

Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2022-02-09  
Ärende 7.1  
DNR: 2022-00061

Handläggare: Per Backe  
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

# Reviderat genomförandebeslut, ny- och ombyggnad, Rödbergsskolan och Rödbergshallen, kv. Flygmaskinen 2, Norrmalm

## Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

- att Föreslå att kommunfullmäktige godkänner kostnadsökningen för ny- och ombyggnadsprojektet på Rödbergsskolan och Rödbergshallen inom kv. Flygmaskinen 2 på Norrmalm, med en total projektkostnad om 679 mnkr, varav 579 mnkr är hyresgästsfinansierat.
- att Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdra åt VD att genomföra ny- och ombyggnadsprojektet på Rödbergsskolan och Rödbergshallen inom kv. Flygmaskinen 2 på Norrmalm, med en total projektkostnad om 679 mnkr, varav 579 mnkr är hyresgästsfinansierat.

Claes Magnusson  
VD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

## Sammanfattning

Detta reviderade genomförandebeslut avser tillbyggnad av hus C och ombyggnad av hus A på Rödabergsskolan samt nybyggnad av Rödabergshallen. Projektet har ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige från 2017 där totala kostnaden beräknades till 399 mnkr och ett reviderat genomförabeslut från 2020 där motsvarande kostnad beräknades till 549 mnkr. Prognosen för totala kostnaden är nu 679 mnkr.

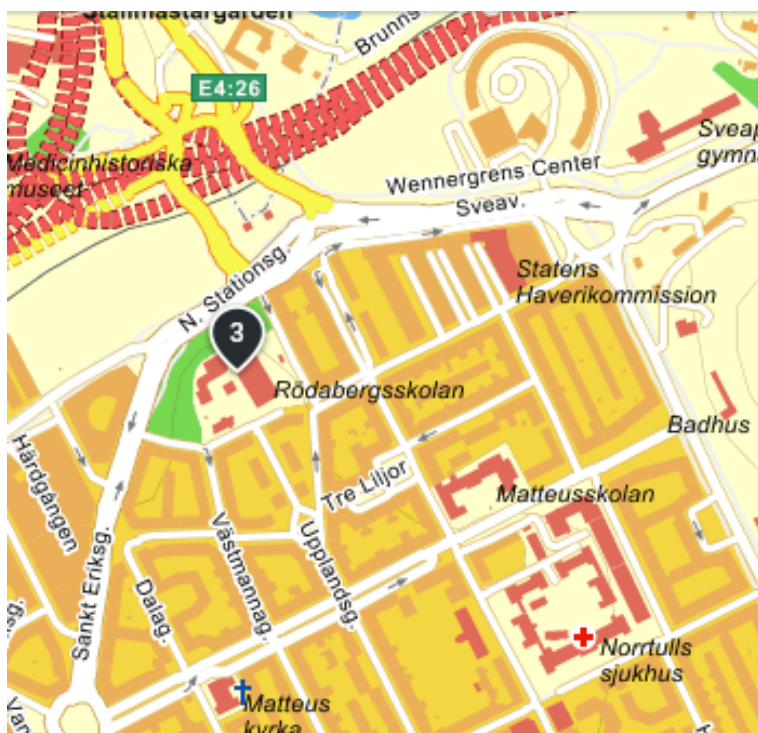
Projektet beräknas vara klart till vårterminen 2023 men verksamheten tillträder lokalerna jullovet 2022/2023.

## Bakgrund

Rödabergsskolan är ritad av arkitekten Paul Hedquist. Den invigdes 1953 och har idag 690 elevplatser i årskurs F-9. För att möta det förväntade behovet av elevplatser beställde utbildningsförvaltningen, i december 2013, en förslagshandling för om- och nybyggnad med syfte att tillskapa 350 nya elevplatser. Rödabergsskolan kommer efter projektet ha en kapacitet för 1040 elever. En ny idrottshall ingår också i projektet och samordnas med idrottsförvaltningen.

I maj 2016 lämnade SISAB offerter med budgetpris till utbildningsförvaltningen respektive idrottsförvaltningen. SISAB:s styrelse tog beslut om genomförande 2016-05-24 och motsvarande beslut togs i kommunfullmäktige 2017-04-24.

I september 2019 reviderades offerterna och nytt beslut om genomförande godkändes av SISAB:s styrelse 2020-02-04 och kommunfullmäktige 2020-05-04.



Rödabergsskolans placering på karta. Källa: Eniro

## Ärendet

Projektet syftar till att uppföra till- och ombyggnad av grundskola. Skolan byggs för tre parallellklasser mellan förskoleklass och årskurs 6, samt 5 parallellklasser för årskurs 7-9, totalt 1040 elever. Nybyggnaden, hus C, inhyser låg- och mellanstadie, hus E är en transporthiss. Totalt utgör de 7915 kvm (BRA).

