

**Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB
Utbildningsförvaltningen**

Dnr SISAB 2023/137
Dnr UTBF 2023/916

Handläggare
Utbildningsförvaltningen
Marcus Hellsing
Telefon: 08-50833687

Till
Utbildningsnämnden
2023-04-27

SISAB
Susanne Christensson
Telefon: 08-50846059

Styrelsen för SISAB
2023-03-22

Om- och nybyggnation Hästhagsskolan, kvarter Vendelsö 2

Reviderat Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Hästhagsskolan kv. Vendelsö 2 med en projektkostnad om 451,8 mnkr, inkl. index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Hästhagsskolan, kv. Vendelsö 2 med en projektkostnad om 451,8 mnkr, inkl. index.
2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.
3. Att beslutet justeras omedelbart.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag till reviderat genomförandeförslag för projekt om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, kv. Vendelsö 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 402,6 mnkr med en tillkommande första årshyra om cirka 28,8 mnkr.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott godkännande av reviderat genomförandeförslag för projektet om- och nybyggnation av Hästhagsskolan, kv. Vendelsö 2 till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 402,6 mnkr med en tillkommande första årshyra om cirka 28,8 mnkr.

Sammanfattning

Om- och nybyggnationen av Hästhagsskolan har initierats då det finns ett behov av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Projektet har pågått under flera år och produktionen påbörjades augusti 2021. Skolan ska i samband med ombyggnationen utökas från årskurs F-6 till F-9. Utökningen består av tre nya paralleller i årskurs 7–9 samt en ytterligare parallell i årskurs F-6 så att även låg- och mellanstadium får tre paralleller. Skolan kommer efter projektet att ha 900 elevplatser. Projektet omfattar två nya byggnader, en tillbyggnad samt att befintliga byggnader kommer att byggas om. Underhållsåtgärder kommer att utföras då flera tekniska system är uttjänta och tillhörande lokalytor är i behov av renovering.

Marknadsläget har förändrats sedan genomförandebeslut 2019 och de kostnadsökningar som detta fört med sig innebär att projektet avviker från budget. Den ökade projektkostnaden om totalt 105,6 mnkr, kräver reviderade genomförandebeslut och beror framför allt på kraftigt stigande priser inom sektorn.

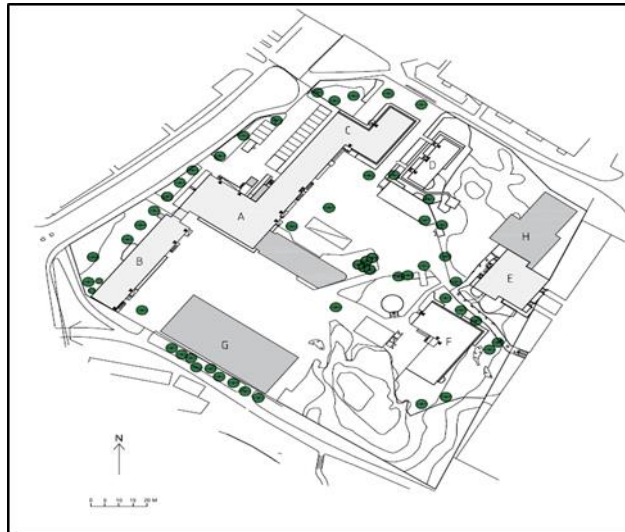
Inom projektet har besparingar utretts och genomförts för att möta kostnadsökningar med anledning av marknadsläget. Dels har fönsterbyte inneburit en långsiktigt mer kostnadseffektiv lösning. Dels har två planerade hissar som skulle placeras utvändigt, kunnat ersättas med en invändig hiss.

Sedan produktionsstart augusti 2021 har cirka 261 mnkr upparbetats fram till mars 2023. Ursprunglig projektbudget om 342,4 mnkr bedöms överskridas i augusti 2023 om nytt reviderat beslut inte fattas enligt redovisad plan. Skolan förväntas stå klar till höstterminen 2024.

Bakgrund

Om- och nybyggnationen av Hästhagsskolan har initierats då det finns ett behov av nya elevplatser i Farsta stadsdelsnämndsområde. Projektet syftar till att skapa kapacitetsökning om 480 elevplatser på skolan. Skolan ska utökas från årskurs F-6 till F-9. Utökningen består av tre nya paralleller i årskurs 7–9 samt en ytterligare

parallell i årskurs F-6 så att även låg- och mellanstadium får tre paralleller. Efter projektets genomförande kommer skolan ha 900 elevplatser. Samtidigt utförs underhåll då flera 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 G och H att uppföras samt tillbyggnad av matsal, J. Till detta tillkommer även miljöhus och förrådsbyggnad.



Sedan genomförandebeslut 2019 har projektkostnaden ökat 105,6 mnkr, till totalt 448 mnkr (med index beräknat för resterande del av entreprenaden totalt 451,8 mnkr). Ökningen föranleder behov av reviderade beslut. Marknadsläget har förändrats på grund av världsläget, vilket påverkat byggsektorn kraftigt med stora kostnadsökningar som resultat. En mindre kostnadsökning kan även kopplas till tilläggsbeställningar från utbildningsförvaltningen, detta gällande tillkommande tillgänglighetsanpassningar. Möjlighet att bära den konstaterade kostnadsökningen inom befintlig projektbudget genom minskad eller ändrad omfattning finns inte.

Ursprungligt genomförandebeslut för projektet fattades i SISAB:s styrelse 2019-05-29 samt i kommunfullmäktige 2019-10-14. Projektets beslutade budget var då 357 mnkr exklusive indexreglering. Administrativa omkostnader och kreditiv borträknat, 342,4 mnkr.

Utbildningsnämnden fattade genomförandebeslut 2019-03-25. Hyresgrundande kostnaden beräknades då till 306,1 mnkr och tillkommande hyra var 16,4 mnkr. Genomförandebeslut fattades i Kommunstyrelsens ekonomiutskott 2019-05-27 utifrån 2019 års prisnivå.

Behovsanalys

Behovsanalysen i tidigare genomförandeärende visade ett behov av cirka 2500 nya elevplatser i Farsta fram till år 2040. Inom ramen för SAMS (Samordnad skolplanering i Stockholm) pekades tre nya skolor ut, två nya F-6 skolor och en årskurs 7–9 skola, inom programarbete Teliområdet/Karlsvik, samt behov att bygga ut både Hästhagsskolan och Kvickentorpsskolan till fullstora F-9 skolor med cirka 900 elever vardera. Tillsammans skulle dessa fem projekt möta behovet. Den första kapacitetsökningen behövde vara klar senast år 2023 för att möta behovet av elevplatser i området.

Sedan genomförandebeslutet togs år 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. Befolkningsprognosen fram till år 2031 visar nu att antalet barn i Farsta i skolpliktig ålder kommer öka med cirka 300 barn, vilket kan jämföras med den ökning som presenterades i genomförandeärendet, vilket var en ökning om 2500 barn fram till år 2028.

Den större ökningen av grundskoleelever i Farsta förväntas i stället ske mellan 2031–2040, denna uppgår i nuvarande befolkningsprognos till cirka 1400 elever (räknat från nivån år 2031). Den nya kapacitet som ombyggnationen av Hästhagsskolan medger bedöms vara nödvändig med anledning av flera faktorer. Främst finns ett underskott av elevplatser i de södra delarna av Farsta där det planeras nya bostäder, varför behovet av att tillskapa fler elevplatser är stort. Vidare finns brist på högstadieplatser i hela stadsdelsnämndsområdet, varför den nya högstadiekapaciteten på Hästhagsskolan innebär att fler högstadieelever kommer kunna erbjudas en högstadieplats nära hemmet, samtidigt som det avlastar övriga högstadieskolor i Farsta som har haft svårt att möta det behov som finns. Hästhagsskolan ligger nära Larsboda/Telestaden, områden där cirka 3500 bostäder planeras innan år 2031, varför skolan kommer sörja för en stor andel av de elever som kommer vara bosatta där.

Mot bakgrund av den vikande prognosen tog utbildningsnämnden i januari 2023 beslut om att avbryta utbyggnationsprojektet på Kvickenstorpsskolan. Utbildningsförvaltningen ser också utifrån nedskrivningen av prognosen över behovet av andra planerade projekt i området och kommer att återkomma med förslag i samband med lokalförsörjningsplanen.

I tidigare ärende för Hästhagsskolans kapacitetsökning redogjordes att skolan initialt skulle fungera som evakueringslösning för Kvickentorpsskolan under pågående byggprojekt. Med anledning av

beslutet att avbryta utbyggnationen av Kvickentorpsskolan är inriktningen nu istället att Kvickentorpsskolans verksamhet ska flytta över till Hästhagsskolans lokaler permanent. Kvickentorpsskolan kommer att genomgå underhåll och sedan fungera som evakueringslösning för flera skolor i området.

Kvickenstorpsskolans verksamhet har idag klasser i årkurs F-7. Skolan har även en anpassad grundskoleverksamhet som kommer att flyttas över till Hästhagsskolans lokaler. I och med flytten kan den anpassade grundskoleverksamheten på Hästhagsskolan framöver bedrivas för samtliga årskurser i grundskolan, vilket är mycket positivt utifrån ett elev- och verksamhetsperspektiv. I samband med flytten av Kvickenstorpsskolans verksamhet kommer Hästhagsskolan uppnå en fyllnadsgrad på över 50 procent från år 1. Hur Kvickentorpsskolans befintliga lokaler ska nyttjas ur ett längre perspektiv är inte beslutat i dagsläget och kommer att utredas i framtida planering. Lokalerna kommer sannolikt bli tillgängliga igen runt år 2032 efter att planerat underhåll och planerade evakueringar i området är utförda.

Ärendet

Projektets mål om att öka kapaciteten samt genomföra initierade underhållsåtgärder på Hästhagsskolan är oförändrat i detta reviderade genomförandebeslut. Likaså är omfattningen oförändrad bortsett från tilläggsbeställningar från utbildningsförvaltningen om totalt 4,3 mnkr som framför allt är kopplade till tillgänglighetsanpassningar.

I projektet har kostnader för markarbeten blivit högre än väntat, detta har hanterats inom ramen för projektets avsatta riskpeng som i ursprungligt genomförandebeslut sattes till 44,4 mnkr. Av den ursprungliga riskavsättningen kvarstår 24,6 mnkr som bedöms kunna täcka de kvarvarande riskerna.

Kostnadsökningen är i övrigt direkt kopplad till byggkostnadsindex och har resulterat i ökade kostnader om 101,3 mnkr, vilket inkluderar ökade kostnader för både material och arbete. Sedan 2022 har projektet en utökad bemanning från SISAB:s egen organisation i form av både projektansvarig och projektledare för att ge bättre förutsättningar för ett proaktivt arbetssätt och fortsatt fokus på kostnadskontroll i projektet.

Projektkostnadsökning exkl. kreditiv och omkostnadstillägg	Belopp (mnkr)	Utbildningsnämndens del
Projektkostnad exkl. index vid g-beslut*	342,4	291,6
Tilläggsbeställningar	4,3	4,3
Index	101,3	94,2
Ny projektkostnad exkl. index**	448,0	390,1
Ny projektkostnad inkl index**	451,8	

*kalkylens basmånad är mars 2019

**kalkylens basmånad är november 2022

Tidplan

Reviderat genomförandebeslut är planerat enligt följande:

Tidsplan beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-03-22
Utbildningsnämnd	2023-04-27
Kcs (Stadshus AB)	prel. Maj 2023
KsEktu	prel. Maj 2023
KS	prel. Maj 2023
KF	prel. Juni 2023

Projektets produktion har pågått sedan 2021. Projektet beslutade i november 2022 att överlämning till hyresgäst ska ske juni 2024 så att verksamheten kan starta senast höstterminen 2024.

Vid det tidigare genomförandebeslutet var bedömningen att hela projektet skulle stå klart i januari 2023. Förseningen beror på en utdragen upphandlingsprocess med överklaganden samt att de planerade sprängningsarbetena i projektet blev mer omfattande än beräknat.

Ekonomi

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisas projektets kostnader både inklusive respektive exklusive prognostiserad indexuppräknning. För utbildningsnämnden tillkommer kostnader för kreditiv samt omkostnadstillägg på projektkostnaden. Tillsammans med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB pågår ett arbete för att framöver redovisa kostnader på ett enhetligt sätt.

Projektkostnaden har ökat 105,6 mnkr och beräknas nu till 448 mnkr exklusive index. För utbildningsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kostnad för kreditiv om 13,6 mnkr. Av utbildningsnämndens kostnad om 403,7 mnkr, är 1,1 mnkr direktfinansierat och 402,6 mnkr är hyresgrundande.

Slutkostnadsprognos för projektet inklusive prognostiserad indexreglering om 3,8 mnkr beräknas till 451,8 mnkr, varav 393,4 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Besparingar

Projektet har genomfört flera kostnadsbesparingar, till exempel blev det långsiktigt mer kostnadseffektivt att köpa in nya fönster med högre energieffektivitet. Två utvändiga hissar som skulle installeras i ombyggnadsdelen ersattes också mot en invändig hiss.

Nedan syns en jämförelse mot genomförandebeslut som baseras på budgetoffert med basmånad mars 2019. Beloppen för reviderat beslut baseras på budgetoffert med basmånad november 2022 och redovisas exklusive prognostiserad indexuppräknning.

Projektkostnadsredovisning, exklusive index (mnkr)	Genomförande beslut	Reviderat genomförande beslut	Avvikelse
Ombyggnad	144,1	171,1	27,0
Ny- och tillbyggnad	198,3	276,9	78,6
Summa Projektkostnad	342,4	448,0	105,6
Omkostnadstillägg och kreditiv	14,5	13,6	-0,9
Projektkostnad, inkl omkostnadstillägg och kreditiv	356,9	461,6	104,7
SISAB:s del	50,7	57,9	7,2
Utbildningsnämndens del	306,2	403,7	97,5

Varav direktfinansierat	0,1	1,1	1,1
Varav hyresgrundande	306,2	402,6	96,5

Projektet är i produktion där cirka 261 mnkr upparbetats fram till mars 2023. I upparbetade kostnader ingår stommar och stomkompletteringar för både nya och befintliga byggnader. Ursprunglig projektbudget om 357 mnkr bedöms överskridas i augusti 2023 om nya reviderade beslut inte fattas enligt redovisad plan. Kvarstående arbeten som idag inte ryms i befintlig projektbudget men som krävs för färdigställande i samtliga byggnader inkluderar rumskompletteringar såsom målning, golvläggning, plattsättning, innertak, installationer och liknande. Även utvändiga markarbeten och preparering av skolgårdsutrustning kvarstår likväl som miljöhuset.

Ett mindre antal klassrum och gruppum i hus B och C har tidigare tagits i anspråk av stadsdelen för förskoleverksamhet. Återställningen till skolverksamhet bedöms inte utgöra några betydande tillkommande kostnader då rumsindelningen inte ändrades i samband med iordningsställande till förskola.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med 2023 års internränta på 2,41% summerad till 28,8 mnkr. Som jämförelse uppgår motsvarande årshyra till 27,2 mnkr om räntan är 2,0% (kalkylberäkningsprocent).

Tillkommande hyra, år 1 (mnkr)	ränta 2,41%	ränta 2,0%
Ombyggnad	8,4	8,0
Ny- och tillbyggnad	20,4	19,2
Summa	28,8	27,2

Fakta	
Organisation (årskurser)	F-9
Färdigställd (år)	År 2024
Befintlig kapacitet (platser)	420
Tillkommande kapacitet (platser)	480
Kapacitetsbegränsningar (ex. grundskola)	
Befintlig area (BRA)	6 008
Tillkommande area (BRA)	4 825
Ev. avgående area (BRA)	0
Area efter byggåtgärd (BRA)	10 833
Projektkostnad	448,0 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad	402,6 mnkr
Befintlig hyreskostnad (år 1)	6,7 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	28,8 mnkr
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1)	27,2 mnkr
Hyreskostnad vid färdigställande (år 1)	35,6 mnkr
Ev. direktfinansiering	1,1 mnkr

Nyckeltal	
Hyreskostnad/plats	39 600 kr/plats
Hyreskostnad/plats (beräknad med kalkylberäkningsprocent)	37 700 kr/plats
Area/plats	12,0 kvm/plats

Risker

Marknadsläget är fortsatt osäkert och risk för ytterligare prisökningar kan av samma osäkerhet inte uteslutas. I den nya kostnadsprognosen är bedömt index fram till avslut inkluderat.

I det ursprungliga genomförandebeslutet avsattes 44,4 mnkr för oförutsedd risk varav 19,8 mnkr har förbrukats i projektet hittills för ökade kostnader relaterat till bjälklag, mark, sprängning, överklaganden, konjunkturläget och ändrade myndighetskrav. Resterande 24,6 mnkr kvarstår för risker kopplat till kvarvarande markarbete samt eventuellt förlängd produktionstid. I övrigt inga tillkommande risker sedan det ursprungliga genomförandebeslutet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Skolfastigheter i Stockholm AB och utbildningsförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB är genomfört.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 18 april 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 19 april 2023.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Utformningen av skolgården har anpassats utifrån ett jämställdhetsperspektiv i valet av utrustning samt fördelning av yta.

