



Utlåtande Rotel I+III (Dnr KS 2023/420)

Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, kv. Vendelsö, Farsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, kv. Vendelsö, Farsta med en investeringsutgift inklusive index om 451,8 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Projektet med att bygga om och till Hästhagsskolan initierades av behovet av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Skolan ska i samband med ombyggnationen utökas från årskurs F-6 till F-9 och kommer efter genomfört projekt ha en kapacitet om 900 elevplatser. Projektet omfattar två nya byggnader, en tillbyggnad samt att befintliga byggnader kommer att renoveras och byggas om.

Sedan genomförandebeslutet i bolagets styrelse 2019 har projektets kostnader ökat med 105,6 mnkr till totalt 448 mnkr. Ökningen motsvaras framförallt av den generellt högre prisnivån i byggsektorn där kostnader för el och VVS ökat mer än andra byggmaterialgrupper.

Besparingsåtgärder har utretts och vidtagits under projektets gång och alternativ till detta projekt för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde har utvärderats. I jämförelse med dessa är om- och nybyggnationen av Hästhagsskolan det mer kostnadseffektiva alternativet.

Sedan produktionsstart i augusti 2021 har cirka 261 mnkr upparbetats fram till mars 2023. Projektets tidplan är förskjutet ett halvår, vilket beror på en utdragen upphandlingsprocess med överklaganden och mer omfattande sprängningsarbeten än beräknat. Nytt färdigställande beräknas bli höstterminen 2024.

Det rådande omvärldsläget med ökande byggkostnader, inflation och det ekonomiska läget kräver noggrann styrning och prioritering av stadens investeringsprojekt. Koncernledningen och stadsledningskontoret följer löpande stadens investeringar

samt bistår bolag och förvaltningar med stöd i prioriteringar i tid och omfattning, samt kontinuerlig behovsprövning.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och med ny kostnadsprognos.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Gemensamt samråd har genomförts med SISAB och utbildningsförvaltningen.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Projektet att bygga om och till Hästhagsskolan säkerställer, i jämförelse med andra alternativ, behovet av elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde på ett kostnadseffektivt sätt. Vi instämmer med koncernledningen och stadsledningskontoret att det är positivt att projektet genomfört olika besparingsåtgärder i syfte att minimera kostnadsökningen. Det är även viktigt att arbetet med besparingar och prioriteringar i och bland projekt fortsätter under kvarstående delar i projektet. Vi delar den samlade bedömningen att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och med ny kostnadsprognos.

Bilagor

1. Gemensamt tjänsteutlåtande SISAB och utbildningsförvaltningen, Hästhagsskolan, dnr KS 2023/420-1
2. Protokollsutdrag SISAB, Hästhagsskolan, dnr KS 2023/420-2
3. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1-3 §§), dnr KS 2023/420-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) enligt följande.

Vi konstaterar att projektet i genomförandeskedet har fördyrats med 105,6 miljoner kronor sedan för projektet påbörjades. Vi vill framhålla vikten av att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kan bli aktuella under genomförandet. Då projektet är under genomförande anser vi inte att det är motiverat att avbryta projektet men förordar en strikts kostnadskontroll i samband med att projektet slutförs.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 31 maj 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Den ökande inflationen har bidragit till tuffa tider för våra skolor. Detta innebär ett ökat ansvar för staden att prioritera mer resurser till verksamheterna. Det är därför oroväckande att kostnaderna för projektet ökar med 105,6 miljoner.

Den nya skolan behövs. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga hantera och bevaka de kostnader och risker som kvarstår med förlängd byggtid.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet med att bygga om och bygga till Hästhagsskolan initierades av behovet av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Syftet med projektet är att tillskapa 480 nya platser genom att utöka befintlig F-6 till F-9, med tre paralleller. Totalt kommer kapaciteten uppgå till 900 elevplatser.

