgården för att hantera evakuering. Ett Inrikttningsbeslut togs för ärendet i SISAB:s styrelse 2021-06-09.



Bredängsskolan, placering på karta. Källa: Eniro

Ärendet

Projektet omfattar stambyte av tappvatten-, spillvatten- och värmestammar i alla hus, utom hus V. Flera ventilationsaggregat är relativt nya. Endast de aggregat som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd ingår att bytas i projektet. Kraft och telesystem bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd i de flesta byggnaderna vilket innebär att i stort sett ett helhetsgrepp avseende dessa system ingår i projektet. Belysning kommer att bytas ut överallt utom i korridorer och trapphus, då belysningen där är relativt ny. Ytskikten är i gott skick så endast återställning ingår. Målning kommer att göras invändigt för alla fönster i trä.

Kök och matsal behöver fuktsaneras och kommer att byggas om enligt gällande myndighetskrav för skolkök. Skolans totala kapacitet om 196 platser/matlag i 4 sittningar i matsalarna säkerställs.

Grundskolan kommer att utökas med 25 elevplatser inom befintlig byggnad. Här görs även brandåtgärder.

Åtgärder p.g.a. AFS 2020:1 samt arbetsplatsens utformning ingår i projektet.

Arbetet sker etappvis i sex etapper och skolan evakuerar inom lokalerna samt till en paviljong som planeras att ställas upp på skolgården.

Inga underhållsåtgärder är inplanerade i butiks- och restauranglokalerna men de kan eventuellt påverkas av övriga installationer, detta undviks i största möjliga mån och SISAB för en dialog med hyresgäster, som påverkas av åtgärderna, inför och under själva genomförandet.

Konsekvenser för barn och unga

Projektet bedöms ha positiv effekt ur jämställdhets- och barnkonsekvensaspekt (artikel 23 Barnkonventionen) utifrån de åtgärder som ska genomföras för grundskolan. Åtgärderna bidrar till att uppfylla målen om jämställdhet och likabehandling för barn med funktionsvariationer.

Vid ombyggnad av kök och matsal kommer en liten matsalsdel öppnas upp för ökad delaktighet och integrering. Åtgärden säkerställer tillgänglighet och frångänglighet samtidigt som behovet av avskildhet för en mindre del av matsalen behålls. Åtgärderna säkerställer att alla barn i framtiden kan tillgodogöra sig skolmältiden på ett bra sätt. (artikel 28 Barnkonventionen).

Utredningar och framtagande av APD-planer har genomförts för att säkerställa att elever och alla som rör sig på skolgården och i skolan under produktion ska kunna röra sig säkert och utan risk för skada.

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 31 oktober 2022. Bedömd genomförandetid är ca 36 månader.

Projektering är planerad från november 2022 till maj 2023.

Produktionen är planerad från januari 2024 till december 2026 då byggnaden kan tas i bruk.

Tidsplanen förutsätter evakuering till paviljong juli 2025 till december 2026.

Ekonomi

Projektkostnaden för hela projektet inklusive paviljong är beräknad till 207 mnkr, inklusive index om 15,4 mnkr, varav 59 mnkr är finansierat av hyresgäst.

Projektkostnaden exklusive index är 192 mnkr. Med hyresgästens omkostnadstillägg och kreditiv är totala kostnaden 193 mnkr, varav hyresgästens del är 56,3 mnkr. Kostnad för utredning, 500 tkr, samt köksutrustning, 3 mnkr, direktfaktureras. Resterande belopp 52,8 mnkr är hyresgrundande, varav 11,5 mnkr avser paviljongen som endast hyresförs under evakueringstiden.

Kostnader för program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i projektkostnaden, inte heller kostnader för provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsförvaltningen, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 0,73%

beräknad till 2,7 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 3,2 mnkr om räntan är 2,0%. Den nutida årshyran är beräknad juni 2022. Utöver detta tillkommer hyra för paviljongen under evakueringen, beräknad till 9,3 mnkr/år vid en ränta på 0,73%, den är ej medräknad i framtida årshyra.

	Nutida	Framtida
Årshyra (kr)	11 447 000	14 147 000
Antal barn	785	810
Årshyra/barn (kr)	14 600	17 500
Yta totalt (kvm)	11 915	11 915
Yta/barn (kvm)	15,2	14,7

Förändring sedan inriktningsbeslut 2020-06-09

Vid inriktningsbeslutet som togs i SISAB:s styrelse var den bedömda projektkostnaden 127 mnkr, inklusive administrativt påslag och kreditiv. Detta är att jämföra mot 193 mnkr för detta beslut. Index för denna period är beräknad till 10,5 mnkr.

Kapacitetsökningen, brandåtgärder och AFS-åtgärder för grundskolan har tillkommit, liksom bodetablering. Byggherre- och projekteringskostnader, detaljeringspåslag och kostnader för paviljonguppställning har ökat.

Risker

- Privata hyresgäster, framförallt restaurangen och pizzerian, kommer att påverkas av nya dragningar från storköket.
- Under etapp 1 kommer lastkaj och utrymmen på samma plan (plan 800) att påverkas. Noggrann samordning under produktion kommer att behövas mellan bygget, leveranser och nyttjande av lokalerna.
- Hela skolans verksamhet samt privata hyresgäster kommer att vara kvar inom fastigheten vilket innebär risker under produktion, både säkerhet- som ekonomiska- och tidsmässiga risker.
- Relationshandlingar saknas, bland annat VVS- och konstruktionshandlingar vilket försvårar projekteringen och ökar risken för ÄTA under produktion.
- Det allmänna marknadsläget med pågående krig i Ukraina, pandemins påverkan, stigande energi- och materialpriser och inflation är risker som kan påverka både tid och ekonomi i projektet. Detta är inte medräknat i projektkostnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.



Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Claes Magnusson, VD	2022-09-27
Susanne Christensson, tf Avdelsningschef	2022-09-27