

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/38 Ärende 9
Dnr KS 2023/420

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Rebecca von Sydow
Telefon: 0850829325

Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, kv Vendelsö, Farsta

Förslag till beslut

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

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm
ABs om- och nybyggnad av Hästhagsskolan med en
investeringsutgift inklusive index om 451,8 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm
ABs om- och nybyggnad av Hästhagsskolan med en
investeringsutgift inklusive index om 451,8 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Projektet med att bygga om och till Hästhagsskolan initierades av behovet av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Skolan ska i samband med ombyggnationen utökas från årskurs F-6 till F-9 och kommer efter genomfört projekt ha en kapacitet om 900 elevplatser. Projektet omfattar två nya byggnader, en tillbyggnad samt att befintliga byggnader kommer att renoveras och byggas om.

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

Sedan genomförandebeslutet i bolagets styrelse 2019 har projektets kostnader ökat med 105,6 mnkr till totalt 448 mnkr. Ökningen motsvaras framförallt av den generellt högre prisnivån i byggsektorn där kostnader för el och VVS ökat mer än andra byggmaterialgrupper.

Besparingsåtgärder har utretts och vidtagits under projektets gång och alternativ till detta projekt för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde har utvärderats. I jämförelse med dessa är om- och nybyggnationen av Hästhagsskolan det mer kostnadseffektiva alternativet.

Sedan produktionsstart i augusti 2021 har cirka 261 mnkr upparbetats fram till mars 2023. Projektets tidplan är förskjutet ett halvår, vilket beror på en utdragen upphandlingsprocess med överklaganden och mer omfattande sprängningsarbeten än beräknat. Nytt färdigställande beräknas bli höstterminen 2024.

Det rådande omvärldsläget med ökande byggkostnader, inflation och det ekonomiska läget kräver noggrann styrning och prioritering av stadens investeringsprojekt. Koncernledningen och stadsledningskontoret följer löpande stadens investeringar samt bistår bolag och förvaltningar med stöd i prioriteringar i tid och omfattning, samt kontinuerlig behovsprövning.

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

Bakgrund

Projektet med att bygga om och bygga till Hästhagsskolan initierades av behovet av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Syftet med projektet är att tillskapa 480 nya platser genom att utöka befintlig F-6 till F-9, med tre paralleller. Totalt kommer kapaciteten uppgå till 900 elevplatser.

I samband med om- och nybyggnationen genomförs underhållsåtgärder som fastigheten har behov av. Flertalet av byggnadernas tekniska system är uttjänta och tillhörande lokalytor är i behov av renovering. Befintliga hus A, B, och C ska byggas om och underhållas. Utöver det kommer två nya byggnader G och H att uppföras samt tillbyggnad ske av matsal, hus J. Tillkommer gör även ett miljöhus och förrådsbyggnad (se bild på sida 4).

Genomförandebeslut för projektet godkändes i Skolfastigheter i Stockholm ABs (SISAB) styrelse och i utbildningsnämnden 2019. Den beslutade investeringsutgiften var då 342,4 mnkr. Projektkostnaden har sedan 2019 ökat med 105,6 mnkr till 448 mnkr (451,8 inklusive indexpåslag), vilket i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsregler föranleder ett reviderat genomförandebeslut, då projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr).

Ökningen om 105,6 mnkr består framförallt av ökade materialkostnader till följd av marknadsläget med generella kostnadsökningar.

Sedan genomförandebeslutet togs 2019 har prognosen för antalet elever i stadsdelsnämndsområdet kraftigt skrivits ner. Detta beror främst på förändrade och förskjutna tidplaner för den planerade bostadsbyggnationen i området. Istället för en ökning med 2 500 barn i skolpliktig ålder visar aktuell befolkningsprognos på en ökning med cirka 300 barn fram till 2031. I och med det minskade behovet av elevplatser så tog utbildningsnämnden i januari 2023 beslut om att avbryta utbyggnationsprojektet på Kvickenstorpsskolan. Samtidigt ses behovet av andra planerade projekt i området över och hanteras i samband med framtagandet av lokalförsörjningsplanerna.

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.



Placering av fastigheten Vendelsö 2- Hästhagsskolan

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Gemensamt samråd har genomförts med SISAB och utbildningsförvaltningen.

