

**Skolfastigheter i Stockholm
Utbildningsförvaltningen**Dnr SISAB 2023/450
Dnr UTBF 2022/241**Handläggare**Skolfastigheter i Stockholm AB
Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59**Till**Styrelsen för SISAB
2023-12-12Utbildningsförvaltningen
Elsa Thambert
Telefon: 08-50833868Utbildningsnämnden
2023-12-14

Om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola

Reviderat genomförandebeslut

Förvaltningarnas förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7 med en projektkostnad om cirka 472 mnkr inklusive index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del.

1. Att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7, med en projektkostnad om cirka 472 mnkr inklusive index.

2. Att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra resterande del av projektet vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden beslutar för egen del.

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 399,7 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 29,4 mnkr, exklusive indexreglering.

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrningHantverkargatan 2F
Box 22049
104 22 Stockholm
Växel 08 508 33 000
Fax
registrator.utbildning@edu.stockholm.se
<https://start.stockholm/>

2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av reviderat genomförandeförslag för om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 399,7 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 29,4 mnkr, exklusive indexreglering.

Sammanfattning

SISAB driver tillsammans med utbildningsnämnden ett om- och nybyggnadsprojekt på Bäckahagens skola. Projektet har efter ursprungligt genomförandebeslut delats upp i två produktionsetapper. Den första etappen slutfördes under 2023 men är beroende av att den andra etappen färdigställs. Kvarstående åtgärder är en förutsättning för skolans kapacitetstillskott samtidigt som det fortsatt finns stort underhållsbehov i befintliga byggnader. Målet är att utöka skolans kapacitet med 440 elevplatser till totalt 1110 och slutföra underhållet i befintliga byggnader till hösten 2027.

Den idag prognostiserade kostnaden för projektet avviker från beslutad budget. I den reviderade offerten bedöms den sammanlagda projektkostnaden till 456,5 mnkr exklusive index, en ökning om 185,7 mnkr. Efter prövning om projektets återstående del hade kunnat avbrytas eller flyttas fram i tid är slutsatsen att alternativkostnaden för att flytta fram utförandet av etapp 2 är högre och innebär betydande risker och negativa effekter för fastigheten och verksamheten. Sedan tidigare beslut har fastighetens underhållsbehov blivit större och innebär såväl nya risker som kostnader om projektet senareläggs ytterligare. Ett nytt genomförandebeslut krävs alltså för att hantera kostnadsökningen i den redan färdigställda etappen och för att kunna genomföra den planerade andra etappen.

Bakgrund

SISAB och utbildningsförvaltningen driver ett underhåll- och om- och nybyggnadsprojekt på Bäckahagens skola med målet att utöka skolans kapacitet med 440 elevplatser från 670 till 1110.

Genomförandebeslut för projektet har tidigare tagits i SISAB:s styrelse 2019-05-29. Projektets beslutade budget var då 282,7 mnkr. Motsvarande beslut fattades i utbildningsnämnden 2019-06-13 och i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2019-09-18.

Projektet har efter ursprungligt genomförandebeslut delats upp i två produktionsetapper. Den första etappen färdigställdes under 2023. Då kostnaderna för den genomförda etappen blev högre än

prognostiserat gjordes en ny kalkyl för projektet. I den reviderade offerten bedöms den sammanlagda projektkostnaden till 456,5 mnkr exklusive index. Den nya kostnadsomfattningen samt ökningen om 185,7 mnkr kräver att ett nytt beslut fattas i SISAB:s styrelse, koncernstyrelsen samt av kommunfullmäktige. Av de 456,5 mnkr är 399,7 mnkr en hyresgenererande kostnad för utbildningsnämnden, med en tillkommande hyra första året om cirka 29,4 mnkr. I och med den ökade hyresgenererande kostnaden krävs att ett nytt beslut fattas av utbildningsnämnden med godkännande i kommunstyrelsen för att projektet ska genomföras.

En utmaning med den aktuella etappindelningen är att projektet är planerat för att utföras i sin helhet och respektive huskropp inte är självförsörjande vad gäller de tekniska systemen. Det innebär att båda etapperna behöver utföras inom en begränsad tidsram då de är beroende av varandra.

