

Stockholm: 2022-12-06
Vår referens: Victor Axgaard
Er referens: Sigrid Widen

Utbildningsförvaltningen
STH 117
106 42 Stockholm

Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut ny- och ombyggnation Skanskvarnsskolan

Projektamn: : Skanskvarnsskolan, Om och tillbyggnad
Projektnummer: : 744340
Fastighet: 155001, Ringsjön 1

Er beställning

Beställning från 2019-01-23 från UTBF på genomförandeoffert för hela Skanskvarnsskolan med total kostnad på 265,6 mnkr, varav 254 mnkr projektkostnad. I beslutet och beställningen angavs en maxhyra, max 14,1 mnkr i tillkommande hyra första året.

Bakgrund

Bostadsbyggnationen i norra Årsta har medfört ett behov av ökat antal elevplatser i Skanskvarnsskolan från ca 470 elever i årskurs F-6 till ca 960 elever i årskurs F-9. Skolan som är tillgänglighetsanpassad kommer att ha ca 20 elever i grundsärskola och ca 40 elever med funktionsnedsättning/rörelsehinder. Kapacitetsökningen innebär både om-, till- och nybyggnation inom gällande detaljplan samt rivning av två byggnader.

Eftersom verksamheten är kvar i lokalerna under hela ny- och ombyggnationen genomförs byggproduktionen i två etapper. Etapp 1, bl.a. nybyggnation av hus G, är klar och verksamheten flyttade in vid terminsstart ht 2022.

Produktionsstart av etapp 2 hade en ursprunglig tidplan på september 2022 men p.g.a. överprövad upphandling har kontrakt ännu inte tecknats med entreprenör. Verksamheten har flyttat ut från hus C i avvaktan på ombyggnation.

Projektet har under etapp 1 redovisat ökade kostnader för tillkommande markarbeten och projektering. Kostnadsläget har sedan invasionen i Ukraina ökat kraftigt vilket medför ökade entreprenadkostnader för etapp 2. Uppdaterad kostnadsprognos visar att projektet

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

kommer att överstiga 300 mnkr och den i beställningen angivna max hyran. Hittills upparbetade kostnader är ca 230 mnkr.

Hyresgästens mål med projektet

Hyresgästen mål är att slutföra projektet så att skolan blir en F-9 skola med plats för 960 elever med integrerad Rh- och särskola med säkerställd tillgänglighet i hela skolan.

SISAB:s mål med projektet

SISABs mål med projektet är att på ett kostnadseffektivt och organisatoriskt sätt tillsammans med både verksamheten som finns på plats och tillsammans med UTBF färdigställa etapp 2 enligt preliminär tidsplan.

Projektbeskrivning

För att tillskapa de tillkommande elevplatser har två mindre byggnader, hus A och F, rivits och en ny byggnad, hus G, har byggts och hus B, C, D och E behöver byggas om där de största förändringarna görs i hus C.

Under etapp 1 revs hus A och F där hus A innehöll en idrottssal och hus F var tomställt. Hus G har byggts och innehåller tillagningskök, matsal, fullstor idrottshall samt hemvister. Del av skolgård, närmast hus G, har byggts om. Entreprenaden godkändes 2022-08-10.

Etapp 2 är tänkt att utföras i deletapper där den första deletappen är ombyggnation av hus C. I hus C tillskapas specialsalar, bl.a. NO, slöjd, musik, bild och hemkunskap, och elevhälsa och personaladministration utökas samt en hiss tillkommer som tillgänglighetsåtgärd. Nästa deletapp är hus B och D där mindre ombyggnationer genomförs såsom kompletteringar av WC och RWC. I sista deletappen byggs hus E till med fläktrum och grupprum. Andra halvan av skolgården byggs om under etapp 2.

Viss evakuering, för några ämnen, är nödvändig. Under etapp 1 har idrottslektionerna varit förlagda till Enskedehallen och under etapp 2 är slöjdlokalerna flyttade till andra, för ändamålet ombyggda lokaler, inom befintliga byggnader. Under etapp 2 har även personaladministrationen och elevhälsan flyttat till andra lokaler inom befintliga byggnader. Hemkunskapsundervisning kan inte utföras under produktionsetapp 2 utan kommer att förläggas till närliggande skola.

