

**Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB)
kapacitetsökning av projekt Vasa real skola och
förskola, kv. Resedan 2, Vasastaden**

Reviderat genomförandebeslut

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) kapacitetsökning i projekt Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Vasastaden med en investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I Norrmalms stadsdelsnämndsområde finns behov av grundskole- och förskoleplatser och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) fick hösten 2013 beställningar för kapacitetsökning i form av ny-, till- och ombyggnad av grundskolan Vasa Real till en F-9 skola med 1320 elever samt en ny förskola med 162 förskolebarn, fördelat på 9 avdelningar.

Projektet planeras vara färdigt för inflyttning i juni 2023 till en investeringsutgift om totalt 464 mnkr. Ett tidigare reviderat genomförandebeslut fattades i SISABs styrelse i slutet av 2016 till en investeringsutgift om 315 mnkr. Projektkostnaden har ökat med totalt 149 mnkr, vilket föranleder ett reviderat genomförandebeslut som tillställs kommunfullmäktige. Produktionsstarten är försenad nästan tre år jämfört med den ursprungliga planeringen. Detta beror främst på den överklagan som gjordes 2017 avseende trädfällningen på skolgården.

Utbildningsnämndens del av den totala projektkostnaden uppgår till 358 mnkr, varav 350 är hyresgenererande kostnader och 8 mnkr avser inventarier som direktfaktureras. För Norrmalms stadsdelsnämnd uppgår projektkostnaden

och tillika den hyresgenererande kostnaden till 67 mnkr. SISAB står för 39 mnkr som avser underhållsåtgärder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm växer fort vilket ställer höga krav på kvalitativ och tillgänglig kommunal kärnverksamhet. Staden har ett fortsatt behov av de tillkommande skolplatserna som denna kapacitetsökning innebär, men projektet måste framgent ses som en lärdom inför kommande investeringar. Stadens interna processer och samarbeten mellan stadens funktioner måste förbättras för att undvika fördyringar och kostnadsökningar. Det är mycket viktigt att god ekonomisk styrning och transparens utgör ledord i projektarbetet framgent och att kostnadsuppföljning och effektiviseringsåtgärder vidtas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Vasa Real
2. Projektrapport SISAB
3. Protokollsutdrag SISAB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) kapacitetsökning i projekt Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Vasastaden med en investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.

Stockholm den 11 november 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

I Norrmalms stadsdelsnämndsområde finns behov av grundskole- och förskoleplatser och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) fick hösten 2013 beställningar för kapacitetsökning i form av ny-, till- och ombyggnad av grundskolan Vasa Real till en F-9 skola med 1320 elever samt en ny förskola med 162 förskolebarn, fördelat på 9 avdelningar.

Projektet planeras vara färdigt för inflyttning i juni 2023 till en investeringsutgift om totalt 464 mnkr. Ett tidigare reviderat genomförandebeslut fattades i SISABs styrelse i slutet av 2016 till en investeringsutgift om 315 mnkr. Projektkostnaden har ökat med totalt 149 mnkr, vilket föranleder ett reviderat genomförandebeslut som tillställs kommunfullmäktige. Produktionsstarten är försenad nästan tre år jämfört med den ursprungliga planeringen. Detta beror främst på den överklagan som gjordes 2017 avseende trädfällningen på skolgården.

Utbildningsnämndens del av den totala projektkostnaden uppgår till 358 mnkr, varav 350 är hyresgenererande kostnader och 8 mnkr avser inventarier som direktfaktureras. För Norrmalms stadsdelsnämnd uppgår projektkostnaden och tillika den hyresgenererande kostnaden till 67 mnkr. SISAB står för 39 mnkr som avser underhållsåtgärder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning i projekt Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Vasastaden med en investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning i projekt Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Vasastaden med en investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Under hösten 2013 beställde Utbildningsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd en förslagshandling för projektering av om-, till- nybyggnad av Vasa Real för att klara behov inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde.

Beställningen avsåg en utökning av grundskolelokalerna från dagens åk 4-9 till en F-9 skola med plats för 1 320 elever. Den befintliga förskolan som var belägen på skolgården skulle rivas och integreras i den nya skolbyggnaden och därmed även innebära en ökning av antalet förskoleplatser.

