

# BUILDING FUTURES

FROM THE FACILITY IMPROVEMENT PROJECTS OFFICE  
OF THE SANTA MONICA-MALIBU UNIFIED SCHOOL DISTRICT

Summer 2023



## John Adams Middle School

Welcome back!

The Santa Monica-Malibu Unified School District (SMMUSD) has completed many major milestones towards modernizing John Adams Middle School's (JAMS) campus and is launching into the next phase.

From renovating classrooms with state-of-the-art technology to upgrading and modernizing JAMS heating, ventilation and air conditioning (HVAC) systems, changes in every corner of the school can be seen and experienced. SMMUSD is in the process of transforming JAMS into a progressive, cutting-edge campus for 21st-century learning.

Prior to modernizing the old library, an interim library needed to be created. Construction commenced in mid-April on the interim library. The existing computer lab was transformed into a library and will be available for students to utilize while the new library/media center is built.



New interim library.

We appreciate your support as we make improvements that are paid for with funds from bond measure SMS.

Thank You!



## Existing library:

The existing JAMS library is located in the western part of the JAMS campus along 16th Street. The library is a single-story, 3,500-square-foot building with a 550-square foot courtyard. The campus assessment found that the current library needs upgrading so that it can function as an active learning and collaboration center. In addition, the existing courtyard that has been used as a storage space will now become a new outdoor learning area.



## New library/media center



*New library/media center.  
Please note that project renderings are subject to change.*

The current library will undergo interior improvements creating a new entrance gallery and lounge; flexible learning and breakout spaces; collaborative room and new furnishings. It will feature an upgraded conference room and kitchen. The library/media center will be outfitted with new assisted hearing infrastructure, speakers and interactive media boards.

The courtyard will be transformed into a space for students to learn and socialize. The space will also allow students to engage with each other and embrace the outdoors. There will be new entrances that will allow the students to easily flow from indoors to outdoors.

Designs have begun on the new science, technology, engineering, arts and mathematics building. NAC Architecture firm has been hired to design the replacement for the current science building. Meetings with staff and students will begin fall 2023. More to come.

The library/media center modernization is estimated to be completed and ready for 2024-2025 school year.

## New library/media center delayed

### **Division of State Architects Approval:**

Construction on library/media center was scheduled to begin mid-July. However, there was a delay in receiving approval from the Division of State Architects, additional environmental testing was required, and the bids for construction came in over budget. The project is on hold, but will proceed soon.

### **Division of State Architects Approval:**

We had expected approval from the Division of State Architects (DSA) by the start of summer. DSA approval is required to begin construction. The glut of public works construction projects that came in prior to the code change in January swamped the LA DSA office. We hope to have approval from DSA by the end of August. While we can often complete some demolition and site work prior to DSA approval, we were not permitted to do so on this project.

### **Environmental Testing:**

Prior to starting construction projects that disturb the soil, the District is required to complete environmental testing. Concentrations of several Volatile Organic Compounds (VOCs) including tetrachlorethylene (PCE) were identified in soil vapor samples at both 5- and 15-foot depths in excess of California published risk screening levels. While the source of the PCE contamination is uncertain, the adjacent dry cleaner is a possibility. It is also possible the contaminants migrated through the sewer lines from nearby properties. Given the age and historic use of the school site, it is not likely that the school property is the source of the VOCs. In addition, results from soil sampling indicated that concentrations of arsenic (above California published screening levels for soil) were present in soils beneath the project area. NV5, the environmental specialist, are investigating whether the arsenic in the soil is naturally occurring, or if additional remedies will be required.

While the VOCs would not cause a health hazard for students and staff outdoors due to being diluted by outdoor air, there was a concern that the vapor plume had migrated beneath the existing structures. NV5 expeditiously conducted indoor air sampling within the existing classroom buildings to evaluate the potential for sub-slab vapor intrusion. The results did not identify evidence of subsurface vapor intrusion negatively impacting the indoor air quality at the school. Furthermore, statistical evaluation of the data also determined that there was no significant difference between the indoor air and outdoor air quality at the School. In the preschool building, nearest to the off-site dry cleaner, in abundance of caution, adjustments are being made to the ventilation system to reduce the potential for exposure. This will be completed before the start of school.

