

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2022/151 Ärende 10  
Dnr KS 2022/1418

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Carolina Tillborg  
Telefon: 0850829739

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Rebecca von Sydow  
Telefon: 0850829325

## **Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av tomträtten Drivhuset etapp 2, i Enskede**

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnad av projekt Drivhuset etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift inklusive index om 319 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ombyggnad av projekt Drivhuset etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift inklusive index om 319 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Hösten 2019 genomförde Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) en utredning med inriktningen att utföra underhåll och samtidigt verksamhetsanpassa det yrkesförberedande Enskede Gårds gymnasium till ett nytt, högskoleförberedande gymnasium, Betty Petterssons gymnasium. Utredningen delade in projektet i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av etapp 1 skulle kunna ske till höstterminen 2022. Senare i utredningen ändrades inriktningen till att även omfatta en högstadieskola, med en total kapacitet i

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

Drivhuset om 1 200 elevplatser, fördelat lika mellan högstadium och gymnasium.

Projektets kostnader i etapp 2 har sedan genomförandebeslut i bolagets styrelse november 2021 ökat från 232 mnkr till 307 mnkr (319 inkl index). Ökningen motsvaras delvis av indexregleringar, men framförallt av ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet, tillkommande projektering och utredningar i samband med nya förutsättningar.

Projektet har utvärderats i relation till övriga alternativ som utretts av utbildningsförvaltningen för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Enskede och Stureby. I jämförelse med dessa är ombyggnationen av Drivhuset det mer kostnadseffektiva alternativet.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och ny kostnadsprognos.

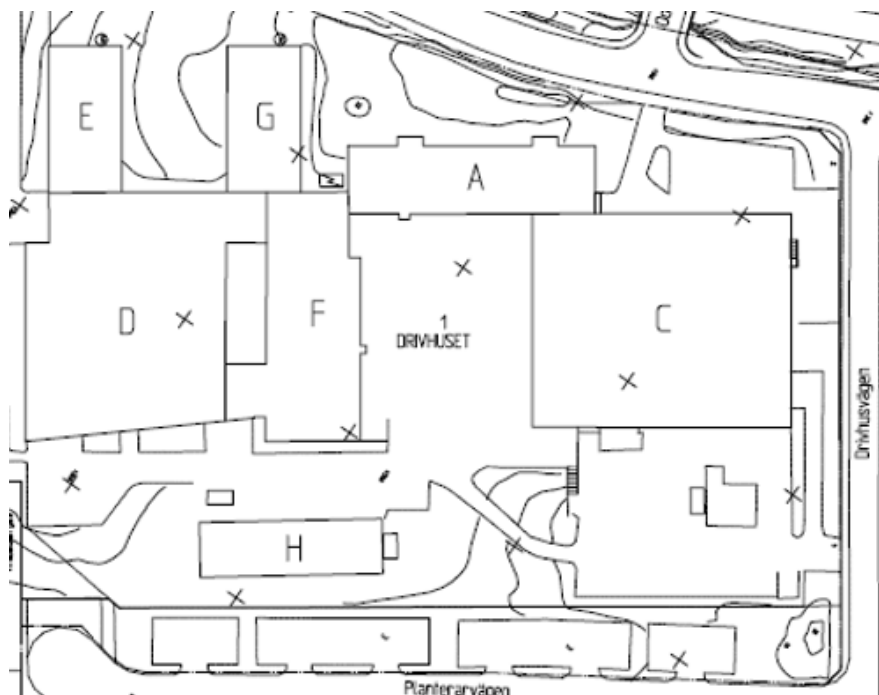
### **Bakgrund**

Hösten 2019 genomfördes en utredning med inriktningen att utföra underhåll och samtidigt verksamhetsanpassa Enskede Gårds gymnasium till ett nytt gymnasium, Betty Petterssons gymnasium, med huvudinriktning högskoleförberedande program. Utredningen delade in projektet i två etapper för att möjliggöra att inflyttning av etapp 1 skulle kunna ske till höstterminen 2022. Senare i utredningen ändrades inriktningen till att även omfatta en högstadieskola, med en total kapacitet om 1 200 elevplatser, fördelat lika mellan högstadium och gymnasium.

Projektets första etapp godkändes i SISAB:s styrelse i april 2021 och motsvarande genomförandebeslut togs i utbildningsnämnden med en bedömd projektkostnad om 49,1 mnkr. Etapp 1 kommer att färdigställas under våren 2023 något senare än planerat.