Konsekvenser för barns rättigheter

Barnets bästa har beaktats i detta ärende. Barns rätt till utbildning har varit styrande när det gäller att kapacitetsöka Hästhagsskolan och göra lokalerna så ändamålsenliga som möjligt (Artikel 28: Barn har rätt till utbildning, Grundskolan ska vara obligatorisk, kostnadsfri och tillgänglig för alla.) Lokalerna är en kombination av befintliga lokaler byggda som korridorskola och nya lokaler byggda i enlighet med Funktionsprogrammet för skollokaler. Förvaltningen har därför gjort en avvägning hur stor del av befintliga lokaler som varit möjligt att verksamhetsanpassa och hur mycket som endast rustas upp. En fullständig ombyggnad av befintliga lokaler skulle få alltför stora negativa ekonomiska konsekvenser. Kraftigt ökade hyror riskerar i sin tur att få en negativ påverkan på skolpengen till samtliga skolor i Stockholms stad. Fortsatta resurser till undervisning har därför prioriterats framför en total anpassning av lokalerna till Funktionsprogrammet krav.

Förvaltningens och bolagets synpunkter och förslag

Ny och ombyggnationen av Hästhagsskolan är nödvändig för att säkerställa behovet av elevplatser i upptagningsområdet. Projektet är därutöver redan under produktion. Samlat gör utbildningsförvaltningen och SISAB bedömningen att projektet är en angelägen investering för staden. Hästhagsskolan lämpar sig också väl för en permanent flytt av Kvickentorpsskolan vars till- och ombyggnad uteblev.

Hittills har 261 mnkr nyttjats i projektet och till augusti månad 2023 bedöms hela den ursprungliga projektbudgeten vara upparbetat. Den exceptionella kostnadsutvecklingen som påverkat branschen under det gångna året, har även speglats i projektet och påverkar nu slutkostnadsprognosen. Merparten av planerade arbeten har utförts och kvarvarande är invändig komplettering och viss markberedning. Förvaltningen och bolaget anser det nödvändigt att slutföra och prioritera projektet med anledning av de redan upparbetade kostnaderna men också för att kunna följa budget framåt och minska risken för förseningar som innebär ytterligare kostnader. Hyreskostnaden överstiger Stockholms stads nyckeltal om 30 000 kr/elevplats. Då projektet behöver slutföras, har förvaltningen bedömt att den ökade hyreskostnaden är godtagbar och har för att kompensera detta istället sett över om andra projekt kan omprioriteras.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår att de utmaningar som Sveriges kommuner och regioner står inför de kommande åren medför att det är av fortsatt hög vikt att staden arbetar för en ekonomi i balans och långsiktigt hållbar ekonomi genom effektivt resursanvändande, förenklade och standardiserade processer, en effektiv lokalförsörjning, samlokalisering samt ökad samverkan. Nödvändiga omprioriteringar kan komma att behöva göras för att hålla givna budgetramar och beslutade projektramar. I detta ingår en översyn av planerade investeringar för prioriteringar med en utvecklad samordning utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

Kostnadsökningen är främst kopplat till världsläget och de konsekvenser det för med sig. Översyn av möjligheter till ytterligare besparingar sker löpande inom projektet.

Förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation

Hästhagskolan kv. Vendelsö 2 med en projektkostnad om 451,8 mnr, inkl. index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation Hästhagskolan kv. Vendelsö 2 med en projektkostnad om 451,8 mnr, inkl. index.

För att undvika ytterligare försening krävs omedelbar justering av bolagsstyrelsens beslut.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade genomförandeförslag att utöka Hästhagsskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 402,6 mnr, med en tillkommande hyra år 1 om cirka 28,8 mnr.

Utbildningsnämnden begär vidare hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av reviderade genomförandeförslag att utöka Hästhagsskolans kapacitet genom en om- och tillbyggnation till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 402,6 mnr, med en tillkommande hyra år 1 om cirka 28,8 mnr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
VD
Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilagor

1. Bilaga 1, Offert daterad 2023-03-15