

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut ombyggnad etapp 2, kv. Drivhuset 1, Enskede

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ombyggnad etapp 2, kv. Drivhuset 1 i Enskede med en projektkostnad om 408,4 mnkr inklusive index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del

Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet ombyggnad etapp 2, kv. Drivhuset 1 i Enskede, med en projektkostnad om 408,4 mnkr inklusive index.

Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra kompletterande underhåll i samband med pågående entreprenad.

Att beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Under pågående etapp 2 för projektet på kvarteret Drivhuset 1, Betty Petterssons gymnasium och blivande grundskola, har skador på vindsbjälklaget i hus C, D och F upptäckts. Skadorna innebär risker för takkonstruktionens bärighet och behöver skyndsamt åtgärdas. En kompletterande utredning har genomförts, som bekräftar skadornas omfattning och utbredning.

Enligt tidigare reviderat beslut från maj 2023 har den pågående ombyggnationen etapp 2 en beslutad projektkostnad om 319 mnkr, inklusive index. Det avser ombyggnation av hus C, D, E, F, G samt rivning av hus H tillfällig matsal och skolgård. Det tillkommande underhållet avseende åtgärder av vindsbjälklag och tak i hus C, D och F, uppgår till 98,5 mnkr, inklusive index vilket finansieras av SISAB i sin helhet. Den ökade kostnaden är av sådan omfattning att den inte kan inrymmas i det pågående projektets riskreserv och

SISAB

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

därför föranleder ett reviderat genomförandebeslut för SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige.

Utbildningsnämndens projektkostnad är oförändrad och berörs inte av beslutet. Delar av projektet skjuts dock fram i tid varför detta får en påverkan på förvaltningens verksamhet.

För att hantera tillkommande underhållsåtgärder har projektets tidsplan justerats. Hus G och E som inte berörs av tillkommande åtgärder kommer att tidigareläggas för att möjliggöra plats för att säkerställa behovet för skolans gymnasieverksamhet. Projektet beräknas stå klart i sin helhet höstterminen 2026, vilket är ett år senare än tidigare tidsplan. Den nya tidsplanen innebär dock att befintlig gymnasieverksamhet kan göra nya intag under projektets gång. Högstadiesverksamheten kan starta när projektet är klart.

Bakgrund

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset 1, tidigare Enskede gårds gymnasium, omfattas av pågående underhåll och verksamhetsanpassning för att bli en kombinerad skola för nyetablerade Betty Petterssons gymnasium och grundskola. Hela projektet, etapp 1 och 2 avser att tillskapa 600 högstadieplatser och 600 gymnasieplatser för samnyttjande av fastighetens byggnader. Projektets etapp 1 tillskapade cirka 200 gymnasieplatser och färdigställdes vårterminen 2023. Produktionen för etapp 2 startade juni 2023. I dagsläget planeras flera projekt i Stockholm Stad för att möta behovet av 1800 nya gymnasieplatser fram till år 2031 och Betty Pettersson är en del av den planen. De 600 högstadieplatserna ska ersätta de tillfälliga lokaler som finns på Enskede skola och Örbyskolan.

