

Stockholm, 2023-01-19
Vår referens: Robert Wetterskog
Er referens: Josefin Krakowski

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
104 22 Stockholm

Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut

Kv. Brevvågen 2, Nybyggnad Hus L, Ombyggnad Hus A mm.

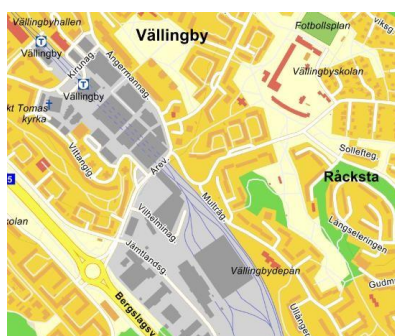
Projektnamn: Vällingbyskolan, kapacitetsökning och tillgänglighet
Fastighet: 046001 Brevvågen 2, Vällingbyskolan
Projektnummer: 711190, 703130, 710990
Diarienummer: 2017-00809

Er beställning

Refererande till er genomförandebeställning 2021-11-19 samt kompletterande beslut på beställarstyrgrupp lämnas följande redovisning.

Bakgrund

Vällingbyskolan är en F-9 skola som idag har en kapacitet för 900 elever i grundskolan och 14 elever i grundsärskolan. Skolan uppfördes ursprungligen som folkskola i början av 50-talet efter ritningar av arkitekt Helge Zim Dahl. Huvudbyggnaderna är gröna enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Skolan ligger i ett bostadsområde ca 400 meter från Vällingby centrum. Samtliga huvudbyggnader har stora källarplan med ytor som ej kan nyttjas som verksamhetsyta.



2017 beställde utbildningsförvaltningen en utredning som avsåg klargöra hur Vällingbyskolan på bästa sätt kunde gå från en 3-parallellig till en 4-parallellig F-9 skola. Möjligheten att utöka och integrera befintlig grundsärskola skulle även utredas.

Samtliga huskroppar var i stort behov av renovering då utredningen påbörjades 2018.

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

Utredningen resulterade i att Hus B och D lyftes ut till ett separat underhållsprojekt då inga större verksamhetsanpassningar behövde utföras. Dessa huskroppar renoverades under 2020 och är nu åter-inflyttade. I övrigt föreslog utredningen en ny byggnad (då kallad hus X, nu hus L) innehållandes kök, matsal, grundsärskola och hemvist samt rivning av ett antal paviljonger och mindre byggnader. Kök och matsal ligger i dag i Hus A och lokalen går inte att anpassa för den önskade kapacitetsökningen och behöver således placeras i den nya byggnaden. Hus L behöver därför uppföras innan Hus A kan renoveras. Befintligt kök och matsal i hus A föreslogs därför att byggas om till hemvist.

Beslut om inriktning fattades 2019-08-29 och i oktober 2019 startades arbetet med förslagshandlingen. Tidigt beslutades om en ny utformning av Hus L för att möjliggöra funktionsförbättring. Valet grundade sig i att kök och matsal i det tidigare förslaget var placerat en våning ner från angöringsplats, vilket gjorde att alla leveranser behövde nyttja hiss. Olika möjligheter för att undvika hiss hade utretts men utan framgång. I förslagshandlingsskede anlätades ny arkitekt som såg en möjlighet att lösa angöring utan hiss. Beslut om detta togs i samråd med utbildningsförvaltningens handläggare.

Förslagshandlingsprojektering pågick till februari 2020. Då kallade utbildningsförvaltningen till möte för att informera om nya direktiv. Projekteringen stoppades omgående i samband med beskedet. Det nya direktivet formulerades i beställning GR3930, dat 2020-02-17 och innebar en förändring av målbild - från tidigare 4-parallell F-9 till 3-parallell F-6 och 5-parallell 7-9. Skolans skall enligt de nya direktiven rymma 1080 elever varav 20-24 i grundsärskola. Utformningen ska dessutom säkerställa en kapacitet för 1170 elever i en 6-parallellig 7-9, om behovet av grundsärskola i framtiden skulle upphöra/minska.

Under stoppad projektering fortgick omarbetning utifrån de nya direktiven och 2020-04-03 presenterade ett omarbetat förslag som utbildningsförvaltningens representant (Zenja Ristic) och SISAB (Anette Broman) enades om att gå vidare med.

Beställning genomförande erhöles 2021-11-19. Sedan dess har detaljprojektering hus L genomförts.

Omvärldssituationen samt tillkommande beställningar har bidragit till att SISAB sett ett en markant kostnadsökning för projektet i sin helhet. Vilket i sin tur har gett upphov till att ett reviderat beslut måste tas.

