

2015-06-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/452-287

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Hyresgäst Anpassning B-huset, Nacka gymnasium

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att utöka befintlig investeringsram i projektet för hyresgäst Anpassning och upprustning av B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352. Tidigare beviljade investeringsmedel om 6 000 000 kr utökas med 4 000 000 kr till en total investeringsram om 10 000 000 kr. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 132, beviljad ram för *Skolor kundvalsanpassning*, huvudprojekt nummer 98000006.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

B-huset i Nacka gymnasium skall anpassas och renoveras för att skapa 180 nya skolplatser till höstterminen 2015, då den kommunala skolproduktionen genom Valfärd skola kommer att bedriva verksamhet i lokalerna. Det vid upphandlingen inkomna anbudet översteg den beviljade projektbudgeten och det bedöms inte möjligt att genomföra besparingar så att den kan innehållas. Därför behöver ytterligare medel om 4 000 000 kr tillföras projektet. Den totala projektbudgeten blir då 10 000 000 kr. Projektet har delats upp i två etapper och för att genomföra etapp två krävs beslut om utökad investeringsram. Etapp ett genomförs för att stå klart till skolstart höstterminen 2015.

Ärendet

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 9 december 2014, KFKS 2014/992-282, beviljade stadsutvecklingsutskottet startbesked för investering om maximalt 6 000 000 kr för hyresgäst Anpassning och upprustning av i B-huset i anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1, delinvesteringsprojekt nummer 98100352. I anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1 ligger B-huset, en lokal i två plan med en uthyrningsbar yta på cirka 1 100 kvadratmeter. Lokalen har varit tomställd sedan år 2004 på grund av att tidigare hyresgäst sagt upp hyresavtalet.

För att skolverksamhet överhuvudtaget ska kunna bedrivas i B-huset, oavsett skolanordnare, avser lokalenheten att investera i ett antal nödvändiga upprustningar. Upprustningarna planeras att genomföras på bägge plan i B-huset och avser bland annat två toalettgrupper å 13 nya toaletter, tillgänglighetsanpassning i form av installation av ramp, lyftbord från entréplan till första plan samt dörrar, utbyte av all belysning, tätning av fönster och anpassning brandlarm. Även ventilationen och utemiljön måste delvis anpassas för bedrivande av skolverksamhet för årskurs sex till nio.

Investeringen beräknades ursprungligen uppgå till 6 000 000 kr. Det vid upphandlingen inkomna anbudet på 9 850 000 kr låg väsentligen över beslutad investeringsram. För kontroll av det inkomna anbudet gjordes en förnyad intern kostnadsbedömning, samt togs en referenskalkyl in från extern entreprenör. Både dessa visade på att det inkomna anbudet, från en av kommunens ramavtalade entreprenörer, är ett rimligt anbud.

Tilldelning har gjorts och kontrakt skrivits med den av kommunens ramavtalade entreprenörer som inkom med anbudet. Projektet kommer under genomförande identifiera och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i syfte att minska den totala kostnaden. Det bedöms dock inte möjligt att hitta besparingar så att den ursprungliga projektbudgeten kan klaras, varför ytterligare medel måste tillföras projektet. Eftersom antagning till skolan har skett och annan skolkapacitet inte finns tillgänglig bedöms alternativet att inte genomföra projektet inte rimligt. Projektet har delats upp i två etapper och för att genomföra etapp två krävs beslut om utökad investeringsram. Etapp ett genomförs för att stå klart till skolstart höstterminen 2015.

Upprustningen och uthyrningen för grundskoleverksamhet till kommunala skolproduktionen inom Valfärd skola innebär att Nacka kommun tillskapar cirka 180 skolplatser till centrala Nacka till hösten 2015.

I det detaljplaneprogram för centrala Nacka som nu är ute på samråd föreslås en ny gymnasieskola, som kan samordnas med ett universitet, vid Vikdalsvägen i anslutning till tunnelbanestationen. Där gymnasiet står idag byggs bostäder enligt programförslaget och längs med Värmdöleden placeras nya idrottsanläggningar som bullerskydd mot vägen. Detta innebär att lokalen har en begränsad återstående livslängd. Behovet av skola i området gör dock att det bedöms rimligt att ställa i ordning den och investeringskalkylen visar att årskostnaden täcks av hyresintäkter även med avskrivningstid 10 år.

Ekonomiska konsekvenser

Med utgångspunkt i den hyresmodell som tillämpas av Nacka kommun för område skola/förskola har en värdering gjorts för att fastställa maxhyran för lokalen, vilket har resulterat i följande:



Entreprenad	Total
Entreprenör	TL Bygg AB
Kontraktssumma	8 950 000 kr
Avskrivningstid	10 år
Kapitalkostnad	1 170 000 kr/år
Drift och Underhållskostnader	566 000 kr/år
Underskott att hantera	0 kr/år
Summa total drift och kapital kostnad	10 965 000 kr/år
Hyra 1 725 kr/kvm x 6 467 kvm	11 156 000 kr/år

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Bilaga

Reviderad investeringskalkyl