

Handläggare
Anna Westerlund
0850847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut Underhållsprojekt Mariaskolan, Ringvägen 23, kv. Piskan 8 Södermalm

Företagsledningens förslag till beslut

att uppdra åt VD att genomföra underhållsprojektet på Mariaskolan, kv. Piskan 8 på Södermalm, med en beräknad projektkostnad om 43,4 mnkr, inklusive index, varav 2,4 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden.

Sammanfattning

Projektet avser att byta tak och takkupor på Mariaskolan, hus A och B. Tidigare konstruktionsutförande har lett till omfattande fuktskador och svampangrepp och behöver därför åtgärdas för att skadorna inte ska riskera att bli mer omfattande och dyrare att åtgärda.

Sedan genomförandebeslut i SISABs styrelse 2021-11-02 har projektets slutkostnadsprognos ökat vilket föranleder behov av reviderat beslut. Kostnadsökningen beror på marknadsläget som påverkats av världsläget samt att projektets omfattning har ökat. I den nya prognosen ingår även indexuppräknning/förväntad prisökning, uppskattat till projektets slut.

Projektet är försenat ett år för att tidigare upphandling saknade kvalificerade anbud. Färdigställande av projektet är enligt ny tidsplan planerad till juli 2024.

Bakgrund

Mariaskolan är en F-9-skola belägen vid Zinkensdamms IP och Tantolunden på Södermalm. Skolan är ritad av arkitekt Ernst Haegglund och uppfördes 1893/1910. Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket betyder att byggnaden har ett synnerligen högt byggnads- och bevarandevärde.

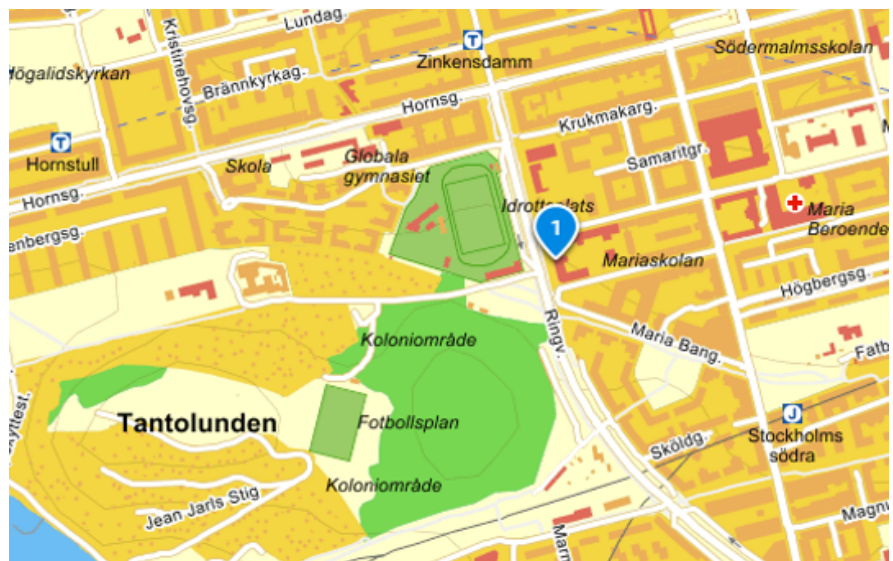
På skolan uppdagades tidigare en fuktskada och svampangrepp i hus C som orsakats av ett vattenläckage till följd av felkonstruerade takkupor. En inventering av yttertak och takkupor utfördes på hus A och B, där omfattande fuktskador och svampangrepp också hittades. Dessa behöver åtgärdas för att inte riskera att skadorna blir större

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

och mer omfattande och för att behålla fastighetens värde och funktion.

För att åtgärda skadorna startades ett projekt och genomförandebeslut togs i SISAB:s styrelse 2021-11-02. Den beslutade budgeten var då 30 mnkr, i sin helhet finansierat av SISAB. Avsaknad av kvalificerade anbud inför produktion år 2022 resulterade i en förskjuten tidsplan där produktionsstart nu är planerad till sommaren 2023. Inför den nya upphandlingen har en ny kostnadsprognos tagits fram som visar på kostnadsökningar som kräver ett nytt genomförandebeslut.



Skolans placering på karta. Bildkälla Eniro

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.

Ärendet

Efter den tidigare upphandlingen beslutades att genomföra en ny upphandling. I och med det förändrade världsläget har en ny kostnadsprognos tagits fram som visar på att projektkostnaden ökat med 6,4 mnkr.

genomförandebeslut. Detta utgör tillkommande kostnader om 2,4 mnr. Resterande del av kostnadsökningen, d.v.s. 4 mnr, är kopplat till världsläget som resulterat i ökade entreprenadkostnader, behov av risktillägg samt projekteringskostnader och kostnader för extern projektledare som ökat, delvis på grund av att de administrativa föreskrifterna setts över inför den nya upphandlingen.

Projektet har diskuterat möjligheter till besparingar och ser inte några möjligheter till att ändra på omfattningen.

Tidsplan

Upphandlingen är planerad från februari till maj 2023. Produktionen kommer att pågå från juni 2023 till juli 2024. Överlämning beräknas kunna ske i juli 2024, ett år senare än vid tidigare beslut.

Evakueringslokalerna kommer att färdigställas så att evakuering kan ske från skolstarten i augusti 2023 och under hela projektet till juli 2024.

Ekonomi

Det tidigare genomförandebeslutet 2021-11-02 har en godkänd budget om 30 mnr som avsåg projektkostnad exklusive index. Projektkostnaden har ökat med 6,4 mnr vilket ger en ny projektkostnad om 36,4 mnr. Utbildningsnämndens del, evakueringskostnaden, är 2,4 mnr och kommer att direktfaktureras.

I den nya slutkostnadsprognosen ingår även indexuppräknings/förväntad prisökning till projektets slut. Index är beräknad från basmånad november 2022. Projektkostnaden, inklusive index om 7 mnr är 43,4 mnr, vilket är projektets nya slutkostnadsprognos.

Restvärde för taket på hus A är 60 tkr och ca 2,1 mnr för taket på hus B, dessa ingår inte i projektkostnaden.

Projektkostnadsredovisning, exklusive index	Ny kostnadsprognos november 2022 (mnr)	Tidigare beslut november 2021 (mnr)	Diff (mnr)
Utbildningsnämnden	2,4	0	2,4
SISAB	34,0	30,0	4,0
Summa projektkostnad	36,4	30,0	6,4

Risker

- Ökade materialkostnader och ett osäkert marknadsläge

- Påträffande av hussvamp vilket skulle kunna resultera i ökade kostnader för sanering samt förlängd tidsplan
- Pågående verksamhet som lätt kan påverkas av pågående byggarbeten
- Evakueringens genomförande
- Skolans centrala läge
- Byggnaden är blåklassad vilket kräver en varsam renovering

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2023-01-19
Susanne Christensson, Avdelningschef	2023-01-19