

Stockholm: 2020-09-07
Vår referens: Per Lundvik
Er referens: Johanna Slotteborn

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Projektrapport 3

Projektnamn: Om, till och nybyggnad av Vasa Real grundskola
Kontraktsnummer: 079001 - Projektnummer: 734250
Fastighetsbeteckning: Resedan 2
Diarienummer: 816-2013

Bakgrund

I detta projekt finns inget inriktningsbeslut. Det första genomförandebeslutet från 2014 var på 289 miljoner kronor och då under gränsen (300 miljoner kr) för vad som krävdes för inriktningsbeslut. Från hösten 2017 krävs inriktningsbeslut för projekt över 50 miljoner kr.

2013-10-11 för att klara det förväntade barn –och elevutökning inom Norrmalms stadsdel beställde Utbildningsförvaltningen samt Norrmalms stadsdelsförvaltning projektering av förslagshandlingen för om- till samt nybyggnad av Vasa Real.

Handlingen skulle innefatta lokaler från 4-9 till F-9 skola om 2 paralleller för F-3, 4 paralleller 4-6 och 9 paralleller 7-9. Utökning med 510 från 810 till totalt 1320 elever.

Befintlig förskola belägen på skolgården skulle rivas och förskolan integreras i den nya skolbyggnaden. Utökning av barn från dagens 75 till 162.

Händelser därefter:

2014-12-02 lämnade SISAB två offerter med fastpris; en till Utbildningsförvaltningen och en till Norrmalms stadsdel till en investering om 238 mnkr respektive 52 mnkr varav 230 samt 52 mnkr är hyresgrundande.



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

2014-12-16 genomförandebeslut i Sisabs styrelse

2016-07-07 beställde Utbildningsförvaltningen fortsatt projektering av om till och nybyggnaden (för att kunna behålla samma projektörer).

2016-11-14 lämnade SISAB två uppdaterade offerter med budgetpris om 266 mnkr respektive 49 mnkr.

2016-12-15 reviderat genomförandebeslut i Sisabs styrelse

2017-01-25 beställde Utbildningsförvaltningen genomförande av om- och till och nybyggnaden.

2017-01-30 beställde Norrmalms stadsdelsförvaltning genomförande av sin del av nybyggnaden.

2017-03-20 godkändes genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige.

2020-03-03 reviderat genomförandebeslut i Sisabs styrelse

2020-07-15 nytt bygglov erhållet.

Lägesrapport

Rivning av befintlig förskola upphandlades först, som en egen entreprenad. Rivning pågick från slutet av juni tom juli 2017. Direkt efter rivningens färdigställande och upphandling av nybyggnadsentreprenaden skulle jord och bergschakt ha påbörjats. Pga. boendens och naturskyddsföreningens överklagan, av Länsstyrelsens beslut, på 3st lindar som skulle fällas för att få plats med grundläggning för nybyggnaden stoppades arbeten tillsvidare av Mark- och miljödomstolen.

Under tiden och i väntan på domen samt byggstart påbörjades, på beställning av Utbildningsförvaltningen, en objektanpassad detaljprojektering och förberedande arbeten. Sisab tecknade samverkansavtal med Skanska i juni 2017, som fick i uppgift att samverka i projektering av bygghandlingar samt ge produktionskalkyl för en samverkansentreprenad, utifrån de systemhandlingar som fanns framtagna.

Projektering av bygghandlingar, i samverkan, med Skanska avslutades i februari 2018.

Projektet fick avslag för byggplanerna i december 2017 och byggstarten sköts framåt i tiden. I dom från MMÖD fanns möjlighet att söka dispens hos Länsstyrelsen för fällning av lindarna som stoppet handlar om. Dispensansökan inlämnades och i september 2018 beviljade Länsstyrelsen dispens för att fälla de aktuella träden. I oktober överklagade Naturskyddsförening Länsstyrelsens beslut till Mark –och Miljödomstolen.

Den 29 augusti 2019 kom beslutet från MMÖD att de aktuella träden får fällas. Beslutet meddelades utbildningsförvaltningen och planering att fälla träden påbörjades. Träden fälldes den 27 februari 2020.

Då Sisabs samverkansavtal med Skanska var gällande ville Sisab ha en ny produktionskalkyl från Skanska. Kalkylen kom den 15 januari 2020 .

Samtidigt beställde Sisab en, oberoende, produktionskalkyl av Beräkningskonsulter vilket hyresofferten är baserat på och Sisabs uppfattning är att den speglar bättre marknadsnivån.

Övergripande tidplan

Här redovisas historiska och framtida milstolpar i projektet. Produktionsstarten är försenad nästan tre år jämfört med ursprungliga planeringen. Detta beror på boendes överklagan av trädfällningen på skolgården. Rivning av förskolan utfördes i juni 2017 och därefter skulle markarbeten för grundläggning startas. Bygglovets hade vunnit laga kraft i augusti 2015 och startbeskedet låg sedan februari 2017.

