



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-26

Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen

Utbildningskontoret

Investering produktionsstart – Grundskola/förskola Braxen 2

Dnr: UN 18/134 KS 18/395

Sammanfattning av ärendet

I Mål och budget 2018-2020 finns investeringsprojektet Grundskola/förskola Braxen 2 med på listan över lokalinvesteringar. Investeringens storlek är bedömd till 169 000 000 kr. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet enligt upprättade systemhandlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-11-26 "Investering produktionsstart Grundskola/förskola Braxen 2"

PM daterad 2018-11-26 "Grundskola/förskola Braxen 2, beskrivning av byggprojektet"

Hyresofferter från Telge Fastigheter AB daterade 2018-11-26

Ärendet

Mål och budget 2018-2020 har i Lokalinvesteringar en rubrik "Grundskola/förskola Braxen 2". PM – Grundskola/förskola Braxen 2, beskrivning av byggprojektet innehåller en mer detaljerad information om process och innehåll. TelgeFastigheter AB har i samråd med utbildningskontoret upprättat systemhandlingar som beskriver byggprojektets innehåll, utformning, materialval och tekniska funktioner. Investeringens storlek är bedömd till 169 000 000 kr enligt offert från Telge Fastigheter AB. Befintligt hyresavtal för idrottshallen kvarstår med samma villkor. Hemtjänsten har idag ett avtal för kårhuset och kan komma att behöva en ny lokal vilket kan innebära ett nytt avtal och kan därmed generera en högre hyra för hemtjänsten och/eller anpassningskostnader. Utbildningskontoret tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet "Grundskola/förskola Braxen 2" enligt upprättade systemhandlingar.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Telge Fastigheter AB har lämnat två offerter baserad på ett totalt investeringsbelopp 169 000 000 kr. Detta innebär en årshyra på 17 425 000 kr/år uppdelat på förskola 4 825 000 kr/år och grundskola inklusive resurscentrum 12 600 000 kr/år. Budgeterad lokalvårdsavgift tillkommer med 350 000 kr/år för förskola och 1 300 000 kr/år för grundskola. När det gäller förskolan innebär detta en hyresökning på ca 2 625 000 kr/år då kommunen lämnar andra förskolelokaler. För grundskolan innebär det en hyresökning på 5 625 000 kr/år då nuvarande avtal för Oxbäckskolan 6-9 samt matsal utgår. Beräknad driftstart för förskolan är januari 2020 och grundskolan april 2021. Om hemtjänsten måste lämna sin lokal i kårhuset avgår socialnämndens hyra när driftstart för grundskolan sker. Befintligt hyresavtal för gymnastikhallen på fastigheten kommer lämnas orört genom hela ombyggnationen. Kompensation för ökade hyreskostnader samt rivningskostnader och utrangeringskostnader enligt gällande komponentavskrivningsregelverk (K3) får äskas när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Bedömning från

TelgeFastigheter är utrangering cirka 8 000 000 kr och är en engångskostnad. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

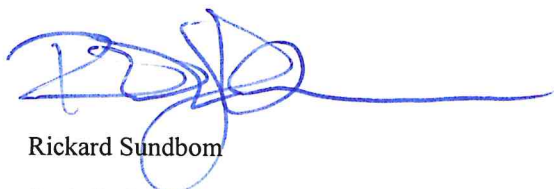
	Grundskola	Förskola	Totalt
Investeringsutgift	116 500 000	52 500 000	169 000 000
Driftstart	2021-04-01	2020-01-01	
Ny hyra	12 600 000	4 825 000	17 425 000
Avgående hyra	-6 975 000	-2 200 000	-9 175 000
Budgeterad lokalvårdsavgift	1 300 000	350 000	1 650 000
Avgående lokalvårdsavgift	-230 000	-260 000	-490 000
Engångskostnad (utrangering)	7 000 000	1 000 000	8 000 000

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden:

Utbildningsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Grundskola/förskola Braxen 2 enligt upprättade systemhandlingar.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelse:

Kommunstyrelsen uppdrar Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet Grundskola/förskola Braxen 2 enligt upprättade systemhandlingar.



Rickard Sundbom
Stadsdirektör



Monica Sonde
Utbildningsdirektör

Handläggare: Lotta Eklund
Lokalstrateg skola förskola konsult
utbildningskontoret
Telefon (direkt): 0768-36 94 36
E-post: lotta.eklund@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/Ekonomi- och lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

Telge Fastigheter AB

Utbildningskontoret/Lokalstrateg skola förskola

PM | 2018-11-26

Grundskola/förskola Braxen 2

- Beskrivning av byggprojektet

Handläggare:

Lotta Eklund, Utbildningskontoret /konsult

Lille-Vie Eklind, Utbildningskontoret

Diarienummer: UN 18/134 KS 18/395

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 Telge Fastigheter AB (TF) och utbildningskontoret (UK) 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 TF kan upprätta en hyresoffert för nybyggnad (alternativt om- eller tillbyggnad) krävs nytt politiskt beslut i utbildningsnämnden samt kommunstyrelsen.

Beslut om start produktion sker då, **produktionsstartbeslut**.

Medverkande i projektgruppen för detta investeringsprojekt är; projektledare TF (leder projektet), lokalstrateg skola förskola UK (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), projektchef och projekteringsledare från entreprenör (i detta projekt M3 Bygg AB). Projektarbetet har även remitterats till verksamhetschefer och utvecklingsledare inom Oxbacksenheten, förskola, grundskola, Resurscentrum och ReMida och till utbildningsdirektör. Samverkan tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och representanter från KHR, kommunala handikapprådet, har skett vid ett första tillfälle.

Målsättningen med byggprojektet är; ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillika utemiljö för förskola, grundskola och övrig verksamhet som ska inrymmas i kvarter Braxen 2.

