

**Handläggare**  
Malin Jönsson  
Telefon: 08-508 331 73

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2022-02-17

## Om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan

Förslag till reviderat genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade förslag att genomföra om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan, till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 441,3 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 24,4 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ett reviderat genomförande till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 441,3 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 24,4 mnkr.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

På Rödabergsskolan genomförs ett stort om- och tillbyggnadsprojekt. Projektet innehåller en kapacitetsökning, en ny fullstor idrottshall och omfattande underhållsarbete. Projektet har tidigare beslutats i utbildningsnämnden och i kommunstyrelsens ekonomiutskott i ett reviderat genomförandeärende 2020. Då den idag prognostiserade kostnaden för projektet avviker från det reviderade beslutet föreslår utbildningsförvaltningen ytterligare ett reviderat beslut. De främsta anledningarna till den ökade kostnaden för projektet är försvårade omständigheter i markarbete sett till sprängning och bristande kvalitet i de handlingar som tagits fram inom projektet. Hyreskostnaden per elev är hög, något som förvaltningen ser allvarligt på utifrån de konsekvenser som ökade hyreskostnader får för elevantalsschablonen i framtiden. Den tidplan som presenterades i ärendet till utbildningsnämnden 2020 är försenad och projektet förväntas färdigställas i sin helhet till januari 2023.

## **Bakgrund**

På Rödabergsskolan genomförs ett stort om- och tillbyggnadsprojekt. Projektet innehåller en kapacitetsökning, en ny fullstor idrottshall och omfattande underhållsarbete.

Projektet har tidigare beslutats i ett genomförandeärende i utbildningsnämnden (2016-06-09) och i kommunstyrelsens ekonomiutskott (2016-09-14). På grund av att den prognostiserade kostnaden 2020 avvek kraftigt från den beslutade kostnaden 2016 beslutades ett reviderat genomförandeärende i utbildningsnämnden (2020-05-28) och i kommunstyrelsens ekonomiutskott (2020-08-19). Då beslutet i kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljades med en maxkostnad för årshyran om 21,8 mnkr och projektet nu beräknas ha högre kostnad, förutsätter ett genomförande att ett nytt genomförandebeslut godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott i enlighet med kommunfullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning.

Projektet medför en kapacitetshöjning om 350 elever på Rödabergsskolan. Totalt bedömer förvaltningen ett ökat behov av 800 elevplatser i Norrmalm under prognosperioden, vilket uppnås genom pågående byggnation på Rödabergsskolan och Vasa Real. Därutöver planeras etableringen av Roslagstullsskolan.

Behovet av 800 elevplatser har flera orsaker. Mellan 2021 och 2029 förväntas en elevökning i årskurserna F-9 med cirka 100 elever i Norrmalm. I stadsdelen finns det i dagsläget inhyrningar med tillfälliga bygglov som uppgår till 400 elevplatser och behöver ersättas med en mer långsiktig och kostnadseffektiv lösning. Bostadsplaner, som i dagsläget är osäkra, pekar på en elevökning om cirka 200 elever. Cirka 100 elever förväntas pendla in från Östermalm. Elever från Solnas sida av Hagastaden förväntas delvis välja friskolor på Norrmalm vilket i sin tur kan tränga ut elever boende på Norrmalm, vilket i sin tur kan öka behovet av platser i kommunal grundskola. Det finns samtidigt tendenser att Norrmalms befolkningen i grundskoleålder kan minska. Om så blir fallet planerar förvaltningen för att etablera grundsärskola i delar av de nya lokalerna på Rödabergsskolan.

## **Ärendet**

Om- och tillbyggnationen på Rödabergsskolan innebär att skolan går från en maximal kapacitet om 690 elever till 1040 elever som fördelas i tre parallella årskurs F-6 och fem parallella årskurs 7-9. Byggnadsåtgärderna beskrivs mer detaljerat i det ärende som beslutades av utbildningsnämnden 2016-06-09.

En fullstor idrottshall med idrottsnämnden som beställare integrerades i projektet och utbildningsnämnden kommer att garanteras tillgång till hallen för skolans behov via ett hyresavtal med idrottsnämnden. Skolan kommer att ha förtur till tidsbokning av idrottshallen.

Den tidplan som presenterades i ärendet till utbildningsnämnden 2020 är försenad och projektet förväntas färdigställas i sin helhet till januari 2023. Rivning av hus B och nybyggnationen av hus C är genomförda. Hus C har tagits i bruk av skolan sedan höstterminen 2021. Det som kvarstår i projektet är färdigställandet av ombyggnationen i hus A.

### Ekonomi

Följande avsnitt fokuserar på de förändringar som skett i prognostiserad kostnad sedan det reviderade ärendet 2020.

Den hyresgenererande investeringskostnaden för till- och ombyggnationen uppskattas till cirka 441,3 mnkr, vilket innebär en ökning med 64,7 mnkr från tidigare beslutat ärende 2020. Det medför en tillkommande hyra första året om cirka 24,4 mnkr, inklusive nyproduktionsrabatt. Ökningen innebär att hyreskostnaden överskrider styrande nyckeltal för lokalprojekt och ska därför normalt sett inte godkännas. Att avbryta projektet uppfattas inte som möjligt utifrån hur långt framskridet det är. Förvaltningen ser allvarligt på ökade hyreskostnader utifrån vilka konsekvenser det får för elevantalsschablonen i framtiden.

