

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Reviderat genomförandebeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm ABs ny- och ombyggnation i Rödabergsskolan och Rödabergshallen, kv. Flygmaskinen 2, Norrmalm

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i
Stockholm ABs ny- och ombyggnation i
Rödabergsskolan och Rödabergshallen, kv
Flygmaskinen 2, Norrmalm med en investeringsutgift
om 678,6 mnkr godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i
Stockholm ABs ny- och ombyggnation i
Rödabergsskolan och Rödabergshallen, kv
Flygmaskinen 2, Norrmalm med en investeringsutgift
om 678,6 mnkr godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) fick hösten 2013 en beställning av utbildningsnämnden att genomföra om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan och kommer efter projektet ha en kapacitet för 1 040 elever.

Under 2017 fattade kommunfullmäktige beslut om genomförande av projektet till en total investeringsbudget om 399 mnkr som då också innehöll idrottsnämnden beställning av Rödabergshallen.

År 2020 hade budgeten reviderats och kommunfullmäktige fattade i samband med bokslutet 2019 ett reviderat genomförandebeslut och motsvarande investeringsutgift för projektet beräknades till 549 mnkr. Avvikelsen förklarades främst av en större mängd jord-, berg- och förorenade massor som hanterats.

Inför detta beslut har prognosen för totala investeringsutgiften reviderats till 679 mnkr, en ökning om 130 mnkr sedan det reviderade genomförandebeslutet år 2020. Detta beror framförallt på utmaningar inom entreprenaden och tomtens förutsättningar.

Projektet planeras vara färdigt för inflyttning till vårterminen 2023.

Utbildningsnämndens del av den totala projektkostnaden uppgår till 456 mnkr och idrottsnämndens del avseende inhyrning i Rödabergshallen till 122 mnkr. SISAB underhållsåtgärder uppgår till 100 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att då projektet befinner sig i ett genomförandeskede och har upparbetat kostnader över 500 mnkr, är det inte längre möjligt att avbryta eller göra större omtag utan negativa konsekvenser på fastighetsvärdet och utbildningsverksamheten.

Bolaget skulle i ett tidigare skede agerat vid budgetavvikelsen och vidtagit åtgärder för att begränsa utvecklingen för att ge ett säkrare underlag inför genomförandebeslutet 2020.

Bakgrund

Under hösten 2013 fick SISAB en beställning av utbildningsnämnden för om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan. Efter åtgärderna ska skolan ha en total kapacitet för 1 040 elever fördelat på årskurs F-9.

År 2017 godkände kommunfullmäktige genomförandebeslutet för en investering på 399 mnkr och då hade även idrottens beställning för Rödabergshallen tillkommit. Under hösten 2019 reviderades offerterna och år 2020 antog kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut med en investeringsutgift om 549 mnkr i samband med bokslut 2020. Den främsta orsaken till avvikelserna utgjordes av de stora kostnadsökningarna i markentreprenaden. Reviderade beslut fattades den 19 augusti 2020 av kommunstyrelsens ekonomiutskott rörande utbildningsnämndens respektive idrottsnämndens ökade kostnader för inhyrningen.

Under sommaren 2021 reviderades prognosen och SISAB presenterar i detta ärende ett förslag till reviderat genomförandeslut med en total investeringsutgift om 679 mnkr, en ökning med 130 mnkr sedan det reviderade beslutsunderlaget 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

I enlighet med tidigare genomförandebeslut pågår om-, till- och nybyggnad av Rödabergsskolan och Rödabergshallen i Norrmalms stadsdelsnämndsområden. Projektet har fördyrats väsentligt, men har inte ändrat innehåll eller omfattning sedan tidigare beslut.

Tidplan och beslut

Produktionen startades upp sommaren 2019, vilket innebar en försening med närmare ett år, jämfört med den ursprungliga planeringen. Främsta anledningen är att bygglov för skolans evakueringspaviljong överklagades. Om- och tillbyggnationen har skett i etapper och etapp 1 (Hus C) färdigställdes till höstterminen

2021, där skolverksamhet nu pågår. I Hus A pågår byggproduktionen av ombyggnaden.

Projektet bedöms som helhet vara färdigt till vårterminens start 2023, vilket innebär sex månader senare än vad som angetts i tidigare beslut.

