



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2016 -09- 02	
Dnr	Rnr

7

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-08-23
Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen

KS 20160930

Investering produktionsstart Soldalaskolans tillbyggnad

Dnr: UN 15/107 KS 16/136

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2016-2018 finns investeringsprojektet "Tillbyggnad Soldalaskolan". Investeringens storlek är bedömd till 100 miljoner SEK. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra tillbyggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2016-08-23, Investering produktionsstart Soldalaskolans tillbyggnad.

PM, Beskrivning av byggprojekt "Soldalaskolans tillbyggnad" daterad 2016-08-22

PM, Ekonomiska konsekvenser, TelgeFastigheter AB daterad 2016-08-10

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2016-08-10.

Ärendet

Mål och budget 2016-2018 har i bilaga 5c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik "Tillbyggnad Soldalaskolan". PM "Soldalaskolans tillbyggnad" beskriver investeringsprojektet mer i detalj. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat handlingar som beskriver utformningen av den tillbyggda skolbyggnaden, samt viss komplettering av utemiljön. Totalt kommer Soldalaskolan efter tillbyggnad att ha en kapacitet för 600 elever (åk F-9) samt tillagningskök med kapacitet för 700 portioner. Tillbyggd del är utformad med klassrum, grupprum och lärararbetsrum gruppindelade till arbetslag. I tillbyggda delen finns också en matsal samt en servering och diskavdelning. Investeringens storlek är bedömd till 100 miljoner SEK enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet "Soldalaskolans tillbyggnad" enligt upprättade handlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

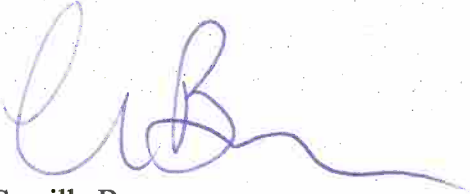
TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 100 miljoner SEK. Detta innebär en total ny årshyra på 15 250 000 kr/år. Beräknad driftstart är januari 2018. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra investeringsprojektet Soldalaskolans tillbyggnad.

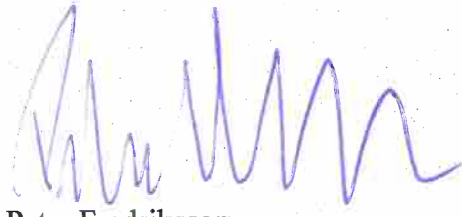
Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra investeringsprojektet Soldalaskolans tillbyggnad.



Camilla Broo

Tf Stadsdirektör



Peter Fredriksson

Utbildningsdirektör

Handläggare: Petra Asplund Eriksson

Ekonomistrateg

Kommunstyrelsens kontor

Telefon (direkt): 08-5230 4210

E-post: petra.asplunderiksson@sodertalje.se

Handläggare: Lille-Vie Eklind

Lokalstrateg skola förskola

Utbildningskontoret

Telefon (direkt): 08-5230 2601

E-post: lille-vie.eklind@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola



Soldalaskolans tillbyggnad

Datum: 2016-08-22

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 15/107, KS 16/136

Byggprocessen

Ett byggprojekt, investeringsprojekt, blir till

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt är vid den årliga uppdateringen av Mål och budget. Investeringsprojektet får, enligt kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, i och med detta påbörjas av TelgeFastigheter AB i samarbete med utbildningskontoret. Det projektarbete som kan göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass väl planerat att TelgeFastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för ny byggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut, ett produktionsstartbeslut, nu i nämnd samt kommunstyrelsen. När beslut om produktionsstart finns kan TelgeFastigheter AB påbörja byggverksamhet på plats. Det är först nu byggprojektet blir synligt för allmänheten. Innan produktionen kan starta har dock planering, äskande till Mål och budget, programarbete och projektering utförts.

Byggprojektets tekniska process 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 krav på lokalerna med avseende på funktioner, samband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar mm.
2. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Alla tekniska försörjningsystem, byggnadens konstruktion, fasad och även inre ytskikt. Projekteringen pågår fram till att alla handlingar gällande projektet är så pass detaljerade så att en offert kan upprättas.
3. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en offert kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbesked. Ärende förs nu till utbildningsnämnden, samt kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Utförande av planerade åtgärder, produktion sker (efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen).

Medverkande i projektgruppen är projektledare från TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola från utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), representanter från skolans ledning och representanter från kostenheten. Samverkan sker även med stadsmiljö och bygglov samt i vissa fall planenheten från samhällsbyggnadskontoret. Även miljökontoret kan finnas med i planering och val av alternativ i tidigt skede. Båda dessa instanser är alltid enbart rådgivande i generella termer. Samverkan och avstämning sker med utbildningskontorets ledningsgrupp samt med utbildningsnämnden med lämpliga intervall under hela projektarbetet. Samverkan med lokalt fackliga ombud, med huvudskyddsombud och med representanter från KHR (arbetsgrupp för lokaler skola förskola) sker likaså med lämpliga intervall under hela projektarbetet.

