

## Protokoll 2/2023

fört vid Utbildningsnämndens sammanträde torsdagen den 23 februari 2023 kl. 16:30-16:45, Insikten, Hantverkargatan 2F

### Ledamöter

Emilia Bjuggren (S) Ordförande  
Andrea Hedin (M) Vice ordförande  
Anna Ekström (S)  
Erik da Silva Örlin (S)  
Aida Badeli (MP)  
Hanna Werner (M)  
Erik Jonsson (M)  
Linnéa Vinge (SD)  
Jan Jönsson (L)  
Claes Nyberg (C)  
Ellen William-Olsson (S) ersätter Simon Froster Delbom (S)  
Malin Ottosson (V) ersätter Tina Kratz (V)  
Ahmed Sharaf Abdi (V)

### Ersättare

Camila Salazar Atias (S)  
Oliver Björklund (MP)  
Jens Ahl (M)  
Mats Johnsson (SD)  
Emil Rapp (L)  
Frida Bondesson (KD)

### Övriga närvarande

Lena Holmdahl Förvaltningschef  
Mika Metso Avdelningschef  
Eva Broström Avdelningschef  
Lee Orberson Avdelningschef  
Joachim Håkansson Avdelningschef  
Niclas Westin Avdelningschef  
Petra Nergårdh Avdelningschef  
Anette Burman Avdelningschef  
Maria Kjellman Wall Nämndsekreterare  
Nils Annink Borgarrådssekreterare  
Ebba Ringborg Borgarrådssekreterare  
Andreas Ericson Borgarrådssekreterare  
Petter Bergeå Ersättare nämndsekreterare  
Carl Lidén Högselius Ersättare nämndsekreterare  
Johanna Krebs Tjänsteman  
Lovisa Sundman Personalföreträdare

### Justerare

Andréa Hedin

**Paragraf**

§6

**Sekreterare**

Maria Kjellman Wall

**§ 6****Ombyggnad av kvarteret Drivhuset, etapp 2**

Reviderat genomförandebeslut

UTBF 2022/659

**Beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
3. Beslutet justeras omedelbart.

**Sammanfattning av ärendet****Ärendet**

Utbildningsförvaltningen anmälde ärendet i ett tjänsteutlåtande från den 19 januari 2023, dnr UTBF 2022/659.

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset, tidigare Enskede gårds gymnasium, omfattas av pågående underhåll och verksamhetsanpassning för att bli en kombinerad skola för nyetablerade Betty Petterssons gymnasium och ett högstadium. Projektet är uppdelat i två etapper. Den första etappen färdigställs i början av 2023. Den idag prognostiserade kostnaden för projektets andra etapp avviker från budget, vilket kräver reviderade genomförandebeslut. Den ökade projektkostnaden om totalt 81 mnkr beror främst på nya regelverk kring arbetsmiljö och behov av mer omfattande verksamhetsanpassning. Ytterligare orsak till kostnadsökningen är den osäkerhet som det allmänna världsläget medfört. Kostnaden motsvaras delvis av indexregleringar.

Projektets ökade kostnader har utvärderats i relation till övriga alternativ som utretts av utbildningsförvaltningen för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede- och Sturebyområdet. I

jämförelse till dessa är ombyggnationen av Drivhuset det mer kostnadseffektiva alternativet. Trots ökningen bedöms den sammanlagda projektkostnaden utifrån dagens marknadsläge som rimlig med tanke på den relativt stora verksamhetsförändring som ska genomföras och de 1200 elevplatser som skapas.

Den tidplan som presenterades i tidigare genomförandeärende är försenad med ett år och projektet förväntas färdigställas i sin helhet till höstterminsstart 2025.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB är genomfört.

Ärendet har behandlats i samverkan med den fackliga samverkansgruppen den 14 februari.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Utbildningsförvaltningen föreslår utbildningsnämnden att besluta följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.
3. Beslutet justeras omedelbart.

### **Beslutsgång**

Ordförande Emilia Bjuggren (S) yrkade bifall till förvaltningens förslag till beslut och förklarade sig finna att nämnden beslutat i enlighet med detta.

### **Särskilt uttalande**

Vice ordförande Andréa Hedin m.fl. (M) och Claes Nyberg (C) anmälde ett särskilt uttalande enligt nedan:

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 81 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet, där en stor del av ökningen är hänförlig till främst nya regelverk kring arbetsmiljö och behov av omfattande verksamhetsanpassning. Då projektet redan är inne i genomförande är det inte rimligt att avbryta produktionen. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen.

