

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/145
Dnr KS 2024/980

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829235

Reviderat genomförandebeslut gällande Skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning och underhåll i projekt Vasa Real skola och förskola, kv Resedan 2, Norrmalm.

Förslag till beslut

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

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning i projekt Vasa Real med en total investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.
2. Reviderat genomförande av underhållsprojekt hus A, Vasa Real med en total investeringsutgift om 53,6 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

1. Reviderat genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning i projekt Vasa Real med en total investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling enligt bilaga 2 (SEKRETESS), godkänns.
2. Reviderat genomförande av underhållsprojekt hus A, Vasa Real med en total investeringsutgift om 53,6 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden, godkänns.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Vasa Real skola och förskola har genom ny-, om- och tillbyggnad utökat antalet elevplatser med 510 elevplatser till totalt 1 320 elevplatser, i årskurs F-9 och förskolan har utökats med 87 platser, till totalt 162 platser.

Detta förslag till reviderat genomförandebeslut avser dels revidering av projektkostnaden för kapacitetsökningen och dels ett omtag gällande de planerade underhållsåtgärderna. Projektet har tidigare varit föremål för reviderade genomförandebeslut, år 2017 respektive år 2020.

Projektets del avseende kapacitetsökning har fördyrats ytterligare på grund av fel i tidigare utförande. Under våren 2024 valde SISAB att häva avtalet med ursprunglig entreprenör som uppvisat brister i både tid och kvalitet. En ny entreprenör upphandlades som upptäckte fel och brister i redan genomfört arbete, vilket föranlett en ökad projektkostnad för att färdigställa kapacitetsökningen.

Projektets del avseende underhållsåtgärder föreslås i och med detta beslut att brytas ut och därmed hanteras som ett eget och separat projekt. Projektet är innehållsmässigt inte jämförbart med tidigare beslut, då projektet tagit ett omtag kring underhållsdelen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att godkänna förslaget om att färdigställa kapacitetsökningen i projekt Vasa Real enligt ny investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling i bilaga 2 (SEKRETESS) samt även godkänna förslaget om en reviderad investeringsutgift för underhållsåtgärderna om 53,6 mnkr.

Bakgrund

Under hösten 2013 beställde utbildningsnämnden och dåvarande Norrmalms stadsdelsnämnd en förslagshandling för projektering av ny-, till- och ombyggnad av Vasa Real skola och förskola för att klara behoven inom Norrmalms stadsdelsnämndsområde.

Beställningen avsåg en utökning av grundskolelokalerna från årskurs 4-9 till en skola i F-9 med plats för totalt 1 320 elever samt 162 förskoleplatser fördelat på nio avdelningar.

genomförande vid två tillfällen, år 2017 och år 2020. Hösten 2020 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat beslut för hela projektet med en investeringsutgift om 464 mnkr.

I januari 2024 hävde SISAB kontraktet för den pågående entreprenaden med entreprenören som kontrakterats att genomföra projektet. Detta på grund av stora brister i kvalitet samt utifrån en bedömd risk att entreprenören inte skulle klara av att genomföra projektet i tid för inflyttning av verksamheten till höstterminen 2024. I februari, upphandlades en ny entreprenör, för att säkerställa såväl tid som kvalitet. Den nya entreprenören har identifierat fel i tidigare utförande, vilket upptäcktes i ett sent skede varför behovet av ett reviderat beslut uppstod sent i processen.

Med anledning av detta har budgeten för färdigställandet av kapacitetsökningen i projektet krävt ett utökande. Projektets totala slutkostnadsprognos för skola och förskola framgår av bilaga 2 (SEKRETESS).

Skolverksamheten flyttade in i samband med skolstart i augusti 2024 och då erhöles även interimistiskt slutbesked. De planerade underhållsarbeten om 39 mnkr, som skulle utföras i Hus A, avbröts under 2023, på grund av att omfattningen av dessa åtgärder ändrades väsentligt, bland annat genom ett tillkommande behov av takrenovering. Underhållet ingick inte i den upphandlade entreprenaden då arbeten ska utföras efter att kapacitetsökningen är genomförd.

SISABs styrelse föreslår att underhållsdelen i och med detta beslut bryts ut och därmed hanteras som ett eget och separat projekt. Detta mot bakgrund att kapacitetsökningen och underhållsåtgärderna har olika genomförandetid och utgör separata entreprenader. Den del i projektet som avser kapacitetsökningen är i princip färdigställd medan underhållsdelarna ska startas upp och drivas som en egen entreprenad under senare delen av hösten 2024 och våren 2025. Projektet är innehållsmässigt inte jämförbart med tidigare beslut, då projektet tagit ett omtag kring underhållsdelen.

Ärendet

Projektet

Kapacitetsökning

I enlighet med tidigare genomförandebeslut avser projektet en ny-, till- och ombyggnad av Vasa Real skola och förskola i Norrmalms stadsdelsnämndsområde. Projektets del avseende kapacitetsökning har fördyrats ytterligare på grund av fel i tidigare utförande, vilket uppmärksammades av ny entreprenör.