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Projektering	Sept	Mars					
Uppdaterad projektering					Maj		
Beställning senast		Jan					
Evakuering (paviljong)		Juni					
Produktion rivning		Juli					
Produktion nybyggnad					Aug		
Inflytt						Jan 2023	Jan 2023

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden uppgår till 463 Mkr i januari 2020 års penningvärde. Upparbetade kostnader per 2020-08-01 uppgår till 47 Mkr. En mer detaljerad redovisning kommer att lämnas i slutrapporten.

Slutkostnaden och fördelningen av kostnaderna är enl. tabell nedan:

	Budgetoffert 2016	Budgetoffert 2020	Diff	Varav Index
Utbildningsförvaltningen:	253 614 000 kr	358 368 011 kr	104 754 011 kr	11 000 000 kr
Norrmalms SDF:	48 915 000 kr	66 600 313 kr	17 685 313 kr	2 000 000 kr
SISAB:	12 276 000 kr	38 583 000 kr	26 307 000 kr	2 000 000 kr
Summa:	314 805 000 kr	463 551 324 kr	148 746 324 kr	

	Hyra 2016	Hyra 2020	Diff
Utbildningsförvaltningen:	16 770 000 kr	16 644 803 kr	-125 197 kr
Norrmalms SDF:	3 150 000 kr	2 924 716 kr	- 225 284 kr
Summa:	19 920 000 kr	19 569 519 kr	- 350 481 kr

Kommentarer till ökade kostnader Offert 2016 – Offert 2020

Kostnadsökningen på 122 Mkr för Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdel fördelas enl. nedan:

	Kostnad
Markarbeten	30 Mkr
Husbyggnad	21 Mkr
Installationer	9 Mkr
Projektering, Bygghandling	40 Mkr
Hyresgäst, tillkommande	8 Mkr
Riskreservation	14 Mkr
Summa:	122 Mkr

- Markarbeten: bättre underlag har gett bättre kalkyl. Bland annat kostnaden att spränga och iordningsställa skolgården.
- Utökad kostnad på installationer, el, vs och ventilation i samband med färdig projektering.
- Kostnader för projektering av bygghandlingar samt förberedande arbeten under skede 1 tillsammans med samverkansentreprenör Skanska.
- Ökad byggindex kraftigare än KPI. Indexökning 13 Mkr, 2016-2020. Uppräkningen finns medtagen i ovanstående kostnadsökningar.
- Riskreservation. Allmänna risker, även sprängning i innerstaden.

Kostnader ej medtagna i offert 2016, Hyresgäst - tillkommande

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

En del av dessa kostnader ingick inte i budgetofferten som lämnades 2016. Dessa är nu projekterade och med i offert.

För nedanstående är kostnader medtagna:

- Datanät, nybyggnad.
- Högtalaranläggning, nybyggnad
- Mörkläggningsgardiner
- Div maskiner storkök
- Passagesystem, nybyggnad

Upparbetade 40 Mkr

Kostnader för systemhandling, därefter projektering av bygghandlingar samt förberedande arbeten under skede 1 tillsammans med samverkansentreprenör Skanska blev totalt 40 Mkr.

Kommentar till Sisabs del som ökat

I budgetoffert 2016 gjordes tidiga antaganden att Sisab skulle ta kostnader för åtgärder i befintlig anläggning, primärt i undercentral.

2018 utfördes inventering av den befintliga byggnadens tekniska status, resultatet av inventeringen har ökat den bedömda kostnaden för underhåll.

Nedan finns sammanfattning av respektive teknisk gren.

- Arkitekt/Bygg – Trapphus, golv, väggar och tak. Behov av utbyte och rekonditionering av ytor. Inventering utförd av Byggrevision 2018-03-07. Kalkyl utförd av Sisab 2018-11-23. Kostnad 12 589 000:- .
- El/styr – Ombyggnad/nybyggnad elcentraler, uppgradering av belysning, utökning av datanät. Inventering utförd av PQR 2018-05-09. Kalkyl utförd av Sisab 2018-11-23. Kostnad 15 279 000:- .
- Ventilation – Deplacerande don i klassrum bytes mot lågimpulsdon i tak. Inventering utförd av TM konsult, 2017-06-30. Kalkyl utförd av Sisab 2018-11-23. Kostnad 476 000:- .
- VS – Utbyte värmesystem inklusive ny fjärrvärmecentral. Byte avloppssystem i delar som ej är utbytta. Tappvattensystem byts fram till våtgrupper. Inventering utförd av TM konsult, 2017-06-30. Kalkyl utförd av Sisab 2018-11-23. Kostnad 8 039 000:- .
- Projektledning och projektering beräknas till 2 200 000:-.

Kommentar till slutkostnadsprognos

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

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

Övrigt

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Lundvik
Projektansvarig



Jimi Skog
Projektägare