



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-04-11

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart kök och matsal 2016 – Stålhamraskolan

Dnr: UN 16/042 KS 16/133

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns "Kök och matsal" för år 2016. PM "Kök och matsal – investering storkök i Stålhamraskolan" beskriver investeringsprojektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till 15 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2016-04-11 Investering produktionsstart kök och matsal 2016 - Stålhamraskolan

PM, beskrivning av byggprojekt "Kök och matsal – investering storkök i Stålhamraskolan 2016"

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2016-03-15.

Ärendet

Mål och budget 2016-2018 har i bilaga 5c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik "Kök och matsal" som gäller för år 2016. PM "Kök och matsal – investering storkök i Stålhamraskolan" beskriver investeringsprojektet mer i detalj. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat ett förslag till uppgraderat mottaningskök. Investeringens storlek är bedömd till 15 miljoner SEK, enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet "Investering produktionsstart kök och matsal 2016 – Stålhamraskolan" enligt upprättade handlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 15 miljoner SEK. Detta innebär en ökad årshyra på 1 077 000 kr/år, totalt inklusive ursprunglig hyra blir det 5 870 915 kr/år. Beräknad driftstart är augusti 2016. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet kök och matsal 2016 – Stålhamraskolan.

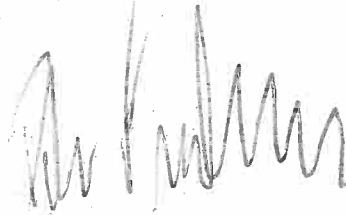
Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet kök och matsal 2016 – Stålhamraskolan.



Camilla Broo

Tf Stadsdirektör



Peter Fredriksson

Utbildningsdirektör

Handläggare: Johan Ljöstad
Lokalstrateg
Kommunstyrelsens kontor
Telefon (direkt): 08-5230 1626
E-post: johan.ljostad@sodertalje.se

Handläggare: Lille-Vie Eklind
Lokalstrateg skola förskola
utbildningskontoret
Telefon (direkt): 08-5230 2601
E-post: lille-vie.eklund@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola



Kök och matsal

– investering storkök Stålhamraskolan 2016

Datum: 2016-04-11

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 16/042, KS 16/133

Beskrivning av projektets process och utfall

Beslut och policy

Södertälje kommuns Kostpolicy är antagen i kommunfullmäktige 2010-03-29. Kostpolicyn fastställer att kommunens strävan är att fortsätta uppgraderingen av de kök som är mottagningskök till tillagningskök. Investeringsprojektet "Kök och matsal" har funnits sedan 2007. Projektets förutsättning är att uppgradera samtliga storkök, som har behov av detta.

Processbeskrivning

1. Inventering, identifiering och prioritering av kök (utförs av kostenheten i samråd med lokalstrateg skola förskola).
Ordningen bedöms med hänsyn till faktorerna; det enskilda storkökets status och kapacitet, total kapacitet av storkök inom kommunen, förändringar inom den verksamhet (skola eller förskola) som är kopplad till det enskilda storköket samt krav på åtgärd på grund av arbetsmiljö.
2. Äskande till Mål och budget, investeringsutrymme för TelgeFastigheter AB behöver finnas i nuvarande och kommande Mål och budget för att projektet ska kunna utföras till dess att samtliga storkök och matsal har en standard som är bra i relation till befintliga förutsättningar.
3. Utredning av prioriterade kök. Vilken åtgärd är lämplig?
4. Redovisning av resultat till nämnd och till kommunstyrelsen, ärende om produktionsstartbeslut.
5. Utförande av beslutade åtgärder (produktionsstart sker efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen).

