

**§ 24****Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och nybyggnad av Bäckahagens skola, kv Krysstaket 7, Bandhagen**

KS 2023/1384

**Beslut**

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

**Ärendet**

Kommunstyrelsens utlåtande behandlas. Utlåtandet gäller Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och nybyggnad av Bäckahagens skola, kv Krysstaket 7, Bandhagen.

I debatten yttrar sig, se bilaga 2.

**Förslag till beslut**

Borgarrådet Bjuggren (S) föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

**Beslutsordning**

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens förslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

## **Signerat av**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anna Cecilia,Brinck	2024-03-18
Olle Emil Olof,Burell	2024-03-18
Sara Helena,Stenudd	2024-03-18
Hans Lorentz,Altsjö	2024-03-18



## Reviderat genomförandebeslut avseende Skolfastigheter i Stockholm AB:s om- och nybyggnad av Bäckahagens skola, kv Krysstaket 7, Bandhagen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

### Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren

#### Sammanfattning av ärendet

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och utbildningsnämnden föreslår 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 med totalt 185,7 mnkr sedan genomförandebesluten 2019 i SISAB:s styrelse, utbildningsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomiutskott.

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.

#### Beredning

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

#### Föredragande borgarrådens synpunkter

En om- och tillbyggnation av Bäckahagens skola behövs för att täcka behovet av elevplatser i området och för att säkerställa en god arbetsmiljö för elever och lärare på skolan. Det behovet kvarstår trots att den första etappen resulterade i högre kostnader

än beräknat och att den översyn som nu gjorts visat på vidare kostnadsökningar i etapp två.

Det är förstås beklagligt med större kostnadsökningar efter genomförandebeslut men att avsluta projektet i förtid eller att skjuta det på framtiden kan inte ses som ett alternativ. Detta skulle både leda till högre kostnader och påverka verksamheten negativt. De båda etapperna är beroende av varandra och nyttjandet av skolan kommer inte att kunna ske optimalt om inte hela projektet färdigställs.

När etapp två har genomförts kommer skolans kapacitet att ha ökat från 670 till 1110 elevplatser i årskurserna F-9. Färdigställande och inflyttning är beräknad till augusti 2027.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande SISAB, Bäckahagens skola, dnr KS 2023/1384-1
2. Protokollsutdrag SISAB, Bäckahagens skola, dnr KS 2023/1384-2
3. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1-3 §§), dnr KS 2023/1384-3
4. Tjänsteutlåtande, Utbildningsnämnden, dnr KS 2023/1384-4

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 185,7 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet. Förklaringen till fördyringen uppges delvis vara det osäkra marknadsläget och en tilläggsbeställning. Då projektet redan är inne i genomförande och att de olika etapperna är beroende av varandra avseende tekniska system är det inte rimligt att avbryta produktionen eller förskjuta färdigställandet i tid. Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att nogra bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen.

Staden har fortsatt höga investeringsnivåer trots ett osäkert omvärldsläge med en högre inflation och ränteläge än tidigare år vilket kräver strikt kostnadskontroll i stadens projektportfölj. Omfattande fördyringar leder i sin tur till högre hyreskostnader som belastar verksamheterna i längden vilket inte är önskvärt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 21 februari 2024

Karin Wanngård

Kommunstyrelsens ordförande

**Särskilt uttalande** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Vi reagerar på den kraftiga kostnadsökningen om 185,7 mnkr sedan tidigare genomförandebeslut.

Sett till att skolan är gammal och grönmärkt av Stadsmuseum är det inte aktuellt att avbryta projektet, men vi vill framhäva vikten av att projektet inte fördyras ytterligare.

## 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 internevakuering 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 Hagsåtra.

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.



Källa: Liljewall Arkitekter.

### 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 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 utgrävt 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.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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.

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.

*Särskilt uttalande* av Christofer Fjellner m.fl (M) och Jan Jönsson (L).

*Suppleantyttrande* från Fredrik Bergström (KD) som instämde i särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L).

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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.

## **Reservationer m.m.**

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L)

Vi konstaterar att projektet har fördyrats med 185,7 miljoner kronor sedan det föregående genomförandebeslutet. Förklaringen till fördyringen uppges delvis vara det osäkra marknadsläget och en tilläggsbeställning. Eftersom projektet redan är inne i genomförande och de olika etapperna är beroende av varandra avseende tekniska system är det inte rimligt att avbryta produktionen eller förskjuta färdigställandet i tid.

Det är dock av yttersta vikt att projektet inte fördyras ytterligare och det är viktigt att noga bevaka och hantera de kostnader och risker som kvarstår i den sista etappen. Staden har fortsatt höga investeringsnivåer, tillsammans med hög inflation och höga räntor kräver det en strikt kostnadskontroll i stadens projektportfölj. Omfattande fördyringar leder i sin tur till högre hyreskostnader som belastar verksamheterna, vilket inte är önskvärt.