I hus C finns även idrottshallen som ska vara anpassad för alla typer av inomhussporter och följa idrottsnämndens krav. Idrottshallen ska betjäna Rödabergsskolan under skoltid och allmänheten övriga tider. Den nya fullstora idrottshallen kommer att ha en yta om ca 2 142 kvm (BRA).

Den befintliga byggnaden, hus A kommer att inrymma högstadieelever. I denna byggnad görs även tillgänglighetsåtgärder samt en utökning av matsalen. Matsalen dimensioneras efter det elevantal som ryms i skolan. Köket dimensioneras med en kapacitet om ca 1 200 portioner. Servering av mat kommer att ske i två plan och angöringen för leveranser kommer att förändras för att öka säkerheten. Den befintliga byggnaden och nybyggnaden kommer att knytas samman genom en förbindelsegång.

Berörda ytor kommer att utformas så långt som möjligt i enlighet med utbildningsnämndens funktionsprogram. Skolan kommer att utökas från ca 7 200 kvm till ca 11 800 kvm.

Utemiljöerna är indelade med hänsyn till de olika stadiernas placering i byggnaden. Utbyggnaden av Rödabergsskolan medför att Rödabergsparken i sin helhet kommer att tas i anspråk som skolgård. Skolans befintliga idrottssal har rivits för att ge plats för nybyggnaden. Även en paviljong har avvecklas.

Ventilationen och övrig teknisk kapacitet kommer att byggas för 32+2 personer/klassrum. I de befintliga delarna av skolan ska ventilationsuppgradering prövas i varje enskilt fall.

## *Tidsplan*

Produktionsstarten blev försenad nästan ett år, jämfört med ursprungliga planeringen. Detta beror på att bygglov för skolans evakueringspaviljong överklagades. Paviljongen fanns på plats för evakuering till höstterminen 2019 och produktionen påbörjades juli 2019.

Projektet bedöms nu stå klart till vårterminen 2023, detta är 6 månader senare än vad som redovisades vid reviderat genomförandebeslut 2020.

Entreprenaden inom Hus A har hanterat många komplikationer som kan uppstå vid en ombyggnad, vilket har utmanat den redan pressade tidsplanen.

Så som att stommen har haft mer åverkan genom åren än vad som framommit av projektets bygghandlingar, detta har orsakat att de gamla hål som idag finns behöver gjutas igen alternativt stärkas upp med stål innan nya hål kan tas. Detta tillkommande arbetsmoment har gjort att samtliga arbetsgrupper inom byggprojektet har behövt hantera stopp och förändrad framfart vilket orsakat en försening som föranligger till den flyttade verksamhetsstarten i hus A.

## Ekonomi

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 679 mnkr, varav SISAB:s del är 100 mnkr och 579 mnkr är hyresgästfinansierat. Fördelningen mellan utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningens och SISAB finns redovisad i tabellen nedan.

Den tillkommande årshyran till utbildningsförvaltningen år 1 i hus C och E, är beräknad till 18,6 mnkr och för hus A 5,6 mnkr. För idrottsförvaltningen är årshyran beräknad till 6,1 mnkr. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Prognostiserad kostnadsökning är totalt 130 mnkr sedan reviderat genomförandebeslut 2020. Upparbetad kostnad i projektet är i januari 2022, 505 mnkr.

	Rev budget 2019	Prognos 2022	Avvikelse 2019- 2022
<b>Utbf:</b>	376 586 107 kr	456 280 097 kr	+ 79 693 990 kr
<b>IF:</b>	108 354 367 kr	122 396 939 kr	+ 14 042 572 kr
<b>SISAB:</b>	63 603 377 kr	99 939 697 kr	+ 36 336 320 kr
<b>Summa:</b>	<b>548 543 851 kr</b>	<b>678 616 733kr</b>	<b>+ 130 072 882 kr</b>

## Orsak till kostnadsökning

Projektets omfattning och kalkyl har varit mer svårdefinierad än tidigare underlag redovisat. Trots aktivt arbete med besparingar har inte kostnadsökningarna rymts inom ramen för beslutet. Den nya prognosen innehåller även index, beräknat från senaste beslut 2020.

## Ökade kostnader mark och sprängning

Den största ökningen finns inom markentreprenaden. Arbetet med sprängning och bergets omfattning visade sig avvika markant från tidigare bedömda volymer som var underlag för grundkalkylen. Produktion med kvarsittande skolverksamhet har varit mer tidskrävande och kostsam än projektet planerade för, sprängningstider och hantering fick utföras mer varsamt vilket också påverkat kostnader för maskiner och organisation.

