

PM RESULTAT PROJEKTERING AV NYA INGAREDSSKOLAN

2023-09-22 Leverans till Barn- och ungdomsförvaltningen

Innehåll

1. Uppdrag och beställning
2. Projekteringsresultat
3. Hyresprognos
4. Fortsatt arbete
5. Bilagor

1 Uppdrag och beställning

Kommunstyrelsen beslutade den 12 december 2022, § 195 att projektering för en F-9 skola på befintligt skolområdet i Ingared beställs av Alingsåshem. Det ledde till att Barn- och ungdomsförvaltningen i början av 2023 gav Alingsåshem i uppdrag att starta projektering för att uppföra en ny skola.

Skolan ska vara avsedd för 735 elever bestående av två separata skolbyggnader inom det nuvarande skolområdet, en byggnad med plats för elever i årskurs F-6 som inkluderar storkök och matsal och ytterligare en byggnad för årskurs 7–9 som inkluderar specialsalar.

Skolbyggnaderna utgår från en dimensionering med tre klasser per årskurs för F-6 samt fyra klasser per årskurs för 7–9. I uppdraget ingick även att placera en skol- och folkbibliotek inom skolområdet.

Projekteringen skall utgå från förstudie Nya Ingaredsskolan som godkändes av Barn- och ungdomsnämnden den 22 november 2022, § 112.

Uppdraget ska utföras som en totalentreprenad.

Utifrån uppdraget har följande dokument tagits fram i projekteringen:

- Bygglovsansökan
- Systemhandlingar
- En preliminär hyresprognos

2 Projekteringsresultat

Här är en sammanfattning av resultatet:

- Projekteringen visar att det är möjligt att bygga en skola bestående av två separata skolbyggnader inom det befintliga skolområdet, en byggnad med plats för elever i årskurs F-6 som inkluderar storkök och matsal och ytterligare en byggnad för årskurs 7-9 som inkluderar specialsalar.
- Det är möjligt att inom skolområdet inrymma två miljöhus (en för respektive skolbyggnad) samt tre redskapsbodar.
- Det ges plats åt totalt 735 elever.
- Skolgården kommer att kunna möjliggöra för lek, umgänge samt undervisning utomhus.
- Ett skol- och folkbibliotek inryms i befintlig idrottsbyggnad.
- Tilläggsbeställning av idrottshallens omklädningsrum har inkommit, ytan kan byggas om för att bli mer ändamålsenliga och inrymma fler elever samt uppnå högre tillgänglighet.
- I systemval av installationer har miljö- och energiaspekter beaktats för att uppnå en långsiktig och hållbar anläggning.

Bruttoarea (BTA)

11 807 kvm exkl. bef. röd förskola samt idrottshall

Uthyrbara ytan (BRA)

11 425 kvm + 721 kvm (bef. röd förskola)

Hysesprognos

- 32 mnkr exkl. moms i årshyra varav ca 4,3 mkr avser bef. hyresavtal
- 2 662 kr/kvm uthyrbar yta
- Fastighetsskatt tillkommer

3 Hyesprognos

Hysesprognosen på 32 mnkr i årshyra är framtagen utifrån följande antaganden.

Antaganden i hyesprognosen

- Hyran som presenteras avser hela Ingaredsskolan när projektet står färdigt – inkl. befintliga byggnader, exklusive "nya" vita förskolan och rivna objekt samt exklusive paviljonger i området
- Hyesnivå är satt utifrån 2023 års nivå, sista tertialet
- Hyeskontrakt om 10 år
- Baserad på produktionskalkyl från systemhandling daterad 2023-09-21
- Full momspliktig verksamhet förutsätts
- Markförvärv ingår ej
- Ersättnings för men i nyttjande under byggtid ingår ej i hyran
- Drift- och underhållskostnader ingår i hyran
- El, vatten och uppvärmning ingår i hyran
- Rivningskostnad för befintlig fastighet ingår
- Ingår ingen lös inredning eller utrustning
- Gränsdragningslistan kan påverka hyreskalkylen

4 Fortsatt arbete

Alingsås hem inväntar svar från Samhällsbyggnadsförvaltningen kring beslut om bygglov och startbesked, parallellt sker samtidigt en upphandling enligt LOU.

Preliminär tidplan

25 oktober 2023	Beslut om byggnation KF
Q 4 2023	Avtal entreprenör
Q 1 2024	Byggstart
Q 3 2025	Färdigställande av F-6 och prel. inflytt
Q 3 2025	Färdigställande av skol- och folkbibliotek och omkl. idrottsbyggnad
Q 4 2025	Rivning av befintlig F-6 skola
Q 3 2027	Färdigställande av 7-9 och prel. inflytt

5 Bilagor

1. Illustrationer Nya Ingaredsskolan
2. Planritningar F-6
3. Planritningar 7-9
4. Planritningar idrottsbyggnad