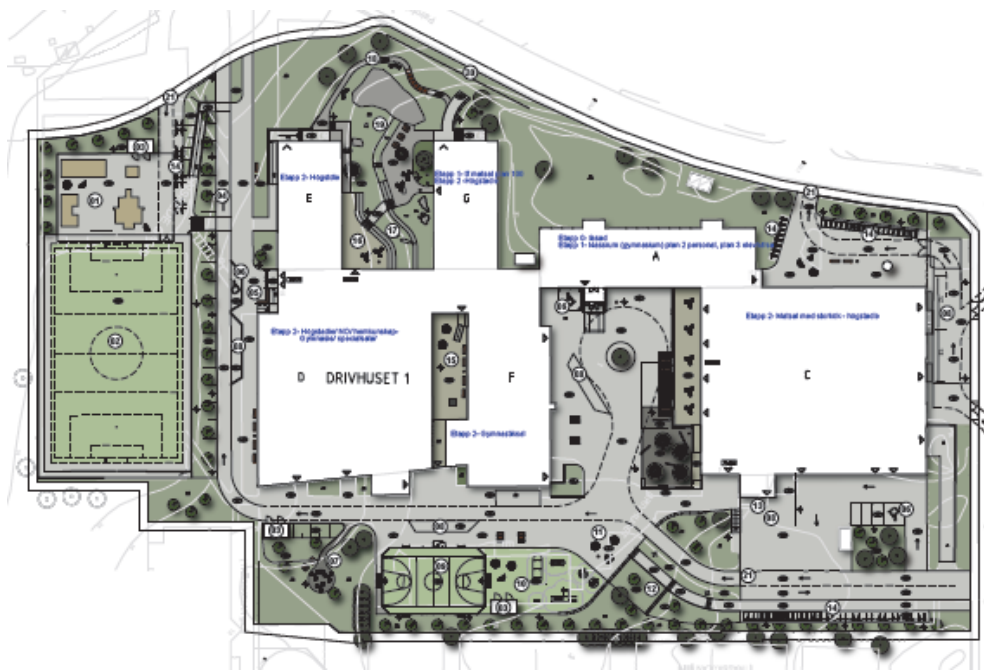
Genomförandebeslut för projektets andra etapp togs i SISAB:s styrelse i november 2021. Den beslutade projektkostnaden var då bedömd till 232 mnkr. Projektkostnaden har sedan dess ökat till 319 mnkr, vilket i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsregler föranleder ett reviderat genomförandebeslut, då projektet numera är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr). Ökningen om 81 mnkr motsvaras delvis av indexregleringar, som är beräknade till 31 mnkr sedan senaste beslut.





*Situationsplan Drivhuset, ombyggnation av hus A o G (etapp 1) och renovering hus C, D, E, F, G (etapp 2). Hus H kommer rivas till förmån för fotbollsplan.*

Etapp 1 som kommer färdigställas under våren 2023 innefattar ombyggnation av hus A och G. I hus A finns lärosalar för teoretiska ämnen för gymnasieskolan, gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen. I hus G färdigställs bland annat den nya utrymningsentrén.



*Illustrationsplan över färdigt projekt.*

Projektet har sedan starten 2019 haft som målsättning att göra så få ändringar som möjligt i den befintliga skolan, i syfte att hålla nere kostnaderna. Med anledning av nya regelverk, främst kring 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 innebär ändrad projektering och ökade kostnader som påföljd.

### Tidplan och beslut

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

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden i februari 2023. Ärendet planeras i koncernstyrelsen och i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott under mars och därefter följer kommunstyrelsen i april och slutligen i kommunfullmäktige i maj.

### Ekonomi

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

Sedan genomförandebeslutet har projektets andra etapp ökat med 81 mnkr, varav ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet, tillkommande projektering och utredningar i samband med nya förutsättningar (bland annat nya regelverk kring arbetsmiljö) står för den största delen. Indexuppräknningen uppgår till 31 mnkr. Hittills upparbetade kostnader i projektets andra etapp är cirka 40 mnkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsförvaltningen år 1 för etapp 2 är med 2023 års internränta på 2,41 procent beräknad till 17,6 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,7 mnkr med en ränta på 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent).

Årshyran per elevplats uppgår till 28 200 kronor räknat med internräntan på 2,41 procent, eller 27 300 kronor räknat med kalkylberäkningsprocent.

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisar bolaget och nämnden projektets kostnader både inklusive respektive exklusive beräknad indexreglering. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB pågår ett arbete för att ärenden framöver ska kunna redovisa kostnader på ett enhetligt sätt.

### Besparingsåtgärder

Projektet 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 sen ska rivas, istället för hus G som ingår i ombyggnationen.

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

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

### Risker

Risker som är identifierade och kvarstår för etapp 2 avser framförallt det förändrade världsläget med höjda materialpriser, osäkerhet i handlingarna och en pressad tidplan.

Projektet har totalt avsatt 22 procent av entreprenadkostnaden i risk- och budgetreserv.

En ytterligare risk som kan ge negativa konsekvenser för tidplan och budget är det pågående tunnelbanebygget i direkt anslutning till skolfastigheten. För att undvika krockar med sidoentreprenader hålls därför löpande samrådsmöten med berörda parter.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att förslaget att bygga om och utveckla Drivhuset till att kunna inrymma dels högstadium och dels en ny 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 koncernledningen och stadsledningskontoret anser är positivt.

Årshyran per elevplats uppgår till 28 200 kronor. Hyresnivån är hög och med ytterligare stigande räntor är projektet på en nivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Det är därför 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.

Utifrån en samlad bedömning anser koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och ny kostnadsprognos.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna det reviderade genomförandebeslutet avseende ombyggnation av Drivhuset etapp 2 i Enskede.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Drivhuset
2. Protokollsutdrag SISAB, Drivhuset
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2023-03-09
Anette Scheibe Lorentzi, Vice Vd	2023-03-09