

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/22 Ärende 8
Dnr KS 2023/225

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Rebecca von Sydow
Telefon: 0850829325

Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och nybyggnation av Vällingbyskolan, kv Brevvågen 2

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 ombyggnad av Vällingbyskolan med en
investeringsutgift inklusive index om 419 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm
ABs ny- och ombyggnad av Vällingbyskolan med en
investeringsutgift inklusive index om 419 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden
föreslår en ny- och ombyggnation av Vällingbyskolan. I samband
med ett omfattande underhållsbehov och avveckling av tillfälliga
lokaler föreslås en utökning av antalet elevplatser, då det idag råder
brist på högstadieplatser i Hässelby-Vällingby.

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

Projektets kostnader har sedan genomförandebeslut i SISAB:s styrelse och i utbildningsnämnden 2021 ökat med totalt 142 mnkr. Ökningen motsvaras dels av indexuppräkningsökningar om 60 mnkr och dels av övriga kostnadsökningar om 82 mnkr, där merparten omfattas av ökade entreprenadkostnader. Kostnadsökningen fördelas lika mellan nyproduktionen och upprustningen.

SISAB och utbildningsnämnden har utvärderat projektet i relation till övriga alternativ som utretts för att säkerställa behovet av högstadieplatser i området. Bedömningen är att de platser som kan tillskapas i närliggande skolor inte är tillräckligt. Det finns även behov av kapacitetsökning i Vällingbyskolan. Att utöka Vällingbyskolan inom den befintliga tomträtten uppfattas som en effektiv lokalplanering då skolan dessutom har en strategiskt god placering för högstadieplatser samt även är ett bra alternativ för fler platser i anpassad grundskola.

Projektet är i dagsläget pausat då SISAB och utbildningsnämnden granskat projektet med anledning av rådande kostnadsutveckling. Förseningen uppgår till drygt ett år och beräknat datum för färdigställande är första kvartalet 2028.

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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser utifrån en samlad bedömning att projektet om- och tillbyggnation av Vällingbyskolan ska slutföras enligt ursprunglig omfattning och ny kostnadsprognos.

Bakgrund

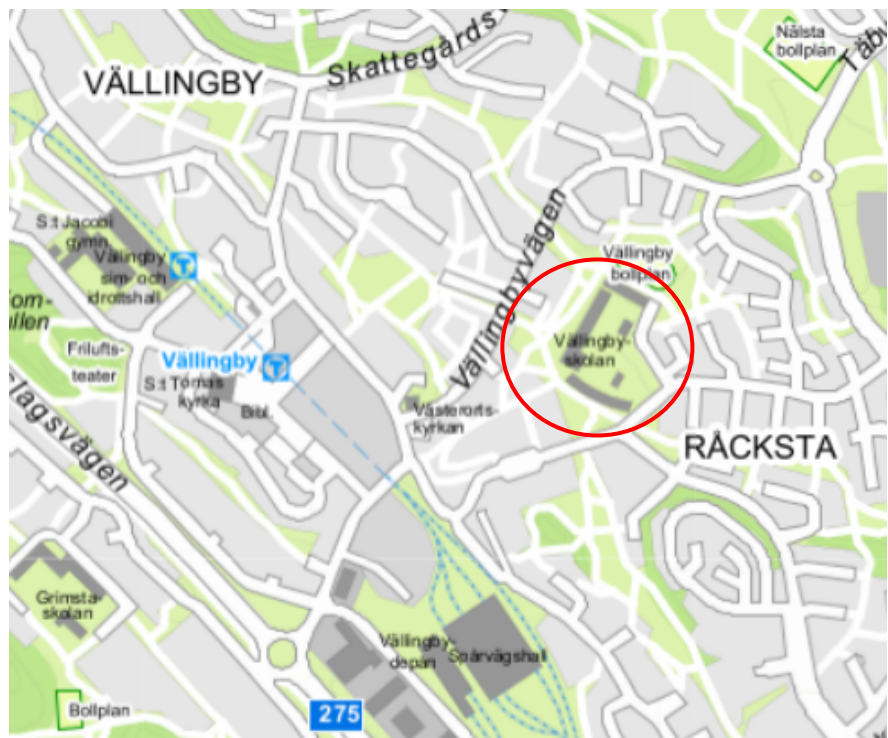
SISAB och utbildningsnämnden föreslår en om- och tillbyggnation av Vällingbyskolan. Projektet har initierats med anledning av underhållsbehov på skolan. Köket behöver genomgå renovering och underhåll samt verksamhetsanpassas, tekniska system i fastigheten är utjänta och flera byggnader behöver avvecklas. SISAB och nämnden föreslår att i samband med dessa åtgärder utöka antalet elevplatser på skolan då det råder brist på både högstadieplatser i västerort samt platser för anpassad grundskola, tidigare benämnt grundsärskola.

