

## **Slutredovisning av investeringsprojekt Stavsborgsskolan ombyggnad förskola och lågstadium samt reinvestering Stavsborgsskolan**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av ombyggnationen av gamla fritidsgården till nya skollokaler och skolgård för F-3 (förskoleklass till och med årskurs 3) på Stavsborgsskolan, (investeringsprojekt 90000206) samt reinvestering på Stavsborgsskolan (investeringsprojekt 90000081). Detta beslut fattas med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Ombyggnad av gamla fritidsgården för att bli en skola från förskoleklass till och med årskurs 3, så kallat F-3, har löpt parallellt med reinvesteringsprojekt på Stavsborgsskolan och ombyggnad av ventilation (investeringsprojekt 90000038 som slutredovisades den 26 november 2013). Ombyggnad F-3 och reinvestering redovisas tillsammans eftersom de utförts samtidigt och av samma entreprenör och såväl tekniskt som ekonomiskt flätats samman.

Stavsborgsskolans gamla fritidsgård flyttade till Älta Centrum sommaren 2011 i syfte att göra plats för Strandparksskolans elever i Stavsborgsskolan. I oktober 2011 beslutade den kommunala produktionen (dåvarande FFS och numera Vålfärd skola) att Strandparksskolans elever skulle flytta ner till Stavsborgsskolan till höstterminen 2012. Skollokalerna för F-3 stod klara till höstterminen 2012 och togs i drift några månader senare. Finansieringen för gården var inte med i ursprungligt projekt, varför endast delar av gården färdigställdes under hösten 2012 (fallskydd runt bergknallen utfört genom konstnärlig utsmyckning/lekinstallation och stängsel). I januari 2013 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att skjuta till medel till projektet, total projektbudget 14,5 miljoner kronor. Gården slutbesiktades i november 2013. Slutkostnaden för projektet är 14,28 miljoner kronor.



Reinvesteringsprojektet omfattar upprustning av lokaler utanför F-3 till följd av ombyggnationen av värme och ventilation för F-3, byggarbeten som föranletts av ventilationsombyggnaden samt även ombyggnad av omklädningsrum och toaletter mfl mindre arbeten.

## Ärendet

### Bakgrund

Stavsborgsskolans och Strandparksskolans rektorsområde slogs ursprungligen ihop i syfte att effektivisera och få ner kostnaderna för verksamheten. Formerna för denna effektivisering har varit föremål för diskussion under ett flertal år och i samband med att Älta Kulturknut byggdes initierade dåvarande Fastighetskontoret en flytt av Älta Fritidsgård från Stavsborgsskolans lokaler upp till Älta Centrum, så att Älta Kulturknut och Älta Fritidsgård skulle kunna samverka om publik/verksamhet och i viss mån om lokaler. Denna flytt syftade även till att frigöra yta i Stavsborgsskolan så att man i förlängningen skulle kunna flytta ner eleverna från Strandparksskolan till Stavsborgsskolan.

I oktober 2011 beslöt skolproduktionen att Stavsborgsskolan skulle bli en F-9 skola och byggenheten fick uppdraget att bygga om den gamla fritidsgården till moderna och ändamålsenliga lokaler för F-3. I samråd med pedagoger och ledning tog ramavtalade arkitekter fram en yteffektiv planlösning som tillgodosåg verksamhetens krav på lokalerna. Ytorna som renoverades utökades av tekniska skäl, från ca 380 m<sup>2</sup> för gamla fritidsgården till ca 750 m<sup>2</sup> för hela husdelen fram till ljusgården. Detta eftersom omfattande ingrepp krävdes som ett resultat av ombyggd ventilation/värmesystem. Även omklädningsrummen i källarvåningen renoverades i samband med ventilationsombyggnaden, liksom nya toaletter i ljusgården. Stora avloppsstammen under huset renoverades genom relining, fönster med PCB byttes och ett flertal belysningsarmaturer byttes ut. Dessutom lades ett nytt golv i matsalen och ett antal andra mindre åtgärder genomfördes.

Parallellt med detta tog landskapsarkitekter och konstnären Birgitta Muhr fram ett skissförslag till gården. Omdaning av gården sköts dock på framtiden på grund av oklar finansiering och ändrade beslutsgångar inom lokal- och byggenheterna. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 7 januari 2013 att skjuta till ytterligare medel till projektet för att färdigställa gården. Arbetet med att färdigställa gården inleddes i september 2013 och slutbesiktning av gården hölls i november 2013.

### Projektbeskrivning

Projektet omfattar ombyggnad av den gamla fritidsgården till F-3, total renovering av resterande lokaler fram till ljusgården, renovering av omklädningsrummen och toaletter i ljusgården samt en ny skolgård för F-3. Gårdsprojektet har utförts etappvis för att i möjligaste mån begränsa ianspråktagen yta. Lokalerna är effektiva och håller hög normalstandard, gården innehåller möjligheter till varierade upplevelser och fri lek, elever obehindrat kan röra sig över gårdens olika delar.