Behovsanalys

Till följd av planerad bostadsbyggnation förväntas befolkningen samt behovet av högstadieplatser att öka inom hela stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör. Samtidigt råder redan idag brist på elevplatser i årskurs 7-9 inom området. Underskottet hanteras genom att elever söker sig till skolor utanför stadsdelsområdet, främst Södermalm, samt att lokaler med tidsbegränsade bygglov nyttjas. För att möta behovet av elevplatser under planeringsperioden fram till 2032 har genomförandebeslut fattats för ombyggnadsprojekt för nya högstadieskolan i kvarter Drivhuset samt för om- och nybyggnation vid Bäckahagens skola. Det permanenta behovet kvarstår och när projekten står färdiga kan paviljongerna vid Bäckahagens skola, Enskede skola och Örbyskolan avvecklas.

Bortom 2032 ökar behovet av elevplatser ytterligare inom Enskede-Årsta-Vantör. Genom säkerställandet av nya permanenta elevplatser på Bäckahagens skola ser förvaltningen en möjlighet att undvika att bygga Svedjaren i Hagsätra, en av de planerade nya skolorna som är relaterade till områdets förtätning och nya bostadsområden. Detta skulle innebära en betydande kostnadsbesparing för staden, särskilt med tanke på osäkerheten i bedömningen av behoven bortom 2045.

Ärendet

Projektets första etapp färdigställdes 2023 och omfattade rivning av ett äldre trähus och en paviljong – hus H och hus G, nybyggnation av hus J samt ombyggnation av hus D. Anledningen till att den nya byggnaden uppfördes inom den första etappen är att det skulle underlätta avseende evakueringsbehovet under byggtiden så att verksamheten skulle kunna vara kvar på skolan. En paviljong

ställdes upp för att klara evakueringen under pågående byggprojekt samt för att redan under projekttiden kunna utöka skolans kapacitet.

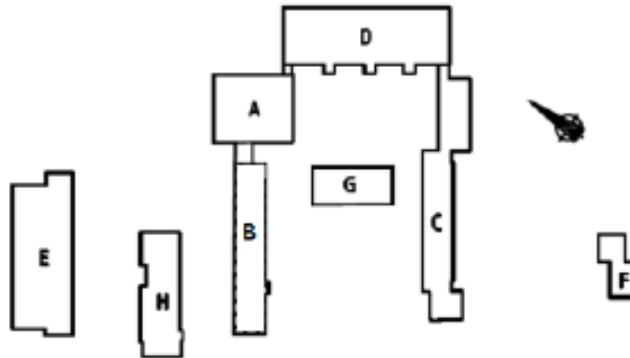


Bild 1 Översiktlig plan för byggnader vid Bäckahagens skola innan projekt

Projektets andra etapp innebär uppgradering av tekniska installationer och verksamhetsanpassningar i hus A, B och C, som används av årskurs 4–9. SISAB behöver åtgärda omfattande fuktskador i tidigare kök och matsal, och utbildningsförvaltningen avser att i samband med underhållsåtgärderna inrätta ett rörelserum i ytan för att lösa bristen på idrottstimmar när skolan utökas med fler elevplatser inom både grundskolan och den anpassade grundskolan. Ventilationen i klassrummen verksamhetsanpassas så att samtliga klassrum kan inrymma 30 elever. Utöver uppgradering av ventilationen ses lokaler över för elevhälsan, personalutrymmen, administration, samt antal toaletter, för att klara skolans nya dimensionering. Den permanenta kapaciteten på Bäckahagens skola kommer genom projektets färdigställande att utökas från 670 till 1110 elevplatser. Den tilltänkta organisationen efter avslutat projekt är tre paralleller i årskurs F-6, fem paralleller i årskurs 7-9 samt 30 platser i anpassad grundskola fördelat på de olika stadierna. Skolans totala kapacitet motsvarar kapaciteten inklusive anpassad grundskola.



Bild 2 Situationsplan efter byggprojekt vid Bäckahagens skola

I och med de ökade kostnaderna för första etappen pausades projektet av utbildningsförvaltningen i maj 2022. En översyn gjordes för att se om projektet kunde avslutas efter första etappen. Översynen visade att det inte var möjligt. Projektet har även tittat på att skjuta på tidplanen till år 2032, vilket enbart baserat på den förväntade elevantalsökningen skulle vara möjligt men förutsätter att skolan kan lösa delar av sitt idrottsbehov med hjälp av inhyring i närområdet samt att evakueringspaviljongen blir kvar. Merkostnaden för paviljonghyran för ytterligare fem år skulle uppgå till ca 12,5 mnkr exklusive index.

Anledningen till att det inte går att avsluta projektet är att etapp 1 är beroende av åtgärder i etapp 2 avseende installationer och teknik. Provisorier med begränsad livslängd är uppställda i hus A och dessa behöver ses över avseende driftsäkerhet. Befintliga byggnader är dessutom i stort behov av renovering, livslängden på befintliga system har passerat och eftersatt underhåll är planerat i detta projekt. Det finns stor risk för föreläggande vad gäller ljudmiljön och arbetsmiljökrav om inte etapp 2 genomförs.