Bakgrund och målsättning med projektet

Sodalaskolans är sedan ett antal år tillbaka en grundskola för årskurserna F-9. Sodalaskolans tillbyggnad kommer att inrymma årskurserna 6-9. Det innebär att Sodalaskolan kommer att inrymmas inom en och samma byggnad och att de tillfälliga lösningarna som finns nu, paviljong och inhyrning i gymnasielokaler kan avyttras.

Vad ska byggas?

En ny kompletterande skolbyggnad i direkt anslutning till befintliga skolbyggnaden, biobod samt utökad parkering och angöring.

Den nya skolbyggnaden kommer att länkas till nuvarande Sodalaskolan med en glasad förbindelsegång. Nya skolbyggnaden kommer att hysa 240 elever i årskurs 6-9 (2-parallellig) samt cirka 20 lärare. Byggnaden som uppförs i två plan kommer att innehålla klassrum, karaktärsämnessalar för NO, slöjd, bild, hem- och konsumentkunskap. Det kommer även att finnas matsal och diskrum.

Tillagningsköket som finns i den befintliga skolan kommer att anpassas för tillkommande kapacitetsökning och få en kapacitet på 700 portioner. Maten kommer att transporteras från tillagningsköket i matvagnar till matsalen i nya skolbyggnaden. Matsalen kommer att ha plats för cirka 120 personer.

I samband med att den nya skolbyggnaden uppförs utökas antalet parkerings- och angöringsplatser i anslutning till befintlig parkering. Även cykelparkeringar (vissa under tak) tillkommer. I anslutning till parkeringsplatsen kommer också en Biobod (bod för källsortering) att placeras.

Tidplan

Inflyttning i nya Sodalaskolan, som kommer att inrymma 600 elever årskurs F-9, är planerad att ske VT18.

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Målet är att samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligen, på grund av kvalitet eller kostnad ska valt material godkännas av projektledare och en avvikelserapport skrivas.

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

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen för att kunna kvalitetsmärka 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. Kriterierna för GreenBuilding vid ombyggnad är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent relativt den energiförbrukning som byggnaden hade innan ombyggnad.

Ekonomiska konsekvenser

I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler tecknas fr.o.m. 2013-01-01 inga hyrestillägg till befintliga hyresavtal. Istället skrivs hela hyresavtalet om med en ny bashyra, och eventuellt ny yta, där den nya investeringen finns inkluderad. Vid lokalinvesteringar som beslutats via Mål och Budget ändras också avtalstiden.

Bashyran för Soldalaskolan (hyresavtal 4035-1004) är innan investeringen 8 163 671 kr/år. Bashyran fr.o.m. 2018-01-01 (efter investeringen) är preliminärt 15 250 000 kr/år.

Idag hyrs en paviljong in på Soldalaskolan för att täcka behovet av antalet elever. I o m denna investering och tillbyggnad ges det möjlighet att lämna den inhyrningen. Exakt datum för lämnandet av paviljongen är inte klart, men senast 2018-08-21. Årshyran för paviljongen är 1 236 509 kr.

I samband med att inhyrningen av paviljongen avslutas uppstår vissa kostnader för avetablering och återställande. Dessa kostnader uppskattas till ca 800 000 kr och kommer att vidarefaktureras utbildningsnämnden från Telge Fastigheter under 2018.

	2018	2019
Nuvarande hyra, t o m 2017-12-31	-8 200 000	-8 200 000
Ny hyra, fr o m 2018-01-01	15 250 000	15 250 000
Paviljong	-400 000	-1 250 000
Återställning paviljong	800 000	0
Lokalkompensation	7 450 000	5 800 000

Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid ändras förutsättningarna för de ekonomiska konsekvenserna i tabellen ovan.

Petra Asplund Eriksson
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Om- och tillbyggnad Soldalaskolan (utbildningsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir 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 100 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminär hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	100 000 000 kr
Ränta	2,18 %
Avtals-/driftstart	2018-01-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	5 350 000 kr
Bashyra* + drift	9 900 000 kr
<hr/>	
Hyra/år	15 250 000 kr

*Bashyran är nuvarande hyra för Soldalaskolan.

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk och faktureras vid inflyttning. Kostnad för återställning och avetablering av paviljong tillkommer och faktureras separat. Hyran för paviljongen avgår när hyresavtalet för paviljongen löper ut.

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 10 augusti 2016



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef