

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2023/141 Ärende 10  
Dnr KS 2023/1384

**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 nybyggnad av Bäckahagens skola, kv Krysstaket 7, Bandhagen**

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs om- och nybyggnad av Bäckahagens skola, kv. Krysstaket 7, med en projektkostnad om 472 mnkr i nominellt penningvärde godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs ny- och ombyggnad av Bäckahagens skola med en investeringsutgift om 472 mnkr i nominellt penningvärde godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Utbildningsnämndens ansökan om ny- och ombyggnad av Bäckahagens skola med en hyresgenererande investeringsutgift om 399,7 mnkr och en tillkommande årshyra år ett om 29,4 mnkr godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus ABs tjänsteutlåtande.

**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

## **Sammanfattning**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden föreslår att genomföra en om- och tillbyggnad av Bäckahagens skola i sin helhet genom en andra etapp. Den permanenta kapaciteten kommer att utökas från 670 till 1 110 elevplatser i årskurs F-9 med ett beräknat färdigställande och inflytt av verksamheten i augusti 2027.

Projektets kostnader har ökat sedan genomförandebesluten 2019 i SISABs styrelse, utbildningsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomiutskott med totalt 185,7 mnkr.

SISAB och utbildningsnämnden har utvärderat alternativen att avbryta eller skjuta projektet framåt i tiden, men bedömer att det är nödvändigt och mest kostnadseffektivt att genomföra etapp två och slutföra projektet i sin helhet. Respektive huskropp är inte självförsörjande vad gäller de tekniska systemen och etapperna är därmed beroende varandra, varför ett genomförande av projektet i sin helhet bedöms nödvändigt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser mot bakgrund av detta att förslaget om en om- och nybyggnation av Bäckahagens skola genom en andra etapp och enligt en ny kostnadsprognos bör godkännas.

## **Bakgrund**

SISAB driver tillsammans med utbildningsnämnden ett om- och nybyggnadsprojekt på Bäckahagens skola. Skolan har årskurserna F-9 och ligger i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde.

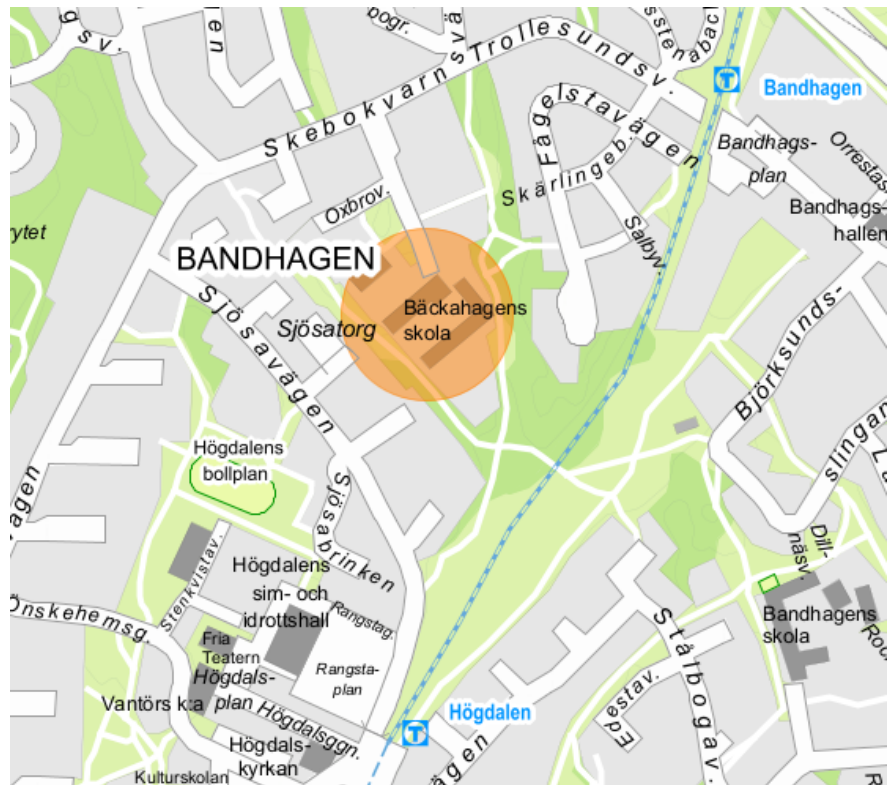
Om- och nybyggnadsprojektet startades i syfte att tillgodose elevplatser till följd av bostadsbyggnation och samtidigt underhålla befintliga byggnader. Projektet har efter ursprungligt genomförandebeslut delats upp i två etapper som inte är självständiga utan beroende av varandra. Den andra etappen behöver därför färdigställas då kvarstående åtgärder är en förutsättning för skolans kapacitetstillskott samtidigt som det fortsatt finns underhållsbehov i befintliga byggnader. Målet är att utöka skolans kapacitet till totalt 1 110 elevplatser och slutföra underhållet i befintliga byggnader till hösten 2027.