Ventilationsombyggnaden och verksamhetsanpassningar är nödvändiga för att klassrummen ska klara fullstora grupper och för att skapa utrymme för grupprum och idrott. Skolan har fuktskador som behöver åtgärdas för att inte problemen ska förvärras. Det omfattar även det gamla köket och matsalen som ska byggas om till rörelserum. Tak och fönster är utjänta och bör renoveras/bytas. Skolan är idag inte tillgänglighetsanpassad, vilket också måste åtgärdas. Vid en senareläggning till år 2032 är dessutom en omfattande omprojektering nödvändig och risken för nya myndighetskrav med kostnadsdrivande åtgärder är uppenbar. Förgäveskostnaden vid framflyttning uppskattas till cirka 30 mnkr

och slutsatsen är därför att det är nödvändigt och mer kostnadseffektivt att genomföra hela etapp 2 enligt plan.

Evakuering

Den evakuering av verksamheten som byggprojektet medfört beslutades i genomförandeärendet av utbildningsnämnd och kommunstyrelsens ekonomiutskott under 2019. Evakueringen innebar att en äldre mindre paviljong revs då den bedömdes som olämplig att bedriva verksamhet i och en ny paviljong med 9 klassrum upprättades på samma plats. För att kunna nyttja paviljongen under projektets andra etapp kommer inhyrning samt bygglov förslängas då det går ut under våren 2024. Årshyran uppgår därefter till 2,5 mnkr. Paviljongen avvecklas efter projektets färdigställande.

Tidplan

Beslut i aktuella instanser planeras enligt följande:

Tidplan kommande beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-12-12
Utbildningsnämnden	2023-12-14
Kcs (Stadshus AB)	2023-feb
KS	2024-feb
KF	2024-mar

Produktionen är planerad från januari 2025 till juli 2027.

Verksamheten beräknas kunna flytta in och starta höstterminen i de ombyggda lokalerna augusti 2027. Det innebär en försening med två och ett halvt år jämfört med ursprunglig tidplan.

Ekonomi

Den nya kalkylen som togs fram för etapp 2, december 2022, visar en prognos som är 90,4 mnkr dyrare än tidigare beslut. Detta ger en ny prognos där projektkostnaden för båda etapperna ökat med totalt 185,7 mnkr jämfört med tidigare genomförandebeslut, varav hyresgästens del är 163 mnkr. Världsläget för med sig kostnadsökning i byggbranschen vilket även bidrar till en annan riskbedömning där både risk och budgetreserv ökar. Som jämförelse motsvarar index för perioden från föregående beslut 114 mnkr. Ärendets omfattning är oförändrat sedan tidigare genomförandebeslut förutom tilläggsbeställningar om 7,4 mnkr gällande nya myndighetskrav avseende arbetsmiljö och mindre tillägg i verksamhetsanpassning.

Med anledning av att SISAB och utbildningsnämnden fattar beslut utifrån olika beräkningsgrunder redovisas projektets kostnader både inklusive respektive exklusive prognostiserad index.

Av tidigare beslutad projektkostnad (2019), 270,9 mnkr är cirka 260,7 mnkr upparbetade kostnader (augusti 2023), varav etapp 1 har upparbetat 248,8 mnkr och etapp 2 har upparbetat 11,9 mnkr avseende projektering, som direktfinansierats.

Tidigare beslutad projektkostnad har ökat 185,7 mnkr och beräknas nu till 456,5 mnkr i prisnivå december 2022. För utbildningsnämnden tillkommer omkostnadstillägg och kostnad för kreditiv om 19,3 mnkr. Av utbildningsnämndens kostnad om 419,5 mnkr är 19,9 mnkr direktfinansierat och 399,7 mnkr är hyresgrundande. Direktfinansierade kostnader omfattar utredningsskedet samt förslagshandlingen som fakturerades när projektet pausades under 2022.

Slutkostnadsprognos, projektkostnad inklusive prognostiserad index om 15,4 mnkr beräknas till 472,0 mnkr (263,4 mnkr + 208,6 mnkr för etapp 1 respektive etapp 2) varav 412,6 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.

Nedan syns en jämförelse mot genomförandebeslut som baseras på budgetoffert med basmånad mars 2019. Beloppen för reviderat beslut baseras på budgetoffert med basmånad december 2022. Alla kostnader redovisas exklusive index.