År 2021 fattades genomförandebeslut i SISAB:s styrelse och i utbildningsnämnden med en investeringsutgift om 257 mnkr exklusive index, varav utbildningsnämndens del var 155 mnkr. Investeringsutgiften har sedan dess ökat och bedöms nu uppgå till 419 mnkr inklusive index, varav utbildningsnämndens del är 241,2 mnkr.

Utöver denna investeringsutgift har uppförandet av en paviljong tillkommit sedan genomförandebeslutet, med en total projektkostnad om 15,7 mnkr. Detta har hanterats som ett separat beslut i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden. Paviljongen kommer, tillsammans med en befintlig paviljong på Nälstaskolan att möta det behov av elevplatser som finns under evakueringen av Vällingbyskolan.

I enlighet med kommunfullmäktiges investeringsregler föranleder projektets bedömda investeringsutgift ett reviderat genomförandebeslut, då projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr).

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 innehålla redovisade kostnader på ett enhetligt sätt.



Ärendets beredning

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

Ärendet

Projektet

Om- och nybyggnationen av Vällingbyskolan syftar till att renovera skolan och samtidigt utöka kapaciteten till maximalt 1 170 elevplatser, från dagens 915 elevplatser. Utbildningsnämnden avser även att utöka den anpassade grundskolan från 15 till 25 platser. Att ha anpassad grundskola innebär att det totala antalet elevplatser på skolan skrivs ner från 1 170 elevplatser till 1 105 elevplatser. Möjlighet finns att växa till den maximala kapaciteten, om behovet av anpassad grundskola i framtiden skulle minska eller helt upphöra.

Projektet avser nybyggnation av hus L, som kommer bestå av matsal, kök och verksamhet för anpassad grundskola. Ytan för hus L har sedan genomförandebeslut ökat med 298 kvm, vilket avser fläktrum.

Hus A kommer genomgå renovering, underhåll och verksamhetsanpassningar och befintlig matsal kommer att flyttas till nybyggda hus L.

Hus G, som har nått sin tekniska livslängd och är uttjänt, kommer att rivas för att ge plats åt hus L. Två paviljonger som idag saknar bygglov samt är tekniskt uttjänta kommer att rivas.

För att kunna fortsätta bedriva verksamheten i skolan kommer nybyggnationen av hus L ske innan upprustningen av hus A kan genomföras.



Situationsplan Vällingbyskolan, nybyggnation hus L, ombyggnation och renovering av hus A. Hus G och paviljongerna kommer att rivas. Hus B och D renoverades under 2020, hus C är bostäder och hus H ingår inte i projektet.



Illustrationsbild över ny byggnad, Hus L, fasad mot skolgård.

Alternativ

SISAB och utbildningsnämnden har utrett och utvärderat olika alternativ för att möta behovet av elevplatser i området, då det i Hässelby-Vällingby råder en generell brist på elevplatser i årskurserna 7-9.

De alternativ som studerats är Sundbyskolan, där det pågår ett projekt för att utöka antalet högstadieplatser samt Spånga grundskola där simulering gjorts för att utöka verksamheten med högstadium. Inget av dessa alternativ bedöms i tillräcklig utsträckning tillgodose behovet.

Evakueringslösning

I samband med renoveringen av hus A kommer cirka 600 elever att behöva evakueras. Som lösning avser SISAB och utbildningsnämnden att dels nyttja en paviljong på Nälstaskolan, avsedd för knappt 300 elever och dels att uppföra en ny paviljong på Vällingbyskolan med kapacitet för drygt 300 elever. De två paviljonger som idag finns på skoltomten saknar bygglov och är även tekniskt uttjänta, varför de kommer rivas och ge plats åt en ny paviljong.

Paviljonglösningen på Vällingbyskolan uppgår till 15,7 mnkr med en hyresgenererande investeringsutgift för utbildningsnämnden om 14,7 mnkr och en tillkommande första årshyra om 6,4 mnkr, exklusive indexreglering. Beslut erhöles i SISAB:s styrelse och i utbildningsnämnden i mars 2023.

Tidplan och beslut

Projektet är i dagsläget pausat då SISAB och utbildningsnämnden granskat projektet med anledning av rådande kostnadsutveckling. Förseningen uppgår till drygt ett år och beräknat datum för färdigställande är första kvartalet 2028.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse och utbildningsnämnden i mars 2023. Ärendet planeras för beslut i koncernstyrelsen för Stadshus AB och i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott under maj och därefter följer kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i juni.

Ekonomi

Kostnaden för ny- och ombyggnationen har efter detaljprojektering och nya kalkyler ökat. Totalt uppgår ökningen till 142 mnkr, vilket fördelas lika mellan nyproduktionen av hus L och upprustningen av hus A. Kostnadsökningen om 71 mnkr avseende hus L tillfaller fullt ut utbildningsnämnden medan SISAB:s del av kostnadsökningen för hus A uppgår till 60 mnkr av de totalt 71 mnkr.