**Handlingar i ärendet**

- UTBF 2022/659-16 Ombyggnation av kvarteret Drivhuset etapp 2
- UTBF 2022/659-14 Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
- UTBF 2022/659-15 Bilaga 2 till tjänsteutlåtande

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Sara Emilia Ingemarsdotter,Bjuggren	2023-02-23
Andréa Marieanna Arlene,Hedin	2023-02-23
Maria Christine Elisabeth,Kjellman Wall	2023-02-23

**Skolfastigheter i Stockholm AB**  
**Utbildningsförvaltningen**

Dnr: 2019-00165  
Dnr: UTBF 2022/659

**Handläggare**

Skolfastigheter i Stockholm AB  
Susanne Christensson  
Telefon: 08-508 460 59

**Till**

Styrelsen för SISAB  
2023-02-07

Utbildningsförvaltningen  
Elsa Thambert  
Telefon: 08-508 33 868

Utbildningsnämnden  
2023-02-23

## Ombyggnad av kvarteret Drivhuset, etapp 2

Reviderat genomförandebeslut

### Förvaltningarnas förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet Drivhuset etapp 2 med en projektkostnad om 319 mnkr, inklusive indexreglering.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet Drivhuset etapp 2 med en projektkostnad om 319 mnkr, inklusive indexreglering.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att slutföra genomförandet, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

3. Att beslutet justeras omedelbart.

Utbildningsnämnden beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.

2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av reviderat genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och med en

**Utbildningsförvaltningen**  
Avdelningen för ekonomi och styrning

Hantverkargatan 2F  
Box 22049  
104 22 Stockholm  
Växel 08 508 33 000  
Fax  
registrator.utbildning@edu.stockholm.se  
<https://start.stockholm/>

beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive indexreglering.

3. Beslutet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset, tidigare Enskede gårds gymnasium, omfattas av pågående underhåll och verksamhetsanpassning för att bli en kombinerad skola för nyetablerade Betty Petterssons gymnasium och ett högstadium. Projektet är uppdelat i två etapper. Den första etappen färdigställs i början av 2023. Den idag prognostiserade kostnaden för projektets andra etapp avviker från budget, vilket kräver reviderade genomförandebeslut. Den ökade projektkostnaden om totalt 81 mnkr beror främst på nya regelverk kring arbetsmiljö och behov av mer omfattande verksamhetsanpassning. Ytterligare orsak till kostnadsökningen är den osäkerhet som det allmänna världsläget medfört. Kostnaden motsvaras delvis av indexregleringar.

Projektets ökade kostnader har utvärderats i relation till övriga alternativ som utretts av utbildningsförvaltningen för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede- och Sturebyområdet. I jämförelse till dessa är ombyggnationen av Drivhuset det mer kostnadseffektiva alternativet. Trots ökningen bedöms den sammanlagda projektkostnaden utifrån dagens marknadsläge som rimlig med tanke på den relativt stora verksamhetsförändring som ska genomföras och de 1200 elevplatser som skapas.

Den tidplan som presenterades i tidigare genomförandeärende är försenad med ett år och projektet förväntas färdigställas i sin helhet till höstterminsstart 2025.

### **Bakgrund**

SISAB och utbildningsförvaltningen driver ett underhåll- och ombyggnationsprojekt av kvarter Drivhuset. Sedan hösten 2022 bedriver nystartade Betty Petterssons gymnasium verksamhet i lokalerna och vid projektets färdigställande kommer även ett högstadium etableras.

Projektet är uppdelat i två etapper. Projektets första etapp godkändes av SISAB:s styrelse i april 2021 och motsvarande beslut togs i utbildningsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott i juni 2021. Projektkostnaden, inklusive administrativt tillägg och kreditiv, var vid beslutet 49,1 mnkr. Etapp 1 färdigställs i början av 2023.



Genomförandebeslut för projektets andra etapp erhöles i SISAB:s styrelse i november 2021. Den beslutade budgeten, projektkostnad inklusive administrativt påslag och kreditiv, var vid styrelsebeslutet bedömd till 232 mnkr. Projektkostnaden som då var 226 mnkr, exklusive indexuppräknings<sup>1</sup>, har sedan dess ökat till 307 mnkr. Ökningen om 81 mnkr föranleder behov av reviderat genomförandebeslut i SISAB:s styrelse. Eftersom projektkostnaden överstiger 300 mnkr behövs nu även ett beslut i kommunfullmäktige. Ökningen motsvaras delvis av indexregleringar, som beräknas till 31 mnkr sedan senaste beslut.

Motsvarande genomförandebeslut fattades i utbildningsnämnden i november 2021 till en hyresgenererande kostnad, exklusive indexregleringar, om 168,5 mnkr och med en tillkommande första årshyra på 10,2 mnkr. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade i december 2021 en kostnad om högst 184,5 mnkr och med en hyra år 1 om högst 10,7 mnkr med medskick om att redovisade nivåer inte fick överskridas. I den reviderade offerten bedöms den hyresgenererande kostnaden exklusive index uppgå till 226 mnkr och med en tillkommande hyra år 1 på 17,6 mnkr. I och med den ökade hyresgenererande kostnaden krävs att ett nytt beslut fattas av utbildningsnämnden med godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott för att projektet ska genomföras.

### Behovsanalys för grundskolan

Behovet att säkerställa högstadieplatser i Enskede- och Sturebyområdet kvarstår likt den bedömning förvaltningen gjorde inför genomförandeärendet från november 2021. De nya högstadieplatserna i Drivhuset ska tillgodose det kapacitetsbehov som uppstår när tillfälliga lokaler avvecklas på Enskede skola och Örbyskolan. Som alternativ utredde förvaltningen kapacitethöjande åtgärder på Enskede skola och Sturebyskolan. Dessa åtgärder tillsammans uppskattades då till en kostnad om cirka 510-550 mnkr. Utbildningsförvaltningen bedömer fortfarande ombyggnationen av Drivhuset som det mer kostnadseffektiva alternativet. Drivhuset kommer efter genomförande ha kapacitet för sex paralleller i årskurs 7-9, vilket innebär 600 elevplatser.

I Enskede- och Sturebyområdet behöver cirka 1070 högstadieplatser säkerställas fram till 2031. Idag finns det i området en högstadiekapacitet på 1140 elevplatser fördelade på Enskede skola, Örbyskolan, Hammarbyskolan Södra och Sturebyskolan. Efter avveckling av de tillfälliga lokalerna på Enskede skola och Örbyskolan, samt etableringen av högstadium på Drivhuset,

kommer det finnas en högstadiekapacitet för 1260 elevplatser. Dessa är fördelade på verksamheten i Drivhuset, Hammarbyskolan Södra och Sturebyskolan. Enskede skola och Örbyskolan omorganiseras till att endast ta emot elever i årskurs F-6.

Gentemot prognosen uppstår således ett överskott av högstadieplatser i slutet av prognosperioden, efter 2026. Överskottet ger elever boende i söderort större möjlighet att gå i skola nära hemmet då tillgången till högstadieplatser i söderort är generellt låg i relation till befolkningsunderlaget.

### Behovsanalys för gymnasieskolan

Utifrån stadens budgetmål för 2023 ska utbildningsnämnden planera för att andelen barn folkbokförda i Stockholm som går i gymnasieskola i staden, fristående eller kommunal, bibehålls över tid. Hösten 2022 var cirka 80 procent av Stockholmseleverna inskrivna på en gymnasieskola i staden<sup>2</sup>. Enligt befolknings- och elevantalsprognoser förväntas antalet gymnasieelever som är folkbokförda i Stockholms stad öka med cirka 3400 elever mellan 2022-2031, varav cirka 1300 bedöms gå i kommunal skola i staden<sup>3</sup>.

I stadens planering av gymnasieplatser måste hänsyn även tas till elevprognosen inom regionen. Stockholm stad ingår i ett samverkansavtal med gymnasierregionen Storstockholm vilket innebär att regionens behöriga ungdomar kan söka sig till samtliga nationella program inom regionen på samma villkor. Sett till övriga regionen förväntas antalet gymnasieelever öka med cirka 5700 elever mellan 2022–2031, varav cirka 400 elever bedöms gå i kommunal skola i Stockholms stad<sup>4</sup>. En bedömning som förutsätter att andra kommuner och fristående aktörer expanderar i takt med behovet.

I dagsläget finns det lokalkapacitet för cirka 19 500 elever på stadens gymnasieskolor. Förvaltningen planerar att öka dessa med cirka 1800 elevplatser fram till 2031, varav ombyggnationen av Drivhuset medför 600 elevplatser på Betty Petterssons gymnasium. I övrigt tillskapas 800 gymnasieplatser genom nybyggnation i Slakthusområdet samt 400 platser genom ombyggnation på Thorildsplans gymnasium och Midsommarkransens gymnasium. Trots att ökningen av elever är något svagare än vad prognoser har visat tidigare år kvarstår behovet att säkerställa elevplatser i

---

<sup>2</sup> UEDB elevavläsning gymnasiet Stockholm stad 2022-09-15

<sup>3</sup> Stockholms stads framskrivning av gymnasieelever 2022, Stockholms stads befolkningsprognos 2022.

<sup>4</sup> SCB befolkning Stockholms län 2022, Stockholms stads framskrivning av gymnasieelever 2022.

gymnasieskola för att kunna bibehålla andelen stockholmselever i staden. Den planerade kapacitetsökningen ligger i nivå med det förväntade behovet under prognosperioden vid en stadsövergripande fyllnadsgrad på 95%<sup>5</sup>.

Den förväntade elevökningen är som störst fram till 2026 varför förvaltningen planerade starten av Betty Petterssons gymnasium redan till hösten 2022. På grund av försening i projektets etapp 1 har verksamheten startats i tillfälliga lokaler. Färdigställandet av etapp 1 är beräknat till början av 2023.