## New library/media center delayed: continued

The District has engaged with the Santa Monica Fire Department (SMFD) and the California Department of Toxic Substance Controls (DTSC) to review the sampling reports, pursue the source and to provide guidance moving forward. NV5 has determined that the new Early Education Building would require the construction of a vapor intrusion mitigation system (VIMS) beneath the new building. The vapor barrier will ensure that the VOC vapor plume will not leech into the new building. The design, approval and public comment period to the vapor barrier has the potential of delaying the project by a few months.

The District will continue to work with NV5, SMFD and DTSC to ensure that the school is safe for students and staff before, during and after construction.

### **Construction Costs:**

The District contracted with Balfour Beatty Construction to be the general contractor to construct the new classroom building. During the bidding of the sub-contractors, the bids received were both more than estimated for several trades and Balfour Beatty received less bids than expected in part due to the amount of public works contracts and scarcity of labor. In some cases, the sub bids came in 40% or more over the estimated costs. Balfour Beatty is rebidding the work. The district, architect and contractor are also developing value engineering savings to reduce the costs. This process will take another month and will hopefully bring the project closer to budget. More to come on this.

We understand that construction is challenging. The District is working diligently to limit distractions and safety during construction is the top priority.

The work described is being done with funds from voter-approved measure SMS.  
Thank you for your support!

*"A school building is more than a physical structure providing housing, light, heat, and shelter from the elements; it is the one expression of the community's commitment to education."*  
-Donald Leu

# FUTURO DE LOS EDIFICIOS

OFICINA DE PROYECTOS DE MEJORAS DE LAS INSTALACIONES  
DISTRITO ESCOLAR DE SANTA MÓNICA-MALIBÚ

Verano 2023



## Secundaria John Adams Middle

### ¡Bienvenidos!

El Distrito Escolar de Santa Mónica-Malibú (SMMUSD) ha completado algunas metas importantes en el proceso de modernización del plantel de la Secundaria John Adams Middle (JAMS) y está por iniciar la siguiente fase.

Desde salones de clases actualizados con tecnología de punta, hasta la renovación y modernización de los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), los cambios en cada rincón de la escuela se pueden observar y sentir. El SMMUSD está en proceso de transformar a JAMS en un plantel progresivo, innovador adecuado para el aprendizaje del Siglo XXI.

### Nueva biblioteca/centro de medios:

Antes de modernizar la vieja biblioteca, era necesario contar con una biblioteca temporal; la construcción de la misma inició a mediados de abril. El laboratorio de computación actual se transformó en una biblioteca temporal que estará disponible para que los estudiantes la utilicen mientras que se construye la nueva biblioteca/centro de medios.



*Nuevo biblioteca/centro de medios*

Apreciamos su apoyo mientras realizamos las mejoras financiadas con los fondos de la Medida de Bonos SMS.

¡Gracias!



## La biblioteca actual:

La biblioteca actual de JAMS está ubicada en la parte oeste del plantel de JAMS, a lo largo de la calle 16th. La biblioteca está en un edificio de un piso de 3,500 pies cuadrados de extensión, y un patio de 550 pies cuadrados enfrente. En la valoración que se hizo del plantel se determinó que la biblioteca necesita actualizarse para que pueda funcionar como un centro activo para el aprendizaje y la colaboración. Además, el patio actual que se ha utilizado como un espacio de almacenaje, se convertirá en un nuevo espacio al aire libre para el aprendizaje.



## La Nuevo biblioteca/centros de medios:



Nueva biblioteca/centro de medios

En la biblioteca actual se realizarán mejoras en el interior para crear una nueva galería y estancia en la entrada; espacios flexibles para el aprendizaje y para grupos; espacio para la colaboración y muebles nuevos. Contará con una sala de juntas y cocina nuevas. La biblioteca/centro de medios estará equipada con una nueva infraestructura de asistencia auditiva, bocinas y pizarrones interactivos.

Se transformará el patio en un espacio en el que los estudiantes puedan aprender y socializar. Este espacio también favorecerá la convivencia entre los estudiantes y la aceptación de los espacios abiertos. Habrá nuevas entradas que permitirá que los estudiantes puedan pasar con facilidad del interior al exterior.

Ya empezó el diseño del nuevo edificio de ciencia, tecnología, ingeniería, artes y matemáticas. Se contrató a la compañía de arquitectos NAC para que diseñe el edificio que reemplazará al edificio de ciencias actual. Las reuniones con el personal y los estudiantes darán inicio en el otoño de 2023. Habrá más información al respecto.

Se espera que la modernización de la biblioteca y centro de medios concluya y esté lista para el año escolar 2024-2025.

