

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Genomförandebeslut ombyggnation Danderyds gymnasium

Ärendet

Idag är det bristen på lärosalar som begränsar Danderyds gymnasium från att växa. Nya moderna lärosalar behöver tillskapas i A-skeppet för att fortsatt kunna ta emot fler gymnasielever och kunna utveckla befintliga program. Den 15 januari 2024 (§ 1) gav kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tekniska nämnden i uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut för ombyggnad av skollokaler inom Danderyds gymnasium. Programarbetet är nu färdigt och nästa steg enligt lokalförsörjningsprocessen är ett genomförandebeslut för projektet. De nu framtagna programhandlingarna ligger till grund för det förfrågningsunderlag som är under framtagande inför kommande upphandling av en totalentreprenör.

Utbildningsnämndens ambition är att de ombyggda lokalerna fullt ut ska kunna nyttjas från höstterminen 2025. Tekniska kontorets bedömning är att tidplanen visar på ett färdigställande tidigast vid årsskiftet 2025/26 givet att genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige senast under första kvartalet 2024. Projektet kommer även kräva evakueringslokaler i form av moduluppställningar från höstlovet 2024 fram till dess att ombyggnationen är färdigställd.

Investeringsbudget för projekt A-skeppet, exklusive planerat underhåll och driftinvesteringar, bedöms vara cirka 50 miljoner kronor och bygger på kalkyler som togs fram i januari 2024.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden bemyndigar tekniska kontorets fastighetschef att tilldela och underteckna avtal med leverantör av tillfälliga moduler under projektgenomförandet, villkorat av att kommunfullmäktige fattar slutligt genomförandebeslut.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Tekniska nämndens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige beslutar att projektet ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium, fastigheten Gymnasiet 1, ska genomföras i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2024-01-08.
2. Kommunfullmäktige noterar att tekniska nämnden redovisar en indikativ hyreshöjning om cirka 3,4 miljoner kronor per år.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Bakgrund

Danderyds gymnasium invigdes år 1982 och sedan dess har elevantalet ökat kraftigt. Från cirka 850 elever inledningsvis till idag ha över 1300 elever inskrivna. Inom ett par år planeras det för närmare 1500 elever.

Idag är det bristen på lärosalar som begränsar Danderyds gymnasium från att växa. Vissa delar av lokalerna är dessutom inte ändamålsenliga sett utifrån verksamhetens behov. För att lokalerna ska uppfylla verksamhetens behov framöver krävs anpassningar i lokalerna. Nya moderna lärosalar behöver tillskapas i A-skeppet för att fortsatt kunna ta emot fler gymnasieelever och kunna utveckla befintliga program.

Det övergripande lokalbehovet inom Danderyds gymnasium har behandlats i utbildningsnämnden den 3 maj 2023 (§ 35).

Den 27 november 2023 (§ 182) antog kommunstyrelsen lokalförsörjningsplanen för åren 2024–2033 där lokalbehovet på Danderyds gymnasium föreslås tillgodoses genom ett beräknat färdigställande senast till höstterminen 2025 och till en investeringskostnad om 50 miljoner kronor.

Den 13 december (§ 114) antog utbildningsnämnden en preciserad behovsanalys för projektet. Behovsanalysen utgör lokalförsörjningsprocessens första fas och beskriver mer ingående lokalbehovet utifrån funktion, kostnad, tidplan och genomförande.

Den 15 januari 2024 (§ 1) gav kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott tekniska nämnden i uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut för ombyggnad av skollokaler inom Danderyds gymnasium. Utskottet beslutade även att projektet ska utföras som en totalentreprenad.

Tekniska kontorets utredning

Bildningsförvaltningen och tekniska kontoret har, i samverkan, under 2023 genomfört ett utredningsarbete där lösningsförslag översiktligt har utretts. Utredningen har utgått ifrån bildningsförvaltningens funktionsprogram innehållande krav på klassrumsdimensionering samt eventuella övriga funktioner såsom grupprum, kommunikationsytor, hygienutrymmen och dylikt.

