

Beslutsärende Ombyggnation Santos

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en budget om 18 mnkr för projektet Ombyggnation Santos.

Bakgrund

I avvaktan på att omfattande avstyckningar och detaljplanearbeten är genomförda är Älvstranden Utveckling ägare till skolfastigheterna på Lindholmen.

Santosskolan växer med 200 elever. Nybyggnation i Lundby och flyktingsituationen gör att behovet av fler elevplatser är mycket stort.

Mål och omfattning

Brasilia/Begonia byggs om till skollokaler. Vid ombyggnationen får musiksalar inte plats och skollokalerna i Brasilia/Begonia ska nu kompletteras genom att musiksalar i stället byggs i Santos i en vakant lokal om 1 071 kvadratmeter som tidigare varit verkstadslokal.

Ett mål är att hjälpa stadsdelen att tillgodose det stora behov av skollokaler som finns vilket är bra ur ett ”hela staden”-perspektiv.

Projektorganisation och upplägg

Intern projektledare är Helmut Nitzsche. Extern projektledare är Leonardt Forsberg från Hifab.

Myndighetsfrågor

Bygglövsansökan är inskickad och vi väntar på svar från stadsbyggnadskontoret.

Hyresgäst- och avtalsförhållanden

I dagsläget är verkstadslokalen vakant. Hyresgästen hyr ytan för 900 kronor per kvadratmeter exkl. energi och mervärdesskatt. Vår årliga nettointäkt för lokalen blir 1,1 mnkr. Ombyggnationen om 18 mnkr samt en räntekostnad på

2,5 % avbetalas som ett tillägg till hyran av hyresgästen under en tioårsperiod.

Om investeringen görs och lokalerna hyrs ut beräknas fastighetsvärdet öka med ca 10 mnkr. Ökningen baseras på följande värderingsmetod:

- driftsnettot ökar med ca 940 000 kr
- befintlig vakanshyra på lokalen är 400 kr
- värdet kapitaliseras till 5 % avkastningskrav

Om Älvstranden behåller fastigheten i 10 år får vi full täckning för investeringen. Då vi enligt vårt uppdrag ska sälja skolfastigheterna inom en femårsperiod kommer i det fallet en proportionell investeringsdel kvarstå vid säljtillfället.

Tidplan

Tid	Start	Slut
Rivningsentreprenad/byggentreprenad	2016-03-01	2016-06-30

Ekonomi

Kalkylen är en framtagen beräknad och uppskattad kostnad som kommer att justeras efter verkligt utfall och betalas av hyresgästen under en tioårsperiod.

Projektkostnader

Rivnings- och byggkostnader 18 mnkr

Totalt hela projektet 18 mnkr

Risker

Tidplanen är pressad för att kunna färdigställa lokalerna till terminsstart efter sommaren.