

BUILDING FUTURES

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

Summer 2023



McKinley Elementary School

Welcome back!

The Santa Monica-Malibu Unified School District (SMMUSD) has completed some major milestones towards modernizing McKinley Elementary School and is launching into the next phase.

From renovating classrooms with state-of-the-art technology to upgrading and modernizing the 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 McKinley into a progressive, cutting-edge campus for 21st-century learning.

Division of State Architects Approval:

The District expected approval from DSA by the start of summer 2023. DSA approval is required to begin construction. The glut of public works construction projects that came in prior to the code change in January 2023 swamped the Los Angeles DSA office. The District hopes to have approval from DSA by the end of August 2023. While the District can often complete some demolition and site work prior to DSA approval, the District was not permitted to do so on this project.

Construction on the new classroom and administration building was scheduled to begin mid-July. However, there was a delay in receiving approval from the Division of State Architects (DSA), additional environmental testing was required, and the bids for construction came in over budget. The project is on hold.

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

Thank You!



New classroom building and administration building:

The new two-story, 24,000- square foot classroom and administration building will provide eight new classrooms with break-out rooms and outdoor learning spaces. The new building will have a designated drive-through drop-off and pick-up, along with a secure entrance to the school, thus, promoting a safer school experience for students, staff and parents. Temporary bungalows will be replaced with large new classrooms with connected outdoor learning spaces that will foster collaborative 21st-century teaching and learning. The new administration building will also provide a health office, reception area, elevator and volunteer office/conference room. The renovation of the school library is currently planned for construction alongside the new classroom building.



Rendering of new classroom and administration building. Please note that project renderings are subject to change.

The new building is estimated to be completed by August 2025.

Environmental Testing:

Prior to starting construction projects that necessitate excavation, 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 below ground surface, in excess of California published risk screening levels. Screening levels provide conservative standards against which chemicals detected in soil can be compared to determine preliminary exposure risk and the need for closer evaluation. 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 District's 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 the low concentrations detected and dilution by outdoor air, there was a concern that the soil vapor 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 vapor intrusion negatively impacting the indoor air quality at the school.

Environmental testing: continued

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 an abundance of caution, adjustments are being made to the ventilation system to reduce the potential for exposure. This was completed prior to the start of school.

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 will 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 fewer 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 as the District seeks to bring the project closer to budget. More to come on this.

Relocated parking, pick-up and drop-off:

Relocated parking, pickup and drop off:

To make space for the new two-story building, staff parking and student drop-off/ pickup areas needed to be relocated. The staff parking lot will be relocated to the Eastbound side of Arizona Avenue. Drop-off and pick up location and instructions will be changed and will be communicated prior to the impact.

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

The work described is being done with funds from voter-approved measure SMS.

Thank you for your support!



FUTURO DE LOS EDIFICIOS

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

Verano 2023



Escuela Primaria McKinley

¡Bienvenidos!

El Distrito Escolar de Santa Mónica-Malibú (SMMUSD) ha completado muchas metas importantes en el proceso de modernización del plantel de la Escuela Primaria McKinley 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 McKinley en un plantel progresivo e innovador, adecuado para el aprendizaje del Siglo XXI.

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.

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

¡Gracias!



Nuevo edificio de aulas y edificio administrativo:

El nuevo edificio para aulas y para oficinas administrativas, de dos plantas y 24.000 pies cuadrados, contará con ocho nuevas aulas con salones para el trabajo en equipo y espacios académicos al aire libre. El nuevo edificio dispondrá de un lugar designado para dejar y recoger a los estudiantes, así como de una entrada a la escuela con medidas de seguridad, a manera de que los estudiantes, el personal y los padres disfruten de una experiencia escolar más segura. Las unidades móviles se reemplazarán con aulas amplias conectadas a los espacios al aire libre que favorecen la enseñanza y el aprendizaje colaborativo del Siglo XXI.

Se calcula que el nuevo edificio administrativo estará listo en agosto de 2025.



Rendering of new classroom and administration building. Please note that project renderings are subject to change

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.

Aunque los VOCs no causarían ningún daño a la salud de los estudiantes y al personal debido al bajo nivel detectado y porque se diluye en el aire de un espacio abierto, existía la inquietud de que el vapor del suelo hubiera migrado por debajo de las construcciones actuales. Inmediatamente el especialista NV5 realizó la toma de muestras del aire al interior de los edificios de aulas actuales para establecer la posibilidad de intrusión de los gases debajo de las losas. Los resultados no arrojaron evidencia de que los gases hayan penetrado y pudieran afectar la calidad del aire al interior del plantel.

Además, la evaluación estadística de los datos también determinó que no había una diferencia significativa entre la calidad del aire en espacios cerrados o abiertos en la escuela. Para tomar mayores precauciones, en el edificio de educación temprana, que está más cerca de la tintorería adyacente al plantel, se están realizando modificaciones al sistema de ventilación para reducir la posibilidad de exposición. Esto se completará antes del inicio del año escolar 2023.

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.

La nueva ubicación del estacionamiento/área para dejar y recoger a los estudiantes:

Para hacer espacio para el nuevo edificio de dos plantas, fue necesario contar con una nueva ubicación para el estacionamiento para el personal y área para dejar y recoger a los estudiantes. El estacionamiento del personal se ubicará en el lado este sobre la Avenida Arizona. Tanto el área para dejar y recoger a los estudiantes, así como las instrucciones, cambiarán y se les informará antes de que tome efecto.

Sabemos que los proyectos de construcción pueden ser complicados. Es una prioridad para el distrito aminorar las distracciones y promover la seguridad y para tal efecto está trabajando diligentemente.

El trabajo descrito se realiza con los fondos de la medida SMS aprobada por los votantes.

¡Gracias por su apoyo!