Det specifika lokalbehovet har under året som gått succesivt preciserats och inriktats på den del av gymnasiefastigheten vilken benämns som "A-skeppet". Lokalerna i A-korridoren har ursprungligen varit byggda för yrkesutbildningar. I samband med avveckling av dessa utbildningar har anpassningar skett lite i taget med riktning mot estetiska tillämpningar såsom teater, bild och musik. Det har emellertid visat sig att ungdomar i upptagningsområdet inte väljer de estetiska inriktningarna längre. Då verksamheten har varit tvungen att avveckla de estetiska inriktningarna

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

finns en större lokalyta som inte går att nyttja för de högskoleberedande programmen som idag efterfrågas av eleverna.

Det aktuella lokalbehovet består av:

- Tio klassrum med parvisa blockväggar (kapacitet för fler än 32 elever)
- En undervisningssal som flexibelt kan nyttjas för bildundervisning
- En större sal för teater och musik vilka kompletteras med två studios där mindre grupper kan träna/repetera, så kallade replokaler.
- En undervisningssal för ”makerspace”
- Lokaler för slöjdsal/verkstad
- Nya arbetsplatser för lärare som uppfyller nu gällande arbetsmiljökrav

Projektgenomförande

I skolans A-skepp finns idag ca 1600 m² som i dagsläget utnyttjas ineffektivt genom sin planlösning och det är dessa kvadratmeter som projektet berör. Projektet ämnar återbruka viss inredning samt förhålla sig till och ta hänsyn till resterande byggnad.

Ombyggnaden berör totalt 1750 m² bruttoarea (BTA) varav 85 m² BTA. Totalt skapas 10 nya klassrum varav 8 delas med blockväggar så att 4 större salar kan nyttjas vid behov. Utrymningsdörrar i fasaden medger att rummen kan nå utifrån. Ett av klassrummen avskiljs av en blockvägg mot bildsalen så det finns möjlighet att nyttja en större bildsal. Stor vikt har lagts vid att klassrummen skall vara flexibla och användbara för undervisning i olika ämnen. Specialsalarna består av Bild med keramikverkstad, Makerspace, Snickeri/verkstad samt Teater/Musik med 2 st musikstudios. Ett Klassrum delas i två grupprum där ett grupprum används för AST-verksamheten och ett grupprum samutnyttjas av personal/AST. Befintligt pentry i delen som används för AST-verksamheten flyttas för att kommunikationen mellan lokalerna ska fungera och vara tillgänglig.

Befintligt soprum används för nytt fläktrum och ett nytt utvändigt, ej uppvärmt soprum tillskapas. Påverkan sker också på befintligt städtrum som blir något mindre. Ombyggnaden innebär att hela tegelfasaden på den Norra sidan rivs och ersätts med kompositskivor likande den ombyggnad som skett på delen för AST-verksamheten.

Utbildningsnämndens ambition är att de ombyggda lokalerna fullt ut ska kunna nyttjas från höstterminen 2025 Tekniska kontorets bedömning är att tidplanen visar på ett färdigställande tidigast vid årsskiftet 2025/26 givet att genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige senast under första kvartalet 2024. Projektet kommer att kräva evakueringslokaler i form av moduluppställningar från höstlovet 2024 fram till dess att ombyggnationen är färdigställd. När evakueringslokalerna är på plats kan ombyggnationen av de permanenta lokalerna inledas. Ombyggnationen kommer att ske i nära dialog med verksamheten under ordinarie verksamhetstid. En tät

