



Handläggare:

Rune Ney, tfn: 08-508 24060

Yvonne Ekman Mohajerpour, tfn: 08-508 25 157

Till

Skärholmens stadsdelsnämnd

## **Inriktningsärende: Rivning och uppbyggnad av nya förskolor i Skärholmen och Vårberg.**

### **Förslag till beslut**

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag.
2. Ärendet sändes till SISAB för åtgärd.
3. Omedelbar justering.

Jan Johansson  
Stadsdelsdirektör

Birgitta Thulén  
Förskolechef

### **Sammanfattning**

Sedan några år tillbaka pågår förnyelse av stadsdelsnämndens förskolelokaler. Skälet till förändringen har varit att det i beståndet funnits lokaler som både varit gamla och i mycket dåligt skick. Under åren 2003, 2004 och 2005 har stadsdelsnämnden beslutat om rivningar av gamla uttjänta förskolor, bl a vid kvarteret Amaranten i Bredäng, vid kvarteret Malsätra i Sätra samt vid kvarteret Ekholmsvägen 229. Samtliga rivna förskolor har blivit ersatta med nya fungerande förskolebyggnader. Nu har turen kommit till två förskolor som byggdes som ett provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolan vid Stångholmsbacken 97 i Skärholmen och förskolan vid Vårholmsbackarna 114 i Vårberg, bör rivras och ersättas med nya.

Under flera år har förvaltningen påtalat att den kostnadsdrivande byggprocessen drastiskt måste förändras. Det måste bli möjligt att skapa nya förskolor på ett smidigare sätt med en förenklad byggprocess och kortare byggtid, men framförallt med lägre driftskostnader som bedöms som ekonomiskt försvarbara.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom enheten Stadsmiljö i samverkan med Förskoleenheten och i samarbete med Lokalplanerarna inom socialtjänstförvaltningen.

## Bakgrund

Sedan några år tillbaka pågår dels upprustning, men även förnyelse av stadsdelsnämndens förskolelokaler. Skälet till behov av förändring har varit att det i beståndet funnits lokaler som både varit gamla och i mycket dåligt skick. De sämsta lokalerna är nu 40 år gamla. Under flera år har både förskolornas personal samt föräldrar uppmärksammat och påtalat allvarliga brister på vissa förskolor. Efter att stadsdelsförvaltningen även erhållit yttranden från Miljöförvaltningen har statusbesiktningar genomförts. Syftet har varit att bilda sig en uppfattning om förskolornas status och utifrån denna bedöma behovet av åtgärd. Förvaltningens slutsats har varit att upprustning och/eller tillbyggnad inte lönat sig. Den åtgärd som förvaltningen bedömt vara mest ekonomiskt försvarbar har varit att riva de gamla uttjänade förskolebyggnaderna och uppföra nya. Både under åren 2003, 2004 och 2005 beslutade stadsdelsnämnden om rivningar av befintliga förskolor, bl a vid kvarteret Amaranten i Bredäng, vid kvarteret Malsätra i Sättra samt vid kvarteret Ekholmsvägen 229. Samtliga rivna förskolor har blivit ersatta med nya fungerande förskolebyggnader.

I det fortsatta arbetet med att rusta upp, alternativt byta ut befintliga förskolelokaler av sämre skick har nu turen kommit till två förskolor som byggdes som ett provisorium på 1960-talet. Förvaltningen bedömer att förskolorna, belägna vid Stångholmsbacken 97 i Skärholmen och vid Vårholmsbackarna 114 i Vårberg, bör rivas och ersättas med nya förskolebyggnader med rådande standard och som fungerar utifrån de krav som ställs på verksamheten idag.

## Kostnadsbeskrivning gamla och nya förskolor

Förskola	Vårhol. b. 114	Stångh backen 97	Ekholm sv. 227	Frösätra b. 48	Ålgrytevä. 101	Ekholmv. 229
Hysesvärd	SISAB	SISAB	SISAB	SISAB	SISAB	Wonna de Jong.
Byggår	1967	1967	2004	2007	2007	2006
Avdelningar	4	4	4	3	4	3
Antal barn	56	59	37	41	50	37
Yta	510	525	493	543	785	493
Yta per barn	9,1	8,8	13,3	13,2	15,7	13,3
Årshyra	290 tkr	450 tkr	1700 tkr	1500 tkr	2200 tkr	810 tkr
Årsh.p.kvm.	569 kr	861 kr	2243 kr	2881 kr	2830 kr	1644 kr
Kostnad per barn och år	5183 kr	7661 kr	27 136 kr	38 153 kr	44 426 kr	21 900 kr



Förskolan Vårholmsbackarna 114 (byggd 1967) är en 4 avdelnings förskola med 56 barn. Byggnaderna består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är på 510 kvm. Per barn blir ytan 9,1 kvm. Årshyran är 290 248 kr och hyra per kvm 569 kr. Hyresvärd är SISAB.

Förskolan Stångholmsbacken 97 (byggd 1967) är en 4 avdelnings förskola med 59 barn. Byggnaderna består av en huvudbyggnad och ett annex. Ytan är 525 kvm. Per barn blir ytan 8,8 kvm. Årshyran är 452 024 kr och hyra per kvm 861 kr. Hyresvärd är SISAB.

