



Stockholm, 2023-01-23  
Vår referens: Issa Artin  
Er referens: Elsa Thambert

Utbildningsförvaltningen  
Avdelningen för ekonomi och styrning  
Lokalenheten  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Budgetoffert inför Reviderat genomförandebeslut, kv. Drivhuset 1, Drivhuset Etapp 2, verksamhetsanpassning hus C,D,E,F,G och H

Projektamn: Drivhuset Etapp 2, verksamhetsanpassning hus c, d, e, f, g och H  
Fastighet: 138001  
Projektnummer: 707850  
Diarienummer: 2019-00165

## Er beställning

Er genomförandebeställning Gr/ gy 4440 daterad 2022-01-04, projektdirektiv samt kompletterande beslut i beställarstyrgrupp. Denna offert ersätter tidigare offert daterad 2022-11-23.

## Bakgrund

Genomförandebeslut för projektet erhöles i Kommunstyrelsens ekonomiutskott i december 2021. Efter att förfrågningsunderlag upprättats och annonserats för anbud, har anbud inkommit som överskrider beslutad budget vilket lett till att upphandlingen avbröts och nytt underlag för reviderat beslut har upprättats.

### Projektets bakgrund:

I dagsläget planeras flera projekt i Stockholm Stad för att möta behovet av nya gymnasieplatser. Utbildningsförvaltningen ser en vinning i att samnyttja gamla Enskede gårds gymnasium för att tillskapa högstadieplatser samtidigt som gymnasieplatser tillskapas. I dagsläget finns det lokalkapacitet för cirka 19500 elever på stadens gymnasieskolor. Förvaltningen planerar att öka dessa med cirka 1800 elevplatser fram till 2031 varav ombyggnationen av Drivhuset medför 600 elevplatser på Betty Petterssons gymnasium. De 600 tillskapade högstadieplatserna i Drivhuset ska tillgodose det ökade behovet av kapacitet som uppstår när tillfälliga lokaler avvecklas på Enskede skola och Örbyskolan.

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

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

## Hyresgästens mål med projektet

- Kapacitetöka för en verksamhetskapacitet på ca 1200 elever.
- Fokus på att göra kostnadseffektiva förändringar för en teoretisk gymnasieskola/grundskola högstadium med lika många elever i båda verksamheterna.
- Fokus på ombyggnation av befintliga byggnader.
- Anpassa ventilation för 33 + 2 personer.
- Undersöka de bästa möjligheterna till en förbättrad och anpassad skolgård för en kombinerad gymnasieskola och högstadium.

## SISAB:s mål med projektet

- Renovera och uppdatera fastigheterna med ny el-dragning och ytskiktsrenovering
- Minska energiåtgången i fastigheten
- Laserskanning av hela byggnaden som resulterar i en verklighetsbaserad 3D modell samt underlag för kompletta relationshandlingar.

## Projektbeskrivning

Projektet avser verksamhetsförändring från yrkesinriktat gymnasium till en kombinerad gymnasieskola och högstadium. Dels en ny gymnasieskola med teoretisk inriktning med fokus på högskoleförberedande program, introduktionsprogram (SA, NA, EK, TE, IM). Dels ett traditionellt högstadium med de specialsalar som de nationella kunskapskraven kräver. En total verksamhetskapacitet på 1200 elever fördelat på hälften för vardera del. Fastigheten har också ett underhållsbehov som i projektet tas om hand genom omfattande underhållsåtgärder. Projektet innebär en stor kapacitetsökning från tidigare verksamhet. Tex behöver storköket kapacitetsökas från 700 portioner till 1500. Skolgården kommer att anpassas till det ökade antalet elever genom utökad skolgårdsyta (rivning av hus H) och ny utrustning.

Projektet har sedan starten 2019 drivits med sparsamhet som ledstjärna där utgångspunkten varit att göra så få ändringar som möjligt i den befintliga skolan för att hålla nere kostnaderna. På grund av nya regelverk och verksamhetskrav, har åtgärderna utökats i förslagshandling och projekteringsskedet med nya utredningar, ändrad projektering och ökade kostnader som påföljd. Fortfarande är kostnaden för projektet förhållandevis låg med tanke på den relativt stora verksamhetsförändringen som ska genomföras.

Utredning av kostnadsdrivande arbeten för ytterligare besparingar kommer att utföras innan upphandling genomförs genom att optioner för dessa arbeten införs i förfrågningsunderlaget.