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

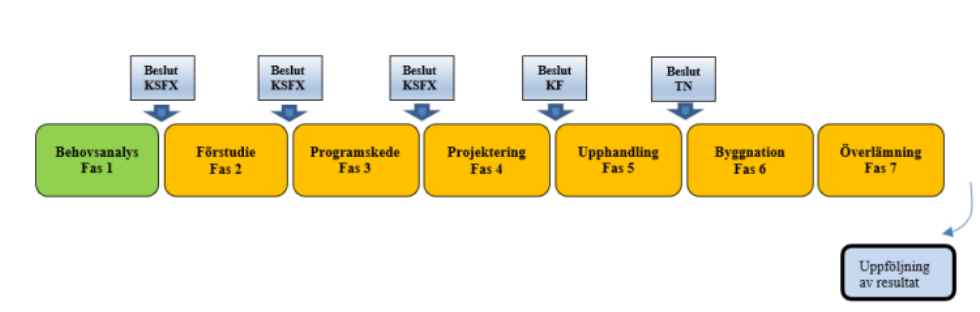
kommunikation mellan tekniska kontoret och verksamheten fordras därför för att minimera störningar för verksamheten så långt det är möjligt under projektgenomförandet.

Ombyggnationen och uppställning av moduler kommer att kräva bygglov. Tekniska kontorets ambition är att få bygglovet beviljat senast under sommaren 2024.

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott har beslutat att projektet ska genomföras som en totalentreprenad.

Lokalförsörjningsprocessen

Projektet kommer efter att genomförandebeslut är fattat att övergå i fas 5, upphandling.



Investeringskalkyl

| | |
|--------------------------|---|
| Entreprenadsumma | 42 miljoner kronor |
| Riskpremie (10%) | 5,5 miljoner kronor |
| Byggherrekostnader | 2,5 miljoner kronor |
| Totalt | 50 miljoner kronor |
| Preliminär hyrespåverkan | 3,4 miljoner kronor årligen (2025) ¹ |

Budget för projekt A-skeppet bedöms vara cirka 50 miljoner kronor och bygger på kalkyler som togs fram i januari 2024. Räntor, materialkostnader och leveranskostnader ger sammantaget ett ovanligt och mycket svårberäknat kostnadsläge. I budget finns avsatt 50 miljoner kronor baserade på tidigare preliminära kalkyler. I kostnadsposten ”Entreprenadsumma” vilken uppgår till 42 miljoner kronor ingår inte kostnad för takomläggning (vilken tas inom tekniska nämndens rambudget för planerat underhåll) samt kostnad för rivning vilket finansieras av tekniska nämndens budget för driftinvesteringar. Den totala

¹ Beräkningarna utgår från en bedömd räntenivå på 3,5% från år 2025.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

kontraktssumman kommer således att vara högre än ovan angiva
entreprenadsumma.

Projektet beräknas ha en hyrespåverkan om 3,4 miljoner kronor årligen för
verksamhetens hyreskostnader, givet en hyresgrundande investeringsvolym
om 50 miljoner kronor.

Övriga kostnader

Enligt kommunens riktlinjer för investering och exploatering beskrivs hur
kostnader inom projekt ska finansieras och bokföras. Inom projektet
ombyggnation av A-skeppet har ett antal kostnadsposter, som inte kan
bokföras som investeringar, identifierats och måste således finansieras
särskilt.

Evakueringslokaler

Tillfälliga lokaler för verksamheten kommer att behövas från höstlovet 2024
då de befintliga lokalerna inom A-skeppet behöver tas i anspråk för
ombyggnationen. De tillfälliga lokalerna kommer att vara uppställda fram
till dess att projektet är klart, preliminärt till årsskiftet 2025/26.

De tillfälliga lokalernas omfattning har utformats i samråd med
verksamheten och kommer att tillgodose behovet under projektets
genomförande.

Tekniska nämnden har blivit tilldelad följande budget för 2024 och har i
tidigare skede angett följande plan för 2025:

Etablering (2024): 1 miljon kronor

Hyreskostnader 2024: 4 miljoner kronor

Hyreskostnader 2025: 4,5 miljoner kronor

Avetablering (2025): 1 miljon kronor

Tekniska kontoret bedömer att kostnaderna för tillfälliga lokaler kommer att
inrymmas inom tilldelad budget 2024 men kräver ökad ram för år 2025.
Detta planeras att hanteras i tekniska nämndens ordinarie budgetarbete inför
år 2025.