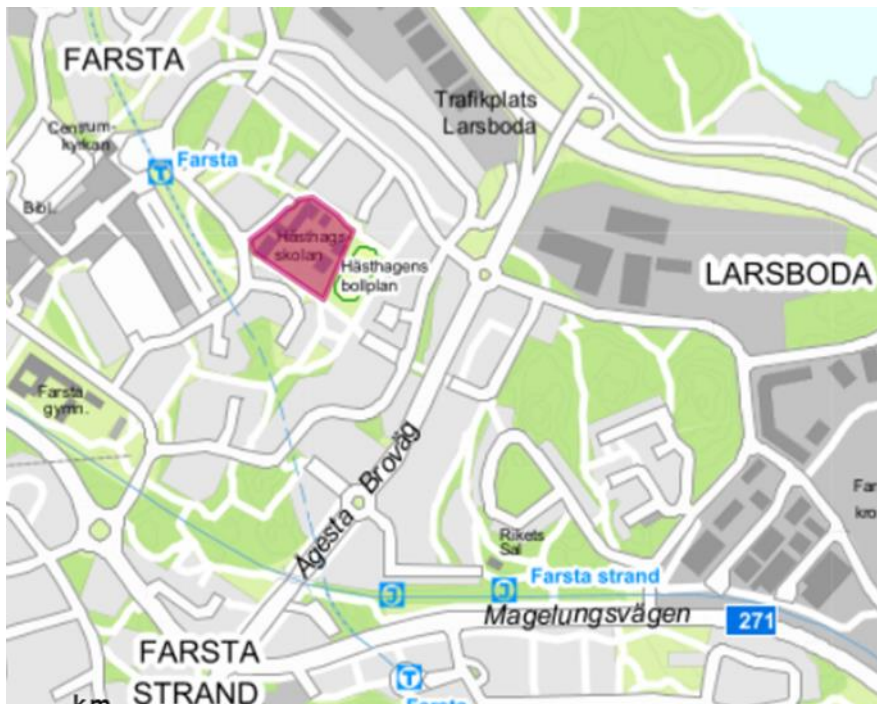
I samband med om- och nybyggnationen genomförs underhållsåtgärder som fastigheten har behov av. Flertalet av byggnadernas tekniska system är uttjänta och tillhörande lokalytor är i behov av renovering. Befintliga hus A, B, och C ska byggas om och underhållas. Utöver det kommer två nya byggnader G och H att uppföras samt tillbyggnad ske av matsal, hus J. Tillkommer gör även ett miljöhus och förrådsbyggnad.

Genomförandebeslut för projektet godkändes i Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) styrelse och i utbildningsnämnden 2019. Den beslutade investeringsutgiften var då 342,4 mnkr. Projektkostnaden har sedan 2019 ökat med 105,6 mnkr till 448 mnkr (451,8 inklusive indexpåslag), vilket i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsregler föranleder ett reviderat genomförandebeslut, då projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr).

Ökningen om 105,6 mnkr består framförallt av ökade materialkostnader till följd av marknadsläget med generella kostnadsökningar.

Sedan genomförandebeslutet togs 2019 har prognosen för antalet elever i stadsdelsnämndsområdet kraftigt skrivits ner. Detta beror främst på förändrade och förskjutna tidplaner för den planerade bostadsbyggnationen i området. Istället för en ökning med 2 500 barn i skolpliktig ålder visar aktuell befolkningsprognos på en ökning med cirka 300 barn fram till 2031. I och med det minskade behovet av elevplatser så tog utbildningsnämnden i januari 2023 beslut om att avbryta utbyggnationsprojektet på Kvickenstorpsskolan. Samtidigt ses behovet av andra planerade projekt i området över och hanteras i samband med framtagandet av lokalförsörjningsplanerna.

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisar bolaget och nämnden projektets kostnader både inklusive respektive exklusive beräknad indexreglering. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB pågår ett arbete för att ärenden framöver ska kunna redovisa kostnader på ett enhetligt sätt.



Placering av fastigheten Vendelsö 2- Hästhagskolan

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 8 maj 2023 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och nybyggnad av Hästhagskolan med en investeringsutgift inklusive index om 451,8 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och nybyggnad av Hästhagskolan med en investeringsutgift inklusive index om 451,8 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande från Fredrik Bergström (KD) som instämde i särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jonas Naddebo (C).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2023 har i huvudsak följande lydelse.

lokalförsörjningsplanerna som sedan sammanställs till stadens övergripande lokalresursplan, vilken kommunstyrelsen tar beslut om.

Tidplan och beslut

Projektet har ett beräknat färdigställande till höstterminen 2024, vilket är ett halvår senare än ursprunglig tidplan. Anledningen till förseningen beror främst på en utdragen upphandlingsprocess med överklaganden samt att de planerade sprängningsarbetena i projektet blev mer omfattande än beräknat.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden i mars och april 2023. Ärendet planeras därefter att beslutas i koncernstyrelsen och i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott under maj och därefter följer kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige i juni.

Ekonomi

Det generella kostnadsläget i omvärlden och särskilt den indexutveckling som under senaste året skett i byggbranschen har medfört ökade entreprenadkostnader. Den totala investeringsutgiften bedöms uppgå till 451,8 mnkr, inklusive beräknat indexpåslag för kvarstående del om cirka 3,8 mnkr.

Totalt innebär detta en ökning med 105,6 mnkr, varav 98,4 mnkr är utbildningsnämndens och 7,2 mnkr är SISABs del. Utöver kostnadsökningar som beror på den generella Indexutvecklingen inom byggsektorn har tilläggsbeställningar från utbildningsnämnden, i syfte att förbättra tillgängligheten på skolan, tillkommit sedan genomförandebeslutet.

Utbildningsnämndens del av den totala investeringsutgiften uppgår till 393,4 mnkr och SISAB:s del till 58,4 mnkr. Utbildningsnämndens hyresgenererande investeringsutgift uppgår till 402,6 mnkr, inklusive kostnad för kreditiv och omkostnadstillägg.