Projektkostnadsredovisning, exkl index (mnkr)	Genomförande beslut	Reviderat beslut	Avvikelse
Etapp 1	168,1	263,4	95,3
Etapp 2	102,8	193,2	90,4
Projektkostnad, exkl index	270,9	456,5	185,7
Omkostnadstillägg och kreditiv	11,8	19,3	7,5
Projektkostnad, inkl omkostnadstillägg och kreditiv	282,7	475,8	193,1
SISAB:s del	28,6	56,3	27,7
Utbildningsnämndens del	254,1	419,5	165,4
Varav direktfinansierat	6,7	19,9	13,2
Varav hyresgrundande	247,4	399,7	152,3
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	15,0	29,4	14,4

För utbildningsnämndens del innebär det reviderade förslaget även en tillkommande årshyra om 2,5 mnkr för fortsatt inhyrning av evakueringspaviljongen i tre år.

Nedan följer fakta och nyckeltal avseende ekonomiska differensen mellan det ursprungliga genomförandebeslutet och nu beslutad budget samt vad kostnadsökningarna avser

Kostnadsökning	Genomförande beslut	Reviderat beslut	Avvikelse	Kommentar
Etapp 1 Anbud dyrare än beräknat	168,1	207,5	50,3	Offert från entreprenör daterad 2021-02-12. Anbudet för etapp 1 50,3 mnkr över beslutad budget, kostnad dock inom indexerad budget för helheten inklusive riskreserv.
Etapp 1 Kostnadsökningar i produktion		257,8	39,5	Överprövning av upphandling. Forcering av produktion hus D. Ökade kostnader för invändig schaktning, rivning och uttorkning på plan 900, hus D. Ökade provisorier för intern evakuering. Brister i inmätning, hus D. Brister i VVS-projekteringen, hus D och J. Mer omfattade puts- och murningsarbeten i fasad i hus D. Ökade kostnader för markarbeten inkl sanering för grundläggning av hus J. Ökade kostnader för hus D och J.

				Arbeten i hus A - Nytt ställverk och provisorier Försening av Ellevios arbeten med ny nätstation
Etapp 1 Tilläggs- beställning år		263,3	5,5	AFS 2020:1* samt Verksamhetsanpassningar (vitvaror, spånsug mm) 2 mnkr.
Etapp 2 Prognos	102,8	191,3	88,5	Ny kalkyl och riskbedömning, med erfarenhet från hus D Ökad budgetreserv och risk
Etapp 2 Tilläggs- beställning år		193,2	1,9	AFS 2020:1
Summa	270,9	456,5	185,7	

*AFS = förkortning för Arbetsmiljöverkets författningssamling som består av föreskrifter.

Nedan följer fakta och nyckeltal avseende hela ärendet.

Fakta	
Organisation (årskurser)	F-9
Färdigställd (år)	Juli 2027
Befintlig kapacitet (platser)	670
Tillkommande kapacitet (platser)	440
Total kapacitet efter projekt	1110
varav anpassad grundskola	30
Ursprunglig area (BRA)	11 061 kvm
Tillkommande area (BRA)	3 501 kvm
Avgående area (BRA)	636 kvm
Area efter byggåtgärd (BRA)	13 926 kvm
Total projektkostnad	456,5 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad	399,7 mnkr
Befintlig hyreskostnad (år 1)*	9,8 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1)	29,4 mnkr
Tillkommande hyreskostnad beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1)	27,8 mnkr
Hyreskostnad vid färdigställande (år 1)	39,2 mnkr

Hyreskostnad vid färdigställande beräknad med kalkylberäkningsprocent (år 1)	37,6 mnkr
Direktfinansiering	19,9 mnkr

*Inkluderar ej evakueringspaviljongen eller åtgärder inom etapp 1 som ingår i tillkommande.

Nyckeltal	
Hyreskostnad/plats	35 300 kr/plats
Hyreskostnad/plats beräknad med kalkylberäkningsprocent	33 900 kr/plats
Area/plats	12,5 kvm/plats

Risker

Sammanlagt är cirka 40 mnkr avsatt i risk, oförutsett och budgetreserv, vilket utgör cirka 21% av projektkostnaden för kvarvarande skeden i projektet (projektering och produktion).