Enligt ursprunglig överenskommelse skulle entreprenaden vara färdigställd till den 31 juni 2023. Därefter förlängdes tidpunkten för färdigställande i olika omgångar och i januari 2024 valde SISAB att häva avtalet med ursprunglig entreprenör som då uppvisat brister i både tid och kvalitet.

En ny entreprenör upphandlades under våren 2024 och upptäckte löpande fel och brister i redan genomfört arbete avseende bland annat grundläggning, markarbeten och byggnadskonstruktioner.

Underhållsåtgärder

Underhållsåtgärderna i projektet, som i tidigare beslut uppgick till 39 mnkr, avbröts under 2023. Detta på grund av att omfattningen av dessa åtgärder ändrades väsentligt, bland annat genom ett tillkommande behov av takreovering. Taken konstaterades vara i dåligt skick med risk för vattenskador om inga åtgärder vidtas. Bolaget har konstaterat att behovet av underhåll initialt inte utreddes tillräckligt, vilket föranlett att SISAB har utvecklat rutinerna kring inventering av fastigheternas status inför beslut om underhållsåtgärder.

SISAB har valt att avvakta med arbetet att byta ut el och belysning då det framkommit att det finns kvarvarande teknisk livslängd.

Utbildningsförvaltningen har önskat verksamhetsanpassningar i form av akustikåtgärder i korridorer, två nya toaletter och en ny RWC som ska kunna användas som könsneutralt omklädningsrum, samt anpassningar av ventilationsdon. Underhållet planeras med ett utförande i tre etapper med internevakuering och beräknas stå klart juli 2026. Förvaltningen planerar nämndbeslut rörande verksamhetsanpassningarna i samband med SISABs underhåll i oktober 2024.

Ekonomi

Projektet har ett reviderat genomförandebeslut från kommunfullmäktige hösten 2020, med en total investeringsutgift om 464 mnkr, varav underhållsdelen vid det tillfället bedömdes till 39 mnkr. Upparbetat för underhållsdelen uppgår till 11,6 mnkr, vilket främst består av projekteringsarbeten. I detta förslag till beslut lyfts underhållsdelarna ut ur det ursprungliga projektet och bedöms nu uppgå till 53,6 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden. Ökningen förklaras främst av takets dåliga skick och en generell kostnadsökning i byggsektorn. Utbildningsnämndens del kopplas till de planerade verksamhetsanpassningarna. Tillkommande årshyreskostnad för nämnden om 0,6 mnkr kräver inte godkännande av kommunstyrelsen.

En total slutkostnadsprognos för projektet i sin helhet framgår av bilaga 2 (SEKRETESS).

Tidplan

Reviderat genomförandebeslut för detta ärende godkändes i SISABs styrelse den 27 augusti 2024. Därefter planeras beslut i koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB, varefter ärendet hemställs till kommunfullmäktige.

I samråd med utbildningsnämnden och skolans ledning planeras underhållsåtgärderna, förutsatt ett beslut i kommunfullmäktige under 2024, startas upp under januari 2025 för att beräknas vara klara i juli 2026. Detta förutsätter ett godkännande av kapacitetsökningens del i projektet, då planen för underhållet är att det ska genomföras med ett utförande i tre etapper med internevakivering.

Risker

Sammantaget har projektet identifierat och konstaterat risker inom följande områden:

- Vatten och radoninträngning på grund av brister i utförandet vad gäller grundläggning och markläggning.
- Stockholmsregionens arbete med gula tunnelbanelinjen kan leda till höga bullernivåer och internevakivering behöver planeras med hänsyn till det.
- Arbete i etapper kräver noggrann tidsplanering och förskjutning i en etapp kan påverka hela tidsplanen.

- Dolda fel kan innebära kompletteringar med tidsförskjutning och ökade kostnader.

Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att beställare i form av utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill inledningsvis påpeka att projektet i princip är slutfört gällande den del som avser kapacitetsökningen, vilket utgör majoriteten av projektets omfattning och budget. Ett omtag har tagits kring underhållsåtgärderna, vilket innebär både ändringar i omfattning, tid och budget. Att avbryta projektet i detta läge skulle inte vara möjligt utan att det innebär kapitalförstöring.

De ekonomiska avvikelserna som avser kapacitetsökningen uppmärksammades i samband med att bolaget anlätade en ny entreprenör under våren. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser inte att det fanns något alternativ till att inte häva avtalet med tidigare entreprenör, med tanke på de brister i tid och kvalitet som uppmärksammades. Ökade kostnader, utöver kostnadsökningarna som beror på felaktigheter i bland annat grundläggning och markarbeten, har även tillkommit för att säkerställa en långsiktig användning av fastigheten. Trots ökade kostnader och projektavvikelse menar koncernledningen och stadsledningskontoret att det var bättre att det upptäcktes i detta skede än när projektet var avslutat och verksamheten inflyttat, med risk för både skolan och förskolans verksamhet och ökade kostnader för reparationer.

alternativa lösningar i underhållsprojektet som innebär minskade kostnader på sikt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningar från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna det reviderade genomförande av Skolfastigheter i Stockholm ABs kapacitetsökning och underhåll i projekt Vasa Real skola och förskola.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Skolfastigheter i Stockholm AB
2. Ekonomisk information (SEKRETESS enligt 19 kap 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag, Skolfastigheter i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-10-04
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-10-03