I december 2014 tog SISABS styrelse det första genomförandebeslutet på 290 mnkr. År 2016 hade bolaget reviderat investeringsutgiften till 315 mnkr, vilket antogs i kommunfullmäktige i mars 2017. Under sommaren 2017 revs förskolan och planer att gå vidare med markarbeten stoppades då boende och naturskyddsföreningen överklagade Länsstyrelsens godkännande att fälla ett par lindar. Projektet stoppades och byggstarten flyttades fram. I augusti 2019 kom ett slutligt beslut att lindarna fick fällas, vilket gjordes i februari 2020. I mars 2020 tog SISABS styrelse ett reviderat genomförandebeslut i SISABS styrelse på 425 mnkr och i september tillställs bolagets styrelse ett nytt beslutsunderlag, med en total investeringsutgift om 464 mnkr.

I avstämning av mål och budget för 2020, dnr KS 2019/1881, beslöt kommunfullmäktige den 2 mars 2020 om revidering av regler för ekonomisk förvaltning kapitel 1 §7b. För SISAB innebär justeringen att avvikelser mot investeringsbeslut överstigande 15 procent av investeringens nettoutgift för investeringar i lokaler där staden är eller ska bli hyresgäst, ska tillställas kommunfullmäktige. Mot bakgrund av detta så hanteras denna avvikelse som ett särskilt ärende som tillställs kommunfullmäktige.

Projektet

I enlighet med tidigare genomförandebeslut pågår om-, till- och nybyggnad av Vasa Real skola och förskola i Norrmalms stadsdelsnämndsområden. Projektet har fördrats men har inte ändrat omfattning eller innehåll sedan tidigare beslut.

Tidplan och beslut

Produktionsstarten är försenad nästan tre år jämfört med den ursprungliga planeringen. Detta beror främst på den överklagan som gjordes 2017 avseende trädfällningen på skolgården.

Reviderad tidplan 2020	2020	2023
Annonsering av projektet (prel)	Sep	
Upphandling (prel)	Nov	
Produktionsstart (Prel)	Dec	
Inflyttning (prel)		Juni

Ekonomi

SISAB har i sitt underlag konstaterat en ökad projektkostnad med 149 mnkr, från 315 till 464 mnkr, och med förändringen i regler för ekonomisk förvaltningen föranleder det ett reviderat genomförandebeslut. Bolagsstyrelsen uppger att ökningen främst beror på ett bristfälligt utrednings- och budgetarbete, otillräckliga underlag samt felkalkylering vid tidigare skeden. Inför detta beslut har projektet tagit fram mer detaljerade handlingar, vilket innebär att både kostnadsposter och risker identifierats.

Utbildningsnämndens del av investeringsutgiften uppgår till 358 mnkr, vilket motsvarar 49 tkr/kvm (BRA) och Norrmalms stadsdel till 67 mnkr, vilket motsvarar 47 tkr/kvm (BRA).

Underhållsdelen i projektet bedöms uppgå till 39 mnkr och avser framförallt underhåll i värmecentral och elarbeten, men även målningsarbeten.

Tillkommande årshyra för utbildningsnämnden det första året uppgår till cirka 16,6 mnkr med avdrag för nyproduktionsrabatt och motsvarande för stadsdelsnämnden uppgår till cirka 2,9 mnkr. Båda uppgifterna är framtagna år 2020, men beräknade utifrån 2019-års schabloner vilket medför ett något högre faktiskt utfall.

Upparbetade kostnader per 2020-08-01 uppgick till totalt 47 mnkr.

Förändringar kostnadsposter 2016- 2020

Kostnadsökningen på totalt 149 mnkr förklaras främst av högre kostnader för projektering, mark och husbyggnad. Av kostnader för projektering av bygghandlingar så avser avvikelserna upparbetade kostnader uppkomna i skede 1 tillsammans med samverkansentreprenör Skanska. Även kostnader för installationer och riskreservationer har ökat samt att det tillkommit kostnader för inventarier som hyresgästen beställt efter offerten 2016.

Underhållskostnader som i offerten 2016 uppgick till ca 12 mnkr uppgår efter ytterligare inventering år 2018 till knappt 39 mnkr.

Byggindex har ökat kraftigare än KPI under denna period, uppräknningen om totalt ca 15 mnkr finns medtagen i kostnadsökningarna.