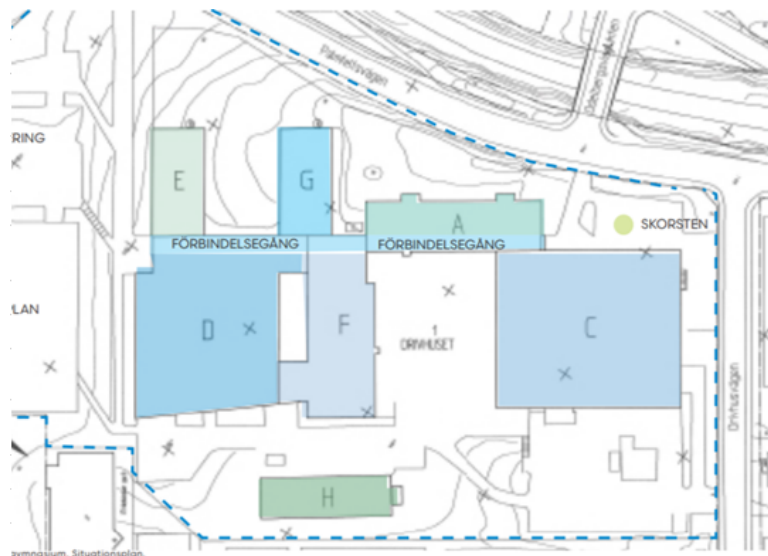
I samband med rivningsarbeten inom den pågående entreprenaden för etapp 2 upptäcktes oväntade brister i vindsbjälklagen av lättbetong som finns i hus C, D och F. En utredning konstaterade att bjälklag och tak behöver ersättas för att säkerställa bjälklagets och takets bärande funktion. De fläktrum och tekniska installationer som finns på vindsvåningarna måste också rivas och ersättas.

Inom branschen har det nyligen 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. På grund av svårigheterna att beskriva samverkan mellan armering och lättbetong, finns det inga beräkningsnormer för armerade lättbetongelement. Att utreda omfattning och risker med denna

konstruktion i fastighetsbeståndet är högt upp på agendan för SISAB och för andra fastighetsägare. I detta fall har en specialist på lättbetong utfört utredningen.

De tillkommande underhållsåtgärderna beräknas kosta 98,5 mnkr, inklusive index och finansieras i sin helhet av SISAB. Det innebär också tidskonsekvenser för färdigställandet av projektet som försenas 1 år och beräknas nu stå klart till höstterminen 2026

Projektets etapp 2 avser ombyggnation av hus C, D, E, F, G samt rivning av hus H tillfällig matsal och skolgård. Genomförandebeslut för etappen erhöles i SISAB:s styrelse november 2021 med en budget om 232 mnkr. Ett reviderat beslut godkändes i kommunfullmäktige maj 2023. Projektkostnaden bedömdes då till 319 mnkr, inklusive index. I och med den tillkommande kostnaden krävs ett nytt reviderat genomförandebeslut.



Ärendet

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, vilken konstaterade 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.

För att hantera de tillkommande underhållsåtgärderna för takkonstruktionen måste projektets tidsplan justeras. Hus G och E som inte berörs av tillkommande åtgärder kommer att tidigareläggas för att möjliggöra plats för skolans befintliga verksamhet. Den pågående gymnasieverksamheten kommer under en övergångstid att nyttja provisoriska funktioner och salar som projektet iordningställer. NO-salar samt elevcafé byggs i hus G. NO-salen kommer efter projektavslutet att nyttjas av grundskolan för bildundervisning. Grundskolan planeras för inflytt höstterminen 2026. En förutsättning för de angivna tiderna i projektets nya tidplan är att den kontrakterade entreprenören även åtar sig arbetet med taken.

Tidsplan

Hus G tidigareläggs 1 år och kommer att stå klart för inflyttning höstterminen 2024. Hus E tidigareläggs 6 månader och kommer att stå klart inflyttning vårterminen 2025.

Projektering för tillkommande arbete avseende takkonstruktionen och bjälklagen planeras pågå vintern 2023/2024. Rivningen kommer att påbörjas i mars 2024 och produktion planeras mellan 2024 och 2026.

Hus C försenas 1,5 år och beräknas stå klart för inflyttning vårterminen 2026. Skolgård, Hus D och F försenas 1 år och beräknas stå klara för inflyttning höstterminen 2026, då hela projektet är klart.

Ekonomi

Utbytet av takkonstruktion kan inte rymmas inom befintlig riskreserv och budgeten behöver utökas för att säkerställa konstruktionens bärighet. Projektet arbetar dock aktivt för att hitta 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, till exempel har kostnadsbesparingar om 6,7 mnkr används till att kompensera för andra tillkommande kostnader. Av den tidigare riskreserven har 31,0 mnkr nyttjats för de kalkylerade risker som fallit ut. Bedömningen är att den kvarvarande riskreserven om 26,3 mnkr behövs för de risker som fortfarande kvarstår. Av de 98,5 mnkr som tillkommer i budgeten för takkonstruktionen är 10 mnkr tillkommande riskreserv.