Utöver den hyresgenererade investeringskostnaden uppskattades direktfaktureringskostnad 2020 till 4,2 mnkr samt 5,8 mnkr för restvärde vilket blir en direktfaktureringskostnad om 10 mnkr. Utifrån den senaste prognosen uppgår direktfaktureringskostnaden till 18,5 mnkr varav 5,4 mnkr är restvärde samt rivning för hus B och har tidigare fakturerats till utbildningsförvaltningen. 6,3 mnkr av direktfaktureringskostnaden faktureras till grundskoleavdelningen.

Kostnadsökningen i projekt är till största del en effekt av ökade kostnader i markentreprenad. Arbetet med sprängning och bergets omfattning visade sig avvika markant från framtagna handlingar. Då skolan har haft pågående verksamhet i skolan har sprängning fått arbeta runt skolans undervisning, vilket genererat högre kostnader. Samtliga markarbeten är idag genomförda varav kostnaden för mark är reglerade till det faktiska utfallet i den nya kalkylen.

En ytterligare kostnadsdrivande faktor är att de handlingar som tagits fram i projektet inte har varit av den kvalitet som krävts för att utföra arbetet enligt plan. Detta har inneburit att projektet har fått ta flera kostnadsdrivande omtag. SISAB har sökt ersättning för dessa undermåliga handlingar hos konsultföretaget som upprättat konstruktions- och markritningarna. De bristande konstruktionshandlingarna påverkar och hanteras av projektet i dess nuvarande skede gällande ombyggnationen av hus A. Projektet har tagit höjd för denna risk inom ramen för SISABs budgetoffert, se bilaga.

Utbildningsförvaltningen och SISAB har sedan december 2020 haft löpande kontraktsmöten med syfte att minska kostnaderna i projektet. Trots arbete med besparingar har inte kostnadsökningarna rymts inom ramen för beslutet.

Evakueringspaviljongen ingår inte i den offert som ligger till grund för detta ärende utan beslutades i ett separat ärende till utbildningsnämnden (2018-03-15) och kommunstyrelsens ekonomiutskott (2018-04-25). Evakueringspaviljongen innebar en hyresgenererad kostnad om cirka 22,7 mnkr med en tillkommande hyra första året om cirka 9,6 mnkr.

Fakta om Rödabergsskolan			
	<i>Genomförandebeslut 2016</i>	<i>Prognos 2019 2022</i>	<i>Prognos 2021</i>
Tidplan för färdigställande	2021 Vårtermin	Hösttermin	2023 Vårtermin
Skolans organisation	Grundskola F-9	Grundskola F-9	Grundskola F-9
Elevkapacitet	1040	1040	1040
Total projektkostnad (inkl. idrottförvaltningens och SISAB:s del)	398,9 mnkr	548,5 mnkr	678,7 mnkr (inkl. administrativt tillägg och kreditiv)
Hyrespåverkande projektkostnad för utbildningsnämnd	308,5 mnkr	376,6 mnkr	441,3 mnkr
Evakueringskostnad	0 kr (14 mnkr ingick i budgetoffert 2016)	19,5 mnkr	22,7 mnkr
Direktfinansiering i projektet	4, 2 mnkr	4, 2 mnkr	15 mnkr
Restvärden	3 mnkr	5, 8 mnkr	3,5 mnkr
Total hyresgenererande projektkostnad per <b>ny</b> elevplats	883 tkr	1132 tkr	1260,9 tkr
Kvm per elev	11,3 kvm	11,3 kvm	11,3 kvm
Area BRA (kvm)	11 799 kvm	11 799 kvm	11 799 kvm

Avgående årshyra pga avvecklade lokaler	1,1 mnkr	1,1 mnkr	1,1 mnkr
Tillkommande hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen	23, 1 mnkr	21,8 mnkr	25,7 mnkr
Total ny hyreskostnad (år 1) utan rabatt avdragen	28,9 mnkr/år	27,6 mnkr	31,5 mnkr
Årshyra per elevplats totalt (utan rabatt avdragen)	27,8 tkr/år	26,5 tkr/år	30,3 tkr/år

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Stora delar av projektet är färdigställda, det som kvarstår är ombyggnationen av hus A. Följande risker bedöms med det återstående arbetet.

