

Stockholm, 2024-01-29
Vår referens: Jens Stålö
Er referens: Herzal Azad

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning
lokalenheten

Budgetoffert inför inriktningsbeslut, kv. Skogsnävan 1, Paviljongsuppställning, Hässelby Vällingby

Projektamn: Björnbodaskolan, Paviljonguppställning
Kontraksnummer: 003007 Skogsnävan 1, Björnboda skola, pav 3
Projektnummer: 712280

Er beställning

Refererande till er beställning 4832 daterad 2023-11-29 och projektdirektiv redovisar SISAB här ett underlag för inriktningsbeslut.

Bakgrund

Projektet görs med anledning av nedstängningen av skolans permanenta byggnader.

SISAB har utfört en inplaceringsstudie av en paviljong på Björnbodaskolan. Denna har resulterat i ett förslag på placering av en paviljong som skulle kunna vara möjlig. Inför inriktningsbeslutet bedömer SISAB att byggnationen är möjlig utifrån att:

- Det har stått en paviljong tidigare på föreslagen plats.
- En detaljplan finns som medger byggrätt på föreslagen plats.

Projektets mål

Att till skapa nya lokaler i paviljonger som ersätter nedstängda lokalutrymmen i Hus A. Paviljongen ska bland annat innehålla matsal och mottagningskök, pedagogiska ytor, elevhälsa samt ytor för administration och service, enligt underlag från Utbildningsförvaltningen.

Projektbeskrivning

Projektet har hög prioritet och paviljongen behöver komma på plats snabbt. Önskemålet är att paviljongen ska kunna tas i bruk så fort som möjligt. SISAB bedömer att paviljongen som tidigast kan stå klar till höstterminen 2025 under förutsättning att inga hinder dyker upp. Med anledning av detta kommer projektet att forcera ordinarie process. Projektet startar med förslagshandlingsarbetet samtidigt som projektering, upphandling och bygglovshantering utförs så att underlag för genomförandebeslut kan tas i november 2024.

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

SISAB har vid denna tidpunkt endast gjort en inplaceringsstudie daterad 2023-06-19. Det finns flera delar som behöver utredas och detta tas med i förslagshandlingsarbetet.

Än så länge har inte skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit. Underlag för funktioner och kvm har levererats av lokalenheten.

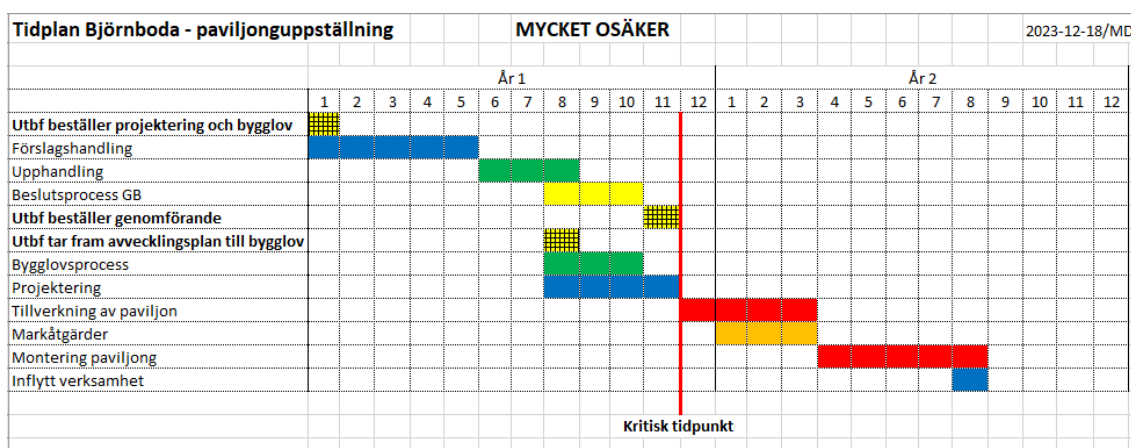
Tidsplan

Nedanstående tidplan är forcerad och det finns flera moment som kan försena inflyttningstiden. Se förutsättningarna nedan samt under rubriken Risker. Om någon av dessa punkter inträffar förskjuts tidplanen!

Tidplan förutsätter att Utbildningsförvaltningen beställer förslagshandling projektering, upphandling och bygglovshandtering för 4 500 000kr senast 12/1 2024. I det fall att genomförandebeslut ej fattas riskerar Utbildningsförvaltningen denna summa som en förgäveskostnad och denna kommer då direktfaktureras. Tidplanen utgår från inriktningsbeslut i februari 2024 och genomförandebeslut i november 2024.

