



Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm AB:s ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Under pågående etapp 2 för projektet i kvarteret Drivhuset 1, Betty Petterssons gymnasium och blivande grundskola, har projektet upptäckt skador på taket i tre byggnader. Skadorna innebär risker för takkonstruktionens bärighet och behöver skyndsamt åtgärdas.

Enligt tidigare reviderat beslut från maj 2023 har den pågående ombyggnationen etapp 2 en beslutad projektkostnad om 319 mnkr. Den tillkommande investeringsutgiften avser underhåll och byte av vindsbjälklag och tak och finansieras av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i sin helhet. Totalt uppgår den reviderade investeringsutgiften till 408,4 mnkr i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande.

Projektet har genomfört en kompletterande utredning som bekräftar skadornas omfattning och utbredning. SISAB har initierat ett utvecklingsarbete för att kartlägga liknande problematik i fastighetsbeståndet och har utvecklat sina rutiner för statusbesiktningar vid projektering för att undvika liknande situationer.

Det utökade underhållsarbetet ska enligt bolagsstyrelsen inte påverka den hyresgenererande investeringsutgiften och utbildningsnämndens projektkostnad är därmed oförändrad.

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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Skollokaler i kvarteret Drivhuset 1 bedöms som nödvändiga för att klara områdets och stadens framtida behov och projektet är redan långt gånget. De skador som hittats i byggnadens konstruktion blev kända vid rivningsarbeten och är således av en sådan art att de varit svåra att överblicka i en inledande projektering. Att kostnaden nu blir större än tidigare beräknat är förstås beklagligt men vi bedömer det inte som möjligt eller önskvärt att agera på annat sätt än att tillskjuta de extra medel som behövs för att färdigställa projektet.

Vi kan också konstatera att SISAB nu inventerar liknande konstruktioner i sitt bestånd för att säkerställa att de inte också är i behov av åtgärder. Att man dessutom gör förändringar i sin organisation för att stärka den egna kompetensen om fastigheterna och på det sättet ge bättre beslutsunderlag för framtida beslut. Samt att rutinerna för projektering förändras så att man i framtiden ska ha ett ökat fokus på den typ av fel som varit aktuella här.

Bilaga

Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag, SISAB, dnr KS 2024/180-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att godkänna genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde
2. att uppdra åt Stockholms Stadshus AB att inventera samtliga fastigheter i stadens bestånd med samma typ av takkonstruktion som Drivhuset 1 för att säkerställa säkerheten i fastigheterna och undvika akuta underhållsåtgärder. Att slutsatserna av inventeringen redovisas för koncernstyrelsen med tillhörande handlingsplan för att vid behov åtgärda eventuella skador
3. att därutöver anföra

Skollokaler i kvarteret Drivhuset 1, tidigare Enskede gårds gymnasium ligger i nära anslutning till ett av stadens stora stadsutvecklingsområden, Slakthusområdet.

Tillskottet av skolplatser på gymnasiet och högstadiet är således välkommet. Vi ser

med oro på upptäckten av skadorna på befintligt vindsbjälklag och att det finns risk att andra fastigheter som byggts med samma typ av takkonstruktion som denna kan ha liknande problem. Det är välkommet att SISAB under våren 2024 kommer att inventera sitt bestånd som också har takkonstruktioner som byggts med lättbetong.

SISAB konstaterar i sitt tjänsteutlåtande från december 2023 att det inom byggbranschen nyligen har påvisats att funktionen och bärförmågan för lättbetong endast är garanterad om lättbetongelementet i huvudsak är oförändrat från det att det tillverkades. Detta medför en osäkerhet kring den bärande funktionen för lättbetong som utsatt för skada, fukt eller till exempel håltagningar som påverkar armeringen. För att säkerställa att inga andra byggnader i stadens bestånd har samma problem bör även resterande fastigheter som byggts på liknande sätt som Drivhuset 1 att genomlysas. Slutsatserna av en sådan inventering bör presenteras för koncernstyrelsen med tillhörande handlingsplan i syfte att motverka akuta underhållsåtgärder.

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

Stockholm den 24 april 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Gabriel Kroon (SD), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset 1 omfattas av pågående underhåll och verksamhetsanpassning för att tillskapa 1 200 skolplatser. Etapp 1 färdigställdes 2023 och produktionen av etapp 2 pågår.