Arbetet med utformning och uppförandet eller ombyggnationen av en byggnad och dess utemiljö kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. De olika faserna kan delas upp enligt följande:

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver övergripande planerad tillbyggnad med avseende på funktioner, rumssamband, areabehov, tekniska system, fysisk 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. Det brukar vara när systemhandlingar finns upprättade.
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.

Tidplan

Förutsatt produktionsstartbeslut i december 2018

En etappvis produktion med separata bygglov kommer att tillämpas. Förutsatt att nödvändiga kommunala- och myndighetsbeslut erhållits planeras byggnadsarbeten för den nya förskolan starta i slutet av december 2018. Dessa lokaler beräknas stå klara i januari 2020.

Hela byggprojektet, med anpassning av skolbyggnaderna och dess utemiljö, beräknas vara färdigställt för inflyttning till 31 mars 2021.

Beslut

2017-11-27

Kommunfullmäktige fastställer Mål och budget 2018-2020.

2018-06-14

En förstudie är gjord som underlag för den nu pågående projekteringen, se ”Rapport Förstudie Kv. Braxen 2 (f.d. Mariekällskolan)”, dat. 2018-05-28. Förstudien godkändes i UN 2018-06-14.

2018-12-13

Utbildningsnämnden väntas föreslå kommunstyrelsen att ge produktionsstartbeslut, besluta att Telge Fastigheter AB ska genomföra projektet ”Investering produktionsstartbeslut – Grundskola/förskola Braxen 2” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

2018-12-14

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att Telge Fastigheter AB ska genomföra projektet ” Investering produktionsstartbeslut – Grundskola/förskola Braxen 2” enligt de systemhandlingar som ligger till grund för hyresoffert.

Vad ska utföras?

Entreprenaden omfattar anpassning av befintliga skolbyggnader och en ny allaktivitetsplan, sk multiplan, på skolgården. Multiplanen kommer att överdäcka en parkeringsyta där även hämta- och lämnplatser lokaliseras. Exakt utformning och av dessa ytor och en fungerande in- och utfart till Mariekällgatan är under projektering. Tanken är att multiplanen ska vara indelad i flera mindre planer för bollsport och andra fysiska aktiviteter.

Skolan består av husen A, B och C som är sammanbyggda och hus D som är ett fristående f.d. kårhus. Det kommer att utföras en i huvudsak invändig ombyggnad för hyresgästanpassning av skolbyggnaderna, där tillgängligheten ska tillgodoses – bl. a installeras en ny hiss. Mark- och finplaneringsarbeten utförs på den befintliga skolgården.

Braxen 2 kommer när projektet är slutfört att inrymma:

- Grundskola årskurs 4-9, kapacitet 540 elever.
- Förskola, kapacitet 100 barn. Nattis ingår för barn upp till 12 år, plats för 15 barn.
- Storkök och matsal med tillräcklig kapacitet till grundskolan och förskolan.
- Kontorsverksamhet för Resurscentrum.
- ReMidas verksamhet.
- Utomhusmiljö till grundskolan och förskolan.
- Multiplan ovanpå parkering
- Anpassning av angöring, in- och utfarter och parkering till ovanstående verksamheter.

Projektspecifika förutsättningar

Evakuering av den skolverksamhet som bedrivs i Braxen 2 idag (åk 6-9 Oxbacksskolan), löses inom skolbyggnaderna tack vare etappvis produktion.

Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla vilket bl. a innebär att fasader, tak och fönster i stort sett inte får ändras.

Miljökrav hos Telge Fastigheter AB

Byggprojektet kommer att följa Telge Fastigheters Miljöprogram vilket bland annat innebär att så långt som möjligt välja material som är fria från ämnen som är skadliga för människors hälsa och miljön. Miljövärderingsverktyget Sunda Hus används för bedömningen.

SundaHus

Målsättningen är att samtliga material som TF 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 TF:s 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.

Ekosystemtjänster

TF har som mål att genomföra inventering av ekosystemtjänster på samtliga Mål- och budgetprojekt som omfattar utemiljö.

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster från naturens ekosystem som bidrar till människans välbefinnande. Det handlar om vanliga produkter som livsmedel, dricksvatten och träråvara samt tjänster som att rena vatten, reglera klimat och pollinera växter. Genom en

inventering vill TF se över möjligheterna med att arbeta aktivt med att stärka, implementera eller bevara ekosystemtjänster på fastigheten. Det kan exempelvis vara genom plantering av träd eller växter, bevarande av naturmark eller utplacering av fågelholkar

Helene Sundberg
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Ombyggnad grundskola Braxen 2 (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 116 500 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (i enlighet med pris- och avtalsmodellen).

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

Investeringsbelopp, exkl moms	116 500 000 kr
Ränta (fn 2,23%)	2,23 %
Avtals-/driftstart	2021-04-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	7 750 000 kr
Bashyra + drift	4 850 000 kr

Hyra/år	12 600 000 kr
----------------	----------------------

Bashyran för befintliga hyresavtal för utbildningsnämnden på fastigheten Braxen 2 avgår när nya hyresavtalet avtalstid börjar 2021-04-01.

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 26 november 2018



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef

Helene Sundberg
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Ombyggnad förskola Braxen 2 (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 52 500 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (i enlighet med pris- och avtalsmodellen).

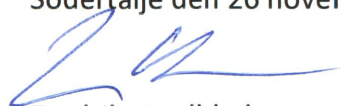
Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminära hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	52 500 000 kr
Ränta (fn 2,23%)	2,23 %
Avtals-/driftstart	2020-01-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	3 575 000 kr
Bashyra + drift	1 250 000 kr

Hyra/år	4 825 000 kr
----------------	---------------------

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 26 november 2018



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef