

Stockholm: 2020-01-23
Vår referens: Kamran Lotfi
Er referens: Mustafa Smajic

Utbildningsförvaltning
Box 22049
104 22 Stockholm

Projektrapport

Projektnamn: Ny- och ombyggnad av Rödabergsskolan och nybyggnad av idrottshall
Kontraksnummer: 264001 - Projektnummer: 792495
Fastighetsbeteckning: Flygmaskinen 2
Diarienummer: 607-2012

Bakgrund

2013-12-12 beställde utbildningsförvaltningen, för att klara det förväntade elevbehovet inom Rödabergsskolan (F-9), en förslagshandling för om- och nybyggnad av Rödabergsskolan i Kv. Flygmaskinen 2 till en tre parallellig F-6 och fem parallellig 7-9 grundskola. Skolan kommer efter tillbyggnaden ha en kapacitet för 1040 elever.

2016-05-13 lämnade SISAB offert med budgetpris till en sammanlagd investering enligt nedan:

	Investering	Hysesgrundande
Hyresgäst		
Utbildningsförvaltningen	324 827 079 kr	308 543 499 kr
Idrottsförvaltningen	74 045 791 kr	74 045 791 kr

2016-12-15 beställde Utbildningsförvaltningen detaljprojektering och upphandling av utbyggnaden av Rödabergsskolan. SISAB inväntar beställning från Utbildningsförvaltningen för genomförande.

2017-10-19 beställde Idrottsförvaltningen genomförande för byggande av en idrottshall på Rödabergsskolan.

2017-04-24 godkändes genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige.



Projektet genomförs av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Byggnaderna inom fastigheten kommer hyras ut till Utbildningsförvaltningen och Idrottsförvaltningen.

Lägesrapport

Under perioden 2017-10-09 till 2019-09-30 har projektering av bygghandling slutförts och upphandlad entreprenör, Skanska, tagit fram en produktionskalkyl för entreprenaden.

Av produktionskalkylen framgick att produktionskostnaden avviker i stor omfattning gentemot den tidigare beräknade produktionskostnaden.

Med de nya produktionskostnaderna uppgick projektkostnaden till ca 590 Mkr, vilket ska jämföras med projektkostnaden i budgetofferten på 399 Mkr.

Under våren 2018 har SISAB gått igenom projektet för att minska kostnaderna. Arbetet har resulterat i att kostnaderna minskats med ca 40 Mkr, vilket medför att avvikelserna idag är ca 150 Mkr.

Förklaringarna till avvikelserna beror sammanfattande av tre delar enligt nedan.

- Utökning av fastighetsåtgärder/underhåll på befintlig byggnad (hus A). Kostnaden finansieras av SISAB.
- Kvalitetshöjande åtgärder. Kostnaden finansieras av Utbf & IF.
- Brister i ursprungskalkylen. Kostnaden finansieras av Utbf & IF.

Kostnaden för de utökade fastighetsåtgärderna i hus A uppgår till ca 48 Mkr. Detta medför att den ökade projektkostnaden för Utbf & IF uppgår till 102 Mkr. Ökning fördelas idag enl. nedan:

	Budgetoffert 2016	Projektkostnad 2019	Diff
Utbf:	308 543 499 kr	376 586 107 kr	+ 68 042 608 kr
IF:	74 045 791 kr	108 354 367 kr	+ 34 208 576 kr
SISAB:	16 283 580 kr	63 603 377 kr	+ 47 319 527 kr
Summa:	398 872 870 kr	548 543 851 kr	+ 149 670 981 kr

I budgetofferten till Utbf har kostnaden för evakueringslokaler åt skolan ingått med 14 Mkr, men under projektet har det beslutats att evakueringen ska hanteras som ett separat projekt vilket medför att kostnaden för evakueringen inte ingår i dagens projektkostnad. Detta medför att den verkliga kostnadsökningen för Utbf är 82 Mkr (68 Mkr + 14 Mkr).

Utbildningsförvaltningens kostnadsökning på 82 Mkr fördelas enl. nedan:

- Evakueringspaviljongen var med i budgetoffert men har lyfts ut till ett eget projekt -14 mnkr. Ökningen är i själva verket $68+14=82$ mnkr
- Markarbeten: Flera delar som uppskattats fel, bland annat kostnaden att spränga och iordningsställa skolgården. Merkostnaden uppgår till ca 40 Mkr.
- APO (arbetsplatsomkostnader): I kalkylen fanns det för lågt antagna kostnader för att bygga inne i centrala Stockholm. Merkostnaden uppgår till ca 10 Mkr.
- Index: Byggindex har ökat kraftigare än KPI och vad som tidigare uppskattats. Merkostnaden uppgår till ca 5 Mkr
- Inventarier: I budgetofferten fanns inte delar av skolans inventarier med men som idag är inarbetade i projektkostnaden. Merkostnaden uppskattas till mellan 5–15 mkr, arbete att räkna fram dessa kostnader pågår.
- Ökade kostnader för projektering av bygghandlingar: Kostnader att ta fram bygghandlingar har ökat med ca 3 Mkr.
- Övriga ursprungskalkyl: Flera poster som tillsammans uppgår till mellan 5–10 Mkr.
- Evakueringskostnader för bef. fsk: Merkostnaden uppskattas till ca 3 Mkr. Mera info längre ner.

