



Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s projekt Drivhuset etapp 2, i Enskede

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm AB:s ombyggnad av projekt Drivhuset etapp 2 i Enskede med en investeringsutgift inklusive index om 319 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråd Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

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 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 projekteringskedet, 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 Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och ny kostnadsprognos.

Beredning

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

Föredragande borgarrådets synpunkter

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

Vi delar därför Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets bedömning att projektet ska slutföras enligt i genomförandebeslutet föreslagen omfattning och ny kostnadsprognos.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Drivhuset, Dnr KS 2022/1418-1
2. Protokollsutdrag SISAB, Drivhuset, Dnr KS 2022/1418-2
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1-3 §§), Dnr KS 2022/1418-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats från 232 mnkr till 307 mnkr (319 mnkr inklusive index) sedan det föregående genomförandebeslutet, där en stor del av ökningen är hänförlig till ökade produktionskostnader och tillkommande utredningar. Då projektet redan är inne i genomförandefasen är det inte rimligt att avbryta produktionen. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 26 april 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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.

Utöver etapp 1 och 2 pågår fasadrenovering för Hus A i ett separat projekt.

Stockholms Sstadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 mars 2023 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå 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.

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.

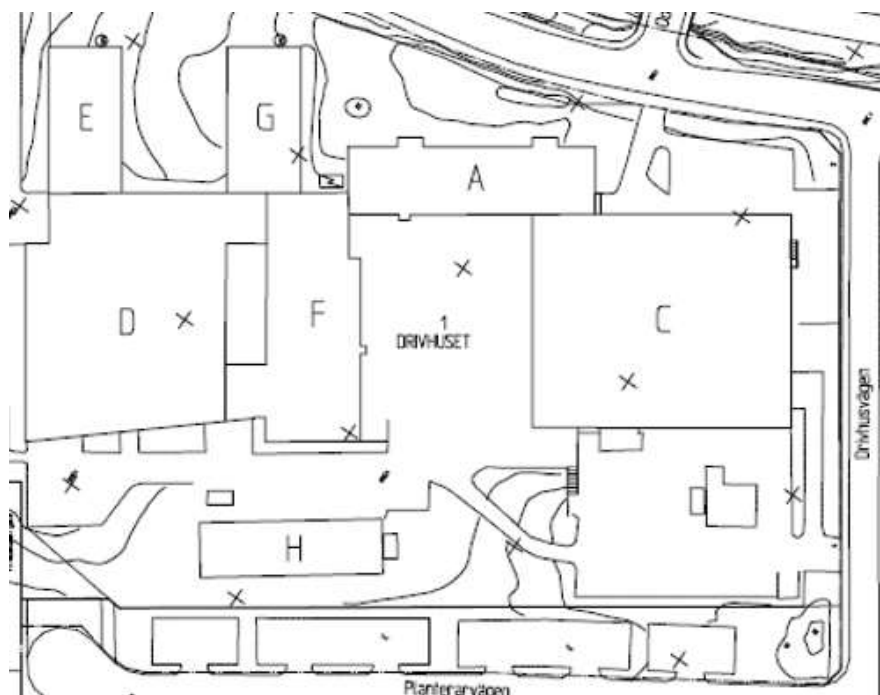
Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet

Ombyggnationen av kvarter Drivhuset syftar till att ändra verksamheten i den byggnad som tidigare var Enskede Gårds yrkesförberedande gymnasium till en

kombinerad skola med gymnasium med högskoleförberedande program samt grundskola för högstadium. I samband med ombyggnationen genomförs underhållsarbeten i byggnaderna. Skolan planeras för totalt 1 200 elever med vardera 600 elevplatser för gymnasiet respektive högstadiet. Fördelningen av gymnasie-/högstadiplatser byggs med flexibilitet och kan förändras över tid.

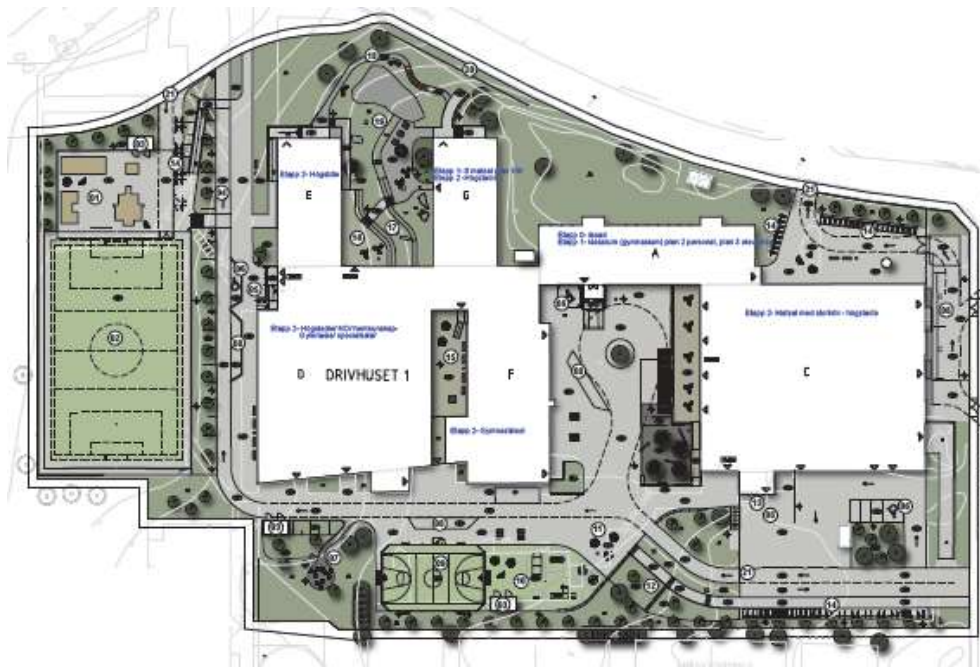
Projektet är uppdelat i två etapper. Detta beslutsunderlag avser etapp 2, som omfattar ombyggnad och renovering av hus C-G. Sedan inriktningsbeslutet för etapp 2 har rivning av paviljongbyggnaden, hus H, etablering av skolgården samt en rad andra verksamhetsanpassningar tillkommit.



Situationsplan Drivhuset, ombyggnation av hus A o G (etapp 1) och renovering av 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.

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.



Illustrationsplan över färdigt projekt.

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. Indexuppräknigen 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 föreslagna 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.