Betty Petterssons gymnasium planeras för högskoleförberedande program så som samhällshälsvetenskapsprogram, naturvetenskapsprogram och ekonomiprogrammet samt en grupp språkinträdning. Då verksamheten får tillgång till ett flertal lokalfunktioner först hösten 2025, enligt den nya tidplanen, så förlängs utbyggnadstakten av verksamheten och gymnasiet bedöms kunna nå full kapacitet först läsåret 2027/2028. I väntan på färdigställandet av labbsalar har naturvetenskapsprogrammet tagits bort från gymnasiet utbud de kommande två läsåren. För de elever som redan antagits till programmet sker labbundervisningen på andra skolor. Skolans labbsalar kommer att samnyttjas med Slakthusområdets nya gymnasieskola, som planeras starta upp till år 2025.

Samplanering sker med idrottsförvaltningen då gymnasiet kommer boka tider i den nya hallen i Slakthusområdet. Tillfällig inhyrning kan behöva göras om hallen blir försenad.

## Ärendet

### Projektet

Ombyggnationen av kvarter Drivhuset syftar till att verksamhetsförändra tidigare Enskede gårds gymnasium till en kombinerad skola med gymnasium med högskoleförberedande program samt grundskola för högstadium, med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver. Skolan planeras för totalt 1200 elever med vardera 600 elevplatser för gymnasiet respektive högstadiet. Fördelningen av gymnasie-/högstadietplatser byggs med flexibilitet och kan förändras över tid.

Projektet är uppdelat i två etapper. Etapp 1 omfattar skolans administrativa delar samt lärosalar för gymnasieverksamheten. Etapp 2 omfattar främst högstadietdelarna, men även resterande

lärosalar och labbsalar för gymnasium samt gemensamt storkök, matsal, idrottssal och skolgård.

Projektet har sedan starten 2019 drivits med utgångspunkten att göra så få ändringar som möjligt i den befintliga skolan för att hålla nere kostnaderna. På grund av nya regelverk kring främst arbetsmiljö (Arbetsmiljöverkets föreskrifter kring arbetsplatsens utformning AFS 2020:1) och behov av bland annat mer omfattande ventilationsarbeten än vad som initialt bedömdes har åtgärderna utökats med ändrad projektering och ökade kostnader som påföljd. Detta innebär att den hyresgenererande kostnaden ökat för utbildningsnämnden. Även SISAB:s del av projektkostnaden har ökat. Kostnadsökningen motsvaras delvis av indexuppräknings sedan tidigare genomförandebeslut.

Tabellen nedan är en förteckning över några av de förändringar som skett i ärendet för etapp 2, jämfört med tidigare fattade genomförandebeslut, och uppskattade kostnader för dessa.

Beskrivning av kostnadsförändring	Kostnadsförändring (mnkr)	Kostnad UtbF (mnkr)
<b>Produktionskostnader</b>		
Ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet	23,0	18,5
Diverse besparingar i kommande förfrågningsunderlag	-5,0	-5,0
<b>Projekteringskostnader</b>		
Utredningar och projektering av nya förutsättningar i projekteringsskedet	8,5	6,5
Tillkommande projektering i produktionsskedet	5,0	3,8
<b>Projektadministration</b>		
Ökad projektledningskostnad på grund av förlängt projekteringsskede, omtagen upphandling, längre entreprenadtid samt hantering av stor mängd tilläggsbeställningar under projekteringen	4,0	3,0
Indexuppräknings av tidigare offert 12 mån (13%), tom aug-22	31,0	23,2
Riskillägg 22% på kostnadsökning	14,5	11,3
<b>Totalt</b>	<b>81,0</b>	<b>61,3</b>

Utredning av kostnadsdrivande arbeten för ytterligare besparingar har utförts och resulterat i förenklad skedesindelning då tillfällig matsal förläggs i hus H som sen ska rivras (istället för i ett hus som ingår i ombyggnaden). Dessutom kommer optioner för diverse möjliga besparingar att införas i förfrågningsunderlaget inför upphandling, vilket ger en möjlighet att ta bort kostnadsposter från entreprenaden i ett senare skede.

### Tidplan

Etapp 2 planeras vara färdigställd till höstterminen 2025, ett år senare än ursprunglig tidplan. Det nya högstadiet startar då sin verksamhet och Betty Petterssons gymnasium utökar sin verksamhet. Bedömd produktionstid är cirka 25 månader.

Preliminär tidplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Beslut SISAB			Feb			
Beslut UtbN			Feb			
Beslut Stockholm Stadshus AB			Mars			
Beslut KS-Eku			Mars			
Beslut KS			April			
Beslut KF			Maj			
Projektering	Dec	Jun				
Produktion			Jun		Jun	
Prel. Inflytt / hyresföring					Aug	
Slutredovisning						Jan

### Ekonomi

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisas projektets kostnader både inklusive respektive exklusive beräknad indexreglering. För utbildningsnämndens del tillkommer kreditiv samt omkostnadstillägg på projektkostnaden. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB pågår ett arbete för att ärenden framöver ska kunna redovisa kostnader på ett enhetligt sätt.