Ekonomi

SISAB har i sitt underlag konstaterat en ökad projektkostnad med 130 mnkr, från 549 till 679 mnkr, vilket föranleder ett reviderat genomförandebeslut. Bolaget uppger att ökningen främst beror på ökade kostnader i markentreprenaden. Arbetet med sprängning och bergets omfattning visade sig avvika markant från framtagna handlingar. Utöver detta har kvaliteten i dessa handlingar varit bristfällig vilket medfört flera kostnadsdrivande omtag i projektet.

Investeringskostnaden för Rödabergsskolan uppgår till cirka 38 600 kr per kvm (BRA). Detta är en ökning från tidigare 31 900/kvm. För Rödabergshallen är hyresgäst uppgår nu investeringskostnaden per kvm (BRA) till 56 900, vilket är en ökning från 50 500 kr/kvm.

Utbildningsnämndens del av investeringsutgiften uppgår till 456 mnkr, vilket är en ökning med närmare 80 mnkr sedan föregående reviderade beslut 2020. Tillkommande årshyra för utbildningsnämnden det första året uppgår till cirka 24,2 mnkr.

Idrottsförvaltningens del av investeringsutgiften är uppskattad till 122 mnkr, en ökning med 14 mnkr sedan beslutet 2020. För idrottsnämnden beräknas årshyran år 1 uppgå till 6,1 mnkr.

SISABs underhållskostnader har ökat med 36 mnkr mellan beslutet 2020 och slutprognosen för 2022 och beräknas uppgå till totalt 100 mnkr.

Upparbetade kostnader i januari 2022 uppgick till totalt 505 mnkr.

Förändringar kostnadsposter 2019-2022

Kostnadsökningen på 130 mnkr sedan den reviderade budgetofferten 2019 förklaras främst av högre kostnader för markentreprenaden, där den ökade omfattningen av sprängningsarbeten och mängden förorenade massor inklusive

ökade schaktarbeten står för den största kostnadsökningen. De handlingar och ritningar som projekterats har inte uppfyllt förväntad standard och inte motsvarat den kvalitet som går att bygga efter. Detta har inneburit att projektet har fått ta flera kostnadsdrivande omtag. SISAB har krävt ersättning för dessa bristfälliga konstruktions- och markritningar.

Underhållskostnader som i budgetofferten 2019 uppgick till cirka 63 mnkr uppgår efter ytterligare inventering år 2021 till närmare 100 mnkr. Ökningen beror på mer omfattande underhållsbehov i fastigheten, som stambyten samt att byggnadernas konstruktion krävt en mer varsam hantering och förstärkningsarbete varit nödvändigt.

Byggindex har ökat kraftigare än KPI under denna period, uppräknigen om totalt ca 14 mnkr finns medtagen i de totala kostnadsökningarna.

Övriga risker i projektet avser bland annat yttre faktorer i ombyggnadsprojektet (Hus A) som inte kan kopplas direkt till entreprenadkontraktet. Denna risk uppskattas till 5-10 mnkr och finns med i ökade kostnader i slutprognosen.

Kostnader, tkr	2019	2022	Ökning
Markarbeten	71 000	146 000	75 000
Brister i handlingar	319 000	344 000	25 000
Covid-hantering	0	5 000	5 000
Index	0	14 000	14 000
Övriga risker	8 500	19 500	11 000
Summa:			130 000

Besparingar i projektet

Projektet har och arbetar kontinuerligt med att se över och genomföra effektiviseringar och besparingar i projekt. En del i detta är att SISAB och utbildningsnämnden under projektets gång har löpande kontraktsmöten i enlighet med deras projektprocess, vars syfte är att hitta mer effektiva lösningar och hålla nere kostnaderna. Trots arbete med besparingar har inte kostnadsökningarna rymts inom ramen för tidigare beslutad budget.

Synpunkter och förslag

Då projektet befinner sig i ett genomförandeskede och har upparbetat kostnader över 500 mnkr, konstaterar koncernledningen och stadsledningskontoret att det inte längre är möjligt att avbryta eller göra större omtag i projektet och nödgas därför föreslå kommunfullmäktige att fatta ytterligare ett reviderat beslut för att undvika negativa konsekvenser på fastighetsvärdet och utbildningsverksamheten. Delar av projektet är dessutom färdigställda och används av verksamheten. Bolaget skulle i ett tidigare skede agerat vid budgetavvikelsen och vidtagit åtgärder för att begränsa utvecklingen för att ge ett säkrare underlag inför genomförandebeslutet 2020.