Genomförandebeslut för ärendet har tidigare fattats av SISABs styrelse och utbildningsnämnden i maj respektive juni 2019 samt av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 18 september 2019.

Till följd av ökad investeringsutgift krävs godkännande av det reviderade genomförandebeslutet i kommunfullmäktige. Den ökade hyresgenererande investeringsutgiften samt tillkommande årshyra kräver reviderat beslut av kommunstyrelsen.

### Ärendets beredning

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



Källa: Stockholms stad.

### Ärendet

#### Projektet

Projektets första etapp färdigställdes 2023 och omfattade rivning av en äldre byggnad och paviljong samt uppförande av en ny byggnad. En ny paviljong ställdes upp för att hantera intern evakuering samt fler elever på skolan.

Projektets andra etapp är en förutsättning för skolans utökade elevantal. Etappen innebär uppgradering av tekniska installationer och verksamhetsanpassningar i hus A, B och C, se illustration.

Omfattande fuktskador behöver åtgärdas i tidigare kök och matsal, där utbildningsnämnden avser att inrätta ett rörelserum. Ventilationen i klassrummen anpassas för att inrymma 30 elever per klassrum. För att klara skolans nya dimensionering ses även lokaler för elevhälsan, personalutrymmen, administration samt antal toaletter över. Den permanenta kapaciteten kommer att utökas från 670 till 1 110 elevplatser i årskurs F-9.

### Alternativ

Utbildningsnämnden konstaterar att utökningen av Bäckahagens skola möjliggör att nämnden kan undvika att beställa en ny skola av SISAB inom fastigheten Svedjaren i Hagsätra.

I och med ökade kostnader i den första etappen pausades projektet av utbildningsnämnden i maj 2022. En översyn har gjorts vilken visar att installationer och teknikåtgärder behöver anpassas och slutföras för skolans dimensionering, samtidigt som underhåll och tillgänglighet i befintliga byggnader behöver åtgärdas. Respektive huskropp är inte självförsörjande vad gäller de tekniska systemen och etapperna är därmed beroende varandra, varför ett genomförande av projektet i sin helhet bedöms nödvändigt.

SISAB och utbildningsnämnden konstaterar mot denna bakgrund att projektet varken kan avslutas i förtid eller skjutas fram i tid. Det är nödvändigt och mer kostnadseffektivt att genomföra den andra etappen och att slutföra projektet i sin helhet.



### Tidplan och beslut

Produktionen är planerad från januari 2025 till juli 2027. Verksamheten flyttar in till terminsstart hösten 2027. Det är en försening med två och ett halvt år jämfört med ursprunglig tidplan. Reviderat genomförandebeslut har fattats i SISABs styrelse och i utbildningsnämnden i december 2023. Ärendet planeras för beslut i koncernstyrelsen i januari 2024. Därefter följer kommunstyrelsen i februari och kommunfullmäktige i mars.

### Ekonomi

Avvikelsen från tidigare genomförandebeslut förväntas bli 185,7 mnkr dyrare varav utbildningsnämndens del är 163 mnkr. Kvarstående investeringsutgift i den andra etappen beräknas bli 90,4 mnkr dyrare i jämförelse med kalkylen 2019.

SISAB och utbildningsnämnden uppger att de ökade kostnaderna sedan tidigare genomförandebeslut främst beror på ökade kostnader i byggbranschen där även risk och budgetreserv ökar. Som jämförelse motsvarar indextillägget för perioden 114 mnkr. Ärendets omfattning är oförändrat förutom tilläggsbeställningar om 7,4 mnkr gällande nya myndighetskrav för arbetsmiljö och mindre tillägg i verksamhetsanpassning.

Den totala investeringsutgiften beräknas till 472 mnkr i nominellt penningvärde. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om i juni 2023, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominellt penningvärde, det vill säga inklusive en förväntad kostnadsutveckling fram till färdigställandet.

Utbildningsnämndens del av investeringsutgiften är 419,5 mnkr varav 19,9 mnkr är direktfinansierat och 399,7 mnkr är hyresgrundande. Det innebär en tillkommande årshyra om 29,4 mnkr och en årshyra per plats om 35 300 kronor, eller 33 900 kronor med kalkylberäkningsprocent. Arean motsvarar 12,5 kvadratmeter per plats.