Upparbetade kostnader uppgick i mars 2023 till cirka 261 mnkr.

Den tillkommande hyran för utbildningsnämnden det första året beräknas med 2023 års internränta på 2,41 procent till 28,8 mnkr exklusive indexuppräknig. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 27,2 mnkr med en ränta på 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent). Tillsammans med befintlig årshyra innebär detta en total årshyra för utbildningsnämnden om 35,6 mnkr och en årshyra per elevplats om 39 600 kr eller 37 700 kr kronor räknat med kalkylberäkningsprocent.

Besparingsåtgärder

Löpande under projektets gång har projektet sett över potentiella besparingsåtgärder och genomfört flera kostnadsbesparingar. Som exempel har nya fönster med högre energieffektivitet köpts in, då det visat sig att det är mer långsiktigt kostnadseffektivt. Därutöver har två utvändiga hissar i ombyggnadsdelen ersatts av en invändig hiss.

SISAB har även utökat sin bemanning i projektet, med egen projektledare och projektansvarig i syfte att öka möjligheterna till kostnadskontroll och ett mer proaktivt arbetssätt.

Risker

Marknadsläget är fortsatt osäkert och projektet konstaterar att risk för ytterligare prisökningar inte kan uteslutas i de kvarstående delarna. I det ursprungliga genomförandebeslutet avsattes 44,4 mnkr för oförutsedd risk. Hittills i projektet har 19,8 mnkr förbrukats och avser ökade kostnader relaterat till bjälklag, mark, sprängning, överklaganden, konjunkurläget och ändrade myndighetskrav. Resterande 24,6 mnkr (motsvarande 13 procent av återstående investeringsutgift) avser täcka risker kopplade till markarbeten som avser skolgårdsytan samt eventuellt förlängd produktionstid.

Synpunkter och förslag

Det rådande läget i omvärlden med stigande byggkostnader, inflation och det ekonomiska läget medför stora utmaningar i flera av stadens investeringsprojekt. Nödvändiga investeringsprojekt ska samtidigt genomföras för att fullgöra stadens uppdrag och säkerställa behov av skolplatser såväl effektivt som kvalitativt. Stadens bolag och förvaltningar behöver ta ett stort ansvar för att säkerställa noggranna prioriteringar och styrning av projekten i syfte att hålla budgeten och samtidigt leverera utan avvikelser i varken tid eller kvalitet. Koncernledningen och stadsledningskontoret vill betona vikten av tillförlitliga kalkyler och goda beslutsunderlag i tidiga skeden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kommer löpande att bistå bolag och förvaltningar med stöd i samband med prioriteringar i tid och omfattning tillsammans med kontinuerlig behovsprövning av exempelvis verksamhetslokaler.

Målsättningen med projektet om- och nybyggnation i Hästhagsskolan är att tillskapa 480 nya elevplatser i kombination med att genomföra underhållsåtgärder i eftersatta lokaler. Projektet har utvärderats och utretts i relation till andra alternativ, för att säkerställa behovet av skolplatser i området. Utbildningsnämnden och SISAB har konstaterat att Hästhagsskolan är det mest lämpade projektet att gå vidare med. Tidigare aktuella projekt har utifrån detta prioriterats bort.

Projektet har även genomfört olika besparingsåtgärder i syfte att minimera kostnadsökningen, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret ser som positivt. Arbetet med besparingar och prioriteringar i och bland projekt ska och kommer fortsätta under kvarstående delar i projektet.

Risker för de återstående delarna är identifierade, men även det fortsatta marknadsläget är en fortsatt risk för ytterligare kostnadsökningar. Avsatt riskbuffert utgör en något högre andel än i ursprungsbudgeten men projektet uppmanas dock fortsatt aktivt bevaka och följa detta.

Årshyran per elevplats uppgår till 39 600 kronor, vilket är högt och på en nivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att skolbyggnaden är centralt placerad i området och har därmed mycket goda förutsättningar att långsiktigt tillgodose behovet av skolplatser. Den geografiska placeringen tillgodoser därför en långsiktig användning vilket, tillsammans med övriga åtgärder, medger avsteg vid bedömningen av hyresnivå. Med ytterligare stigande räntor och utveckling av kostnadsläget i byggsektorn behöver SISAB och utbildningsnämnden aktivt arbeta med prioriteringar i projektet och ytterligare utreda och utvärdera möjliga besparingar för att hålla nere kostnader.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och ny kostnadsprognos.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna det reviderade genomförandebeslutet avseende om- och nybyggnation av Hästhagsskolan.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jonas Naddebo (C)

Vi konstaterar att projektet i genomförandeskedet har fördyrats med 105,6 miljoner kronor sedan för projektet påbörjades. Vi vill framhålla vikten av att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kan bli aktuella under genomförandet. Då projektet är under genomförande anser vi inte att det är motiverat att avbryta projektet men förordar en strikts kostnadskontroll i samband med att projektet slutförs.