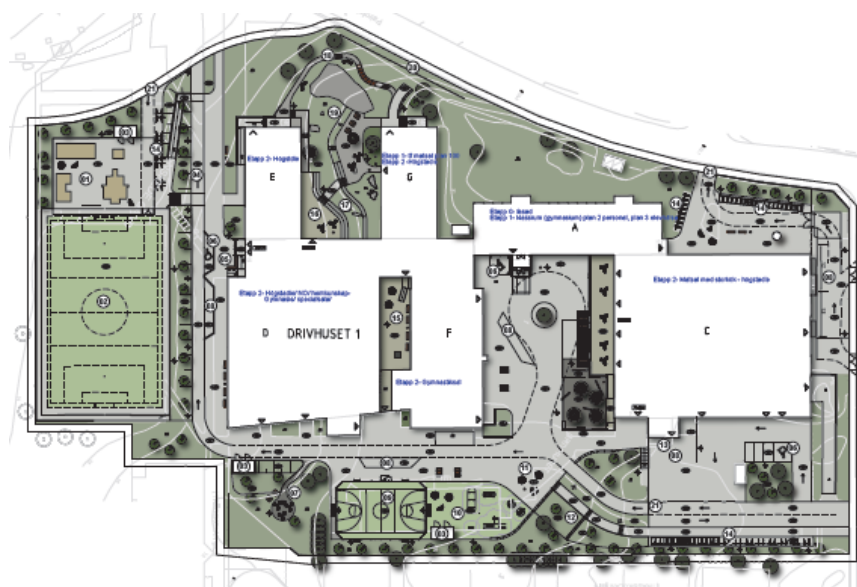


Bild 2. Illustrationsplan över färdigt projekt. Ombyggnation av hus A o G (etapp 1) och renovering av hus C, D, E, F, G (etapp 2)

Vid invändig rivning av hus C, D och F upptäcktes omfattande skador på befintligt vindsbjälklag av lättbetong som inte förutsetts när projektet startade. Innerväggar har rivits liksom friläggning av bjälklagens undersida genom demontering av innertak, för att kunna genomföra en ordentlig inventering. Inventeringen visade på att bjälklagen av lättbetong till stor del är skadade. Den maximala tekniska livslängden uppskattades till 10 år, men utan garantier då bärförmågan påverkats kraftigt. För att säkerställa säkerheten i skolbyggnaderna behöver bjälklagen rivas och nytt tak med annan konstruktion byggas upp. De fläktrum och tekniska installationer som finns på vindsvåningarna måste också rivas och ersättas.

Förebyggande åtgärder

SISAB kommer under våren 2024 att inventera samtliga fastigheter med denna typ av takkonstruktion för att säkerställa säkerheten i fastigheterna och undvika akuta underhållsåtgärder.

SISAB:s nya organisation med stärkt kompetens kring fastigheter och arbete i team kommer bland annat innebära bättre beslutsunderlag som bygger på att fastigheternas tekniska status är känd. Vidare har de tidiga skedena i projektprocessen stärkts med

tydligare rutiner för statusbesiktningar dels i förvaltningsplanering och dels i samband med ombyggnadsprojekt. Rutiner kommer att förtydligas vid projekteringsarbeten så att inventering ovan undertak och översyn av relationsritningar alltid ska utföras inför uppstart av projektering för ombyggnad.

Tidplan och beslut

Projektets andra etapp planeras vara färdigställd till höstterminen 2026, vilket är ett år senare än ursprunglig tidplan. Det nya högstadiet startar då sin verksamhet och Betty Petterssons gymnasium utökar sin verksamhet. Gymnasieverksamheten ska nå full kapacitet läsåret 2027/2028.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse i februari 2024. Ärendet planeras i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB under mars och därefter följer kommunstyrelsen i april och slutligen i kommunfullmäktige i maj.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för denna etapp bedöms uppgå till 408,4 mnkr, i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande. Av detta uppgår SISAB:s del till 174,6 mnkr.

<i>Investeringsutgift (mnkr)</i>	<i>Reviderat beslut 2024</i>
Investeringsutgift, nominellt penningvärde	408,4
varav indexuppräknings	34
Investeringsutgift, dagens penningvärde (dec 2023)	374,4
SISABs del av projektkostnaden	174,6

I investeringsutgiften om 408,4 mnkr ingår framtida indexuppräknings med 34 mnkr. Projektets investeringsutgift beräknas till 374,4 mnkr i penningvärde december 2023.

Sedan det reviderade genomförandebeslutet togs med en investeringsutgift om 319 mnkr i nominellt penningvärde har projektets andra etapp ökat med 89,4 mnkr, vilket förklaras av ökade kostnader för att åtgärda taket och ventilationsinstallationer. Hittills upparbetade kostnader i projektets andra etapp är cirka 41 mnkr. Av den tidigare riskreserven har 31,0 mnkr nyttjats för de kalkylerade risker som fallit ut. Bedömningen är att den kvarvarande riskreserven om cirka 26 mnkr behövs för de risker som fortfarande kvarstår i projektet. Utbytet av takkonstruktion kan inte rymmas inom befintlig riskreserv och budgeten behöver utökas för att säkerställa konstruktionens bärighet.