Första aktiviteten utförs av kostenheten i samarbete med lokalstrateg skola förskola. Storkök som passar in i projektets kravspecifikation identifieras och prioriteras. Efter påskrivet projekteringsavtal kan projektledare från TelgeFastigheter AB i samråd med lokalstrateg skola förskola upprättar en projektgrupp. Denna projektgrupp fortsätter arbetet att avgöra vilka åtgärder som är lämpliga, med hänsyn till befintliga förhållanden; planlösning, konstruktion och byggteknisk standard, status av befintliga maskiner i storköket samt status och kapacitet i andra storkök inom Södertälje kommun.

Utfall av lämplig åtgärd kan variera från mindre uppgradering; komplettering av maskiner, utökat mottagningskök, ombyggnad till tillagningskök eller produktion av ett helt nytt tillagningskök. Målet är att få till en bra lösning inom ekonomiskt rimliga gränser.

Utredning av storköket och serveringslösningen ger en indikation på vilken åtgärd som kan vara ekonomiskt rimlig att utföra. Det är dock först efter en projektering när systemhandlingar (ritningar som övergripande anger hur ombyggnaden ska utföras) finns, som en fullvärdig uppskattning kan göras. Då finns tillräckligt underlag för TelgeFastigheter AB att lämna en hyresoffert till planerad ombyggnad. I detta skede brukar även en bedömd tidplan lämnas. Då är skede tre aktuellt, ärende innehållande förslag till åtgärd skickas till nämnd och kommunstyrelsen. När kommunstyrelsen har tagit produktionsstartbeslut kan produktion starta, skede fyra.

Byggprocessen

Efter att projekteringsavtal finns upprättat mellan kommun och TelgeFastigheter AB (för investeringsprojekt som finns i Mål och budget enligt bilaga 5c) kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Projektarbetet innehåller planering, programarbete och projektering -samt när all planering är klar och alla beslut finns för detta: produktion. När beslut om produktionsstart är taget i kommunstyrelsen kan TelgeFastigheter AB påbörja produktionsfasen.

Byggprocessen kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former.

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver övergripande planerad byggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar.
2. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad att en hyresoffert kan upprättas.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en hyresoffert, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden, samt kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. Projektet utförs – produktionsfas.

Storkök- och matsalsprojekt mellan år 2007 och 2014

2007

Wasaskolans kök och matsal, från mottagningskök till tillagningskök 9,8 miljoner SEK.

2008

Sommarängs förskolas kök, från mottagningskök till tillagningskök 2 miljoner SEK.

2009

Fornbackaskolans kök, från mottagningskök till tillagningskök 6 miljoner SEK.

2010

Mölnbo kök och servering, nytt tillagningskök i anslutning till ny förskola investering 6 miljoner SEK. Komplettering av Pershagenskolans- och Oxbackskolans kök till bättre utrustade mottagningskök, investering 2 miljoner SEK. Utredning av de kök som fanns i beställningslista för 2011, kostnad 260 000 SEK.

2011 och 2012

Helanelundskolans kök (nuvarande Lina grundskola). Investeringen innebar ekonomiska fördelar både när det gäller drift (främst livsmedelskostnader) och transport. Hela markeringsbeloppet för 2011 behövdes plus hälften av markeringsbeloppet för 2012.

2013

Uppgradering av Rösberga förskolecenters kök till tillagningskök 9,6 miljoner.

2014

Björkens förskola, nytt tillagningskök i samband med att befintlig f.d. grundskola (Bårstaskolan) anpassades till förskola.

Föreslaget projekt 2016

Uppgraderat mottagningskök till Stålhamraskolan 15 miljoner SEK.

Bakgrund

Stålhamraskolans storkök och matsal har funnits med på kostenhetens lista av de storkök och matsal som har behov av uppgradering under flera års tid. Orsaken är att storköket har en dålig standard med hänsyn till antal portioner som tillagas. Det ger en arbetsmiljö som inte är fullgod och som därför kräver speciella lösningar vilka är kostnadskrävande. Målsättning var initialt tillagningskök med hänsyn till antal portioner som serveras. Efter utredning av TelgeFastigheter AB på detaljnivå är resultat, uppgraderat och väl utformat mottagningskök. Ett tillagningskök ger en nästan, dubbel investering mot den som planeras i nuläget. Detta sågs inte som ekonomiskt rimligt vilket är en avgörande ingående faktor vid bedömning i samtliga projekt.

