

Handläggare
Johanna Slotteborn
Telefon: 08-508 33 576

Till
Utbildningsnämnden
2020-08-27

Utbyggnad av Vasa Real

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade förslag att genomföra utbyggnad av Vasa Real, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 350,4 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 16,6 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ett reviderat genomförande till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 350,4 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 16,6 mnkr.
3. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till evakueringslösning med tillfällig anpassning av aulan under ombyggnationen av kök och matsal, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 2,5 mnkr.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Lee Orberon
Grundskoledirektör

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten

Hantverkargatan 2F
Box 22049
112 21 Stockholm
Telefon 08-508 33 576
Växel 08-508 33 000
johanna.slotteborn@edu.stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Utbildningsnämnden har tidigare godkänt ett förslag om att genomföra en utbyggnad av Vasa Real för att utöka antalet elevplatser. Den kostnad som SISAB presenterade i sin senaste offert inför genomförandebeslut för projektet avviker dock kraftigt från tidigare beslutad kostnad. Förvaltningen har därför på nytt sett över alternativa lösningar till en utbyggnad.

Förvaltningen föreslår dock att utbyggnaden av Vasa Real genomförs, med bakgrund av att inga externa lokaler har hittats att hyra. Det finns inte heller någon tillgänglig mark att etablera en ny skola på i området. Andra kapacitetshöjande projekt i området har lagts ner till förmån för projektet på Vasa Real där de nya elevplatserna kan finnas i januari 2023.

Den tillkommande hyreskostnaden skiljer sig inte markant från tidigare genomförandeärende, trots att projektkostnaden ökat med nästan 100 mnkr.

Bakgrund

Ett genomförandebeslut angående utbyggnad av Vasa Real godkändes av utbildningsnämnden 2016-12-15, se bilaga 3, och kommunstyrelsens ekonomiutskott 2017-01-18, se bilaga 1. Eftersom den prognostiserade hyresgrundande projektkostnaden ökat med cirka 97 mnkr under projektets genomförandeskede så presenteras nu detta reviderade genomförandeförslag med uppdaterade kostnader med jämförelse från tidigare ärende, uppdaterad behovsanalys och presentation av undersökta alternativa möjligheter för att lösa kapacitetsbehovet.

Detta tjänsteutlåtande innehåller utbildningsförvaltningens reviderade förslag till genomförandebeslut för utbyggnad av Vasa Real. Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning samarbetar i projektet genom att den nya byggnaden kommer att inrymma både skolverksamhet och förskoleverksamhet. Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer samtidigt att lämna in ett eget reviderat tjänsteutlåtande till sin nämnd, den 27 augusti 2020.

Ärendet

Behovsanalys

Förvaltningen bedömer att det inom Norrmalms stadsdelsområde finns behov av cirka 1 200 nya elevplatser till år 2030. Bedömningen baseras på befolkningsprognos 2019, elevprognos 2019, förväntade förändrade sökmönster samt behovet av att ersätta tillfälliga skollokaler. För att klara detta planerar förvaltningen för utbyggnad av Rödabergsskolan, Vasa Real och Roslagstullsskolan. Därutöver kommer ytterligare behov med upp till 600 elevplatser fram till 2040 att uppstå, vilket motiverar ett fjärde större byggprojekt med en ny skola i Hagastaden.

Äldre elevprognoser och bedömningar har visat på en högre efterfrågan, varför fler kapacitetshöjande projekt har funnits med i planeringen. Under 2019 och 2020 har flera projekt avbrutits.

Generellt är behovet inom Norrmalm som störst i närtid, varför projekt som har närmare till färdigställande prioriteras att genomföras. Beskrivning av avvägningar bakom respektive avbrutet projekt och varför andra projekt behålls i planeringen redovisas i bilaga 7. Behovet av platserna på Vasa Real har inte förändrats och antal planerade nya elevplatser på skolan är detsamma som i det senaste genomförandeförslaget, alltså 430 platser.