## Pruebas ambientales:

### Aprobación de la División de Arquitectos del Estado:

La construcción del nuevo edificio de aulas y para oficinas administrativas estaba programada para iniciar a mediados de julio. No obstante, se retrasó la aprobación de la División de Arquitectos del Estado (DSA por sus siglas en inglés) ya que eran necesarias más pruebas ambientales, y las licitaciones para la construcción superaban el presupuesto asignado. El proyecto está detenido, pero pronto se reanudará.

El Distrito esperaba recibir la aprobación de la DSA a principios del verano de 2023; esta aprobación es necesaria para que el Distrito pueda iniciar las labores de construcción. El gran número de los proyectos de construcción públicos que llegaron antes del cambio en el código que entró en vigor en enero de 2023 abarrotaron las oficinas del DSA de Los Ángeles. El Distrito espera contar con la aprobación de la DSA a finales de agosto de 2023. Aunque casi siempre el Distrito puede realizar algunas demoliciones y labores de construcción antes de la aprobación de la DSA, no se permitió para este proyecto en particular.

### Pruebas ambientales:

Antes de iniciar los proyectos de construcción para los cuales es necesaria la excavación, el Distrito debe realizar pruebas ambientales. La concentración de varios Compuestos Orgánicos Volátiles (VOCs, por sus siglas en inglés), que incluye tetracloroetileno (PCE), se detectaron en las muestras de gases de la tierra a 5 y 15 pies por debajo de la superficie del suelo, lo que supera los niveles que se consideran un riesgo, según se publicó en California. Los niveles de las pruebas de detección proporcionan normas conservadoras con las que pueden compararse las sustancias químicas detectadas en la tierra para determinar el riesgo de exposición preliminar y la necesidad de una evaluación más detallada.

Aunque no se ha establecido la fuente de contaminación de PCE, es posible que se deba a la tintorería contigua. También es posible que la fuente de los contaminantes sea el alcantarillado de las propiedades aledañas. En tanto que el plantel ha estado en uso durante mucho tiempo, no es probable que las instalaciones escolares sean la fuente de VOCs.

Además, los resultados de las muestras de tierra indican que hay una concentración de arsénico (por encima de los niveles de riesgo publicados en California) debajo del suelo del área del proyecto. El especialista del medio ambiente del Distrito, NV5, está investigando si el arsénico de la tierra se produce de manera natural, o si será necesario tomar medidas mitigantes adicionales.

## Pruebas ambientales: continuado

El Distrito está colaborando con el Departamento de Bomberos de Santa Mónica y el Departamento de Control de Sustancias Tóxicas de California (DTSC, por sus siglas en inglés) para revisar los reportes de las muestras, buscar el origen y ofrecer orientación a futuro. El especialista NV5 ha determinado que será necesaria la construcción de un sistema de mitigación de la intrusión de los gases (VIMS, por sus siglas en inglés) debajo del nuevo Edificio de Educación Temprana. La barrera para los gases garantizará que los vapores de los VOC no se introduzcan al nuevo edificio. El diseño, aprobación y comentarios públicos en torno a la barrera para el vapor posiblemente retrasará el proyecto varios meses.

*El Distrito continuará trabajando con NV5, SMFD y DTSC para asegurar que la escuela es un lugar seguro para los estudiantes y el personal antes, durante y después de la construcción.*

### **Los costos de la construcción:**

*El Distrito contrató a la compañía Balfour Beatty Construction como contratista general para la construcción del nuevo edificio de aulas. Durante la licitación de los subcontratistas, las ofertas recibidas fueron superiores en varios de los oficios y Balfour Beatty recibió menos ofertas de las esperadas, en parte debido a la cantidad de contratos de obras públicas y a la escasez de mano de obra. En algunos casos, las licitaciones superaron en un 40% o más los costos estimados. Balfour Beatty está licitando nuevamente las obras. El Distrito, el arquitecto y el contratista también están desarrollando ahorros de ingeniería de valor para reducir los costos. Este proceso durará un mes más y se espera que el proyecto se ajuste más al presupuesto. Habrá más información próximamente.*

*Sabemos que la construcción representa un reto. El distrito trabaja de forma diligente para limitar las distracciones; y la seguridad es una prioridad principal.*

*El trabajo descrito anteriormente se realiza con los fondos de la medida SMS que aprobaron los votantes.*

*Muchas gracias por su apoyo!*