Förskolan Ekholmsvägen 227 (byggd 2004) är en 4 avdelnings förskola med 62 barn. Byggnaden består av en huvudbyggnad. Ytan är 750 kvm. Per barn blir ytan 12,1 kvm. Årshyran är 1 682 460 kr och hyra per kvm 2 243 kr. Hyresvärd SISAB.

Förskolan Frösätrabacken 48 (byggd 2007) är en 3 avdelnings förskola med 41 barn. Byggnaden består av en huvudbyggnad. Ytan är 543 kvm. Per barn blir ytan 13,2 kvm. Årshyran är 1 564 277 kr och hyra per kvm 2 881 kr. Hyresvärd SISAB.

Förskolan Ålgrytevägen 101 (byggd 2007) är en 4 avdelnings förskola med 50 barn. Byggnaden består av en huvudbyggnad. Ytan är 785 kvm. Per barn blir ytan 15,7 kvm. Årshyran är 2 221 326 kr. och hyra per kvm 2 830 kr. Hyresvärd SISAB.

Förskolan Ekholmsvägen 229 (byggd 2006) är en 3 avdelning förskola med 37 barn. Byggnaden består av en huvudbyggnad. Ytan är 493 kvm. Per barn blir ytan 13,3 kvm. Årshyran är 810 304 kr. och hyra per kvm 1 644 kr. Hyresvärd Wonna de Jong.

Av tabellen med efterföljande text framgår att kostnaderna för att uppföra en ny permanent förskola med ofta obefogat höga kvalitetskrav i SISABs regi driver upp kostnaderna och ger höga hyreskostnader. Det ska jämföras med den lägre hyreskostnaden för en ny flexibel förskola med något lägre standard och kortare livslängd, men av lika god kvalitet ur verksamhetssynpunkt, som uppförs i en privat fastighetsägares regi. Dessutom framgår det tydligt att årskostnaden per barn i de byggnader som SISAB uppfört drastiskt har ökat under åren och inte längre anses vara ekonomisk försvarbar.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Vid varje nyproduktion av förskole- och skolbyggnader som handlats upp av staden, bl a av Gatu- och fastighetskontoret och SISAB, har stadsdelsförvaltningen under flera år varit kritisk till det kostnadsdrivande och tidskrävande förfaringssätt som generellt har tillämpats. Fastighetsägarna verkar i princip sakna incitament till att hålla nere kostnaderna eftersom de alltid får sina kostnader täckta av beställaren. Stora kostnader för projektering och konsulter gör att framtagning av nya byggnader tar lång tid och kostar mycket.

Enligt förvaltningens uppfattning borde de flesta förskole- och skolbyggnader kunna byggas på ett smidigare och rationellare sätt med bibehållen kvalitet. Utifrån stadens intresse bör det även vara angeläget att hålla ner långvariga investeringar då den rådande rörligheten (osäkerheten) inom förskole- och skolverksamheten påverkar stadens ekonomi. Staden har under åren påpekat att kostnadsdrivande projekt ska undvikas och att konsult - och projektkostnader ska hållas nere.

De faktiska behoven av förskoleverksamhet är ofta mycket svårt att förutse och behovet av verksamhets- och lokalförändringar kan snabbt ändras under relativt korta tidsintervall. Med hänsyn till den rådande osäkerheten vid lokalplanering, krav på de ekonomiska aspekterna och som en delaktig aktör i staden bör det även ligga i SISABs intresse att bidra med enklare, flexibla, prefabricerade och framförallt billigare lokallösningar.

Alla nya byggnader som uppförs behöver nödvändigtvis inte ha en livslängd på 40 eller 50 år. Lokaler som det inte längre finns behov av bör kunna avvecklas mycket tidigare, t ex efter 20 år. Då markutrymmet i staden dessutom är begränsat så bör även befintliga och ianspråktaga markområden, t ex förskolegårdar, och hur de används kunna förändras och nyttjas av annan verksamhet med kortare intervall.

Eftersom verksamhetsbehovet är föränderligt över tid anses de kvalitetskrav som ibland ställs på byggnaden vara obefogade och överdimensionerade. Det bör vara möjligt att uppföra förskolebyggnader med en något lägre standard, dock med bibehållen kvalitet, till en mycket lägre kostnad enligt förvaltningens uppfattning.

I rollen som betalande beställare bör förvaltningen dessutom ha mer inflytande i byggprocessen och ha större möjligheter att kunna påverka de kostnadsdrivande faktorerna.

Förvaltningen vill att SISAB tillsammans med förvaltningen tar fram en grov kalkyl gällande kostnaderna för rivning och uppförande av två nya förskolor dels vid Stångholmsbacken 97 samt vid Vårholmsbackarna 114 innan förvaltningen går vidare för att ta fram ett genomförandebeslut.

I syfte att hålla nere kostnaderna vill förvaltningen även att SISAB vid kostnadsberäkningen av nyproduktion utgår ifrån en sk typstuga, eller ett färdigt förslag på prefabricerad lokallösning istället för att påbörja en ny och kostnadsdrivande projekteringsprocess.

