

Kommentar kring kostnadsökning Vällingbyskolan

- Kapacitetsökning och tillgänglighet hus A och L

Projektnamn: Vällingbyskolan, kapacitetsökning och tillgänglighet hus A och L

Projektnummer: 703130

Fastighet: 046001 Brevvägen 2, Vällingbyskolan

Diarienummer: 201700809

Sammanställning kostnadsökning

Den sammanlagda kostnadsökningen för projektet sedan inriktningsbeslut framgår av nedan tabell. Ökningen av projektkostnaden är på ca 40 % och beror delvis på förändringar i produkt men även av en högre detaljeringsgrad av kalkylunderlaget.

Redovisade kostnader vid inriktningsbeslut				Projektkostnad
SISAB Hus A	UTB Hus A	Hus L	Total Hus A och L	
63 000 000	11 700 000	103 800 000	115 500 000	178 500 000
Redovisade kostnader inför genomförandebeslut				
SISAB Hus A	UTB Hus A	Hus L	Total Hus A och L	
102 300 000	17 230 000	132 200 000	149 500 000	251 800 000

Analys

Kostanden för projektet har sedan inriktning ökat med 73 300 000:-

Hus A

Omfattningen av underhållsarbetena har under förslaghanslingsarbetet visat sig mer omfattande än vad som bedömdes vid utredning. Som exempel kan nämnas att beslut tagits att hela fasaden skall putsas om, taklanternin renoveras och skyddsrum ses över. Detta är åtgärder som inte kalkylerades inför inriktningsbeslut. Byggnadens komplexitet har blivit uppenbarad och entreprenadkostnader har ökat för samtliga discipliner.

Vidare, då byggnaden med byggår 1955, utifrån miljöinventering, innehåller många miljöfarliga ämnen tillkommer omfattande saneringsarbeten innan produktionen går igång.

Utbildningsförvaltningen har vidare valt att ändra användning på ett antal utrymmen. Tekniskal som under utredningshandling förutsattes vara kvar görs om till multisal, bibliotek flyttas till en mer central yta och tillgänglighetsanpassningar för att tillmötesgå kravet på integrering har ökat i omfattning. Vidare har anpassningar för att uppfylla lokalprogrammet 2019 genomförts. Utredningshandling baserades på lokalprogrammet 2017.

Med erfarenheter från renovering av hus B som genomfördes under 2020 (parallellt med förslagshandlingsprojekteringen) har många svårigheter identifierats vilka inte var kända under utredningen. Hus B och Hus A är byggda samtidigt och har en liknande konstruktion, även om Hus A är betydligt större.

Hus L

Omprojektering för att möjliggöra funktionsförbättring

Hus L har sedan inriktningsbeslutet fått en ny utformning. Valet att ändra planlösning grundade sig i att kök och matsal i det tidigare förslaget var placerat en våning ner från angöringsplats. Olika förslag för att undvika hiss hade prövats utan framgång. I förslagshandlingsskede anlätades ny arkitekt som såg en möjlighet att rita om huset så att hiss kunde utgå. Beslut om detta togs i samråd med utbildningsförvaltningens handläggare. Andra fördelar med den nya byggnadsvolymen är en mer användbar matsal med scen, bättre flöden och en mer kompakt byggnadsvolym. Dock har den nya utformningen, i kombination med nytt lokalprogram gett en något större byggnad.

Generellt båda projekten

Då budgeten för förslagshandlingsskedet var snäv och vissa frågor inte kunde utredas är en riskanalys genomförd. De till synes höga riskkostnaderna grundar sig på kvalificerade bedömningar av samtliga inblandade projektörer.

Kostnader för projektering har, med erfarenhet från Hus B och genomfört förslagshandlingsskede, bedömts högre än vid inriktningsbeslut. Även den bedömda kostnaden för projektledning och byggledning har ökat gentemot tidigare bedömningar.

En översiktlig bild av kostnadsökningarna ges av nedan tabell

- Ökad riskbedömning pga. ett annat kunskapsläge	25 MSEK
- Mer omfattande projektering	15 MSEK
- Ändrad omfattning underhållsarbeten	10 MSEK
- Anpassningar till lokalfunktionsprogrammet 2019	5 MSEK
- Index projektkostnad 201902- 202012	4 MSEK
- Extra kostnader projektering pga. omtag ändrad målbild	4 MSEK
- Funktionsförbättring/ Omprojektering Hus L-	3 MSEK
- Ökad kostnad grundläggning/ sprängning Hus L	3 MSEK
- Tillkommande tillgänglighetsåtgärder Hus A	1,5 MSEK
- Tillkommande åtgärder kopplat till Miljöbyggnad,	0,8 MSEK
- Övrigt	2,0 MSEK
- Totalt	73,3 MSEK

Jämförelse nyckeltal

Nedan tabell visar en jämförelse av utvalda nyckeltal från utredningshandling 2018 och förslagshandling 2021. Nyckeltal från utredningshandling visas i grått.

Nyckeltal	SISAB	Utbf	Kommentar
Fördelning Hyresgäst/SISAB Hus A	86	14	% av entreprenadkostnad
Fördelning Hyresgäst/SISAB Hus A	81	17	% av entreprenadkostnad
Nybyggd area, kvm (BRA) Hus L		2890	Tillkommande BRA
Nybyggd area, kvm (BRA) Hus L		3025	Tillkommande BRA
Nybyggnad Kr/kvm (BRA) – Hus L		36 000	Baserat på projektkostnad
Nybyggnad Kr/kvm (BRA) – Hus L		45 200	Baserat på projektkostnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) -Hus A		11 700	Baserat på projektkostnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) -Hus A		19 5001	Baserat på projektkostnad

Möjliga kostnadsbesparingar

Stora delar av Hus A görs tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Detta grundar sig i beställningen där skolan sägs ska anpassas för att möjliggöra integrering av barn i grundsärskola. I Hus A finns NO-salar, bibliotek, slöjdsalar och allmänna utrymmen som bedömts viktiga för att möjliggöra en naturlig integrering. Inga publika lokaler kommer dock, efter uppförande av Hus X, att finnas kvar i hus A. Således vore det möjligt att minska omfattningen av dessa tillgänglighetsåtgärder. Detta bedöms kunna minska det hyresgrundande beloppet för hus A med ca 5 MSEK.