Övriga driftinvesteringar

För rivning av befintliga lokaler har tekniska nämnden fått en budget om 5
miljoner kronor tilldelad till sig för år 2024.

Berörda lokaler inom gymnasiets "A-skepp" har inget identifierbart
restvärde.

Tekniska kontoret bedömer att kostnaderna för rivning kommer att kunna
inrymmas inom tilldelad budget.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Likviditetsplan

| År | 2024 | 2025 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Driftinvestering rivning | 5 mnkr | 0 |
| Driftinvestering moduler | 5 mnkr | 10 mnkr |
| Investering | 10 mnkr | 40 mnkr |
| Totalt | 20 mnkr | 50 mnkr |

Kostnader för inventarier

Kostnader för inventarier tillkommer i samband med att A-skeppet färdigställs och tillträdes. Kostnader för inventarier belastar utbildningsnämnden och redovisas inte särskilt i detta tjänsteutlåtande.

Osäkerhet i prognoser

Kalkyler som omfattar alla kostnader som är kopplade till ägandet innebär en del svagheter. Bedömningar i närtid har en högre träffsäkerhet. I kalkyler som avser längre tidsperspektiv tenderar kostnader att underskattas. En underskattning av kostnader görs sannolikt mot bakgrund av att kunskapen om ägande eller fastighetsdrift är starkt begränsad ett antal år in i framtiden. Det finns även monetära utmaningar i att tillskriva kostnadsdrivande absoluta tal då kostnader kan förändras i oregelbunden takt snarare än genom naturlig indexuppräknings. Mediekostnader är ett sådant exempel där en tioårig analys av framtida elkostnader som gjordes år 2019 sannolikt är irrelevant i nuläget. En framtid som i analystillfället kan betraktas som stabil och förutsägbar tenderar att ofrånkomligt uppvisa stora avvikelser över tid. Exempelvis har materialpriser uppvisat och uppvisar stora ökningarna med anledning av uppkommen leveransproblematik.

En byggnad som uppförs ska av naturliga skäl nyttjas av, för ändamålet, lämplig verksamhet. Utifrån ett drift- och underhållsperspektiv är verksamhetsutövandet och lokalnyttjandet en stor bidragande faktor i byggnadens långsiktiga ekonomiska resultat. En verksamhet som sliter mer på lokalerna och som även i vissa fall även använder lokalerna felaktigt ökar de långsiktiga drift- och underhållskostnaderna.

Upphandling

Tillfälliga lokaler

Givet att de tillfälliga lokalerna ska vara på plats senast under höstlovet 2024 behöver upphandling av dessa påbörjas så snart som möjligt. Tekniska kontoret föreslår att upphandlingen inleds i samband med tekniska nämndens beslut i början av februari. Därutöver föreslås det att fastighetschef, inom tekniska kontoret, bemyndigas att tilldela och teckna

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

kontrakt med leverantör, givet att kommunfullmäktige har fattat slutligt genomförandebeslut och att tilldelad budget för tillfälliga lokaler efterföljs.

Utvärderingskriterier av anbud föreslås vara enligt grunden kostnad vilken innefattas av posterna hyra, etablering- och avetablering.

Risker

Risker kopplade till överklagande av bygglov och överklagande av kommande entreprenadupphandling föreligger och kan förlänga tidplanen för projektet i sin helhet.

Ekonomiska risker finns kopplade till världsläget och en kommande upphandling. Ekonomiska risker finns även kopplat till fastigheten och vilka materialkostnader som är att vänta.