Vilka fördelar ger föreslaget projekt?

1. Investeringen ger fram för allt ett storkök med bra arbetsmiljö som har goda förutsättningar att driftekonomiskt arbeta enligt rådande lagar och förordningar, samt att även fortsättningsvis kunna servera god och ändamålsenligt mat till elever och personal.
2. Mottagningsköket är planerat med hänsyn till eventuella kompletteringar i framtiden (så att storköket kan fungera som ett tillagningskök).

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus".

SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter

<http://www.sundahus.se/home.aspx> Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.

GreenBuilding

När hela om- och tillbyggnaden av Stålhamraskolans kök och matsal är klar kan bedömning göras om det är möjligt att ansöka om kvalitetsmärkning GreenBuilding.

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen för att kunna kvalitetsmärkta energieffektiva byggnader. Programmet uppmanar ägare till andra fastigheter än bostäder att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner.

Vad ska göras?

Stålhamraskolans storkök ska byggas om till ett väl fungerande mottagningskök. Köket kommer att ha en maximal kapacitet, 500 portioner. Bioteriabod (soprum) finns redan och fungerar väl i befintlig storlek. Fettavskiljare kommer att anslutas till köket. Ombyggnaden kommer att hållas inom befintliga ytterväggar. Dock, befintlig lastkaj är inte funktionell och behöver byggas om. Även ramp från lastkaj behöver kompletteras med. I nuläget finns enbart en smal brant trappa.

- Nya maskiner; ugn, spis, kylar, frysar m.fl.
- Förändrad, funktionell och bra planlösning.
- Nya funktionella ytskikt.
- Ny lastkaj, inklusive tak trappa och ramp
- Fettavskiljare.

Tidplan

Förutsatt produktionsstartbeslut i kommunstyrelsen 2016-05-25 kommer produktion att pågå under sommarlov 2016.

Temporär lösning under pågående produktion

Skolans fritidsverksamhet kommer att äta lunch inom två av skolans klassrum som anpassas för detta. Tidplan anger att storköket är klart till dess att skolan startar höstterminen 2016.

Johan Ljöstad
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Mottagningskök Stålhamraskolan (Utbildningsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Bli investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 15 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående hyresökning.

Investeringsbelopp, exkl moms	15 000 000 kr
Ränta (fn 2,18%)	2,18 %
Avtals-/driftstart	2016-08-31
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	1 077 000 kr
Bashyra + drift*	4 793 915 kr

Hyra/år **5 870 915 kr**

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 15 mars 2016


Fredrik Nordblad
Ekonomichef

§ 48 Investering produktionsstart kök och matsal 2016 - Stålhamraskolan

Dnr: UN 16/042

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns "Kök och matsal" för år 2016. PM "Kök och matsal – investering storkök i Stålhamraskolan" beskriver investeringsprojektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till 15 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra åt Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från utbildningskontoret daterad 2016-04-11

PM från utbildningskontoret daterad 2016-04-11, "Kök och matsal – investering storkök i Stålhamraskolan 2016"

Telge Fastigheter, Hyresoffert daterad 2016-03-15

Utbildningsnämndens beslut

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen uppdrar åt Telge Fastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet kök och matsal 2016 – Stålhamraskolan.

Beslutet skickas till

Akten

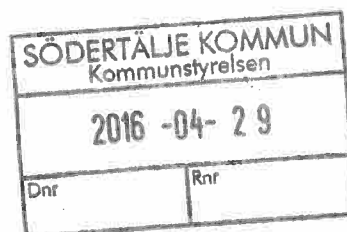
Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

Telge Fastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

KS



Justerandes signum

[Signature]

Anslagsdatum

2016-04-29

Utdragsbestyrkande

[Signature]