Projektkostnaden för etapp 2 är beräknad till 319 mnkr, inklusive beräknad indexuppräknings om 11,8 mnkr, varav 240 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Projektkostnaden exklusive indexreglering för etapp 2 är beräknad till 307 mnkr. För utbildningsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv till en kostnad om cirka 6 mnkr. Av utbildningsnämndens kostnad om 237 mnkr, är 11 mnkr direktfinansierat och 226 mnkr är hyresgrundande. Beloppen baseras på en budgetoffert.

<b>Projektkostnadsredovisning (exklusive index)</b>	<b>Prognos etapp 2 augusti 2022 (mnkr)</b>	<b>Offert augusti 2021* (mnkr)</b>	<b>Diff (mnkr)</b>
Utbildningsnämnden	231	170	+61
SISAB	76	56	+20
<b>Summa projektkostnad</b>	<b>307</b>	<b>226</b>	<b>+81</b>
Total kostnad (projektkostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv)	313	232	+81
Varav utbildningsförvaltningens del	237	176,5	+60,5
Varav direktfinansierat	11	8	+3
Varav hyresgrundande	226	168,5	+57,5

*\*Offert inför genomförandebeslut, daterad 2021-10-08, baseras på kalkyl med basmånad augusti 2021*

Den tillkommande årshyran för utbildningsförvaltningen år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års internränta på 2,41% beräknad till 17,6 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,7 mnkr om räntan är 2,00% (kalkylberäkningsprocent).

Nedan fakta och nyckeltal gäller för etapp 2, samt helheten för etapp 1 och 2. För etapp 1 är beräkningarna gjorda baserat på den prognostiserade projektkostnaden december 2022, 53,5 mnkr, varav utbildningsnämndens del är 34,1 mnkr. Den prognostiserade projektkostnaden för etapp 1 har ökat med 7 mnkr sedan genomförandebeslut april 2021. Detta motsvarar en ökning av den hyresgrundande kostnaden med 4,5 mnkr.

<b>Fakta ombyggnation</b>	<b>Tidigare beslut etapp 2</b>	<b>Reviderad offert etapp 2</b>	<b>Etapp 1&amp;2 prognos</b>
Organisation (årskurser)	Gy åk 3, Gr åk 7-9	Gy åk 3, Gr åk 7-9	Gy åk 1-3, Gr åk 7-9
Färdigställd (år)	2024	2025	2025 (etapp 1 2023)
Befintlig kapacitet (elevplatser)	400	400	-

Tillkommande kapacitet (elevplatser)	Ca 800	Ca 800	1200
Befintlig area (BRA)	10 394 kvm	10 394 kvm	13 350 kvm
Tillkommande area (BRA)	55 kvm	36 kvm	44 kvm
Ev. avgående area (BRA)	270 kvm	270 kvm	270 kvm
Area efter byggåtgärd (BRA)	10 179 kvm	10 160 kvm	13 124 kvm
Proj.kostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv (exkl. indexuppräknings)	231,9 mnkr	313,2 mnkr	366,7 mnkr
Hyresgenererande projektkostnad (exkl. indexuppräknings)	168,5 mnkr	226,2 mnkr	258,4 mnkr
Befintlig hyreskostnad (år 1)	12,7 mnkr	-	14,0 mnkr
Avgående hyreskostnad (Hus H)	-	-	-254 tkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	10,2 mnkr	17,6 mnkr	20,0 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) Beräknad med kalkylberäkningsprocent, 2%	-	16,7 mnkr	19,0 mnkr
Total hyreskostnad vid färdigställande (år 1)	-	-	33,8 mnkr
Total hyreskostnad vid färdigställande (år 1) Beräknad med kalkylberäkningsprocent 2%	-	-	32,8 mnkr
Direktfinansiering	8,0 mnkr	10,8 mnkr	12,7 mnkr

<b>Nyckeltal</b>	<b>Tidigare beslut etapp 2</b>	<b>Reviderad offert etapp 2</b>	<b>Etapp 1&amp;2 prognos</b>
------------------	--------------------------------	---------------------------------	------------------------------

Total hyreskostnad/plats (efter projekt)	-	-	28,2 tkr/plats
Total hyreskostnad/plats (efter projekt, beräknad med kalkylberäkningsprocent 2%)	-	-	27,3 tkr/plats
Area/plats	12,7 kvm	12,7 kvm	10,9 kvm

### Risker

För att hantera risker avseende det förändrade världsläget, höjda materialpriser samt ökad inflation inkluderas följande risktillägg och reserver i projektkostnaden (beräknat på entreprenadkostnad). Det avser även hantering av kvarvarande osäkerheter i handlingarna till följd av den pressade tidplanen under projekteringskedet.

- Risktillägg Anbud dyrare än kalkyl 5%
- Risktillägg Indexökning till och med reviderat genomförandebeslut, 8 mån 1%
- Budgetreserv för ÄTA under produktion (ombyggnad) 12%
- Risktillägg för övergång från utförandeentreprenad till en totalentreprenad i sent skede i projekteringen
- Risk oförutsett 10%

En annan risk i projektet som kan ge negativa konsekvenser för tidplan och budget är det pågående tunnelbanebygget i direkt anslutning till skolfastigheten. För att undvika krockar med sidentreprenader hålls därför löpande samrådsmöten med Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT).

Tidplanen för projektet är pressad och förutsätter att produktionen kommer i gång under sommaren 2023. Eventuell överprövning av tilldelningsbeslut vid upphandling av entreprenör utgör risker för tidplanen. Konsekvenser för verksamheten vid eventuell ytterligare försening redogörs för nedan.

### Risker och konsekvenser ur verksamhetsperspektiv

En eventuell ytterligare försening av projektet skulle medföra ekonomiska och organisatoriska svårigheter. En evakueringslösning för labbsalsundervisningen, både för Betty Petterssons gymnasium och för den nya gymnasieskolan i Slakthusområdet som också planeras starta hösten 2025, kan därför bli aktuell för att staden ska kunna verkställa planerade kapacitets- och utbudsförändringar.



Alternativet är att skolornas programutbud anpassas utifrån de lokalfunktioner som är tillgängliga, för att minska antalet platser inom i första hand naturvetenskapsprogrammet. En fortsatt anpassning av programutbud utöver vad som redan genomförts kan påverka skolornas varumärke negativt med ett minskat söktryck som följd.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB är genomfört.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 14 februari 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 15 februari 2023.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

SISAB och utbildningsförvaltningen gör bedömningen att projektet utifrån sina förutsättningar är en skälig investering för staden sett till utbildningsförvaltningens behov av elevplatser på sikt.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår att de utmaningar som Sveriges kommuner och regioner står inför de kommande åren medför att det är av fortsatt hög vikt att staden arbetar för en ekonomi i balans och långsiktigt hållbar ekonomi genom effektivt resursanvändande, förenklade och standardiserade processer, en effektiv lokalförsörjning, samlokalisering samt ökad samverkan. Nödvändiga omprioriteringar kan komma att behöva göras för att hålla givna budgetramar och beslutade projektramar. I detta ingår en översyn av planerade investeringar för prioriteringar med en utvecklad samordning utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

Projektets ökade kostnader har därför utvärderats i relation till övriga alternativ som utretts av utbildningsförvaltningen för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede- och Sturebyområdet. I jämförelse till dessa är ombyggnationen av Drivhuset det mer kostnadseffektiva alternativet. Utöver att säkerställa högstadieplatser i området tillskapas det även 600 nya elevplatser för gymnasieskola för att kunna möta förväntad elevökning. Projektet tillgodoser den nya gymnasieskolan som planeras i Slakthusområdet med labbsalar.

Trots ökningen bedöms kostnaden för projektet rimlig med tanke på den relativt stora verksamhetsförändring som ska genomföras och antalet elevplatser som skapas. En del av kostnadsökningen är kopplad till världsläget och de konsekvenser det för med sig. Utredning för ytterligare besparingar kommer att utföras innan upphandling.

#### **Jämställdhetsanalys**

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

#### **Barnkonsekvensanalys**

Projektet bidrar till att staden kan säkerställa att alla barn och unga har rätt till utbildning i enlighet med artikel 28 i barnkonventionen. De ökade kostnaderna i projektet får konsekvenser för stadens elever i stort. För att barn och unga i Stockholms stad ska ha rätt till en utbildning som ska syfta till att utveckla barnets fulla möjligheter är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere den hyresgenererande investeringskostnaden så att inte för stor del av elevschablonen behöver tas till att bekosta hyran för skollokaler. På så vis kan skolorna i Stockholms stad lättare få de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla en god kvalitet på sin verksamhet. Utbildningsförvaltningen är medveten om dessa konsekvenser men bedömer att projektet är nödvändigt för att kunna säkerställa elevplatser inom staden. Särskilt i jämförelse med de övriga alternativ som förvaltningen utrett vilka skulle resultera i en ännu högre lokalhyra.

Även förseningen av färdigställandet av etapp 2 får påverkan för de unga som sökt sig till Betty Petterssons gymnasium. Innan skolans lokaler är färdigställda behöver eleverna bedriva en begränsad del av sin undervisning i lokaler på annat håll. Förvaltningens bedömning är att det ändå är möjligt att tillhandahålla en rimlig lösning för att på så vis säkerställa projektets genomförande och en hållbar och kvalitativ verksamhet på sikt.

#### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet Drivhuset etapp 2 med en projektkostnad om 319 mnkr, inklusive index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet Drivhuset etapp 2 med en projektkostnad om 319 mnkr, inklusive index. Samt att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att slutföra genomförandet, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

För att undvika ytterligare försening krävs omedelbar justering av bolagsstyrelsens beslut.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner genomförandeförslaget för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive index.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av genomförandeförslag för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 226 mnkr och till en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 17,6 mnkr, exklusive index.

För att undvika ytterligare försening krävs omedelbar justering av utbildningsnämndens beslut.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman  
VD  
Skolfastigheter i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. Offert
2. Investeringskalkyl (sekretess)



Stockholm, 2023-01-23  
Vår referens: Issa Artin  
Er referens: Elsa Thambert

Utbildningsförvaltningen  
Avdelningen för ekonomi och styrning  
Lokalenheten  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Budgetoffert inför Reviderat genomförandebeslut, kv. Drivhuset 1, Drivhuset Etapp 2, verksamhetsanpassning hus C,D,E,F,G och H

Projektamn: Drivhuset Etapp 2, verksamhetsanpassning hus c, d, e, f, g och H  
Fastighet: 138001  
Projektnummer: 707850  
Diarienummer: 2019-00165

## Er beställning

Er genomförandebeställning Gr/ gy 4440 daterad 2022-01-04, projektdirektiv samt kompletterande beslut i beställarstyrgrupp. Denna offert ersätter tidigare offert daterad 2022-11-23.

## Bakgrund

Genomförandebeslut för projektet erhöles i Kommunstyrelsens ekonomiutskott i december 2021. Efter att förfrågningsunderlag upprättats och annonserats för anbud, har anbud inkommit som överskrider beslutad budget vilket lett till att upphandlingen avbröts och nytt underlag för reviderat beslut har upprättats.

### Projektets bakgrund:

I dagsläget planeras flera projekt i Stockholm Stad för att möta behovet av nya gymnasieplatser. Utbildningsförvaltningen ser en vinning i att samnyttja gamla Enskede gårds gymnasium för att tillskapa högstadieplatser samtidigt som gymnasieplatser tillskapas. I dagsläget finns det lokalkapacitet för cirka 19500 elever på stadens gymnasieskolor. Förvaltningen planerar att öka dessa med cirka 1800 elevplatser fram till 2031 varav ombyggnationen av Drivhuset medför 600 elevplatser på Betty Petterssons gymnasium. De 600 tillskapade högstadieplatserna i Drivhuset ska tillgodose det ökade behovet av kapacitet som uppstår när tillfälliga lokaler avvecklas på Enskede skola och Örbyskolan.

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

## Hyresgästens mål med projektet

- Kapacitetöka för en verksamhetskapacitet på ca 1200 elever.
- Fokus på att göra kostnadseffektiva förändringar för en teoretisk gymnasieskola/grundskola högstadium med lika många elever i båda verksamheterna.
- Fokus på ombyggnation av befintliga byggnader.
- Anpassa ventilation för 33 + 2 personer.
- Undersöka de bästa möjligheterna till en förbättrad och anpassad skolgård för en kombinerad gymnasieskola och högstadium.

## SISAB:s mål med projektet

- Renovera och uppdatera fastigheterna med ny el-dragning och ytskiktsrenovering
- Minska energiåtgången i fastigheten
- Laserskanning av hela byggnaden som resulterar i en verklighetsbaserad 3D modell samt underlag för kompletta relationshandlingar.

## Projektbeskrivning

Projektet avser verksamhetsförändring från yrkesinriktat gymnasium till en kombinerad gymnasieskola och högstadium. Dels en ny gymnasieskola med teoretisk inriktning med fokus på högskoleförberedande program, introduktionsprogram (SA, NA, EK, TE, IM). Dels ett traditionellt högstadium med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver. En total verksamhetskapacitet på 1200 elever fördelat på hälften för vardera del. Fastigheten har också ett underhållsbehov som i projektet tas om hand genom omfattande underhållsåtgärder. Projektet innebär en stor kapacitetsökning från tidigare verksamhet. Tex behöver storköket kapacitetsökas från 700 portioner till 1500. Skolgården kommer att anpassas till det ökade antalet elever genom utökad skolgårdsyta (rivning av hus H) och ny utrustning.

Projektet har sedan starten 2019 drivits med sparsamhet som ledstjärna där utgångspunkten varit att göra så få ändringar som möjligt i den befintliga skolan för att hålla nere kostnaderna. På grund av nya regelverk och verksamhetskrav, har åtgärderna utökats i förslagshandling och projekteringsskedet med nya utredningar, ändrad projektering och ökade kostnader som påföljd. Fortfarande är kostnaden för projektet förhållandevis låg med tanke på den relativt stora verksamhetsförändringen som ska genomföras.

Utredning av kostnadsdrivande arbeten för ytterligare besparingar kommer att utföras innan upphandling genomförs genom att optioner för dessa arbeten införs i förfrågningsunderlaget.