Utbyggnadsförslag

Genomförandeförslaget innebär en utbyggnad av skolan till en F-9 skola med en utökad kapacitet från cirka 890 elevplatser till cirka 1 320 elevplatser, alltså cirka 430 nya elevplatser. En tillbyggnad kommer att uppföras i fyra våningar och två källarplan. En lägre del av den befintliga byggnaden kommer att byggas på med tre våningar. De nya ytorna kommer att inrymma hemvister, idrottssal med omklädningsrum, teknikutrymmen och förskolelokaler för 162 barn. Det befintliga köket byggs om till en kapacitet att laga cirka 2700 portioner för att klara den föreslagna kapacitetsökningen inklusive förskolan och ytterligare 200 portioner till Observatorielundens skola. Matsalen dimensioneras för skolans egen kapacitet (förskolan äter i egen matsal inom sina lokaler) men även för ytterligare 200 matgäster från Observatorielundens skola. Byggnadsåtgärderna beskrivs mer detaljerat i det ärende som utbildningsnämnden fattade beslut om 2016-12-15, se bilaga 4.

Förskolebyggnaden som tidigare stod på skolgården revs och den tillfälliga paviljongen avvecklades under sommaren 2017.

En tillfällig skolgård har redan gjorts i ordning på skolans framsida för att under ombyggnaden delvis kompensera för att större delen av skolgården kommer hamna inom byggarbetsplatsområdet. För att möta behovet för de tillkommande elevplatserna har förvaltningen för avsikt att se om den kan bli permanent.

Tidplan

Ett beslut i utbildningsnämnden i augusti 2020 och kommunstyrelsens ekonomiutskott i oktober 2020 skulle innebära ett färdigställande i januari 2023.

Byggprocessen har under en längre tid varit avstannad på grund av överklagande till mark- och miljödomstolen. Ärendet är nu avgjort och byggprocessen kan återupptas. Under projektets paus har projektering av bygghandlingar slutförts och SISAB kommer nu gå ut med ett nytt förfrågningsunderlag och upphandling av ny entreprenör planeras ske i oktober.

Ekonomi

I SISAB:s offert, se bilaga 6, redovisas en hyresgrundande projektkostnad på 358,4 mnkr. 8 mnkr av dessa är kostnad för inventarier som kommer direktfaktureras. I detta ärende används därför 350,4 mnkr som den hyresgrundande projektkostnaden.

Projektkostnaden för utbildningsförvaltningen har ökat från 253,6 mnkr till 350,4 mnkr, vilket är en ökning med cirka 97 mnkr. Den ökade kostnad som SISAB redovisar i sin projektrapport daterad 2020-04-29, se bilaga 5, är 122 mnkr och gäller för utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning tillsammans. Av rapporten framgår att de kostnader som ökat är bland annat markarbeten med 30 mnkr, husbyggnad med 21 mnkr, installationer med 9 mnkr och projektering med 40 mnkr. Förvaltningen bedömer att kostnadsökningen beror på brister i den tidigare kalkylen. SISAB förklarar ökningen med att bygghandlingarna nu är färdigprojekterade och de utförligare underlagen har gett en bättre kalkyl på bland annat installationer (el, vs och ventilation) och markarbeten såsom sprängning och iordningställande av skolgård. En ökning av byggindex på 13 mnkr är också medräknad i redovisad kostnadsökning. Förvaltningen konstaterar att den ökade kostnaden för projektering om 40 mnkr är anmärkningsvärt hög och behöver analyseras och eventuellt ifrågasättas inom projektet. Den höga kostnaden för lokalprojekt får direkta konsekvenser på de resurser som kan läggas på undervisning.

Redan fakturerade nedlagda kostnader uppgår till ca 4,6 mnkr. I denna kostnad ingår bland annat utredning och uppbyggnad av tillfällig skolgård.

Projektet är i ett genomförandeskede och den upparbetade kostnaden för utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen tillsammans per 2019 är 45 mnkr. Detta blir en förgäveskostnad som direktfaktureras om projektet inte genomförs.

Restvärdet för den rivna förskolebyggnaden på ca 1,2 mnkr direktfakturerades under 2017 och avvecklingen av den tillfälliga paviljongen gav en avgående hyra på 0,6 mnkr samma år.