Projektet kommer att stärka styrningen och innebär att styrgruppen förstärks med representation på chefsnivå. 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.

SISAB:s del av projektkostnaden, inklusive index är totalt 176 mnr. Den har ökat 98,5 mnr varav cirka 39 mnr faller ut år 2024 och 59 mnr år 2025. Detta innebär konkret att visst planerat underhåll 2024 behöver skjutas framåt i tid.

Utbildningsförvaltningens projektkostnad är oförändrad.

Den nya projektkostnaden är inklusive index totalt 408,4 mnr.

Upparbetade kostnader i etapp 2 är i januari 2024 cirka 66,6 mnr. Av dessa har 3,4 mnr direktfakturerats.

Risker

- Byggnaderna på kvarteret Drivhuset 1 är i mycket varierat skick och endast efter rivning kan fastigheten status fastställas. Fuktproblem finns på flera ställen. Tidigare åtgärder i fastigheten har utförts bristfällig vilket projektet behöver hantera och ta ställning till för att inte riskera säkerhet eller driftstopp för skolornas verksamhet. Dessa omfattas av projektets kvarvarande riskreserv om cirka 26 mnr.
- Väderförhållanden kan innebära tidsförskjutning vilket innebär längre hyrtid för byggställningar och väderskydd, tillkommande riskreserv om 10 mnr.
- Bygglov för tak kan behövas, ansökan görs i så fall i mars 2024 för att minimera risk för försening.
- Samordning logistik med skolverksamhet och byggarbetsplats kan innebära anpassningar för skolverksamheten.
- Rivning för att kunna inventera vindsbjälklaget och takkonstruktionen är utförd för att kunna bedöma omfattningen och minimera risk för ytterligare påfund.

Utvecklingsarbete

Under pågående projekt vid Drivhuset 1, Betty Petterssons gymnasium och blivande grundskola har brister i befintliga vindsbjälklag av lättbetong identifierats.

Drivhuset 1 renoverades under perioden 1996-1997. Vid ombyggnaden utfördes ändringar i byggkonstruktionen men lättbetongbjälklaget lämnades orört. Taket byggdes om till sadeltak med en uppstolpad träkonstruktion och man gjorde även nya håltagningar genom det befintliga lättbetongbjälklaget för tekniska

installationer. De tekniska installationernas håltagning uppdaterades inte på ritningar efter ombyggnaden 1996.

Ombyggnaden av taket medförde att man över tid ackumulerade fukt i takkonstruktionen då man la isolering ovanför befintligt lättbetongbjälklag, utan att säkerställa lufttätheten mellan den uppvärmda ytan och vindsutrymmet.

Ändringen av takkonstruktionen med håltagningen och den ansamlade fukten, har medfört att Drivhusets lättbetongbjälklag är försvagat och behöver åtgärdas. SISAB kommer under våren att inventera samtliga fastigheter med denna konstruktion för att säkerställa konstruktioner.

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 kommer de tidiga skedena i projektprocessen stärkas med tydligare rutiner för statusbesiktningar dels i förvaltningsplanering dels i samband med ombyggnadsprojekt. Vidare kommer rutiner förtydligas vid projekteringsarbeten att inventering ovan undertak och översyn av relationsritningar alltid ska utföras inför uppstart av projektering för ombyggnad.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

Ebba Agerman
VD

Bilagor

1. Kostnadssammanställning kv. Drivhuset etapp 2 tillkommande underhåll
2. Kostnadssammanställning kv. Drivhuset etapp 2 reviderat genomförandebeslut 230207

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-02-06
Susanne Christensson, Avdelningschef	2024-02-06