

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-15

Utbildningskontoret

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart -**Igelsta grundskola ombyggnad plan 3**

Dnr: UN 17/84 KS 17/285

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2017-2019 finns investeringsprojektet "Anpassningsåtgärder". PM "Investering Igelsta grundskola ombyggnad plan 3 beskrivning av projektet" redovisar projektet mer i detalj. Investeringens storlek är bedömd till 14,3 miljoner kr. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet enligt upprättade systemhandlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-15 "Investering produktionsstart Igelsta grundskola ombyggnad plan 3"

PM daterad 2017-09-15 "Igelsta grundskola, beskrivning av byggprojektet"

Hyresoffert från TelgeFastigheter AB daterad 2017-09-14

Ärendet

Mål och budget 2017-2017 har i bilaga 4c Lokalinvesteringar 2016-2018 en rubrik "Anpassningsåtgärder". Innehåll i denna post har utbildningsnämnden att förfoga över inom givna budgetramar. Utbildningsnämnden har tagit beslut att Igelsta grundskola ombyggnad plan 3 är ett byggprojekt som ska ingå i den budgetposten. Om investeringen överskrider 5 miljoner SEK ska projektet beslutas i utbildningsnämnden och i kommunstyrelsen innan produktionsstart, produktionsstarbeslut. PM – Igelsta grundskola ombyggnad plan 3, beskrivning av byggprojektet - innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat handlingar som beskriver ombyggnaden. Investeringens storlek är bedömd till 14,3miljoner SEK enligt offert från TelgeFastigheter AB. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra ombyggnadsprojektet "Igelsta grundskola ombyggnad plan 3" enligt upprättade systemhandlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en offert baserad på ett investeringsbelopp 14 300 000 kr. Detta innebär en ökad årshyra på 750 000 kr/år. Total hyra för Igelsta grundskola blir 10 050 000 kr/år. Beräknad driftstart är augusti 2018. Kompensation för ökade hyreskostnader och utranteringskostnader enligt gällande komponentavskrivningsregelverk (K3) får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord (bedömd utrantering är enligt TelgeFastigheter AB ca 400 000 kr). Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Igelsta grundskola ombyggnad plan 3.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar TelgeFastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Igelsta grundskola ombyggnad plan 3.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Monica Sonde

Utbildningsdirektör

Handläggare: Linda Hillner
Ekonomi- och lokalstrateg
Kommunstyrelsens kontor
Telefon (direkt): 08-5230 4410
E-post: linda.hillner@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/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

i

Igelsta grundskola ombyggnad plan 3

– Beskrivning av projektet

Datum: 2017-09-15

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 17/84 KS 17/285

Investerings och byggprocessen

Det första politiska beslut som tas för ett investeringsprojekt i Södertälje kommun är i samband med att kommunfullmäktige antar Mål och budget för den kommande budgetperioden. Projektering av byggprojektet får påbörjas av TelgeFastigheter AB och utbildningskontoret om det finns med i listan ”Lokalinvesteringar”. Det projektarbete som får göras innan nytt politiskt beslut krävs är programarbete samt projektering. När projektet är så pass genomarbetat att TelgeFastigheter AB kan upprätta en hyresoffert för nybyggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen. Beslut om startproduktion sker då, **produktionsstartsbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för detta investeringsprojekt är; projektledare TelgeFastigheter (leder projektet), lokalstrateg skola förskola utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), arbetschef entreprenör (i det här projektet MetroLit) samt rektor och administrativ chef Igelsta grundskola. Projektarbetet har även remitteras även verksamhetschef grundskola och utbildningsdirektör. Facklig samverkan har utförts på grundskolan i så kallad A-samverkan (arbetsplats samverkan). Samverkan tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och representanter från KHR, kommunala handikapprådet kommer att ske 2017-10-03.

Målsättningen med byggprojektet är; ändamålsenliga och kostnadseffektiva skollokaler.