Dessa arbeten är:

- Skolgårdsarbeten, specifikt cykeltak, utrustning och bänkar.
- Belysningsarmaturer

## Orsak till ökade kostnader från tidigare genomförandebeslut.

Beskrivning	Uppskattad kostnad mnkr	Kostnad UtbF mnkr
Ökade produktionskostnader på grund av ändrade förutsättningar under projekteringsskedet	23	18,5
Föreslagna Besparingar skolgård i kommande förfrågningsunderlag	-5	-5
<b>Ökade Projekteringskostnader</b>		
Utredningar och projektering av nya förutsättningar i projekteringsskedet	8,5	6,5
Kvarstående projektering i produktionsskedet	5	3,8
<b>Projektadministration</b>		
Ökad projektledningskostnad på grund av förlängt projekteringsskede, omtagen upphandling, längre entreprenadtid samt hantering av stor mängd tilläggsbeställningar under projekteringen.	4	3
Indexuppräkning av tidigare offert 12 mån (13%)	31	23,2
Risktillägg 22% på kostnadsökning	14,5	11,3
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>61,3</b>

## Konsekvenser för barn och unga

Projektet förbättrar barnens möjlighet för att få sin utbildning i närliggande skola. Friktan är begränsad pga. tomtens storlek och behov av bullerskydd mot Palmfeltsvägen och Enskedevägen. Rivning av hus H förstör den del av skolgården som är bullerskyddad från Palmfeltsvägen. Skolgården främjar fysik aktivitet. Lokalerna blir tillgängliga utifrån alla barns behov sett till funktionshinder, kön och ålder.

## Tidsplan

Bedömd produktionstid är ca 25 månader. Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Reviderat beslut senast*			Maj			
Projektering	Dec	Juni				
Produktion			Juni		Juni	
Prel. Inflytt / hyresföring					Aug	
Slutredovisning						Jan

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad augusti 2022. Indexuppräknning ingår ej.

Projektkostnad			
	Total kostnad	Hyresgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader
<b>Summa projektkostnad</b>	306 882 100	230 701 000	76 181 000
<b>Total kostnad (projektkostnad inkl. omkostnadstillägg och kreditiv)</b>	<b>313 205 000</b>	<b>237 024 000</b>	<b>76 181 000</b>
<i>varav direktfinansierat</i>		<i>10 786 000</i>	
<i>varav hyresgrundande</i>		<i>226 238 000</i>	
<b>Uppskattad projektkostnad för förslagshandlingsskedet (inkl. omkostnadstillägg)</b>	<b>16 429 000</b>	<b>12 394 000</b>	<b>4 035 000</b>
<b>Uppskattad projektkostnad för genomförandeskedet (inkl. omkostnadstillägg och kreditiv)</b>	<b>292 874 000</b>	<b>221 686 000</b>	<b>71 188 000</b>

I kostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens projektkostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp	Kommentar
Utredningsskede	2 800 000 kr*	Exkl detaljplan
Rivning	700 000 kr*	Avser Hus H
Övriga kostnader enl."krysslistan"	6 400 000 kr	
Tillfällig matsal hus H	950 000	Evakueringskostnad
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>10 800 000 kr</b>	

\*i beloppet ingår omkostnadstillägg

Restvärde för Hus H om ca. 680 000 kr, direktfinansieras men ingår inte i projektkostnaden.

## Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

### Hyresförändring

<b>Hyresgrundande belopp</b>	226	mnkr/år	Räntesats
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	17,6	mnkr/år	2,41%
			Kalkylberäkningsprocent
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>	16,7	mnkr/år	2,00%

## Risker

Följande risker är identifierade. Förseningar i tidsplanen på grund av utdragen beslutprocess.

- Försenad produktionsstart på grund av överprövning av tilldelningsbeslut vid upphandling av entreprenör.
- Världsläget, Höjda materialpriser, Höjd inflation
- Krock med sidoentreprenader (tunnelbanebygget).
- Kvarvarande osäkerheter i handlingarna vid offertlämnande på grund av pressad tidsplan i projekteringsskedet

Följande Risktillägg och budgetreserv, finns för projektet, beräknat på entreprenadkostnad:

- Risktillägg Anbud dyrare än kalkyl 5%
- Risktillägg Index 8 mån 1,0%
- Risktillägg för övergång till TE i sent skede i projekteringen 10%
- Budgetreserv för ÄTA under produktion 12%

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	75	25	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)		10394	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		36	
Riven area, kvm (BRA)		270	
Ombyggd area, kvm (BRA)		10124	
Tillkommande antal barn/elever		800	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		910	Barn + personal för etapp 2
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		33+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		17500	exkl. tillfällig utbildningslokal

## Nyckeltal Etapp 1 & Etapp 2 tillsammans

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Tillkommande antal barn/elever		1200	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		1350	Barn + personal för hela objektet
Total årshyra kr/plats		28200	exkl. tillfällig utbildningslokal
Totala Area, kvm (BRA)		13350	
Proj.kostnad inkl omkostnadstillägg och kreditiv (exkl. indexuppräknings)		367 mnkr	313 mnkr + 54 mnkr (prognos för etapp 1)
Total årshyra efter projekt		33,8 mnkr	Inklusive nuvarande hyra.

## Beställning av reviderat genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att nytt beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast maj 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

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

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Issa Artin  
Projektägare

---

Ebba Agerman  
VD