Befintlig byggnad är 40 år gammal och vissa konstruktionslösningar från tiden är inte tillämpliga sett vare sig till energiprestanda eller fuktsäkerhet. I projektet finns konstruktionsmässiga utmaningar som riskerar att påverka såväl tidplan som budget på ett negativt sätt. De berörda lokalerna är ursprungligen uppförda som verkstadslokaler och har mot den bakgrunden en enklare teknisk konstruktion än övriga delar av skolan. Det rör exempelvis betongplattan som är oisolerad vilket måste hanteras i projektet med risker för fördyring och försening. Vidare utgör befintlig takkonstruktionen en risk då nuvarande konstruktion inte medger de laster som exempelvis tilläggsisolering innebär.

Tekniska kontorets bedömning

Programarbetet är nu färdigt och nästa steg enligt lokalförsörjningsprocessen är beslut om genomförande av projektet. Tekniska kontoret föreslår tekniska nämnden att hemställa hos kommunfullmäktige om 50 miljoner kronor för att genomföra projektet ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium. Vidare redovisas ett indikativt hyrespåslag om 3,4 miljoner kronor årligen. Utformningen av A-skeppets invändiga och utvändiga miljö har genomförts i nära samverkan med utbildningsförvaltningen och det framtagna funktionsprogrammet för grundskolor har varit styrande för projektets utformning.

Tekniska kontoret kan konstatera att det ekonomiska världsläget är, och förmodligen kommer att vara, svårbedömt under en överskådlig tid. Detta faktum är en ekonomisk risk för projektets totala budget och det finns en risk att det ekonomiska världsläget kan komma att innebära fördyringar för projektets genomförande som inte är kända i dagsläget. Bedömningen gällande tidplan är, med risk för överklaganden av bygglov och förfrågningsunderlag, att färdigställandet av A-skeppet kan komma att förskjutas framåt i tiden.

Tidplanen kräver dock att upphandling av tillfälliga evakueringslokaler inleds innan kommunfullmäktige kan fatta slutligt genomförandebeslut avseende projektet. Tekniska kontoret föreslår därför tekniska nämnden att

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

besluta om att upphandling påbörjas men att tilldelning av leverantör och tecknande av avtal villkoras med att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut.

Konsekvenser för barn och unga

Projektet syftar till att kunna erbjuda unga från Danderyds kommun och andra kommuner undervisningslokaler som är anpassade till den efterfrågan av utbildningar som råder. Genomförandet av projektet kommer att innebära att verksamheten i högre utsträckning kan bedriva utbildningsverksamhet som efterfrågas.

Ekonomiska konsekvenser

Givet att genomförandebeslut fattas i kommunfullmäktige och att inkomna anbud ligger i linje med framtagen kostnads kalkyl kommer kommunen att belastas med en investering om ca 50 miljoner kronor. I budget finns avsatt 50 miljoner kronor baserade på tidigare preliminära kalkyler.

Tillkommande årshyran som kommer att belasta verksamheten beräknas behöva uppgå till ca 3,4 miljoner kronor för att täcka tekniska nämndens samlade driftkostnad, avskrivningar, räntor och overheadkostnader.

De uppskattade kostnader, som i enlighet med kommunens riktlinjer för redovisning och exploatering, inte kan bokföras som investering uppgår till cirka 20 miljoner kronor för åren 2024–2025. Kostnaderna bedöms kunna hanteras inom ramen för beslutad driftbudget år 2024 men för 2025 kommer antagen plan revideras i ordinarie budgetarbete för år 2025.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut ombyggnation Danderyds gymnasium
2. Tjänsteutlåtande behovsanalys, Danderyds gymnasium, beslut UN 3 maj 2023 (§ 35).
3. Tjänsteutlåtande behovsanalys, Danderyds gymnasium, Beslut UN 13 december (§ 114)
4. Strategisk lokalförsörjningsplan 2024–2033
5. Beslut kommunstyrelsen 2023-11-27 § 182
6. Situationsplan Dagv

Expedieras
Utbildningsnämnden