

Stockholm, 2023-11-13
Vår referens: Mikael Strömstedt
Er referens: Nicklas Ringkrans

Utbildningsförvaltningen

Reviderad budgetoffert inför genomförandebeslut, kv. Krysstaket 7, Bäckahagens skola om och tillbyggnad, Bandhagen.

Projektamn: Bäckahagens skola om och tillbyggnad.
Kontraksnummer: 133000
Projektnummer: 741590, 712120
Diarienummer: 201500104

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 3892 daterad 2019-11-25, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp samt tilläggsbeställning 4150 daterad 2020-10-13 avser passersystem, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Genomförandebeslut om verksamhetsanpassningar och renovering av Bäckahagens skola fattades hösten 2019. Det huvudsakliga målet med projektet är att utöka elevkapaciteten på skolan från ca 670 elever till ca 1 100 elever. För att uppnå detta omfattar projektet ombyggnad av hus A-D samt tillbyggnad med en ny huskropp, hus J, som ska inhysa nytt tillagningskök, matsal samt hemvister. I hus E som inhyser gymnastiksal görs endast mindre arbeten att komplettera med RWC. I samband med ombyggnaden utför SISAB underhållsarbeten avseende tekniska installationer, fönster, värme, vatten, avlopp, el, ytskikt mm. Projektet utförs med kvarsittande hyresgäst.

I samband uppstarten av projekteringen fattades beslut att produktionen skulle genomföras i samverkan och arbete med upphandling inleddes. I april tilldelades Heving & Hägglund uppdraget men efter överprövning av beslutet kunde kontrakt tecknas först i oktober 2020.

Trots intensivt arbete under hösten 2020 kunde parterna inte enas om en gemensam produktionskalkyl som rymdes inom gällande genomförandebeslut. Då det av verksamhetsskäl var kritiskt att Hus D var färdigställt till vårterminen 2022 beslutade Utbildningsförvaltningen och SISAB att dela upp produktionen i två etapper och att beställa utförande av etapp 1 bestående av renovering av hus D samt nyproduktion av hus J. I etapp 2 är utförs resterande åtgärder i Hus A, B, C och E.

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

Till följd av försening föranlett av överprövningen samt ökade kostnader för produktion av etapp 1 har vi beslutat att avsluta samarbetet med Heving & Hägglund efter genomförd etapp 1 och söka ett reviderat genomförandebeslut inför start av etapp 2.

Den sammanlagda förseningen av etapp 1 uppgår till ca 3 månader, men för projektet som helhet blir förseningen ca 2 år givet beslutstider i staden samt att handlingar för en separat upphandling av etapp 2 behöver tas fram och upphandling av ny entreprenör behöver göras.

Kostnaderna under etapp 1 har blivit högre än beräknat. Utöver senaste årets kraftigt ökade entreprenad- och materialkostnader har följande faktorer också bidragit till kostnadsökningen:

- Kostnader för markarbeten
- Kostnader för fastighetsåtgärder i hus D
- Forceringskostnader hus D
- Underskattade kostnader för etablering och bygglogistik i kalkyler

Under 2022 gjordes ett arbete att genomlysas projektet utifrån behovet för att säkerställa att omfattningen och inriktningen på projektet är den rätta. I samband med detta beslutades att redan nedlagda kostnader för projektering av etapp 2 ska kontantregleras som förgävesprojektering. I december 2022 fick vi besked att reviderat genomförandebeslut bör utgå från samma omfattning och inriktning vilket detta underlag för reviderat genomförandebeslut är baserat på.

Projektets mål

Mål med verksamhetsanpassning

Projektet ska utreda Bäckahagens skola till permanent kapacitet för tre paralleller F-6 och fem paralleller 7-9 plus grundsärskola om 30 elever (en elevgrupp per stadie). Projektet ska utgå ifrån att skollokaler ska kunna hantera ett elevantal med fullstora klasser, 30 elever i samtliga klasser. Efter projektet ska skolan ha kapacitet för 1110 elever med 12 undervisningsgrupper i F-3, 9 grupper i årskurs 4-6, 15 stycken i årskurs 7-9. Varje stadie ska ha en grundsärskolegrupp med 10 elever per klass (i F-3 är dessa helt integrerade i undervisningen).