Dessa arbeten är:

- Skolgårdsarbeten, specifikt cykeltak, utrustning och bänkar.
- Belysningsarmaturer

## Orsak till ökade kostnader från tidigare genomförandebeslut.

Beskrivning	Uppskattad kostnad mnkr	Kostnad UtbF mnkr
Ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet	23	18,5
Föreslagna Besparingar skolgård i kommande förfrågningsunderlag	-5	-5
<b>Ökade Projekteringskostnader</b>		
Utredningar och projektering av nya förutsättningar i projekteringsskedet	8,5	6,5
Kvarstående projektering i produktionsskedet	5	3,8
<b>Projektadministration</b>		
Ökad projektledningskostnad på grund av förlängt projekteringsskede, omtagen upphandling, längre entreprenadtid samt hantering av stor mängd tilläggsbeställningar under projekteringen.	4	3
Indexuppräkning av tidigare offert 12 mån (13%)	31	23,2
Risktillägg 22% på kostnadsökning	14,5	11,3
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>61,3</b>

## Konsekvenser för barn och unga

Projektet förbättrar barnens möjlighet för att få sin utbildning i närliggande skola. Friytan är begränsad pga. tomtens storlek och behov av bullerskydd mot Palmfeltsvägen och Enskedevägen. Rivning av hus H förstör den del av skolgården som är bullerskyddad från Palmfeltsvägen. Skolgården främjar fysik aktivitet. Lokalerna blir tillgängliga utifrån alla barns behov sett till funktionshinder, kön och ålder.

## Tidsplan

Bedömd produktionstid är ca 25 månader. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Reviderat beslut senast*			Maj			
Projektering	Dec	Juni				
Produktion			Juni		Juni	
Prel. Inflytt / hyresföring					Aug	
Slutredovisning						Jan

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad augusti 2022. Indexuppräknning ingår ej.

Projektkostnad			
	Total kostnad	Hyresgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader
<b>Summa projektkostnad</b>	306 882 100	230 701 000	76 181 000
<b>Total kostnad (projektkostnad inkl. omkostnadstillägg och kreditiv)</b>	<b>313 205 000</b>	<b>237 024 000</b>	<b>76 181 000</b>
<i>varav direktfinansierat</i>		<i>10 786 000</i>	
<i>varav hyresgrundande</i>		<i>226 238 000</i>	
<b>Uppskattad projektkostnad för förslagshandlingsskedet (inkl. omkostnadstillägg)</b>	<b>16 429 000</b>	<b>12 394 000</b>	<b>4 035 000</b>
<b>Uppskattad projektkostnad för genomförandeskedet (inkl. omkostnadstillägg och kreditiv)</b>	<b>292 874 000</b>	<b>221 686 000</b>	<b>71 188 000</b>

I kostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Utredningsskede	2 800 000 kr*	Exkl detaljplan
Rivning	700 000 kr*	Avser Hus H
Övriga kostnader enl."krysslistan"	6 400 000 kr	
Tillfällig matsal hus H	950 000	Evakueringskostnad
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>10 800 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår omkostnadstillägg

Restvärde för Hus H om ca. 680 000 kr, direktfinansieras men ingår inte i projektkostnaden.

## Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

### Hyresförändring

<b>Hyresgrundande belopp</b>	226	mnkr/år	Räntesats
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	17,6	mnkr/år	2,41%
			Kalkylberäkningsprocent
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	16,7	mnkr/år	2,00%

## Risker

Följande risker är identifierade. Förseningar i tidsplanen på grund av utdragen beslutprocess.

- Försenad produktionsstart på grund av överprövning av tilldelningsbeslut vid upphandling av entreprenör.
- Världsläget, Höjda materialpriser, Höjd inflation
- Krock med sidoentreprenader (tunnelbanebygget).
- Kvarvarande osäkerheter i handlingarna vid offertlämnande på grund av pressad tidsplan i projekteringsskedet



Följande Risktillägg och budgetreserv, finns för projektet, beräknat på entreprenadkostnad:

- Risktillägg Anbud dyrare än kalkyl 5%
- Risktillägg Index 8 mån 1,0%
- Risktillägg för övergång till TE i sent skede i projekteringen 10%
- Budgetreserv för ÄTA under produktion 12%

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	75	25	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)		10394	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		36	
Riven area, kvm (BRA)		270	
Ombyggd area, kvm (BRA)		10124	
Tillkommande antal barn/elever		800	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		910	Barn + personal för etapp 2
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		33+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		17500	exkl. tillfällig utbildningslokal

## Nyckeltal Etapp 1 & Etapp 2 tillsammans

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Tillkommande antal barn/elever		1200	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		1350	Barn + personal för hela objektet
Total årshyra kr/plats		28200	exkl. tillfällig utbildningslokal
Totala Area, kvm (BRA)		13350	
Proj.kostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv (exkl. indexuppräknings)		367 mnkr	313 mnkr + 54 mnkr (prognos för etapp 1)
Total årshyra efter projekt		33,8 mnkr	Inklusive nuvarande hyra.

## Beställning av reviderat genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att nytt beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast maj 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Issa Artin  
Projektägare

---

Ebba Agerman  
VD