Av den tidigare beslutade investeringsutgiften om 270,9 mnkr är 260,7 mnkr upparbetade kostnader (augusti 2023).

SISAB och utbildningsnämnden avser att förlänga användningen av den evakueringspaviljong som ställdes upp i den första etappen. Inhyrning och bygglov förlängs med tre år och årshyran uppgår då till 2,5 mnkr. Paviljongen avvecklas efter projektets färdigställande.

### Besparingsåtgärder

I projektet har det genomgående funnits ett återbrukstänk där bland annat inredning har återbrukats genom renovering, målning och återmontering. Dörrpartier har sparats och målats om istället för att bytas ut och stengolv har bevarats.

Planen var att i etapp ett göra besparingar genom inköpsvinster i samband med upphandling av underentreprenader, men omvärldsläget med högre materialpriser har medfört att dessa planerade besparingar inte blivit möjliga.

Projektet har inför etapp två planerat för en annan entreprenadform utifrån erfarenheter i första etappen och kommer i det fortsatta arbetet löpande se över möjligheter till besparingar och prioriteringar.

### **Risker**

Sammanlagt har SISAB och utbildningsnämnden avsatt 40 mnkr i risk, oförutsedda kostnader och budgetreserv. Det utgör 21 procent av investeringsutgiften för kvarvarande skeden (projektering och produktion). De högt prioriterade riskerna är enligt bolaget kopplade till provisorier som behöver åtgärdas med anledning av kort hållbarhet. Källarplanet är delvist outgrävt med en provisorisk kraftförsörjning. Risk finns att grundvatten tränger in eller att kraftförsörjningen av annan anledning slutar fungera och att i ordningsställandet kommer i så fall ta lång tid och få stora konsekvenser.

### **Synpunkter och förslag**

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser det viktigt att SISAB och utbildningsnämnden slutför om- och nybyggnaden av Bäckahagens skola och att inte ytterligare försening eller kostnadsökning uppstår i projektet.

Det ekonomiska läget med stigande byggkostnader medför stora utmaningar i flera av stadens investeringsprojekt. Nödvändiga investeringsprojekt ska samtidigt genomföras för att fullgöra stadens uppdrag och mål i enlighet med kommunfullmäktiges budget.

Förslaget är motiverat utifrån den översyn som SISAB och utbildningsnämnden har genomfört, där bolaget och nämnden konstaterat att det är nödvändigt ur både fastighets- och verksamhetsperspektiv att slutföra projektets andra etapp. Bolaget och nämnden behöver fortsätta att se över samt genomföra besparingsåtgärder och prioriteringar inom projektet.

Årshyran per elevplats är hög och innebär om den godkänns, ett avsteg från de hyresnivåer som normalt sett godkänns av kommunstyrelsen. Det noteras att projektets andra etapp inte är fristående från den första vilket innebär att om projektet inte fullföljs så är Bäckahagens skolbyggnad inte fullt ut fungerande som skolbyggnad. Det har också framkommit från bolaget och nämnden att projektet inneburit att en planerad skolbyggnation i Svedjaren nu kunnat strykas från planeringen. Mot den bakgrunden anser koncernledningen och stadsledningskontoret att avsteg är motiverat.

Verksamheten är internt evakuerad och projektet har delats in i etapper som är beroende av varandra. Projektet är därmed planerat för att utföras i sin helhet. Utbildningsnämnden beskriver att nämnden fortsättningsvis ska sträva efter att hitta andra evakueringslösningar än intern evakuering. Koncernledningen och stadsledningskontoret finner denna generella målsättning olycklig då bolaget och nämnden i varje enskilt projekt behöver bedöma behov och möjliga lösningar som helhet för att uppnå en effektiv och godtagbar evakuering och kostnad för denna.

Utbildningsnämnden konstaterar att projektet motverkar segregationsmönster genom att tillskapa högstadieplatser i Vantör för att boende ska erbjudas skolplats nära hemmet. Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret anser det positivt att nämnden arbetar aktivt för att motverka skolsegregation, men understryker att elevers rörelsemönster mellan stadsdelar också kan motverka skolsegregation.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna det reviderade genomförandebeslutet avseende om- och nybyggnad av Bäckahagens skola samt att kommunstyrelsen för egen del godkänner utbildningsnämndens reviderade genomförandeförslag avseende om- och nybyggnad av Bäckahagens skola.

Fredrik Jurdell  
Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Bäckahagens skola
2. Protokollsutdrag SISAB, Bäckahagens skola
3. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS)
4. Tjänsteutlåtande, Utbildningsnämnden

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-01-16
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-01-16