- Tidplanen är idag ansträngd och kommer att försenas om oförutsedda hinder uppstår.
- Då projektet lidit av bristfälliga handlingar under byggprocessen riskeras även ombyggnationen av hus A att präglas av detta. En risk är att befintlig stomme i hus A behöver förstärkas då den eventuellt kommer utsättas för fler håltagningar och arbeten än vad handlingarna visat. Sanering av asbest i husgrund har varit mer omfattande än vad handlingar visat. Risk för att ytterligare sanering behövs.
- Hittills har byggnationen varit förskonad från större påverkan av pandemin. Byggnationen har haft en kortare avstängning för att förhindra smitta och byggetableringen har utökats. Men då det är svårt att förutspå hur pandemin utvecklas i framtiden bedöms det som en risk för eventuella nedstängningar, som skulle kunna påverka kostnad och tidplan. En annan effekt av pandemin är att leveranstider från leverantörer inte kan garanteras vilket kan påverka tidplan.
- Materialpris för stål och trä har stigit.
- Skolverksamheten är kvar i skolan under byggnationen vilket innebär en komplexare entreprenad.
- En utdragen flyttprocess in till hus C påverkade tidplanen då entreprenör inte kunde påbörja rivningsarbeten i hus A. Påverkan på kostnaden är idag okänd.
- Projektet riskerar att bekosta fördröjningsmagasin av dagvattenshanteringen på Dannemoragatan.

Projektet har hanterat ovan risker enligt följande.

- Riskerna är inräknade i den prognostiserade projektkostnaden.

- Gjort förändringar i bemanning av projekterande konsulter för att hantera de ovan nämnda avvikelserna i framtagna handlingar.
- Utökad sanering av asbest.
- Avsteg har föreslagits till Stockholm vatten och avlopp (SVAO) om att gräva ned fördröjningsmagasin av dagvatten på Dannemoragatan. Om avsteg avslås tillkommer en kostnad om 6 mnkr.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och i samverkan med grundskoleavdelningen. Samråd med stadsledningskontoret har skett 2022-01-14.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 8 februari 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 9 februari 2022.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

#### **Konsekvenser för barn och barns rättigheter**

Projektet syftar till att möta den förväntade ökning av elever i Norrmalm. Genom att öka kapaciteten uppfyller staden artikel 28 i barnkonventionen om att alla barn har rätt till utbildning. Projektet startade 2016 då rutiner inte var framtagna för att bedöma barns bästa i lokalprojekt, därav saknas utförligare analys.

#### **Jämställdhetsanalys**

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

#### **Lärdomar framåt**

Utbildningsförvaltningen och SISAB har med avstamp från projektet på Rödabergsskolan gemensamt tagit lärdom och har i respektive organisation gjort en del förändringar, som ska minimera risken för fördyringar framöver.

Utbildningsförvaltningen är idag restriktiva när det gäller att tillämpa funktionsprogrammet fullt ut i befintliga byggnader då dessa anpassningar ofta leder till fördyringar när den befintliga byggnaden behöver byggas om.

Utbildningsförvaltningen kommer med lärdom från Rödabergsskolans lösning med kvarvarande verksamhet att under planeringar av evakueringslösningar jämföra kostnader och diskutera risker i de fall det finns alternativ för helevakuering. Detta då kvarsittande verksamhet ofta är en kostnadsdrivande faktor.

SISAB och utbildningsförvaltningen är i implementeringsfasen av en ny projektprocess med syfte att öka den ekonomiska styrningen av byggprojekt. I det ligger t.ex. att öka SIAB:s egen interna styrning av byggprojekt och öka den operativa närvaron, samt att gemensamt med utbildningsförvaltningen löpande göra aktiva åtgärder om fördyringar uppstår.

Projekteringen behöver få ta tid i byggprojekt och kvaliteten säkerställas, vilket gör att tidplaner som tas fram behöver vara realistiska så att inte forcering uppstår. I ombyggnaden av hus A på Rödabergsskolan har SISAB därför valt att granska om handlingar för att säkerställa kvaliteten på handlingar. SISAB har också ett pågående förbättringsarbete avseende riktlinjer för hur projekteringen ska utföras som en del i kvalitetssäkringen så att exempelvis det materialval som arkitekter ritat är kvalitetssäkrat.

Eftersom markkostnader är en stor anledning till fördyring efter genomförandebeslut i flera byggprojekt, är SISAB och utbildningsförvaltningen överens om att göra fler utredningar i tidigt skede av projektet och låta dessa skeden få kosta mer för att få en träffsäkrare kalkyl framåt och för att kunna ta in spetskompetens när man vet att förutsättningarna är svåra. Det kräver att projektens upplägg anpassas mer efter projektets risker och förutsättningar istället för att alla projekt hanteras på samma sätt. Vidare behöver både SISAB och utbildningsförvaltningen ha en bättre samordning när det kommer till kvarvarande verksamhet under pågående byggproduktion så att viktiga förutsättningar såsom t.ex. tidplan för störande arbeten inkluderas i upphandlingen och hanteras som en risk i tidigt skede.

Slutligen är båda organisationerna överens om att särredovisa mer av gestaltningskrav i detaljplaneskeden, samt föra en tydligare dialog med stadsbyggnadskontoret kring de kostnadsdrivande krav som ställs.

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens reviderade förslag att genomföra om- och tillbyggnation av Rödabergsskolan, till en uppskattad

hyresgenererande kostnad om cirka 441,3 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 24,4 mnkr.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av ett reviderat genomförande till en uppskattad hyresgenererande kostnad om cirka 441,3 mnkr och med en tillkommande hyra första året om cirka 24,4 mnkr.

### **Bilaga**

Offert från SISAB