Arbetet med utformning och uppförandet efter att projekt godkänts i mål och budget 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. De olika faserna kan delas upp enligt följande:

1. Program upprättas. Ett bygnadsprogram beskriver övergripande planerad ombyggnad 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 hyresoffert finns, kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. När produktionsstartbeslut finns. Byggprojektet utförs – produktionsfas.

Bakgrund

Igelsta grundskola byggdes om från gymnasium till grundskola 2013. Vid ombyggnaden räckte budget till plan 1 och 2, inte plan 3. I och med att även plan 3 byggs om, med fem stycken tillkommande klassrum kommer skolan att ha kapacitet för 600 elever från och med hösttermin 2018.

Det kommer i sin tur ge att utbildningskontoret bättre kan möta kommande ökning av grundskolelever i samband med att Södertälje kommun växer.

Tidplan

Tidplan anger start grundskoleverksamhet på plan 3 från och med augusti 2018.

Beslut

2016-11-28

Kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2017-2019.

2017-04-25

Utbildningsnämnden antar uppdaterad lista för ”Anpassningsåtgärder” investeringsprojekt som finns i lista beslutad i för Mål och budget 2017-2019.

2017-10-03

Utbildningsnämnden föreslår kommunstyrelsen att ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet ”Investering produktionsstartbeslut – Igelsta grundskola ombyggnad plan 3” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2017-10-27

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet ”Investering produktionsstartbeslut – Igelsta grundskola ombyggnad plan 3” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

Vad ska uppföras?

Plan 3 på Igelsta grundskola ska byggas om från små kontorsrum till:

- Fem stycken klassrum där 30 elever och två lärare kan bedriva undervisning i vardera av klassrummen
- Nio stycken WC och en RWC
- Uppehållsrum samt lärararbetsplatser. Dessa två rum är i nära anslutning till varandra.

En stor del i ombyggnadens investering innehåller arbetet med att höja undertaket. Höjning av undertaket behöver utföras för att myndighetskravet (Boverkets byggregler) på höjd 2,7 meter i klassrum ska erhållas. TelgeFastigheter AB kommer att riva samtliga undertak, alla ventilationskanaler och samtliga innerväggar. Nya ventilationskanaler, väggar och undertak byggs upp till fem stycken klassrum, med godkänd höjd 2,7 meter och nya ytskikt i vardera klassrum. När ombyggnaden är klar har Igelsta grundskola, som är en F-9 skola, kapacitet för 575 elever i normalfallet. Ombyggnaden omfattar 631 m².

Projektspecifika förutsättningar

Ombyggnaden kommer att äga rum med pågående verksamhet igång. Detta kommer att kräva gott samarbete mellan entreprenör och båda verksamheterna, grundskola och storkök. Förberedelser har gjorts för att detta samarbete ska bli så bra som möjligt. Bland annat finns redan nu planerade

återkommande byggprojektmöte där kontaktpersoner från alla berörda parter kommer att bjudas in.

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ska ingå i databasen ”Sunda Hus”. I de fallen så inte är skäligt på grund av kvalitet, tillgång till byggmaterial med det specifika funktionskrav som behövs eller kostnad ska valt material godkännas av TelgeFastigheter ABs 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

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att skicka in en ansökan om GreenBuilding certifikat för Igelsta grundskola.

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen med målsättning att kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Ägare till andra fastigheter än bostäder uppmanas att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding är bland annat att kunna visa att energianvändningen är 25 procent lägre jämfört med energikraven i BBR (Boverkets Byggregler).

Linda Hillner
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Ombyggnad – Igelsta grundskola (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 14 300 000 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 | 14 300 000 kr |
| Ränta | 2,31 % |
| Avtals-/driftstart | 2018-08-01 |
| Avskrivningstid | K3 |
| Ränta + Avskrivning | 750 000 kr |
| Bashyra + drift * | 9 300 000 kr |
| Hyra/år | 10 050 000 kr |

* Avser bashyra för befintliga lokaler

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,

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 14 september 2017



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef