

Handläggare
Rebecca Von Sydow
Telefon: 08-50829325**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Ombyggnad av kvarteret Drivhuset, etapp 2. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens ansökan om reviderat genomförande för ombyggnation av kvarteret Drivhuset etapp 2 med en uppskattad hyresgenererande investeringsutgift om 226 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 17,6 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 15 december 2021 godkänt en hyresgenererande investeringsutgift för utbildningsnämnden om högst 184,5 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om högst 10,7 miljoner kronor för ombyggnation av Drivhuset etapp 2 med medskick att redovisade nivåer inte fick överskridas.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har meddelat utbildningsnämnden att årshyran för etapp 2 nu prognostiseras till 17,6 miljoner kronor och att investeringsutgiften för etapp två uppgår till 226 miljoner kronor. Därmed krävs nytt godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

SISAB och utbildningsnämnden driver ett underhåll- och ombyggnadsprojekt av kvarteret Drivhuset. Projektet syftar till att ändra verksamheten i den byggnad som tidigare var Enskede Gårds yrkesförberedande gymnasium till en byggnad med kombinerad verksamhet för gymnasium med högskoleförberedande program och grundskola för högstadium. I samband med ombyggnationen genomförs underhållsarbeten i byggnaderna. Skolan planeras för totalt 1 200 elever med vardera 600 elevplatser för gymnasiet

respektive högstadiet. Fördelningen av gymnasie-/högstadieplatser byggs med flexibilitet och kan förändras över tid. Projektet är uppdelat i två etapper. Etapp 1 färdigställs våren 2023. Detta beslutsunderlag avser etapp 2.

Utbildningsnämndens behov av gymnasie- och högstadieplatser är oförändrat sedan genomförandebeslutet i november 2021. Nämnden har utrett andra alternativ för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede och Stureby. Ombyggnationen av kvarteret Drivhuset har utvärderats i relation till dessa och i jämförelse bedömer utbildningsnämnden att detta är det mer kostnadseffektiva alternativet.

Beskrivning av skolan

Kapacitet: 1 200 elevplatser i årskurs 7-9 samt gymnasium

Verksamhetsarea: 13 124 kvadratmeter, 10,9 kvadratmeter per plats

Årshyra: 33,8 miljoner kronor, motsvarande 28 200 kronor per plats

Utbildningsnämnden konstaterar att det generella kostnadsläget i omvärlden och den indexutveckling som skett i byggbranschen har medfört ökade entreprenadkostnader för den andra etappen. Den totala investeringsutgiften för etapp 2 bedöms uppgå till 319 miljoner kronor, inklusive beräknat indexpåslag om cirka 12 miljoner kronor. Av detta är utbildningsnämndens del 240 miljoner kronor och SISAB:s del 79 miljoner kronor.

Kostnadsökningen om 81 miljoner kronor, varav ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet samt tillkommande projektering och utredningar i samband med nya förutsättningar (bland annat nya regelverk kring arbetsmiljön) står för den största delen.

Indexuppräknningen uppgår till 31 miljoner kronor.

Utbildningsnämnden redovisar hittills upparbetade kostnader i projektets andra etapp till 40 miljoner kronor.

För utbildningsnämndens del uppgår den tillkommande hyresgenererande investeringsutgiften för etapp 2 till 226 miljoner kronor exklusive indexuppräknning. Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1 för etapp 2 är med 2023 års internränta på 2,41 procent beräknad till 17,6 miljoner kronor. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,7 miljoner kronor med en ränta på 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent).

Årshyran per elevplats för etapp 1 och 2 uppgår till 28 200 kronor räknat med internräntan på 2,41 procent, eller 27 300 kronor räknat med kalkylberäkningsprocenten.

Utbildningsnämnden har sedan starten 2019 haft som målsättning att göra så få ändringar som möjligt i de befintliga skolbyggnaderna, i syfte att hålla nere kostnaderna. Med anledning 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. Detta med enligt nämnden ändrad projektering och ökade kostnader som påföljd.

Utbildningsnämnden och SISAB har sett över potentiella besparingsåtgärder löpande och framförallt i samband med att kostnadsprognosen justerades. Utredning av kostnadsdrivande arbeten har utförts för att finna ytterligare besparingar och resulterat i att bland annat att den provisoriska matsalen läggs i hus H som sedan ska rivas, istället för hus G som ingår i ombyggnationen.

Optioner för möjliga besparingar kommer att införas i förfrågningsunderlaget inför upphandling, vilket ger utbildningsnämnden att tillsammans med SISAB en möjlighet att stryka eventuella kostnadsposter från entreprenaden i ett senare skede.

Projektets omfattning har inte ändrats, då utbildningsnämnden bedömt att behovet av elevplatser i området, både högstadie- och gymnasieplatser, är styrande.

Risker som är identifierade och kvarstår för etapp 2 avser framförallt det förändrade världsläget med höjda materialpriser, osäkerhet i handlingarna och en pressad tidsplan. Det pågående tunnelbanebygget i direkt anslutning till skolfastigheten utgör också en risk. För att undvika krockar med sidoentreprenader hålls därför löpande samrådsmöten med berörda parter. Projektet har totalt avsatt 22 procent av entreprenadkostnaden i risk- och budgetreserv.

Etapp 2 planeras vara färdigställd till höstterminen 2025, vilket är ett år senare än ursprunglig tidsplan. Det nya högstadiet startar då sin verksamhet och Betty Petterssons gymnasium utökar sin verksamhet. Gymnasiet bedöms kunna nå full kapacitet läsåret 2027/2028.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget att bygga om och utveckla de befintliga skolbyggnaderna i kvarteret Drivhuset till att

kunna inrymma högstadium och gymnasieverksamhet för totalt 1 200 elever innebär en effektiv lokalplanering.

Projektets ökade kostnader i etapp 2 har utvärderats och utretts i relation till övriga alternativ för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede och Stureby. I jämförelse till dessa är ombyggnationen av Drivhuset det mer kostnadseffektiva alternativet. Projektet genomförs med målsättningen att göra så få ändringar som möjligt, i syfte att hålla kostnaderna nere, vilket stadsledningskontoret anser är positivt.

Årshyran per elevplats uppgår till 28 200 kronor och stadsledningskontoret konstaterar att hyresnivån är hög, men inte orimlig. Det är nödvändigt att projektet aktivt arbetar med prioriteringar för att hålla nere tidsåtgång och kostnader samt om nödvändigt nyttjar de optioner för möjliga besparingar som ska införas i förfrågningsunderlaget inför upphandling. Positivt är att skolan byggs om med flexibilitet så att fördelningen mellan platser på högstadiet respektive gymnasiet kan justeras vid en eventuell förändrad behovssituation.

Stadsledningskontoret konstaterar att samråd i ärendet skett mellan utbildningsnämnden, SISAB, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner utbildningsnämndens ansökan om reviderat genomförande för ombyggnation av Drivhuset etapp 2, med en uppskattad hyresgenererande investeringsutgift om 226 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 17,6 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 23 februari 2023 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-03-09
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-03-09