Vid projektarbetet har skolans ledning, personal och facklig företrädare samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidsplan

Produktionsstart av etapp 2 har försenats ca. ett halvt år p.g.a. överklagad upphandling. Bedömd tidsåtgång för etapp 2 är ca 16 månader med följande deletapper;

- Stor ombyggnation av hus C och del av skolgård: ca 9-10 mån
- Små ombyggnationer av hus B och D samt del av skolgård: ca 2 månader (sommarlov)
- Ombyggnation av hus E och del av skolgård: ca 4 mån

Om kontrakt kan tecknas med tilldelad entreprenör inom kort bedöms tidplanen vara enligt den kortare (gröna) nedan. Den längre tidplanen nedan (blå) visar bedömd tidplan vid avvaktan av nytt genomförandebeslut innan kontraktstecknande med entreprenör.

	2022		2023												2024												
	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	
Kontrakt																											
Produktion			Ombyggnation hus C, B och D										Besiktning Infly	Ombyggnation hus E och skolgård													
Tjut																											
Styrelsebeslut																											
Nämndbeslut																											
KsEku																											
KF																											
Upphandling																											
Anbudsutvärdering																											
Kontrakt																											
Produktion																											

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad november 2022.

Hittills upparbetade kostnader: ca 230 mnkr.

	Prognos 2022	Genomförandeoffert 2018-08-24
Utbildningsförvaltningen	329 400 000 kr	254 000 000 kr
SISAB	2 000 000 kr	0 kr
Summa projektkostnad	331 400 000 kr	254 000 000 kr
Total kostnad (projektkostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv)	338 800 000 kr	265 600 000
Varav HG del	336 800 000	265 600 000
Varav direktfinansierat	5 800 000	5 800 000
Varav hyresgrundande	331 000 000	259 800 000

I projektkostnaden ingår tilläggsbeställningar samt sena ändringar som bidragit till ökade projekteringskostnader på ca 8 mnkr varav Utbildningsförvaltningen står för ca 6 mnkr.

Kostnadsutvecklingen (index) från augusti 2018 (basår), då genomförandeofferten utfärdades, till november 2022 är 65,8 mnkr för beloppet 254 mnkr.

Orsaker till kostnadsökningar

De största merkostnaderna för projektet är;

- Betydligt större markarbeten, schaktmängder och mängder förorenade massor, för nybyggnation av hus G än vad som var projekterat och ingick i anbudet för etapp 1.
- Ökade projekteringskostnader under både projekterings- och produktionsskedet och merkostnader för projekt- och byggledning. Mycket frågor och ÄTA-hantering under produktion av etapp 1.
- Ökat kostnadsläge orsakat av omvärldssituationen för produktion av etapp 2.

Arbete med besparingar

Projektet har tillsammans med styrgrupp och på kontraktsmöten med Utbildningsförvaltningen diskuterat möjligheter till besparingar och ser inte några möjligheter till att ändra på omfattningen utan att ändra på hyresgästens mål med projektet. Projektet har föreslagit att inte genomföra ombyggnation av hus E vilket bedöms kunna ge en besparing på ca 8 mnkr men då uppfylls inte målet på antalet nya elevplatser och där har UTBF hela tiden varit tydliga med att den besparingen då inte är aktuell.

Finansiering

Direktfinansiering

Kostnader för utredningsskede, evakueringsåtgärder, köksutrustning m.m. är vidarefakturerat sedan tidigare till ett belopp av 5,8 mnkr och ingår inte i hyran.

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 331 mnkr	(Räntesats 0,73%)	14,5 mnkr/år
Summa DoU		4,6 mnkr/år
Tomträtt		0,5 mnkr/år
Summa tillkommande hyra		19, 6 mnkr/år
Nuvarande hyra		8,2 mnkr/år
Total hyra för hela skolan efter projektets genomförande		27,8 mnkr/år

Med en ränta på 2,0 % (kapitalberäkningsprocent) beräknas tillkommande hyran år 1 till 23,7 mnkr/år.

Risker

- Ytterligare försenad produktionsstart av etapp 2 om inte kontrakt kan tecknas omgående med tilldelad entreprenör.
- Fel och brister i förfrågningshandlingarna och okända förutsättningar i befintliga byggnader vilket kan resultera i merkostnader.
- Färdigställandetiden kan förskjutas p.g.a. rådande situation i Ukraina och omvärlden.
- Ökade materielkostnader p.g.a. rådande situation i Ukraina och omvärlden.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde	Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100 %	0 % av entreprenadkostnad (SISABs del är ca 2 mnkr)
Nuvarande antal barn/elever		470
Tillkommande antal barn/elever		490
Årshyra kr/elev för hela skolan (summa tillkommande hyra och nuvarande hyra/960 elever)	28 960 kr/år	

Reviderad beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra etapp 2 enligt redovisat beslutsunderlag för hela projektet under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Victor Axgaard
Projektägare

Ebba Agerman
VD SISAB