Tomträttsavgälden för Vasa Real bedöms öka med ca 3 mnkr mot offert på grund av prisuppgång och ny exploaterad yta i samband med utbygganden. Den nuvarande tomträttsavgälden är ca 1,4 mnkr/år och kommer alltså öka till ca 4,4 mnkr/år.

I projektkostnaden ingår inte kostnad för den evakuering som är nödvändig under ombyggnaden av kök och matsal. Skolans aula är tänkt att under denna tid användas som matservering. Kostnaden för nödvändiga byggåtgärder bedömer förvaltningen, med erfarenhet från liknande projekt, ligger mellan 1,5-2,5 mnkr.

Nedan följer två tabeller. Den första tabellen visar fakta för Vasa Real i dagsläget och den andra tabellen visar kostnadsförändringen mellan budgetoffert från 2016 och budgetoffert från 2020.

| Vasa Real läsåret 2019/2020 | |
|-----------------------------|-------------------|
| Skolans organisation | Grundskola åk 5-9 |
| Elevkapacitet | 890 elever |
| Area BRA (kvm) | 12 418 kvm |
| Kvm per elev | 14,0 kvm |
| Nuvarande årshyra | 12,9 mnkr |
| Årshyra per elevplats | 14 523 kr |

| Jämförelse mellan kostnader från 2016 respektive 2020 | | | |
|---|------------------------------------|---|------------------|
| | <i>Genomförandebeslut 2016</i> | <i>Efter färdigställande 2023</i> | <i>Differens</i> |
| <i>Basfakta</i> | | | |
| Tidplan för färdigställande | 2020 (vårterminen) | 2023 (vårterminen) | |
| Skolans organisation | Grundskola åk F-9 | Grundskola åk F-9 | |
| Elevkapacitet | 1320 elever | 1320 elever | |
| <i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i> | | | |
| Total projektkostnad (exkl direktfinansiering) | 265,9 mnkr | 350,4 mnkr | 84,5 mnkr |
| Hyrespåverkande projektkostnad | 253,6 mnkr | 350,4 mnkr | 96,8 mnkr |
| Direktfinansiering i projektet | 3,7 mnkr | 4,6 mnkr | 0,9 mnkr |
| Restvärden | 1,3 mnkr | 1,2 mnkr | -0,1 mnkr |
| Evakueringskostnad (hyra) | | | |
| Total hyresgenererande | 192,1 tkr | 271,5 tkr | 79,4 tkr |

| | | | |
|--|------------|------------|-----------|
| projektkostnad per elevplats | | | |
| Total hyresgenererande projektkostnad per ny elevplats | 589,8 tkr | 814,8 tkr | 225,0 tkr |
| Kvm per elev | 13,8 kvm | 13,8 kvm | |
| Area BRA (kvm) | 18 192 kvm | 18 192 kvm | |
| | | | |
| <i>Hyra</i> | | | |
| Avgående årshyra pga avvecklade lokaler | -0,6 mnkr | -0,6 mnkr | |
| Tillkommande hyreskostnad (år 1) med rabatt avdragen | | 16,6 mnkr | |
| Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen | 16,8 mnkr | 18,0 mnkr | 1,2 mnkr |
| Total ny hyreskostnad (år 1) med rabatt avdragen | | 29,5 mnkr | |
| Total ny hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen | 29,7 mnkr | 30,9 mnkr | 1,2 mnkr |
| Årshyra per elevplats totalt (utan rabatt avdragen) | 22 497 kr | 23 434 kr | 938 kr |
| Årshyra per elevplats, kostnad för kapacitetstillskott | 39 000 kr | 41 879 kr | 2 879 kr |

Den tillkommande hyreskostnaden skiljer sig inte markant från tidigare genomförandeärende trots att projektkostnaden ökat med nästan 100 mnkr. Det kan förklaras med att avskrivningstiden som används har ändrats sedan 2016, från 30 år till 50 år. Detta medför att den höga hyreskostnaden kvarstår under en väsentligt längre tid.

Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning kommer var för sig teckna ett hyresavtal med SISAB för sina respektive delar i projektet. Förskolans hyresgenererande projektkostnad ligger på cirka 66,6 mnkr och en tillkommande hyra år ett om cirka 2,9 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Innan projektet står färdigt så har det gått fem år från att bygglovsbesked gavs, vilket medför att bygglovets behövs förnyas för att gälla genom hela byggtiden. I samband med den nya bygglovsansökan finns en risk för överklaganden som förskjuter tidplanen.

Projektet innebär sprängning i tätbebyggt område, vilket är en risk där stora säkerhetsåtgärder behöver vidtas. Risk finns även för förlängd tidplan och ökad kostnad i samband med detta.

När en ny entreprenör handlas upp finns risk för att tilldelningen överklagas och att kostnaden förändras från tidigare kalkylerad och offererad kostnad.

I samband med projektets genomförande kommer Stockholms läns landsting påbörja utbyggnaden av tunnelbanan som ska förlängas vidare under Karlbergsvägen till Arenastaden. I dagsläget är det oklart vilka konsekvenser det får för projektet. SISAB kommer bevaka frågan under projektets gång.

Om projektet inte blir av måste ersättningskapaciteter för 2 paralleller F-3 och 4 paralleller i årskurs 4, matsal till Observatorielundens åk 7-9, idrott till hela Observatorielundens skola, samt stadsdelsförvaltningens planerade förskoleplatser, ordnas. Mer information om dessa behov redovisas i bilaga 7.

Under det fortsatta arbetet kommer en tät dialog hållas mellan parterna i projektet för att hitta lösningar på materialval och metoder som kan hålla nere kostnaderna. Ekonomin kommer under genomförandeskedet löpande att stämmas av på ekonomimöten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen, huvudskyddsombud samt SISAB och Norrmalms stadsdelsförvaltning. Samråd med stadsledningskontoret har skett (2020-06-17).

Ärendet kommer att behandlas av den fackliga samverkansgruppen den 18 augusti 2020. Ärendet kommer också att behandlas av utbildningsnämndens råd för funktionshinderfrågor vid sammanträdet den 19 augusti 2020.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

För att barnen i Stockholms stad ska ha rätt till en utbildning som syftar till att utveckla barnets fulla möjligheter (barnkonventionens artikel 29) är det av stor vikt att projektet strävar efter att hålla nere den hyresgenererande investeringskostnaden så att inte för stor del av elevschablonen behöver tas till att bekosta hyran för skollokaler. Skolorna i Stockholms stad kan på så sätt lättare få de ekonomiska resurser som krävs för att upprätthålla en god kvalitet på sin verksamhet. Förvaltningen är medveten om den mycket höga kostnaden för skolbyggnationen, och de konsekvenser som det innebär för skolornas verksamhet. Barns rätt till utbildning (barnkonventionens artikel 28) är dock styrande i detta ärende, och förvaltningen gör därför bedömningen att det är nödvändigt att projektet fullföljs för att säkerställa elevplatserna i området.

Förvaltningen anser att barnens bästa även har beaktats när ny friyta skapas som kompensation för den yta som den nya byggnaden upptar på skolgården, detta med hänvisning till artikel 31 (alla barn har rätt till lek, vila och fritid).

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade förslag att genomföra utbyggnad av Vasa Real, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 350,4 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 16,6 mnkr. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ett genomförande till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 350,4 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 16,6 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag gällande evakueringslösning med tillfällig anpassning av aulan under ombyggnationen av kök och matsal, till en uppskattad hyresgenererande projektkostnad om cirka 2,5 mnkr.

Bilagor

1. Beslut kommunstyrelsens ekonomiutskott
2. Tjänsteutlåtande till kommunstyrelsens ekonomiutskott
3. Beslut utbildningsnämnden

4. Tjänsteutlåtande till utbildningsnämnden
5. Projektrapport från SISAB
6. Offert från SISAB
7. Utförligare beskrivning av behov Vasa Real