

Stockholm, 2023-02-15
Vår referens: Alina Segerström
Er referens: Candy Yau

Utbildningsförvaltningen
KST 3928
c/o BGC
STH 117
106 42 Stockholm

Budgetoffert inför Genomförandebeslut, kv. Flygmaskinen 2, Rödabergsskolan grundsärskola, hus A & C, Norrmalm

Projektnamn: Rödabergsskolan, grundsärskola, hus A , Upplandsgatan 98
Fastighet: 074001
Projektnummer: 711210
Diarienummer: 607-2012

Er beställning

Refererande till er beställning 4427 daterad 2022-12-06, projektdirektiv , redovisar SISAB här resultatet från utredningsskedet.

På kontraktsmöte 2022-09-23 beslutades det att projektet kommer att gå direkt på genomförandebeslut då utredningshandlingen visat tydligt vilka åtgärder som behöver utföras. SISAB kommer att genomföra en enklare projektering i nästa skede för att sedan starta entreprenaden.

På kontraktsmötet deltog ,

Candy Yao beställarombud, UTBF
Blanka Tønnesen Libisz strateg , UTBF
Emma Söderström projektansvarig, SISAB
Jessica Ziegler intern projektledare, SISAB
Alina Segerström projektägare, SISAB

Bakgrund

SISAB har mottagit beställning om att utreda möjligheten att tillskapa grundsärskola för 40 elever vid Rödabergsskolans befintliga byggnader med placering i Hus A samt C.

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
En del av Stockholms stad

I stadsdelen Norrmalm finns det enbart en grundsärskola i dagsläget som är belägen på Matteus skola och som utgörs av 24 elevplatser utan möjlighet till utökning. Dessa elevplatser anses vara för få i förhållande till det egentliga behovet för stadsdelen. Det finns därför behov av att etablera en ny grundsärskola i stadsdelen Norrmalm.

Hyresgästens mål med projektet

Tillskapa lokaler för anpassad grundskola. Totalt 40platser i hus A och hus C på Rödabergsskolan.

SISAB:s mål med projektet

Detta är en hyresgästanpassning

Projektbeskrivning

- utredning har påvisat inplacering av lokaler för anpassad grundskola i hus C och hus A.
lokalerna för årskurs F-6 inplaceras i hus C och årskurs 7-9 i hus A.
- En utgångspunkt som ska beaktas är att anpassad grundskola ska integreras i övrig verksamhet för att vara åldersadekvat, i den mån det går. Detta för att möjliggörasamverkan och samarbete på skolan.
- Budget för mindre skolgårdsanpassning är inräknad i offerten.

SISAB:s underhåll:

SISAB har inget underhåll i detta skede.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- RBS Utredning grundsärskola rapport 20220701

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

Konsekvenser för barn och unga

För att möjliggöra för beslutsfattare att beakta barnperspektivet och omsätta barnets rättigheter beskriver vi här på vilket sätt vi omhändertagit frågan om konsekvenser för barn i just det här projektet.

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, d.v.s. när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när t.ex. de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet.

Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Tidsplan

Bedömd genomförandetid är ca ca 12 månader med etappindelning. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2022	2023	2024
Utredning, daterad	Juli		
Beställning senast*		april	
Projektering		Mars-April	
Produktion		juni	augusti
Prel. Inflytt / hyresföring			augusti
Slutredovisning			december

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad oktober 2022. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsuppskattning	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	6 600 000 kr	6 600 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl omkostnadstillägg, kreditiv		6 600 000 kr	
Varav direktfinansierat		192 000 kr	Utredningsskedet
Varav hyresgrundande		6 400 000 kr	

Uppskattad projektkostnad för genomförande är 6 600 000 kr. Hyresgästens del är 6 600 000 kr och inkluderar omkostnadstillägg.

I kostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Restvärde för hus A och hus C kommer att faktureras separat och ingår inte i den totala projektkostnaden.

Kostnad hus A: 946 974 tkr

Kostnad hus C: 1 118 030 mnkr

Totalt: : 2 065 004mnkr

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Utredningsskede	192 000 kr*	Kostnaden är fakturerad
Summa direktfinansiering	192 000 kr	

*i beloppet ingår omkostnadstillägg

Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 6 400 000 kr (Räntesats 0,73%)	670 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 0,73%)	670 000
Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2%) *	744 000

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

Risker

Följande risker är identifierade.

- Byggåtgärder kan endast utföras under sommarlovet, en tidsperiod som kan komma att vara för kort, projektet tar dialog med skolledningen när en preliminär starttid för bygget kan vara lämplig.
- Garantitid för Skanskas byggåtgärder faller i de utrymmen där grundsär tillskapas.
- Skolgården har inte utretts i detta skede.
- Omfattning av nivå på tillgänglighetsåtgärder behöver identifieras i kommande skede.
- Världsläge när det material och entreprenad arvoden.
- Finns risk för långa leveranstider på material.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	14069		
Ombyggd area, kvm (BRA)	374		
Nuvarande antal barn/elever	0		Anpassad grundskola
Tillkommande antal barn/elever	40		Nya elevplatser för anpassad grundskola
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1040		Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	6346		exkl. tillfällig utbildningslokal

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast april 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.



Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

[Projektägare]
Projektägare

[Ange namn]
Chef Fastighetsavdelningen