Nedanstående tidplan förutsätter att:

- Utbildningsförvaltningen beställer förslagshandling, upphandling av paviljongleverantör och bygglovsprocess senast 12/1-2024.
- Utbildningsförvaltningen levererar en Avvecklingsplan senast vid den tidpunkt då tilldelningsbeslut meddelas till paviljongleverantören
- Bygglov beställs av paviljongleverantör som separat del i upphandlingen, så att bygglov kan sökas innan genomförandebeslut.
- Utbildningsförvaltningen verkar för att medverka till att skyndsamt behandla underlag inför genomförandebeslut
- Utbildningsförvaltningen beställer genomförande av paviljongen i direkt anslutning till det att genomförandebeslut fattas.
- Inga förseningar uppstår.
- Inga överklaganden av bygglovet inkommer.



Projektkostnadsredovisning

Bedömd investeringskostnad baseras på erfarenhetstal utifrån det i december 2023 framtagna underlaget för ny paviljong på Blommensbergsskolan.

Som underlag för investeringskostnaden finns:

- Förstudie, inplacering, framtaget av SISAB daterad 2023-06-07
- Lokalprogram framtaget av Utbildningsförvaltningen, daterat 2023-12-08

Det finns ännu inte framtaget något underlag för paviljong på Björnbodaskolan som är kalkylerbart.

Uppskattad investeringskostnad: 25 mnkr baseras på nyckeltal från liknande projekt utifrån kvadratmeter, antal våningar och kök. Denna uppskattning är mycket osäker kopplat till att SISAB inte har något projekterat underlag, kunskap om förutsättningar för teknisk försörjning eller geotekniska förutsättningar.

Av den uppskattade investeringskostnaden motsvarar 4,5 miljoner kronor kostnader för förslagshandling, upphandling av paviljongleverantör, underlag för genomförandebeslut, bygglovsprocess och uppstart av projektering av mark och paviljongbyggnaden.

I nedanstående tabell redovisas olika alternativ för hur investeringskostnaden och inhyrningshyran påverkar nivån på 1:a års hyran. Nedanstående exempel utgår från 6 års hyrestid och nivån på inhyrningshyran är hämtad från andra projekt där kök och matsalspaviljong ställts upp. I fall investeringskostnaden blir lägre än 25 miljoner kronor redovisas exempel även på det. Den slutgiltiga inhyrningskostnaden blir känd först efter att upphandling av paviljongleverantör är klar.

Investering	Inhyrningshyra paviljong	1:a års hyra
15 000 000 kr	2 200 000 kr	Ca 5 300 000 kr
20 000 000 kr	2 200 000 kr	Ca 6 300 000 kr
25 000 000 kr	2 200 000 kr	Ca 7 300 000 kr

Investering	Inhyrningshyra paviljong	1:a års hyra
15 000 000 kr	2 500 000 kr	Ca 5 600 000 kr
20 000 000 kr	2 500 000 kr	Ca 6 600 000 kr
25 000 000 kr	2 500 000 kr	Ca 7 600 000 kr

Investering	Inhyrningshyra paviljong	1:a års hyra
15 000 000 kr	3 000 000 kr	Ca 6 100 000 kr
20 000 000 kr	3 000 000 kr	Ca 7 100 000 kr
25 000 000 kr	3 000 000 kr	Ca 8 100 000 kr

*exklusive index

Kostnader för avetablering (demontering, återställning av anpassningar, återställning mark) ingår ej i projektkostnaden. Dessa kostnader direktfinansieras av hyresgästen när kostnaden uppstår.

Risker

Följande risker och dess konsekvenser är identifierade:

- Att beställningar och beslut inte fattas i tid
- Kort tid för projekt, risk för fel och omtag
- Kort anbudstid paviljongleverantör
- Att upphandling av paviljongleverantör överklagas
- Att bygglov överklagas eller drar ut på tiden
- Tid för paviljongleverantörens produktion/färdigställande av paviljongen är endast uppskattad. Detta kan påverka tidplanen för inflyttning alternativt resultera i en hög anbudssumma.
- Omvärldsförutsättning som ger begränsningar i och tillgång till material och möjlighet att transportera paviljongen på plats.
- De geotekniska och marktekniska förutsättningarna är idag okända, risk för kostnader och tidsförskjutningar kopplat till markberedning.
- Tillgång till teknisk försörjning avseende vatten. Avlopp, fettavskiljare, el, etc., är ej utredd

Beställning av förslagshandling

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

Tidplan förutsätter att Utbildningsförvaltningen beställer förslagshandling projektering, upphandling och bygglovshantering för 4 500 000kr senast 12/1 2024. I det fall att genomförandebeslut ej fattas riskerar Utbildningsförvaltningen denna summa som en förgäveskostnad och denna kommer då direktfaktureras.

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

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Jens Stålo
Förvaltningsområdeschef

Ebba Agerman
VD