

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

## **Om- och nybyggnation Hästhagsskolan, kvarteret Vendelsö 2**

Förslag till reviderat genomförandebeslut

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens ansökan avseende om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, med en hyresgenererande investeringsutgift om 402,6 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 28,8 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har den 27 maj 2019 godkänt en tillkommande årshyra år ett för utbildningsnämnden om 16,4 miljoner kronor för om- och tillbyggnation av Hästhagsskolan baserat på en hyresgenererande investeringsutgift om 306,1 miljoner kronor.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har meddelat utbildningsnämnden att den tillkommande årshyran nu prognostiseras till 28,8 miljoner kronor och den hyresgenererande investeringsutgiften uppgår till 402,6 miljoner kronor. Därmed krävs nytt godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

På Hästhagsskolan genomförs ett om- och nybyggnadsprojekt för att utöka skolan med 480 elevplatser till totalt 900 elevplatser i årskurs F-9. Syftet är enligt utbildningsnämnden att säkerställa nya elevplatser i Farsta och samtidigt genomföra underhållsåtgärder i skolbyggnaden.

nämnden om totalt 4,3 miljoner kronor för att förbättra tillgängligheten på skolan. Skolbyggnaden är idag tomställd.

#### *Beskrivning av skolan*

Kapacitet: 900 elevplatser i årskurs F-9

Verksamhetsarea: 10 833 kvadratmeter, 12,0 kvadratmeter per plats

Årshyra: 35,6 miljoner kronor, motsvarande 39 600 kronor per plats

Utbildningsnämnden redogör att prognostiserat elevantal i stadsdelsnämndsområdet skrivits ner sedan genomförandebeslutet 2019. Mot bakgrund av vikande elevunderlag fattade utbildningsnämnden i januari 2023 beslut att avbryta utbyggnadsprojektet på närliggande Kvickenstorpsskolan. Nämnden avser att flytta Kvickentorpsskolans verksamhet till Hästhagsskolans lokaler. Nämnden ser fortsatt behov av att utöka Hästhagsskolan på grund av förväntat underskott av elevplatser i södra Farsta, i kombination med att fler högstadiel elever kommer att kunna erbjudas plats nära hemmet.

Kostnadsökningen är till största del en effekt av det generella kostnadsläget i omvärlden och den indexutveckling som under senaste året skett i byggbranschen. Projektet är nästintill helt slutfört och sedan produktionsstart augusti 2021 har cirka 261 miljoner kronor upparbetats fram till mars 2023. Ursprunglig projektbudget om 342,4 miljoner kronor bedöms överskridas i augusti 2023 om nytt reviderat beslut inte fattas.

Utbildningsnämnden redogör kostnadsbesparingar inom projektet, såsom val av energieffektiva fönster samt en invändig hiss istället för två utvändiga hissar. Eftersom skolan är tomställd finns det inga evakueringskostnader kopplade till projektet.

Utbildningsnämnden konstaterar en total kostnadsökning för projektet med 105,6 miljoner kronor varav 98,4 miljoner kronor fördelas på utbildningsnämnden och 7,2 miljoner kronor på SISAB.

Den hyresgenererande investeringsutgiften uppgår till 402,6 miljoner kronor inklusive kostnad för kreditiv och omkostnadstillägg. Tillkommande hyra för det första året uppgår till 28,8 miljoner kronor exklusive indexuppräkningsprocent. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 27,2 miljoner kronor med en ränta på 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent). Tillsammans med befintlig årshyra innebär det totalt 35,6 miljoner kronor per år och 39 600 kronor per elevplats.

Tidplanen är försenad och projektet förväntas färdigställas i sin helhet höstterminen 2024, ett halvår senare än ursprunglig tidplan.

Förseningen beror främst på utdragen upphandlingsprocess med överklaganden samt att planerade sprängningsarbeten blev mer omfattande än beräknat.

Marknadsläget är fortsatt osäkert och utbildningsnämnden konstaterar risk för ytterligare prisökningar. I det ursprungliga genomförandebeslutet avsattes 44,4 miljoner kronor för oförutsedd risk, motsvarande 10 procent av totala investeringsutgiften. Hittills har 19,8 miljoner kronor förbrukats. Resterande 24,6 miljoner kronor avser att täcka risker kopplade till markarbeten som avser skolgårdsytan samt eventuellt förlängd produktionstid.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet befinner sig i ett genomförandeskede samtidigt som det rådande läget i omvärlden och den ekonomiska situationen medför stora utmaningar. Nödvändiga investeringsprojekt ska samtidigt genomföras för att fullgöra stadens uppdrag och mål i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Utbildningsnämnden uppmanas att ta ett stort ansvar i sin beställarroll för att säkerställa behov och prioriteringar eftersom nämndens lokalbehov genererar stora investeringsutgifter.

Stadsledningskontoret konstaterar att utbildningsnämnden sedan tidigare genomförandebeslut har utrett behovet av elevplatser utifrån uppdaterat elevunderlag och i relation till andra alternativ. Nämnden finner att Hästhagsskolan är det mest lämpade projektet att gå vidare med, och tidigare aktuella projekt har utifrån detta prioriterats bort.

Utbildningsnämnden har genomfört olika besparingsåtgärder i syfte att minimera kostnadsökningen, vilket stadsledningskontoret ser som positivt. Avsatt riskbuffert utgör en något högre andel än i ursprungsbudget och stadsledningskontoret uppmanar nämnden att aktivt bevaka och följa riskerna.

Om- och nybyggnationen genererar 12,0 kvadratmeter per plats. Att begränsa arean är särskilt viktigt utifrån driftkostnadsperspektivet, då all area både ska värmas upp och städas under hela hyrestiden. Många äldre skolbyggnader har lägre kvadratmeter per plats.

Årshyran per elevplats uppgår till 39 600 kronor, vilket är högt och på en nivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Stadsledningskontoret noterar att skolbyggnaden är centralt placerad i Farsta med goda kommunikationer och har därmed mycket goda förutsättningar att långsiktigt tillgodose stadens behov

av skolplatser. Den geografiska placeringen tillgodoser därför en långsiktig användning vilket, tillsammans med övriga prioriteringar och kostnadsbesparingar, medger avsteg vid bedömningen av hyresnivå.

Stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner utbildningsnämndens reviderade genomförandeförslag avseende om- och nybyggnation av Hästhagsskolan med en hyresgenererande investeringsutgift om 402,6 miljoner kronor och en tillkommande årshyra år ett om 28,8 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

### **Bilagor**

Utbildningsnämndens beslut per den 27 april 2023 med tjänsteutlåtande.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                    | <b>Datum</b> |
|--------------------------------|--------------|
| Fredrik Jurdell, Stadsdirektör | 2023-05-30   |
| Jonas Claeson, Avdelningschef  | 2023-05-29   |