Det utökade underhållsarbetet ska enligt bolagsstyrelsen inte påverka den hyresgenererande investeringsutgiften och utbildningsnämndens projektkostnad är därmed oförändrad.

Besparingsåtgärder

Projektet arbetar löpande med att se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader. Löpande arbete sker med att analysera funktioner och skala bort det som inte innefattas av behoven för skolverksamheten eller för SISAB:s förvaltning och för att undvika att använda riskreserven.

Projektet stärker styrningen av projektet och det innebär att styrgruppen förstärks med ytterligare kompetens. Ett ökat fokus kommer att ligga på att säkerställa projektets ekonomi, framdrift och prioriteringar för att hålla projektets budget med målet att hela projektbudgeten inte ska nyttjas.

Risker

Sammanlagt har SISAB avsatt 57 mnkr i risk, oförutsedda kostnader och budgetreserv. Projektets kvarvarande riskreserv uppgår till cirka 26 mnkr, varav 10 mnkr avser kostnader för underhållsåtgärder rörande taken. De prioriterade riskerna är enligt bolaget kopplade till byggnadernas skick, som först kan fastställas efter att undertaksplattorna demonterats. Även bygglov för taken kan innebära risk för förskjutningar samt den samordning som kommer krävas mellan skolverksamhet och byggarbetsplats vilket kan innebära anpassningar och förseningar.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 25 mars 2024 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner (M), Gustav Johansson (M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Fredrik Bergström (KD) se Reservationer m.m.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 11 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISAB behöver vidta föreslagna åtgärder för att säkerställa säkerheten i skolbyggnaderna och därmed kunna bedriva skolverksamhet för både högstadie- och gymnasieelever.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser det nödvändigt att SISAB vidtagit ett utvecklingsarbete för att kartlägga liknande problematik i fastighetsbeståndet och även utveckla sina rutiner för statusbesiktningar vid projektering. Risker att en liknande situation uppstår igen behöver minimeras.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att den hyresgenererande investeringsutgiften för utbildningsnämndens del är oförändrad. För att bibehålla detta krävs noggrann uppföljning inom projektet tillsammans med utbildningsnämnden.

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 ombyggnation av projekt Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christoffer Fjellner (M), Gustav Johansson (M), Jan Jönsson (L) samt suppleantyttrande av Fredrik Bergström

Reservation av Christofer Fjellner (M), Gustav Johansson (M) och Jan Jönsson (L),

Suppleantyttrande av Fredrik Bergström (KD) enligt följande.

”Förslag till beslut

att godkänna genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde.

att uppdra Stockholms Stadshus AB att inventera samtliga fastigheter i stadens bestånd med samma typ av takkonstruktion som Drivhuset 1 för att säkerställa säkerheten i fastigheterna och undvika akuta underhållsåtgärder. Att slutsatserna av inventeringen redovisas för koncernstyrelsen med tillhörande handlingsplan för att vid behov åtgärda eventuella skador.

att därutöver anföra

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset 1, tidigare Enskede gårds gymnasium ligger i nära anslutning till ett av stadens stora stadsutvecklingsområden, Slakthusområdet. Tillskottet av skolplatser på gymnasiet och högstadiet är således välkommet. Vi ser med oro på upptäckten av skadorna på befintligt vindsbjälklag och att det finns risk att andra fastigheter som byggts med samma typ av takkonstruktion som denna kan ha liknande problem. Det är välkommet att SISAB under våren 2024 kommer att inventera sitt bestånd som också har takkonstruktioner som byggts med lättbetong. SISAB konstaterar i sitt tjänsteutlåtande från december 2023 att det inom byggbranschen nyligen har påvisats att funktionen och bärförmågan för lättbetong endast är garanterad om lättbetongelementet i huvudsak är oförändrat från det att det tillverkades. Detta medför en osäkerhet kring den bärande funktionen för lättbetong som utsatt för skada, fukt eller till exempel håltagningar som påverkar armeringen. För att säkerställa att inga andra byggnader i stadens bestånd har samma problem bör även resterande fastigheter som byggts på liknande sätt som Drivhuset 1 att genomlysas. Slutsatserna av en sådan inventering bör presenteras för koncernstyrelsen med tillhörande handlingsplan i syfte att motverka akuta underhållsåtgärder.”