Det generella kostnadsläget i omvärlden och den indexutveckling som skett i byggbranschen är bakgrunden till de ökade kostnaderna. Den totala investeringsutgiften bedöms i detta läge till 419 mnkr inklusive indexpåslag om 25 mnkr fram till färdigställande 2028. Utbildningsnämndens del av investeringsutgiften uppgår till 236 mnkr och SISAB:s del till 183 mnkr. Hittills i projektet är inga kostnader upparbetade.

Utbildningsnämndens hyresgenererande investeringsutgift redovisas till 241,2 mnkr, exklusive indexreglering.

Projektkostnader	Beslut 2021*	Beslut 2023**	Avvikelse
Entreprenad	169,9	267,7	97,8
Projektering	40,5	50,2	9,7
Byggherrekostnader	9,3	17,5	8,2
Risk	31,1	56,6	25,5
Konst	1,0	1,6	0,6
Summa	251,8	393,6	141,8

* Genomförandebeslut i SISABs styrelse, basmånad september 2020

** Rev genomförandebeslut i SISABs styrelse, basmånad september 2022

SISAB och utbildningsnämnden redovisar den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, till 17,6 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 16,6 mnkr om räntan är 2,0 procent (kalkylberäkningsprocent). Den totala årshyran för utbildningsnämnden år 1 uppgår till 29,6 mnkr. Årshyran per elevplats är summerad till 25 300 kr.

Besparingsåtgärder

SISAB och utbildningsnämnden har analyserat möjliga åtgärder för att sänka kostnaderna, men i detta skede har inga potentiella besparingsåtgärder identifierats som inte medför negativa effekter på kraven eller behovet av elevplatser. Att fortsatt nyttja de paviljonger som idag finns uppställda har övervägts, men dels står den ena på mark som behövs för att bygga hus L och dels har byggloven gått ut. Utifrån dessa faktorer föreslås en rivning och uppförande av en ny paviljong.

SISAB och utbildningsnämnden avser att arbeta med besparingar löpande i projektet.

Risker

Projektet har totalt 21 procent av entreprenadkostnaden avsatt i riskbuffert, där merparten avser risk för ökade entreprenadkostnader i både ny- och ombyggnationen.

Risker som är identifierade avseende hus A avser framförallt osäkerhet i relationshandlingarna, ej genomförd detaljprojektering av fläktrum och ej genomförd dränering. Riskbuffert är även avsatt för ändring- och tillägsarbeten (ÄTA) under produktion.

Avseende hus L har projektet konstaterat en risk med att byggarbetsplatsen är trång, vilket kan innebära begränsningar i produktionen och ökade kostnader som följd. Övriga risker avser komplicerad grundläggning och ÄTA under produktion.

Marknadsläget är fortsatt osäkert och projektet konstaterar att risk för ytterligare prisökningar inte kan uteslutas framöver.

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.

Förslaget att utöka Vällingbyskolan inom den befintliga skoltomtsrätten anses som en effektiv lokalplanering. Skolan har en strategisk god placering för en utökning av högstadieplatser. Vällingbyskolan har även utvärderats i relation till övriga alternativ för att säkerställa behovet av högstadieplatser i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde.

Projektet har ännu inga utarbetade kostnader och är idag pausat i väntan på nya beslut, vilket föranletts av de nya kalkylerna som redovisar ökade kostnader både avseende ny- och ombyggnationen. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera en kostnadsökning av betydlig omfattning om totalt 142 mnkr sedan genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att hyreskostnaden för det första året uppgår till 29,6 mnkr exklusive paviljong, vilket per elevplats, räknat med en maximal kapacitet om 1 170 elever, ger en hyreskostnad om 25 300 kronor per plats. Det är en hög, men inte orimlig hyresnivå. Vid ett elevantal om 1 105 inklusive anpassad grundskola uppgår årshyran per plats till 26 800

kronor. Hyresnivåerna är oavsett maximal kapacitet eller inte, höga och det är nödvändigt att projektet i det kommande arbetet aktivt arbetar med prioriteringar för att hålla nere tidsåtgång och kostnader. Det är dock positivt att skolan byggs om med flexibilitet så att justeringen kan göras utifrån en förändrad behovssituation av platser i anpassad grundskola.

Koncernledningen och stadsledningskontoret finner evakueringslösningen godtagbar. Utbildningsnämnden har utrett alternativ och funnit denna lösning mest tids- och kostnadseffektiv. Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret vill påpeka vikten av att nämnden prövar att nyttja paviljongen även efter evakueringsperioden för att därmed få större nytta av investeringen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser utifrån en samlad bedömning att projektet ska slutföras enligt ursprunglig omfattning och ny kostnadsprognos.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna det reviderade genomförandebeslutet avseende ny- och ombyggnation av Vällingbyskolan.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Vällingbyskolan
2. Protokollsutdrag SISAB, Vällingbyskolan
3. Investeringskalkyl Vällingbyskolan hus A (SEKRETESS)
4. Investeringskalkyl Vällingbyskolan hus L (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