Valet av entreprenadformen samverkan ställer höga krav på beställaren inte minst initialt i projektet. Syftet och skälet till val av entreprenadform behöver vara tydligt och ett aktivt och nära samarbete med entreprenören krävs. Detta anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet brustit i.

Projektet uppmanas att noga bevaka och hantera de risker som kvarstår. Det krävs ett aktivt arbete med uppföljning, avstämningar och kostnadskontroll för att hålla den nu föreslagna investeringsbudgeten.

Koncernledningen och stadsledningskontoret har föreslagit att externt projektstöd ska tillsättas för att tillsammans med bolaget följa upp och dra erfarenheter och lärdomar av det som inte fungerat i projektet.

SISAB och utbildningsnämnden är överens om att i kommande stora projekt göra fler och mer omfattande utredningar av till exempel markförutsättningarna i tidigt skede av projekten. Vidare är det känt att innerstadsprojekt och ombyggnadsprojekt med pågående verksamhet i delar av fastigheten ofta innebär ökad komplexitet med ökade risker för tidsförskjutningar och tillkommande kostnader som följd. Koncernledningen och stadsledningen ser därför positivt på att SISAB och utbildningsnämnden konstaterat att det måste utredas mer i projektens inledande skeden och att metoder för att bedöma risker i projekten utvecklas. Detta kan komma att leda till ökade kostnader i inledningen av projekten, men är motiverat om det samtidigt innebär att den totala projektkostnaden stabiliseras och blir mer prognossäker.

Vidare har brister i projekteringen och framtagande av bygghandlingar påverkat projektet negativt och förklarar en del av avvikelserna. Det kan konstateras att arbetet i samband med kostnadsökningen år 2019/20 inte lett till bättre underlag, utan att ungefär samma orsaker framförs till den nu föreliggande ökningen. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att bolaget behöver säkerställa kvaliteten i dessa processer. Bolaget behöver också förbättra arbetet med att ta fram realistiska tidplaner för att undvika tidspress och forcering av arbetet i detta skede.

SISAB har ett pågående förbättringsarbete avseende riktlinjer för hur projekteringen ska utföras som en del i kvalitetssäkringen. Koncernledningen och stadsledningskontoret är positiva till detta påbörjade förbättringsarbete och utgår från att det har ett tydligt fokus på kostnadskontroll.

Årshyran för utbildningsnämnden uppgår till ca 24 mnkr, vilket fördelat på antalet platser överstiger stadens nyckeltal för lokalprojekt och skulle normalt sett inte accepteras. Mot bakgrund av att projektet snart färdigställs och är inflyttningsklart i sin helhet bedöms att hyreskostnaden i detta fall behöver accepteras för att inte få negativa konsekvenser på fastighetsvärdet och utbildningsverksamheten. Koncernledningen och stadsledningskontoret vill dock betona att detta är ett undantag från tillämpningen och ska inte ses som vägledning för hanteringen av andra projekt framöver.

Investeringsutgiften per kvm (BRA) låg tidigare omkring 35 tkr per kvm och beräknas i detta skede till knappt 50 tkr per kvm. Detta är en hög kostnad för en om- och tillbyggd skola och en ökning i projektet som inte är acceptabel. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet borde kalkylerat kostnader som markarbeten, projektering, installationer med högre detaljeringsgrad i tidigare skede.

Avslutningsvis sammanfattar koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet pågått under lång tid och att många olika parametrar påverkat kostnadsutvecklingen samtidigt som bolagets styrning av projektet inte nått upp till förväntan. Eftersom ökade projektkostnader långsiktigt påverkar kostnadsfördelningen i stadens samverkansavtal med SISAB har ett förslag tagit fram om en beredningsgrupp för att stärka och stötta projekten när situationer likande Rödabergsskolan ans. Förslaget

ingår i revideringen av samverkansavtalet (dnr. KS 2021/992) som för närvarande är på remiss hos berörda nämnder.

Med beaktande av detta föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att förslaget om reviderat genomförandebeslut om 678,6 miljoner kronor godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Rev. Genomförandebeslut SISAB 220209
2. Protokollsutdrag SISAB
3. Ekonomisk bilaga (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-03-08
Krister Schultz, Vice VD	2022-03-08