

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Slutredovisning av investeringsprojekt Nacka gymnasium ombyggnad kök

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av ombyggnaden av köket i Nacka gymnasium, investeringsprojekt 9201100119. Detta beslut fattas med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka gymnasiums skolkök var 2009 mycket slitet och i stort behov av upprustning och modernisering. Dessutom var köket underdimensionerat sett till det ökade elevantalet. Mot bakgrund av detta beviljades investeringsmedel i syfte att riva och bygga om skolans kök. Ombyggnationen av själva köket färdigställdes inför höstterminen 2010. Samtliga etapper i projektet stod färdiga i september 2013. Resultatet blev ett nytt och moderniserat kök med en kapacitet om 3185 portioner per dag. Investeringen understeg budgetramen om 10 143 000 kr och uppgick till totalt 6 968 000 kr. Investeringen finansieras genom ett hyrestillägg om 824 268 kr/år som erläggs av hyresgästen.

Ärendet

Bakgrund

Nacka gymnasiums skolkök var mycket slitet och i stort behov av modernisering. Under 2009 mottog lokalenheten över 100 felanmälningar på storköksutrustningen, vilket till stor del berodde på slitage och utgångna produkter. Köket byggdes 1995 och hade då en kapacitet att servera 1700 elever per dag vilket innebar 2210 portioner mat per dag. Behovet av större kapacitet ökade år 2010 till 1900 elever (2470 portioner) plus ytterligare 650 elever från Eklidens skola.

Utifrån skolvalet i november 2010 förväntades ytterligare en ökning av elever vilket detta investeringsprojekt hade som uppgift att beakta. Den ytterligare ökningen uppskattades till

ca 100 elever över en period om tre år utifrån att elever från Samskolan skulle ansluta. Totalt bedömdes att ca 3185 portioner mat skulle produceras per dag. Det befintliga köket revs och ett nytt kök installerades, med en kapacitet för 3185 portioner per dag. Gymnasiet kunde fortsätta bedriva sin verksamhet utifrån det ökade elevantalet redan inför höstterminen 2010.

Projektbeskrivning

Kökets diskutrymmen bedömdes klara av de nya behoven. Befintliga kylmaskiner och kökets ventilationssystem byggdes om. Köksgolvet hade sprickbildningar i själva golvkonstruktionen vilket innebar att golvet behövde lagas. Mot bakgrund av att projektet inte fick inverka på den dagliga verksamheten genomfördes åtgärderna i flera etapper. Själva ombyggnaden företogs i enlighet med den uppskattade tidsplanen. Upprustningen av styr/ventilation, lagning av golv och installation av styrschåp färdigställdes i de senare etapperna under 2011, 2012 och 2013. Resultatet blev ett nytt kök med en kapacitet upp till 3185 portioner per dag.

Etapp 1

| | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produktionstid: | 10 veckor |
| Entreprenadform: | Generalentreprenad, enligt AB06 |
| Ramavtalad entreprenör: | Heving & Hägglund. Utföranden av styr och ventilation, samt installation av styrning av kylmaskiner utföras av driftentreprenören H2M. |
| Organisation: | Intern projektledning. |
| Starttidpunkt: | 4 juni 2010 |
| Slutbesiktning: | Vecka 34, 2010 |
| Överlämnande till hyresgäst: | 30 augusti 2010 |

Etapp 2

Upprustning av styr/ventilationen färdigställdes den 20 oktober 2011.

Etapp 3

Lagning och fogning av sprickbildning i golvkonstruktion färdigställdes den 1 juni 2012.

Etapp 4

Upprustning av nytt styrschåp till befintliga kylmaskiner färdigställdes den 1 september 2013.

Ekonomi

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Beslutad budgetram 7 april 2010 | 16 143 000 kr |
| Justerad budgetram 1 augusti 2010 | 10 143 000 kr |
| Slutkostnad: | 6 968 000 kr |

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Administrationskostnad: | 268 000 kr (ca 4 % av projektsumman) |
| ÄTA (ändrings- och tilläggsarbeten) | 70 000 kr (ca 1 % av projektsumman) |

Finansiering

Bakgrund

Den företagna ombyggnationen beställdes av Nacka gymnasium. Projektet finansieras genom ett hyrestillägg i förhållande till Nacka gymnasium som i sin tur har en intern överenskommelse om kostnadsfördelning med Eklidens skola. Eftersom ventilationen och kylanläggningen skulle utföras i en senare etapp samt att lokalenheten gjort en ny prognos skrevs den ursprungliga kalkylen ner från 16 143 000 kr till 10 143 000 kr.

Produktionskostnaden stannade på totalt 6 968 000 kr.

Preliminärt hyrestillägg

Inledningsvis skrevs ett avtal om preliminärt hyrestillägg, beräknat på den preliminära produktionskostnaden om 10 143 000 kr med en avskrivningstid på 10 år. Verksamheten har mellan den 1 augusti 2010 och den 31 januari 2014 betalat tillägg på hyran enligt denna preliminära kalkyl. Totalt har gymnasiet betalat 2 884 938 kr fram till och med den 31 januari 2014.

Specifikation

| | | |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| Bashyra 2010 | 25 585 000 kr/år | |
| Hyrestillägg från 2010-08-01 | 824 268 kr/år | 68 689 kr/månad |
| Totalhyra från 2010-08-01 | 26 409 268 kr/år | |
| Avskrivningstid | 10 år | |

Slutligt hyrestillägg

Efter att slutlig justering gjorts uppgick kostnaden till 6 968 000 kr. Med avräkning för vad verksamheten betalat enligt det preliminära hyrestillägget kvarstår 4 083 062 kr att betala. Detta belopp betalas från och med den 1 februari 2014 med en avskrivningstid om 11,5 år.

Specifikation

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Bashyra 2014-02-01 | 26 977 853 kr/år | |
| Justerat hyrestillägg | 457 000 kr/år | 38 038 kr/ månad |
| Totalhyra | 27 434 853 kr/år | |
| Avskrivningstid: | 11,5 år | |

Nyckeltal

- Kapacitetsökning från 2250 portioner till 3185 portioner
- Produktionskostnad, 6 968 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

Slutlig total årskostnad 457 000 kr/år (38 038 kr/månad). Årskostnaden finansieras genom ett hyrestillägg som totalt löper om 15 år. Slutredovisningen innehåller en beskrivning av den ändring av hyrestillägget som skedde, från 824 268 kr/år till 457 000 kr/år, mot bakgrund av att lokalenheten beräknat hyrestillägget baserat på en avskrivningstid om 10 år. Enligt det preliminära hyrestillägget skulle dock avskrivningstiden vara 15 år. Vidare justerades det preliminära hyrestillägget efter att projektet slutförts vilket innebar ett justerat hyrestillägg för verksamheten.

Verksamheten har från och med den 1 augusti 2010 till och med den 31 januari 2014 betalat 2 884 938 kr/år. Från och med den 1 februari 2014 och 11,5 år framöver ska verksamheten betala totalt 4 083 062 kr fördelat jämnt per år och månad.

Kommentarer

Ett högteknologiskt och verksamhetsanpassat kök installerades. Stor hänsyn togs till arbetsmiljön och personalens arbetssituation. Köket är ett tillagningskök som är anpassat till dagens verksamhet.

Bilagor

b_slutrapport_del_1_Nacka_Gymnasium_ombyggnad_kok
c_hyrestillagg_del_1
d_slutrapport_del_2_Nacka_Gymnasium_ombyggnad_kok
e_hyrestillagg_del_2

Lars Nylund
Tf enhetschef
Lokalenheten

Carsten Jensen
Förvaltare
Lokalenheten