

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2019-05-29
Ärende 8.8
DNR: 2019-00243
2019-05-07

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Reviderat genomförandebeslut ombyggnadsprojekt, Tensta Gymnasium kv. Lilla Tensta 1, Spånga-Tensta

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra ombyggnadsprojektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 180 mnkr.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut som togs i SISAB:s styrelse 2017-04-27 med en projektkostnad på 124 mnkr varav 11 mnkr var hyresgenererande.

Sedan dess har tidigare hyresgäst Tensta Gymnasium sagt upp sitt avtal men dialog pågår om att eventuellt flytta tillbaka och dela huset med Spånga-Tensta Stadsdelsförvaltning samt Arbetsmarknadsförvaltning.

I väntan på projektering för tilltänkta hyresgäster så avser projektet att genomföra underhåll och ombyggnad till en basnivå, "Bashus Tensta", som underlättar anpassningen vid en framtida uthyrning.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Bakgrund

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut som togs i SISAB:s styrelse 2017-04-27. Projektet avsåg då att uppgradera ventilationssystemet samt att vid projektering se över brandskydd, energikrav, stammar och ledningsstråk för el, värme och avlopp.

Projektering påbörjades våren 2017 och pågick fram till årsskiftet 2017/2018. Avtal med entreprenad BTH Bygg AB tecknas i februari 2018 och skolan evakueras till Kämpingseskolan mars 2018 då produktionen startades. Vid rivningen identifierade BTH fel som måste åtgärdas, brister i golvbjälklag, skador på tak och konstruktionsfel som lett till fuktskador. Detta, tillsammans med det underhållsbehov som identifierades under projekteringen har lett till mer omfattande arbete och högre kostnader.

Tidigare hyresgäst Tensta Gymnasium avslutade sitt hyreskontrakt oktober 2018. SISAB för nu dialog med tre potentiella hyresgäster, Spånga-Tensta Stadsdelsförvaltning, Tensta gymnasium och Arbetsmarknadsförvaltningen. Här pågår utredning för att ta fram kostnad för förslagshandling för de tilltänkta hyresgästerna.

Utförande

I väntan på beställning från tilltänkta hyresgäster så avser projektet att genomföra underhåll och ombyggnad till en basnivå, "Bashus Tensta" som förenklar framtida uthyrning och kommande verksamhetsanpassningar för potentiella hyresgäster.

Underhåll består bl.a i att åtgärda fel, renovera skolans wc grupper och ytskikt samt byta tätskikt på tak.

Ombyggnad för basnivå "Bashus Tensta" innebär i huvudsak att uppnå SISAB:s energi- och miljökrav genom att byta ut ventilationsaggregaten och uppgradera alla styr- och installationssystem, återställa byggnadens kulturhistoriska nivå samt erbjuda lokaler som har tillgänglighetsnivå 2. Inga åtgärder som är hyresgästspecifika utförs i detta skede.

Tidplan

Den pågående entreprenaden med BTH Bygg AB fortsätter med syfte att slutföra underhåll och förbereda ombyggnad enligt "Bashus Tensta". Den del av arbetet som inte påverkas av eventuella framtida verksamhetsanpassningar kommer att prioriteras och pågå till september 2019. Resterande arbete kommer att påverkas och det kräver viss omprojektering för att ta hänsyn till de verksamhetsanpassningar som ska göras.

Målsättningen är kunna påbörja projekteringen för de nya hyresgästerna i augusti 2019 och den bedöms pågå ca 4 månader. Osäkerheten i projektering innebär att tidplanen behöver revideras framöver och det kan även leda till en ny entreprenadupphandling.

I nuvarande tidplan beräknas tillträde kunna ske årsskiftet 2020/2021.

Ekonomi

Tidigare genomförandebeslut daterat 2017-04-27 motsvarande en projektkostnad om 124 mnkr varav 11 mnkr var hyresgenererande. Projektkostnaden enligt nya beräkningar för att genomföra underhåll och ombyggnad enligt "bashus Tensta" uppgår till 180 mnkr varav 165 mnkr är en investering. Efter tecknade hyresavtal behöver genomförandebeslut tas av styrelsen för verksamhetsanpassningar.

Hittills nedlagt är ca 71 mkr, varav ca 53 mkr är entreprenadkostnad.

Det som utgör skillnaden sedan tidigare beslut är det underhållsbehov som identifierades under projektering, åtgärder av de skador och brister som upptäckts under rivningen samt uppgradering av alla styr- och installationssystemen.

Tekniska risker

Aktuellt läge har gett nya risker på bl. produktionen. Förlängd tidplan ger större kostnader för stillestånd, etablering, byggherrekostnader och för entreprenörens tjänstemannakostnader. Ryckig och osäker produktionsplan ger tapp av kunskap som inte går att värdera.

Ekonomiska Risker

- Byggnaden står tom under en lång tid
- Förgävesprojektering
- Projektet belastar resultaträkningen för tidigt, livslängden påverkas
- Det finns risk för vandalisering
- Osäkerhet i projektering och tidsplan kan medföra att BTH begär ersättning för väntetid eller att SISAB avslutar entreprenaden i förtid och bekostar avetablering.