Mål med underhåll

Att bevara och uppdatera Bäckahagens skola att fortsätta vara en väl fungerade skola i många år framöver. SISAB rustar redan innan projektets genomförande upp skolgården bakom hus C, behovet finns och det underlättar vid en planerad internevakuering under byggtiden då eleverna till stor del kommer att hänvisas till denna del av skolgården. SISAB kommer att byta ut värme- och elinstallationer i hus A-D, samt byta ut ventilation och belysning i de delar som inte berörs av verksamhetsanpassning. I dessa delar byter även SISAB undertak och gör ytskiktsrenovering så att skolan efter ombyggnad får ett enhetligt utseende. Hus A-D har redan nu försetts med nya entrépartier som stämmer med byggnadernas tidstypiska utseende. Vid ett genomförande av projektet kommer SISAB att byta ut skolans samtliga fönster, vilket innebär en investering om ytterligare ca 10 Mkr.

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

Projektbeskrivning

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

- Hus A:
 - Ombyggnad reception och administration
 - Ombyggnad av det som idag är kök och matsal
 - Enkelt avhjälpna hinder (ny hiss krävs)
- Hus B:
 - Ventilationsombyggnad för att klara 30+2 i helklassrum
 - Verksamhetsanpassningar för tillskapande av grupprum mm
- Hus C:
 - Ventilationsombyggnad för att klara 30+2 i helklassrum
 - Verksamhetsanpassningar för tillskapande av grupprum mm
- Hus D (utfört i etapp 1):
 - Ventilationsombyggnad för att klara 30+2 i helklassrum
 - Ombyggnad specialsalar
- Hus J (utfört i etapp 1)
 - Nybyggnad av byggnad i 3 plan
 - Kök och matsal i bottenplan
 - Tillskapande av fyra hemvister á tre grupper enligt funktionsprogrammet
- Hus E
 - Enkelt avhjälpna hinder.
- Skolgårdsåtgärder

SISAB:s underhåll:

- Tekniska installationer för värme och el byts
- Nya ytskikt även i delar som ej omfattas av verksamhetsanpassningar
- Fönsteråtgärder

Evakuering:

Evakuering finns i paviljongbyggnad på skolgård som är uppställd på tillfälligt bygglov i samband med starten av etapp 1. Bygglov går ut i augusti 2024 och ansökan om förlängning måste tillsändas SBK.

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Konsekvenser för barn och unga

För att möjliggöra för beslutsfattare att beakta barnperspektivet och omsätta barnets rättigheter beskriver vi här på vilket sätt vi omhändertagit frågan om konsekvenser för

barn i just det här projektet. SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, d.v.s. när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när t.ex. de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet. Vi har också använt våra projekteringsanvisningar som är formade utifrån att det är just skolmiljö för barn som ska skapas och anpassas.

Tidsplan

Bedömd genomförandetid är ca 4 år för etapp 1 och 4 år för etapp 2 . Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Förslagshandling, daterad	Feb								
Beställning senast*						Mar			
Projektering	E1: Okt		Jul			E2: Jan -Apr			
Produktion			E1: Mar		Apr		E2: Jan		Jul
Evakuering			Mar						Jul
Prel. Inflytt/hyresföreläsning									E2: jul
Slutredovisning									Sep

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

Etapp 1 (E1) avser ombyggnation av hus D samt nybyggnation av hus J.

Etapp 2 (E2) avser ombyggnation av hus A, B och C.

Paviljonguppställningen är separerat projektnummer.

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden, exklusive index, är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad December 2022. Detaljer för projektkostnad och hyresberäkning finns i bilaga 1-3.

Kostnadsuppskattning	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad* (inkl. omkostnadstillägg, kreditiv) Proj.nr: 741 590 hus D	90 823 000 kr	73 155 000 kr	17 668 000 kr
Projektkostnad* (inkl. omkostnadstillägg, kreditiv) Proj.nr: 741 590 hus J	181 448 000 kr	181 448 000 kr	0 kr
Projektkostnad* (inkl. omkostnadstillägg, kreditiv) Proj.nr: 741 590 etapp 2	203 571 000 kr	164 938 000 kr	38 633 000
Summa	475 842 000 kr	419 541 000 kr	56 301 000 kr

*exklusive index

Risker

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 utgrävda, 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.

Bilagor

Bilaga 1: Offertunderlag (sekretess)

Bilaga 2: Kostnadssammanställning (sekretess)

Bilaga 3: Hyresberäkning (sekretess)

Beställning av genomförande

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

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast mars 2024, 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

Mikael Strömstedt

[Projektägare]
Projektägare

[Ange namn]
Välj befattning