Idrottsförvaltningens kostnadsökning på 34 Mkr fördelas enl. nedan:

- Markarbeten: Merkostnaden uppskattas till ca 15 Mkr
- Arbetsplatsomkostnader, APO: I kalkylen fanns det för lågt antagna kostnader för att bygga inne i centrala Stockholm. Merkostnaden uppgår till ca 2 mnkr.
- Byggindex har ökat kraftigare än KPI och vad som tidigare uppskattats. Merkostnaden uppgår till ca 1 mnkr
- Inventarier fanns ej med i budgetoffert men är nu inarbetade i projektkostnaden. Merkostnaden uppskattas till mellan 2-5 mkr, arbete att räkna fram dessa kostnader pågår.
- Ökade kostnader för projektering av bygghandlingar: Kostnader att ta fram bygghandlingar har ökat med ca 2 mnkr.
- Övriga byggnadsposter som tillsammans uppgår till mellan 5-10 Mkr.
- Evakueringskostnader för bef. fsk: Merkostnaden uppskattas till ca 3 Mkr. Mera info längre ner.

Merkostnaden för befintliga förskolans evakueringslokaler består av investeringskostnad att iordningsställa lokalen i Micasas fastighet samt att det tillkommer marknadshyra för lokalen. Utöver detta behöver även ersättning utgå till Pyslingen då evakueringslokalerna är mindre till ytan.

Merkostnaden för Utbf rörande evakueringslokalen uppgår till ca 3,2 Mkr. Lika stor del belastar IF.

SISABs utökade fastighetsåtgärder i hus A sammanfattas enl. nedan:

- Utbyte av fläktar
- Utbyta av styrsystem
- Utbyte av UC (undercentral)
- Utbyte av elcentraler
- Delar av rörstammar
- Delar av elkablage
- Delar av konstruktioner rörande köket.
- Delar av ytskikten.

Under våren 2018 informerade SISAB:s projektavdelning hyresgästerna (UtbF & IF) samt interna förvaltningen om kostnaderna genom uppdaterade hyresofferter. Alla tre har bekräftat att de accepterar kostnadsutökningen. Alla parter poängterar vikten att hålla nere kostnaderna.

Övergripande tidplan

Här redovisas historiska och framtida milstolpar i projektet. Produktionsstarten är försenad nästan ett år, jämfört med ursprungliga planeringen. Detta beror på att bygglov för skolans evakueringspaviljong överklagades. Utan evakueringslokaler till skolan kunde produktionen inte påbörjas. Bygglov för evakueringspaviljongen dröjde till mitten av november 2018. Paviljongen fanns på plats för evakuering till HT19 och produktionen påbörjades juli 2019.

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	Apr						
Beställning senast	Okt						
Detaljplan vinner laga kraft		Mars					
Projektering/upphandling		Okt					
Evakuering Skola				Juni			
Evakuering Förskola				Juni			
Produktionsstart							
- Etapp 1 (Hus C, E)				Juli		Aug 2021	Aug 2021
Idrottshall (2/3)¹				Juli		Aug 2021	Aug 2021
- Etapp 2 (Hus A)					Juli	Aug 2022	Aug 2022
Projektet slutfört						Aug 2022	Aug 2022
Slutredovisning						Dec 2022	

¹ 2/3 av idrottshallen är tillgänglig under denna period. 1/3 kommer användas evakueringsmatsal för skolan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden uppgår till 548,5 Mkr i september 2019 års penningvärde. Upparbetade kostnader per 2019 uppgick till 55 mnkr. En mer detaljerad redovisning kommer att lämnas i slutrapporten.

Kostnader för inventarier ingår i projektkostnaden som redovisas, arbete med att specificera dessa kostnader pågår och kommer redovisas för Utbf och skolan under februari 2020.

Dessa kostnader ingick inte i budgetofferten som lämnades 2016.

Exempel på kostnader är följande:

- Datanät
- Högtalaranläggning
- Bänk- & skåpsinredning
- Drag- & högskåp
- Inredning No- & tekniksalar
- Mörkläggningsgardiner
- Div maskiner storkök
- Passagesystem

Kommentarer till upparbetade 55 mnkr

Kostnaden ligger en bit över den prognostiserade upparbetade kostnaden vilket beror på besparingsarbetet som utförts under våren 2019 samt att kostnaden att iordningsställa förskolans evakueringslokaler i Kv. Vasen, inhyrd lokal av Micasa, blivit dyrare än tidigare uppskattat.

Kommentar till slutkostnadsprognos

I projektet sker kontinuerlig uppföljning av ekonomin samt riskbedömning med tillhörande riskhantering. Som tidigare nämnts är projektets slutkostnad reviderad.

Vid de regelbundna Hyreskontraktsmötena lämnas alltid en prognos för projektkostnaden inkl. preliminär hyra.

Slutkostnaden och fördelningen av kostnaderna är enl. tabell nedan:

	Budgetoffert 2016	Projektkostnad 2019
Utbf:	308 543 499 kr	376 586 107 kr
IF:	74 045 791 kr	108 354 367 kr
SISAB:	16 283 580 kr	63 603 377 kr
Summa:	398 872 870 kr	548 543 851 kr

	Hyresfördelning	Kronor/år
Utbf:	Tillkommande hyra etapp 1 (Hus C och E) (1:a helåret)	17 359 631 kr
Utbf:	Tillkommande hyra etapp 2 ombyggnad hus A (1:a helåret)	4 453 164 kr
IF:	Tillkommande hyra tillbyggnad av idrottshall (1:a helåret)	6 144 503 kr

Övrigt

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Kamran Lotfi
Projektansvarig

Alina Segerström
Projektägare

[Ange namn]
Välj befattning