

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/23 Ärende 11
Dnr KS 2024/180

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 ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs
ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en
investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde
godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs
ombyggnation av Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede med en
investeringsutgift om 408,4 mnkr i nominellt penningvärde
godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Under pågående etapp 2 för projektet i kvarteret Drivhuset 1,
Betty Petterssons gymnasium och blivande grundskola, har
projektet upptäckt skador på taket i tre byggnader. Skadorna innebär
risker för takkonstruktionens bärighet och behöver skyndsamt
åtgärdas.

Enligt tidigare reviderat beslut från maj 2023 har den pågående

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

ombyggnationen etapp 2 en beslutad projektkostnad om 319 mnkr. Den tillkommande investeringsutgiften avser underhåll och byte av vindbjälklag och tak och finansieras av SISAB i sin helhet. Totalt uppgår den reviderade investeringsutgiften till 408,4 mnkr i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande.

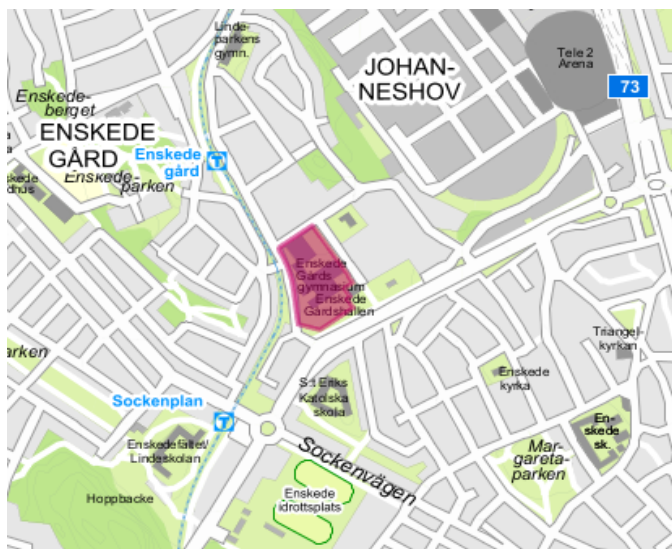
Projektet har genomfört en kompletterande utredning som bekräftar skadornas omfattning och utbredning. SISAB har initierat ett utvecklingsarbete för att kartlägga liknande problematik i fastighetsbeståndet och har utvecklat sina rutiner för statusbesiktningar vid projektering för att undvika liknande situationer.

Det utökade underhållsarbetet ska enligt bolagsstyrelsen inte påverka den hyresgenererande investeringsutgiften och utbildningsnämndens projektkostnad är därmed oförändrad.

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

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, ska tillskapa 600 högstadiplatser och 600 gymnasieplatser för samnyttjande av fastighetens byggnader. Projektets etapp 1 färdigställdes till vårterminen 2023. Kostnaden för etapp 1 blev cirka 66 mnkr.



Genomförandebeslut för projektets andra etapp erhöles i SISAB:s styrelse i november 2021 och produktionen startade i juni 2023. Den beslutade projektkostnaden vid styrelsebeslutet var bedömd till 232 mnkr. Projektkostnaden ökade därefter till 319 mnkr, vilket innebar ett reviderat genomförandebeslut i bolagets styrelse, utbildningsnämnd, koncernstyrelse, kommunstyrelse och kommunfullmäktige under våren 2023.

I samband med rivningsarbeten inom den pågående entreprenaden för etapp 2 upptäcktes brister i vindsbjälklagen av lättbetong som finns i hus C, D och F (se bild 2). 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 rivras och ersättas. Åtgärderna innebär utgifter som kräver reviderat beslut i kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

Skollokalerna i kvarteret Drivhuset 1 omfattas av pågående underhåll och verksamhetsanpassning för att tillskapa 1 200 skolplatser. Etapp 1 färdigställdes 2023 och produktionen av etapp 2 pågår.