Entreprenadform: Utförandeentreprenad  
 Generalentreprenör: SSEAB  
 Projektorganisation: Projektledare Michael Gustafsson, byggenheten och Hanna Aldegren, CMAB  
 Starttidpunkt (bygg): 2012-05-07  
 Slutbesiktning: 2012-08-21

Entreprenadform mark: Utförandeentreprenad  
 Generalentreprenör: PMA Mark och Anläggning AB  
 Projektorganisation: Projektledare Michael Gustafsson, byggenheten  
 Starttidpunkt (gård): 2013-09-02  
 Slutbesiktning: 2013-11-27

### Ekonomi

Beslutad budgetram F-3	5 000 000 kr
Justerad budgetram F-3, 7 januari 2013:	14 500 000 kr
Slutkostnad F-3:	14 284 000 kr
Beslutad ram Reinvestering	10 000 000 kr
Slutkostnad Reinvestering	8 306 000 kr.

Administrationskostnad: 735 tkr

### Finansiering

#### *Bakgrund*

Den företagna ombyggnationen av F-3 beställdes av Stavsborgsskolan genom den kommunala produktionen (dåvarande FFS). Projektet skulle finansieras fullt ut genom att projektets totala kostnader skulle belasta hela skolans hyra. Under projektets gång infördes emellertid den reviderade hyresmodellen, varför den nya värderingen gjordes på hela skolan inklusive ombyggda lokaler innan nytt hyreskontrakt tecknats. Ursprunglig kalkyl för ombyggnad F-3 låg på 10 000 000 kr.

#### *Preliminärt hyrestillägg*

Investeringskalkyl för justerad budgetram F-3 visade på tillkommande ytor om 377 m<sup>2</sup> LOA, från 5014 m<sup>2</sup> till 5391 m<sup>2</sup> LOA.

Bashyra före ombyggnad	6 829 000 kr/år (1362 kr/m <sup>2</sup> LOA)
Max hyra efter ombyggnad	8 626 000 kr/år (1600 kr/m <sup>2</sup> LOA)
Hyra efter ombyggnad	8 626 000 kr/år (1600 kr/m <sup>2</sup> LOA)
Internränta	3 %
Avskrivningstid	20 år



### *Slutlig hyra*

Kostnaderna för reinvesteringen hyressätts inte direkt då de inte är del av hyresgästens projekt. I den mån reinvesteringen medför standardförbättringar som tagits med i bedömningen inom ramen för den reviderade hyresmodellen har dessa hyressatts indirekt. I samband med inventeringen för den nya hyresmodellen har ytan ökat till 5399 m<sup>2</sup> LOA.

Hyra (from 1 juli 2013)	8 087 702 kr/år (1498 kr/m <sup>2</sup> LOA)
Hyra (from 1 juli 2014)	8 626 400 kr/år (1600 kr/m <sup>2</sup> LOA)

Projekt F-3 är således fullt ut finansierat även inom ramen för den reviderade hyresmodellen.

Reinvesteringsprojektet finansieras till 30 %, då dessa bedöms vara hyresrelaterade kostnader. 70 % av reinvesteringsprojektet aktiveras men hyresläggs inte, då dessa avser reinvesteringar i komponenter.

Investeringskalkylen visar att med hänsyn tagen till hyresrelaterade kostnader krävs en hyra om 1507 kr/m<sup>2</sup> LOA, eller ett underskott att hantera motsvarande 37 793 kr/år till och med den 1 juli 2014. Därefter är den hyresrelaterade delen av reinvesteringsprojektet fullt ut finansierad.

Resterande reinvesteringkostnader ger en hyra om 1577 kr/m<sup>2</sup> LOA eller 426 521 kr/år att hantera till och med 1 juli 2014. Därefter är även den icke hyresrelaterade delen av reinvesteringsprojektet fullt ut finansierad.

Avskrivningstid	20 år.
Internränta	3 %.

### **Nyckeltal**

Fyra klasser, totalt 80-100 elever. Gården har 38-31 m<sup>2</sup>/barn beroende på antal elever, vilket är godkänt då förskolerekommendationerna anger målsättningen 40 m<sup>2</sup>/barn, minst 20 m<sup>2</sup>/barn.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projekt F-3 (projektnummer 90000206) finansieras fullt ut inom ramen för den reviderade internhyresmodellen.

Reinvesteringsprojekt (projektnummer 90000081) medför ett underskott att hantera om 37 793 kr/år tom den 1 juli 2014. Därefter finansieras den hyresrelaterade delen fullt ut.

Den icke hyresrelaterade delen av reinvesteringen medför ett underskott att hantera motsvarande 426 521 kr/år tom den 1 juli 2014.



## **Kommentarer**

Stavsborgsskolan har idag fungerande och välplanerade undervisningslokaler i F-3 och en högkvalitativ skolgård för F-3.

## **Bilagor**

b\_slutrapport\_ombyggnad\_och\_reinvestering\_Stavsborgsskolan

Lars Nylund  
Enhetschef  
Byggenheten

Michael Gustafsson  
Projektledare  
Byggenheten