Hyresgästens mål med projektet

Utbildningsförvaltningen önskar genomföra en kapacitetsökning från 900 till 1080/1170 elever. Grundsärskolan skall utökas och integreras i resterande verksamhet på ett sätt som idag inte är möjlig och tillgänglighetsåtgärder skall utföras i valda delar av Hus A, som exempel tillkommer en hiss. Lokalprogrammet skall tillämpas i nyproduktion och i möjligaste mån även i Hus A.

SISAB:s mål med projektet

Paviljongerna på skolgården är sedan länge uttjänta. De saknar bygglov och behöver rivas men då skolan nyttjar dem har detta inte kunnat utföras.

I Hus C hyr skolan en tidigare vaktmästarbostad och ett gammalt tandläkeri. Även denna är i behov av renovering men då lokalen är olämplig som undervisningslokal ingår denna inte i planeringen av den framtida Vällingbyskolan. I hus C finns även en bostadshyresgäst.

Hus A är i stort behov av renovering avseende vs, ventilation och el, då systemen är uttjänta samt att befintliga ventilationssystem inte uppfyller dagens krav om god inomhusmiljö. I samband med en evakuering av hus A kommer samtliga VVS och el-system att bytas ut och nya lägen för aggregat tillskansas, vilket innebär omfattande håltagning och förstärkningsarbeten. Fuktsanering av källare kommer att utföras, lanternin i ljushall renoveras, fönster renoveras/bytas, invändiga ytskikt åtgärdas, yttre fasad renoveras etc.

Projektbeskrivning

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

Hus L kommer att rymma administrativa funktioner så som lärararbetsplatser, skolsköterska, psykolog, kurator, skoladministration, reception, en hemvist med allrum som möjliggör musikundervisning (då tidigare musiksall i hus A ej kan göras tillgänglig), undervisningslokaler för grundsärskola, samt matsal och kök.

Placeringen av Hus L är optimerad för att möta dagens krav vad gäller tillgänglighet, inlastning och transporter till grundsärskola. Skolan får en ny huvudentré från gatunivå. Huskroppen förbinder den högre gatunivån till den lägre skolgården genom husets hiss. Målet är att integrera skolans elever i olika miljöer och att hemvisten skapar möjlighet både för grundsärskolans och för grundskolans elever att samnyttja ytor. Specialsalar och allmänna ytor i Hus A anpassas och görs tillgängliga för samtliga elever. Uthyrning av matsal och kök i Hus L till offentligheten kommer att möjliggöras.

I utarbetandet av hus L har antikvarisk expertis rådfrågats för att samspela i området och huset har getts en omsorgsfull gestaltning.

Bygglov för hus L har lämnats in i och har sedan dess vunnit laga kraft.

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

Konsekvenser för barn och unga

Projektet förbättrar speciellt grundsärskolans elever att integreras då den verksamheten flyttas in i skolans nya huvudbyggnad. Den nya byggnaden Hus L med matsal och administration blir fullt tillgänglig och blir nu en ny central punkt.

Även Hus A anpassas med ny hiss som gör byggnaden mer tillgänglig. Projektet möjliggör för verksamheten att utöka kapaciteten på högstadiet.

Två gamla paviljonger och en mindre byggnad rivs vilket måste ses som en stor förbättring för barnen.

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Tidsplan beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-03-07
Utbildningsnämnd	2023-03-30
Kcs (Stadshus AB)	2023-05-08
KsEku	2023-05-31
KF	Juni 2023

Preliminär tidsplan	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Beställning senast*	Juni					
Projektering Hus A		Q1	Q2			
Produktion Hus L		Q1	Q4			
Produktion Hus A				Q1	Q4	
Rivning paviljonger	X					
Rivning Hus G	X					
Nälstapaviljong	X	X	X	X	X	X
Ny paviljong på skolgården (Pav X)				X	X	X
Prel. Inflytt / hyresföring				Hus L Q1		Hus A Q1
Slutredovisning						Q2

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

Hus A kommer att behöva evakueras under hela ombyggnationen, ca 24 månader.

Paviljonguppställning på Nälstaskolan nyttjades under renoveringen av Hus B och D och kommer att kunna nyttjas igen vid ombyggnad Hus A. Hus L kommer att vara uppfört och minska evakueringsbehovet men trots detta kommer ytterligare paviljonguppställning vara nödvändig. Bedömningen är att paviljong för 12 klasser kommer att behöva ställas upp på skolgården. Redovisas i separat offert som Pav X.

Projektkostnadsredovisning

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

Kostnadsuppskattning Hus L	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	203 100 000 kr	203 100 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		212 036 000 kr	
Varav direktfinansierat		0 kr	
Varav hyresgrundande		212 036 000 kr	

Kostnadsuppskattning Hus A	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	190 500 000 kr	33 000 000 kr	157 500 000 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		33 800 000 kr	
Varav direktfinansierat		4 700 000 kr*	
Varav hyresgrundande		29 100 000 kr	

*Avser utredningskostnader och förgäveskostnader pga. omtag

Uppskattad reviderad projektkostnad för genomförande Hus A och L är:

393 600 000 kr. Hyresgästens del är: 245 836 000 kr och inkluderar omkostnadstillägg och kreditiv.

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Utredningsskede Hus A och L	2 788 000 kr*	Del av projektkostnad
Utredning och förslagshandling	1 943 000 kr*	Förgäveskostnad pga. omtag, del av projektkostnad
Summa direktfinansiering	4 730 000 kr	

*i beloppet ingår omkostnadstillägg

Övrigt

Utöver projektkostnad skall 7 950 000 kr avseende inredning beställas separat av grundskoleavdelningen.

Faktureras grundskoleavdelningen	Belopp	Kommentar
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	1 606 500 kr	Storkök Hus L
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	2 444 940 kr	Skolan Hus L
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	3 900 480 kr	Skolan Hus A

Gällande hus G tillkommer rivningskostnad ca **600 000 kr** och byggnadens restvärde ca **900 000 kr**. Dessa kommer att direktfaktureras.

I hus A finns restvärde gällande ventilation i matsalar och kök på ca **640 000 kr** som direktfaktureras

Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra Hus L		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 212 036 000 kr	(Räntesats 2,41 %)	12 003 300
Summa DoU/inhyrning		3 101 200
Tomträtt/arrende		246 500
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)		15 351 000
Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) *		14 500 000

*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

Uppskattad tillkommande hyra Hus A		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 29 100 000 kr	(Räntesats 2,41 %)	2 190 000
Summa DoU/inhyrning		10 000
Tomträtt/arrende		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)		2 200 000
Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) *		2 080 000

*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

Aktuell total hyra på Vällingbyskolan är nu ca **13 000 000 kr/år**.

Avgående hyra, pga. rivning, är **129 000 kr/år**. Avser Hus G.

Avgående hyra på paviljonger som avetableras är för Pav 1F ca **244 000 kr/år** och för Pav 2K ca **570 000 kr/år**.

Ny total hyra Vällingbyskolan vid projektets färdigställande	Hyra i kr/år, ca
Summa (1:a helåret, ränta 2,41 %) exklusive ny paviljong	29 608 000
Jämförelsehyra (1a helåret, ränta 2 %) * exklusive ny paviljong	28 637 000

*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse
Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Risker

Följande risker är identifierade.

Hus A

Största risken för projektet är att reviderat genomförandebeslut ej tas då detta kommer leda till avsevärda förseningar och fördyringar. Redan 2004 fattades beslut om att skolan behövde renoveras och att en evakuering är nödvändig. Kostsamma, provisoriska åtgärder sker löpande på samtliga installationer i Hus A.

Då relationshandlingar är bristfälliga finns risk att konstruktionen inte är vad som antagits.

Detaljprojektering av apparatur i fläktrum är ej genomförd. Risk finns att sänkning av golv kan bli nödvändig i vissa delar. Detta är kostsamt och kan leda till omfattande saneringskostnader.

Dränering skulle enligt tidigare beslut ha utförts under 2020 men detta har inte utförts och har därför lyfts in i projektet. Endast en uppskattad kostnad har inräknats.

Risker hus L

Trång byggarbetsplats.

Verksamhet tätt intill projekt.

Kostsamma provisorier för att skolan ska fungera under byggnationen.

Komplicerad grundläggning.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus A	83	17	% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %) Hus L	0	100	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA) Hus A		6 365	
Ombyggd area, kvm (BRA) Hus A		6 365	
Tillbyggd area, kvm (BRA) Hus A		11	
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) -Hus A		29 929	Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) – Hus A Hyresgäst		5 310	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nybyggd area, kvm (BRA) Hus L		3 297	
Nybyggd Kr/kvm (BRA) – Hyresgäst Hus L		64 311	
Riven area, kvm (BRA)		633	Hus G, Pav1F, Pav2K
Nuvarande antal barn/elever		900	
Tillkommande antal barn/elever		180/270	Grundsärskola/klasser. Skolan skall kunna hantera båda scenariona
Teknisk kapacitet: Max antal personer		1170+156	Elever + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		15 000	exkl. tillfällig utbildningslokal
Ny total hyra vid projektets färdigställande (årshyra/elev/barn)		25 300	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 juni 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

Robert Wetterskog
Projektägare

Ebba Agerman
VD