Kostnader, tkr	2016	2020	Ökning
Markarbeten	13 000	43 000	30 000
Husbyggnad	167 000	188 000	21 000
Installationer	42 000	51 000	9 000
Projektering	15 000	55 000	40 000
Riskreservation	30 000	44 000	14 000
Tillägg, hyresgäst		8 000	8 000
Underhåll (SISAB)	12 000	39 000	27 000
Summa:			149 000

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill inledningsvis påpeka att projektet befinner sig i ett genomförandeskede och upparbetat sådana kostnader att det inte längre är möjligt att avbryta utan kapitalförstöring samt att det kvarstår ett fortsatt behov av både grund- och förskoleplatserna. Generellt är behovet av skolplatser inom Norrmalm störst i närtid och projekt som är närmare färdigställande prioriteras därför av utbildningsnämnden och har medfört att andra grundskolealternativ med senare färdigställande har utgått.

Projektet har fördyrats men kan inte förklaras av ändrad omfattning. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser med oro på uppvisade kostnadsökningar, särskilt mot bakgrunden att nyinvesteringsbehovet i skolplatser framgent är mycket stort. Kostnadsökningar i pågående projekt tränger undan andra angelägna investeringar då det finns ett stort prioriteringsbehov i vilka nya projekt som ska startas framöver. Det är viktigt att lokalkostnaderna hålls på en rimlig nivå och att resurser frigörs för prioriterad verksamhet inom staden.

Årshyran för utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden är trots kostnadsökningarna inte orimlig och detta beror nästan uteslutande på dagens räntenivåer samt att grundskolan har många kvadratmeter sedan tidigare med lägre kostnad som balanserar kostnadsökningen. Genom att förskolan inte har ett eget tillagningskök utan samverkar med grundskolan har projektet ändå säkerställt möjligheter till samverkan och lokaleffektivitet framöver.

Investeringsutgiften per kvm (BRA) låg tidigare omkring 35 tkr per kvm och beräknas i detta skede till knappt 50 tkr per kvm. Detta är en hög kostnad för en om- och tillbyggd skola och en ökning i projektet som inte är acceptabel. Det föreligger en del kostnadsposter som projektet haft mindre rådighet över, framförallt den försening som överklagandet innebar, vilket uppskattas innebära en kostnad för projektet om närmare nio mnkr. Däremot anser koncernledningen och stadsledningskontoret att det är anmärkningsvärt att kostnader som markarbeten, projektering, installationer inte kalkylerats med högre detaljeringsgrad i tidigare skede.

Det finns ännu inte beslut om evakueringslösning, vilket behövs för ombyggnation av kök och matsal, men projektet planerar för internevakuering och en etappindelning. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att projektet minimerar påverkan för verksamheten under tiden för byggnation samt säkerställer att projektkostnaden inte påverkas av evakueringslösningen.

Kostnadsutvecklingen i detta projekt visar på behov av att både förstärka interna processer och förbättra samarbetet mellan olika funktioner inom staden. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det finns ett flertal uppdrag till SISAB och utbildningsnämnden i kommunfullmäktiges budget för 2020 som syftar till att utveckla byggåtgärder och beslutsprocesser avseende lokaler ägda av SISAB så att dessa planeras, utformas och genomförs så kostnadseffektivt som möjligt. Det är av vikt att resultatet av utredningsarbetet 2020 omhändertas av SISAB och utbildningsnämnden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill påpeka att projektet både avseende tid och kostnader har stora avvikelser som i fortsättningen noggrant bör bevakas och ett aktivt arbete bör ske med en tät kostnadsuppföljning och transparens mellan SISAB och hyresgästerna. Samarbetet ska ha ett tydligt fokus på kostnadseffektiviseringar.

Bolaget uppmanas att förbättra sin prognostisering och arbeta mer med oförutsedda kostnadsposter för att det fortsatta projektet ska hålla sig inom beslutade investeringsramar.

Projektet är att definiera som stort projekt (mer än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SISAB att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget informera och presentera särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att en särskild utvärdering av detta projekt ska göras i syfte att kartlägga och belysa vad som föranlett denna avvikelse och möjliggöra en bättre kontroll av projekttid och för kommande projekt.