I entreprenadens start kom Skanska och SISAB överens om ett målpris baserat på de mängder som redovisats i handlingarna till byggstart. Efter byggstart påbörjade Skanska inköp av mark och betong enligt de framtagna handlingarna. Entreprenör för mark och betong regleras löpande mot verifikat. Under pågående produktion framkommer stora avvikelser i de framtagna handlingarna, mängder i handling stämmer inte överens med verkliga massorna. Markentreprenaden dubblas i storlek när de verkliga massorna omhändertagits. Projektets tidplan har förändrats då takten på sprängning inte kunde hållas enligt ursprunglig plan, vilket medfört att kostnad för organisation och hyra av maskiner ökat. Trafikvakter samt skyddsåtgärder har utökats då kvarvarande verksamhets säkerhet alltid kommer vara första prioritet.

Kostnadsökning om 75 Mkr, ca 58% av den rapporterade avvikelsen

## **Brister i handlingarna**

Under byggnation har brister i handlingarna framkommit som då har behövt revideras. Ändringar och bristande samordning har orsakat många omtag inom entreprenaden, elinstallationer samt en komplex stomme är några av de områden som berörts. Med denna erfarenhet så har projektet tagit höjd för motsvarande ändringshantering för resterande arbete i hus A.

Ritningar och handlingar som projekterats fram har inte i alla delar uppfyllt nödvändig detaljeringsgrad och teknisk samordning vilket inneburit omtag.

Prissättning som utförts på de tidiga handlingarna har varit för låga då information saknats och justeras under pågående produktion. Process mot projekterande konsulter pågår där del av projekteringskostnaderna går tillbaka till projektet.

Kostnadsökning om 25 Mkr, ca 20% av den rapporterade avvikelser

## **Kostnadsökningar pga Pandemin**

- Covid 19;

- a. Ökade kostnader för hantering av utökad bodetablering
- b. Organisation, samordning
- c. Leveranstider
- d. Ökade materialkostnader

Kostnadsökning är svårdefinierad då detta påverkat många delar och konton inom entreprenaden, redovisad siffra är en uppskattning av dagens kända konsekvenser. Ca 5 Mkr, ca 4% av den rapporterade avvikelser

## **Övriga kostnadsökningar i projektet ca 25Mkr, 15% specificeras nedan;**

- Markupplåtelse. Incitament vid uppfyllande av samtliga krav i upplåtelsen. Trafikkontoret anser inte att projektet uppfyllde alla ställda krav i upplåtelsen vilket medför att återbetalning utgår.

Kostnadskonsekvens om 6,5Mkr

- Anslutningsavgift höjd av El.

Kostnadskonsekvens 1Mkr

- Index, i tidigare beslut har index inte ingått i rapportering.

Kostnadskonsekvens om 14Mkr

- Sena skyndsamma anpassningar inför skolstarten HT21. Efter inflytt av skolverksamheten har många brister upptäckts så som avsaknaden av eluttag där utrustning placerats, eller justering av materialval på skolgård.

Kostnadsökning om ca 2Mkr

- Förlängning tidsplan hus A.

Justerade tidplanen kräver organisation på plats längre än vad kontraktet med entreprenören innehåller. Utöver upphandlad organisation tillkommer

arbetsplatsomkostnader för detta, så som maskinhyror samt lagerhållning etc.  
Kostnadsökning om 2Mkr

### Arbete med besparingar

Projektet har tillsammans med Styrgrupp arbetat aktivt med besparingar.

#### *Hus C & Hus A*

Prognosen för stomkompletteringen av Hus C samt byggkostnaden av ombyggnationen Hus A har arbetats ned och bedöms idag under den kalkylerade entreprenadkostnaden.

Projektledningen har även föreslagit ändring av planlösning för Hus A som innebär förbättring för skolan samt besparing av byggåtgärder inom befintligt hus. Beslut om ändring av planlösning Hus A mottaget från Utbf.

#### *Inköp*

Projektet med Skanska har genomfört många fördelaktiga inköp som medfört att prognos för husanpassningarna har minskat.

Utdrag ur de största inköpsbesparingarna;

Disciplin	Inköpsbesparing
VVS	8 Mkr
Vent	8 Mkr
EL	5 Mkr
Målning	4 Mkr
Stomme	3 Mkr

#### *Skolgård*

Projektet har tagit fram förslag på förenklingar av skolgårdens anpassningar, byte av material samt utbyte av skolgårdsutrustning.

#### *Ombyggnad Hus A*

Förenklingar inom ombyggnaden har genomförts, väggar behålls i befintliga lägen samt funktioner som kräver tekniska installationer har utgått så som Elevcafé.

#### *Gemensamt besparingsarbetet SISAB & Utbf Hus A*

December 2020 höll SISAB och UTBF sitt första kontraktsmöte då SISAB aviserade för ökade kostnader i projektet som skulle gå över det reviderade genomförandebeslut som fattades i kommunfullmäktige augusti 2020.

Under 2021 har totalt sex kontraktsmöten hållits. SISAB har tillsammans med UTBF försökt att hitta besparingar i projektet.

Projektets besparingsarbete har resulterat i en total besparing om ca 30Mkr.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av representanter från SISAB och utbildningsförvaltningen.