Ärendet

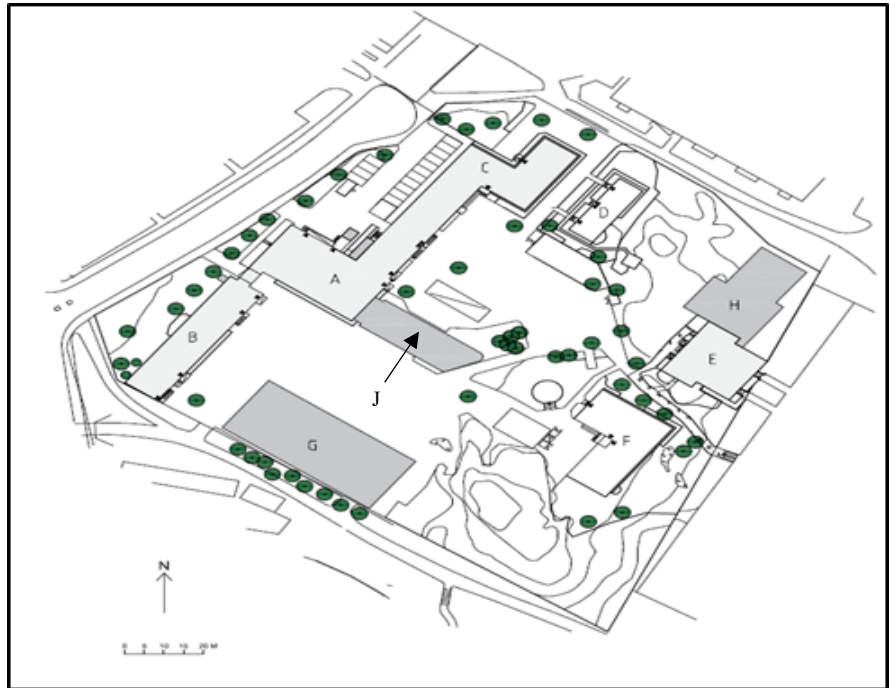
Projektet

Syftet med projektet är att öka kapaciteten med 480 elevplatser samt genomföra initierade underhållsåtgärder på Hästhagsskolan. Detta är oförändrat sedan genomförandebeslutet togs 2019. Likaså är omfattningen oförändrad bortsett från tillägsbeställningar från utbildningsnämnden om totalt 4,3 mnkr, som framförallt är kopplade till tillgänglighetsanpassningar.

Flertalet av byggnadernas tekniska system är uttjänta och tillhörande lokalytor är i behov av renovering. Befintliga hus A, B, och C ska byggas om samt underhållas. Utöver det kommer två nya byggnader hus G och H att uppföras samt tillbyggnad av matsal, hus J samt ett miljöhus och en förrådsbyggnad.

Kvarstående arbeten som inte ryms i befintlig projektbudget som fattades i genomförandebeslutet, men som krävs för färdigställande i samtliga byggnader inkluderar rumskompletteringar såsom målning och golvläggning samt utvändiga markarbeten och preparering av skolgårdsutrustning.

Efter genomfört projekt kommer skolan ha en kapacitet om 900 elevplatser.



Situationsplan om- och nybyggnation Hästhagskolan. Hus A, B, och C ska byggas om samt underhållas. Hus G och H avser nybyggnation samt tillbyggnad av matsal, J.

Alternativ

Utbildningsnämnden tog i januari 2023, med anledning av det minskade behovet av elevplatser, beslut att avbryta utbyggnationsprojektet på Kvickenstorpsskolan.

Utbildningsnämnden har sett över det sammanlagda behovet av skolplatser i Farsta för att uppnå en effektiv och optimerad lokalförsörjning. Detta hanteras i arbetet med lokalförsörjningsplanerna som sedan sammanställs till stadens övergripande lokalresursplan, vilken kommunstyrelsen tar beslut om.

Tidplan och beslut

Projektet har ett beräknat färdigställande till höstterminen 2024, vilket är ett halvår senare än ursprunglig tidplan. Anledningen till förseningen beror främst på en utdragen upphandlingsprocess med överklaganden samt att de planerade sprängningsarbetena i projektet blev mer omfattande än beräknat.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden i mars och april 2023. Ärendet planeras därefter att beslutas i koncernstyrelsen och i kommunstyrelsens

ekonomi- och trygghetsutskott under maj och därefter följer kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige i juni.

Ekonomi

Det generella kostnadsläget i omvärlden och särskilt den indexutveckling som under senaste året skett i byggbranschen har medfört ökade entreprenadkostnader. Den totala investeringsutgiften bedöms uppgå till 451,8 mnkr, inklusive beräknat indexpåslag för kvarstående del om cirka 3,8 mnkr.

Totalt innebär detta en ökning med 105,6 mnkr, varav 98,4 mnkr är utbildningsnämndens och 7,2 mnkr är SISABs del. Utöver kostnadsökningar som beror på den generella Indexutvecklingen inom byggsektorn har tilläggsbeställningar från utbildningsnämnden, i syfte att förbättra tillgängligheten på skolan, tillkommit sedan genomförandebeslutet.

Utbildningsnämndens del av den totala investeringsutgiften uppgår till 393,4 mnkr och SISAB:s del till 58,4 mnkr.