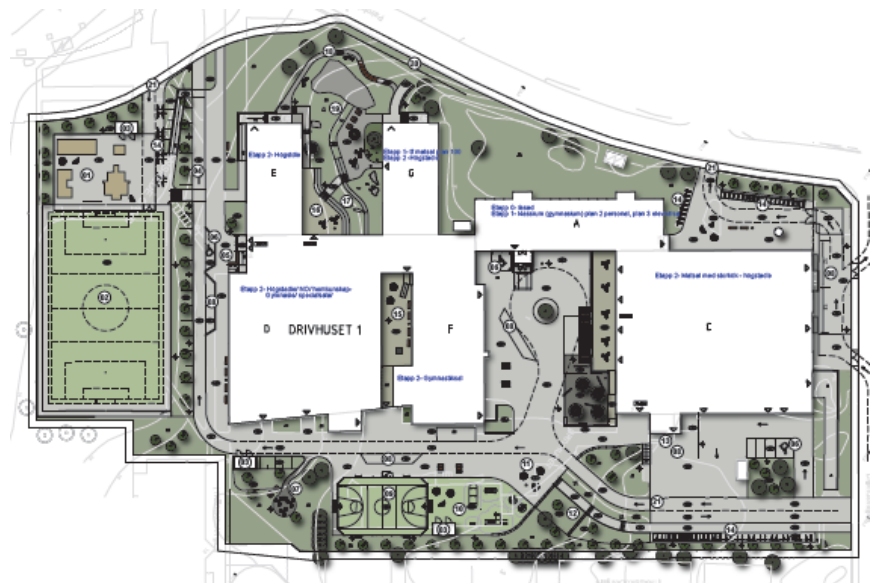


Bild 2. Illustrationsplan över färdigt projekt. Ombyggnation av hus A o G (etapp 1) och renovering av hus C, D, E, F, G (etapp 2)

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. Inventeringen visade på 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.

Förebyggande åtgärder

SISAB kommer under våren 2024 att inventera samtliga fastigheter med denna typ av takkonstruktion för att säkerställa säkerheten i fastigheterna och undvika akuta underhållsåtgärder.

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

Tidplan och beslut

Projektets andra etapp planeras vara färdigställd till höstterminen 2026, vilket är ett år senare än ursprunglig tidplan. Det nya högstadiet startar då sin verksamhet och Betty Petterssons gymnasium utökar sin verksamhet. Gymnasieverksamheten ska nå full kapacitet läsåret 2027/2028.

Reviderat genomförandebeslut har beslutats i SISAB:s styrelse i februari 2024. Ärendet planeras i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB under mars och därefter följer kommunstyrelsen i april och slutligen i kommunfullmäktige i maj.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för denna etapp bedöms uppgå till 408,4 mnr, i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en beräknad kostnadsutveckling till projektets färdigställande. Av detta uppgår SISAB:s del till 174,6 mnr.

Investeringsutgift (mnkr)	Reviderat beslut 2024
Investeringsutgift, nominellt penningvärde	408,4
varav indexuppräknings	34
Investeringsutgift, dagens penningvärde (dec 2023)	374,4
SISABs del av projektkostnaden	174,6

I investeringsutgiften om 408,4 mnkr ingår framtida indexuppräknings med 34 mnkr. Projektets investeringsutgift beräknas till 374,4 mnkr i penningvärde december 2023.

Sedan det reviderade genomförandebeslutet togs med en investeringsutgift om 319 mnkr i nominellt penningvärde har projektets andra etapp ökat med 89,4 mnkr, vilket förklaras av ökade kostnader för att åtgärda taket och ventilationsinstallationer. Hittills upparbetade kostnader i projektets andra etapp är cirka 41 mnkr. Av den tidigare riskreserven har 31,0 mnkr nyttjats för de kalkylerade risker som fallit ut. Bedömningen är att den kvarvarande riskreserven om cirka 26 mnkr behövs för de risker som fortfarande kvarstår i projektet. Utbytet av takkonstruktion kan inte rymmas inom befintlig riskreserv och budgeten behöver utökas för att säkerställa konstruktionens bärighet.

Det utökade underhållsarbetet ska enligt bolagsstyrelsen inte påverka den hyresgenererande investeringsutgiften och utbildningsnämndens projektkostnad är därmed oförändrad.

Besparingsåtgärder

Projektet arbetar löpande med att se över potentiella besparingsåtgärder, 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.

Projektet stärker styrningen av projektet och det innebär att styrgruppen förstärks med ytterligare kompetens. 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.

Risker

Sammanlagt har SISAB avsatt 57 mnkr i risk, oförutsedda kostnader och budgetreserv. Projektets kvarvarande riskreserv uppgår till cirka 26 mnkr, varav 10 mnkr avser kostnader för

underhållsåtgärder rörande taken. De prioriterade riskerna är enligt bolaget kopplade till byggnadernas skick, som först kan fastställas efter att undertaksplattorna demonterats. Även bygglov för taken kan innebära risk för förskjutningar samt den samordning som kommer krävas mellan skolverksamhet och byggarbetsplats vilket kan innebära anpassningar och förseningar.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISAB behöver vidta föreslagna åtgärder för att säkerställa säkerheten i skolbyggnaderna och därmed kunna bedriva skolverksamhet för både högstadie- och gymnasieelever.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser det nödvändigt att SISAB vidtagit ett utvecklingsarbete för att kartlägga liknande problematik i fastighetsbeståndet och även utveckla sina rutiner för statusbesiktningar vid projektering. Risken att en liknande situation uppstår igen behöver minimeras.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att den hyresgenererande investeringsutgiften för utbildningsnämndens del är oförändrad. För att bibehålla detta krävs noggrann uppföljning inom projektet tillsammans med utbildningsnämnden.

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 projekt Drivhuset 1 etapp 2 i Enskede.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag, SISAB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-03-15
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-03-15