Följande risker är identifierade och medräknade i riskpengen avseende etapp 2:

- Brister i förfrågningsunderlaget samt nya krav som tillkommit efter att projekteringen utfördes. Projektet avser att justera kända brister i förfrågningsunderlaget innan upphandling.
- Provisorier som byggts med anledning av att projektet utförs i etapper har begränsad livslängd och kvalitet. Provisoriska lösningar utförs också med anledning av kvarsittande verksamhet och begränsad åtkomlighet (angöring). Projektet tar lärdom från etapp 1, med god planering och marginal i både tidplan och kalkyl som resultat
- Källarplanen är i dag delvis outgrävda, etapp 1 visar att risk för inträngande grundvatten finns. God planering och marginal i både tidplan och kalkyl finns som resultat.
- Risk att upphandlingen överklagas eller att inga anbud inkommer. Projektet har tagit hänsyn till detta i tidsplaneringen.
- Risk att ansökan om förlängt bygglov för etableringspaviljongen ej beviljas. Projektet avser att ansöka om förlängning i god tid.

Följande risk är inte medräknad i riskpengen:

- Det är tidskritiskt att efter beviljat beslut genomföra upphandlingen så att produktionen kan starta vårterminen 2025 som planerat.

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 5 december 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 6 december 2023.

Förvaltningarnas synpunkter och förslag

SISAB och utbildningsförvaltningen har tagit lärdom av detta projekt och den risk som det innebär att dela in projekt i etapper som är beroende av varandra. I fortsättningen kommer SISAB att analysera sina etappindelningar noggrannare och säkerställa att etapperna kan fungera självförsörjande så att större flexibilitet kring tidplan finns. Utbildningsförvaltningen är medveten om den utmaning som det innebär för verksamheten att bedriva sin verksamhet under pågående byggnation, och den konsekvens som etappindelningar innebär. Förvaltningen strävar därför efter att hitta andra evakueringslösningar än internevakivering i större utsträckning framgent i takt med att fler av skolornas fastigheter behöver underhållas.

Utbildningsförvaltningen konstaterar att projektet resulterar i en yta per elev som är något högre än normalt. Sammantaget innebär ändå projektet en betydande lokaleffektivisering där ytan per elev minskar jämfört med före ombyggnationen. Förvaltningen tar även i beaktande att skolan inkluderar verksamhet för anpassad grundskola som till viss del påverkar ytan för vissa gemensamma rumsfunktioner.

SISAB och utbildningsförvaltningen är medvetna om den höga investeringskostnad som projektet vid Bäckahagens skola innebär och de ekonomiska konsekvenser det medför. Möjligheten att avbryta eller flytta fram projektet har undersökts, vilket resulterat i slutsatsen att projektet är nödvändigt att genomföra i sin helhet. Orsaken är att alternativkostnaden för att flytta fram etapp 2 är högre och innebär betydande risker med anledning av fastighetens tekniska skick, samt hur de två byggetappernas tekniska system hänger ihop. En avveckling eller senareläggning av projektet skulle även innebära negativa effekter och risker för verksamheten. Utbildningsförvaltningens och SISAB:s samlade bedömning är att projektet är nödvändigt och därför ett av de projekt som är prioriterade att genomföra.

Som följd av projektets kostnadsökningar genererar projektet en hyreskostnad per elevplats år ett som ligger över stadens önskade nyckeltal. Utbildningsförvaltningen anser att projektet är prioriterat trots den höga hyresnivån och att det är viktigt att fortsätta arbetet

med att prioritera mellan olika projekt utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet bidrar till att staden kan garantera att elever i området Vantör har en skolplats nära hemmet. Givet skolans placering bidrar en utökning av skolans högstadium till en möjlighet att motverka segregationsmönster som finns i områdets skolor som är en följd av bostadssegregationen. Genom att upprätta en evakueringspaviljong med 9 klassrum förkortades byggnationstiden då byggnationen kan ske i olika delar av skolans befintliga byggnader parallellt i stället för att utföras efter varandra vilket bedömdes som det alternativ som gynnade verksamheten mest.

Förvaltningarnas förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7, med en projektkostnad om cirka 472 mnkr inklusive index.

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7, med en projektkostnad om cirka 472 mnkr inklusive index. Samt att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att ta fram underlag för genomförandebeslut vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens reviderade genomförandeförslag för om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 399,7 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 29,4 mnkr, exklusive indexreglering.

Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om godkännande av reviderat genomförandeförslag för om- och nybyggnation för kapacitetsökning på Bäckahagens skola till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 399,7 mnkr och med en beräknad tillkommande första årshyra om cirka 29,4 mnkr, exklusive indexreglering.

Ebba Agerman
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ebba Agerman
VD
Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilagor

1. Reviderad genomförandeffert Bäckahagen_231113
2. Kostnadssammanställning Bäckahagen_231113
(SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Ebba Agerman

Datum

2023-11-23