Utbildningsnämndens hyresgenererande investeringsutgift uppgår till 402,6 mnkr, inklusive kostnad för kreditiv och omkostnadstillägg.

Upparbetade kostnader uppgick i mars 2023 till cirka 261 mnkr.

Den tillkommande hyran för utbildningsnämnden det första året beräknas med 2023 års internränta på 2,41 procent till 28,8 mnkr exklusive indexuppräknig. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 27,2 mnkr med en ränta på 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent). Tillsammans med befintlig årshyra innebär detta en total årshyra för utbildningsnämnden om 35,6 mnkr och en årshyra per elevplats om 39 600 kr eller 37 700 kr kronor räknat med kalkylberäkningsprocent.

Besparingsåtgärder

Löpande under projektets gång har projektet sett över potentiella besparingsåtgärder och genomfört flera kostnadsbesparingar. Som exempel har nya fönster med högre energieffektivitet köpts in, då det visat sig att det är mer långsiktigt kostnadseffektivt. Därutöver har två utvändiga hissar i ombyggnadsdelen ersatts av en invändig hiss.

SISAB har även utökat sin bemanning i projektet, med egen projektledare och projektansvarig i syfte att öka möjligheterna till kostnadskontroll och ett mer proaktivt arbetssätt.

Risker

Marknadsläget är fortsatt osäkert och projektet konstaterar att risk för ytterligare prisökningar inte kan uteslutas i de kvarstående delarna. I det ursprungliga genomförandebeslutet avsattes 44,4 mnkr för oförutsedd risk. Hittills i projektet har 19,8 mnkr förbrukats och avser ökade kostnader relaterat till bjälklag, mark, sprängning, överklaganden, konjunkturen och ändrade myndighetskrav. Resterande 24,6 mnkr (motsvarande 13 procent av återstående investeringsutgift) avser täcka risker kopplade till markarbeten som avser skolgårdsytan samt eventuellt förlängd produktionstid.

Synpunkter och förslag

Det rådande läget i omvärlden med stigande byggkostnader, inflation och det ekonomiska läget medför stora utmaningar i flera av stadens investeringsprojekt. Nödvändiga investeringsprojekt ska samtidigt genomföras för att fullgöra stadens uppdrag och säkerställa behov av skolplatser såväl effektivt som kvalitativt. Stadens bolag och förvaltningar behöver ta ett stort ansvar för att säkerställa noggranna prioriteringar och styrning av projekten i syfte att hålla budgeten och samtidigt leverera utan avvikelse i varken tid eller kvalitet. Koncernledningen och stadsledningskontoret vill betona vikten av tillförlitliga kalkyler och goda beslutsunderlag i tidiga skeden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kommer löpande att bistå bolag och förvaltningar med stöd i samband med prioriteringar i tid och omfattning tillsammans med kontinuerlig behovsprövning av exempelvis verksamhetslokaler.

Målsättningen med projektet om- och nybyggnation i Hästhagsskolan är att tillskapa 480 nya elevplatser i kombination med att genomföra underhållsåtgärder i eftersatta lokaler. Projektet har utvärderats och utretts i relation till andra alternativ, för att säkerställa behovet av skolplatser i området. Utbildningsnämnden och SISAB har konstaterat att Hästhagsskolan är det mest lämpade projektet att gå vidare med. Tidigare aktuella projekt har utifrån detta prioriterats bort.

Projektet har även genomfört olika besparingsåtgärder i syfte att minimera kostnadsökningen, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret ser som positivt. Arbetet med besparingar och prioriteringar i och bland projekt ska och kommer fortsätta under kvarstående delar i projektet.

Risker för de återstående delarna är identifierade, men även det fortsatta marknadsläget är en fortsatt risk för ytterligare kostnadsökningar. Avsatt riskbuffert utgör en något högre andel än i ursprungsbudgeten men projektet uppmanas dock fortsatt aktivt bevaka och följa detta.

Årshyran per elevplats uppgår till 39 600 kronor, vilket är högt och på en nivå som normalt sett inte föreslås godkännas. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att skolbyggnaden är centralt placerad i området och har därmed mycket goda förutsättningar att långsiktigt tillgodose behovet av skolplatser. Den geografiska placeringen tillgodoser därför en långsiktig användning vilket, tillsammans med övriga åtgärder, medger avsteg vid bedömningen av hyresnivå. Med ytterligare stigande räntor och utveckling av kostnadsläget i byggsektorn behöver SISAB och utbildningsnämnden aktivt arbeta med prioriteringar i projektet och ytterligare utreda och utvärdera möjliga besparingar för att hålla nere kostnader.

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 om- och nybyggnation av Hästhagsskolan.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Hästhagsskolan
2. Protokollsutdrag SISAB, Hästhagsskolan
3. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-04-27
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-04-26