

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut avseende ombyggnation av Danderyds gymnasium

Ärendet

Med föreliggande ärende sker avrapportering gällande program för ombyggnation av Danderyds gymnasium inom fastigheten Gymnasiet 1. Ärendet innebär att kommunfullmäktige fattar beslut om genomförande för projektet. De nu framtagna programhandlingarna ligger till grund för det förfrågningsunderlag som är under framtagande inför kommande upphandling av totalentreprenör. Programhandlingarna uppfyller bildningsförvaltningens krav på lokaler i enlighet med det funktionsprogram som arbetats fram i projektet.

Programhandlingarna är underlag till de kostnadskalkyler, inklusive hyresbedömning, som nu utförts.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens 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 2024-02-06.
2. Kommunfullmäktige noterar den indikativa hyreshöjningen om cirka 3,4 miljoner kronor per år.

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

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

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 nämnden beslutade den 1 februari 2024 (§ 9) att föreslå kommunfullmäktige att genomföra projektet. Tekniska nämnden beslutade även att bemyndiga tekniska kontorets fastighetschef att tilldela och underteckna avtal med leverantör av tillfälliga moduler under projektgenomförandet, villkorat att kommunfullmäktige fattar slutligt genomförandebeslut.

Tekniska kontorets utredning

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 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 nås 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

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

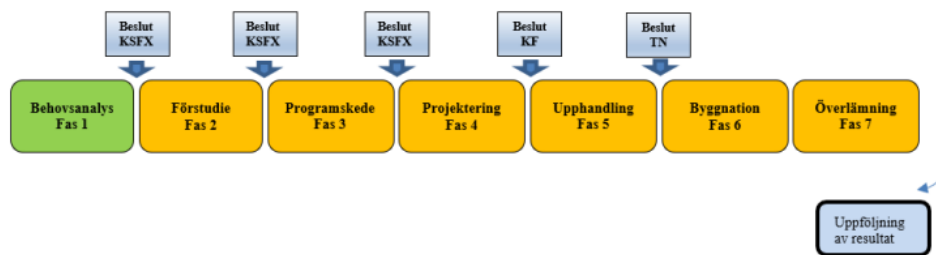
tidplanen visar på ett färdigställande tidigast vid årsskiftet 2025/26 givet att genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige första kvartalet 2024.

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 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 sedan tidigare 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

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

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

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 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

I 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.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Berörda lokaler inom gymnasiet ”A-skepp” har inget identifierbart restvärde.

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

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 av entreprenör

Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott har den 15 januari 2024 (§ 1) beslutat att projektet ska utföras som en totalentreprenad. Ett

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

genomförandebeslut avseende projektet innebär att projektet lämnas över till tekniska nämnden. Beslut om upphandlingskriterier och genomförande, tilldelning och avtalstecknande med entreprenör ligger därför inom tekniska nämndens ansvarsområde i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess.

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

Tekniska nämnden har den 1 februari 2024 (§ 9) föreslagit kommunfullmäktige att genomföra projektet ombyggnation av A-skeppet, Danderyds gymnasium på fastigheten Gymnasiet 1 till en total kostnad om 50 miljoner kronor. Tekniska kontoret vill belysa att den förnyade bedömning avseende kostnader inte avviker från vad som tidigare budgeterats för projektet.

Programarbetet är nu färdigt och nästa steg enligt lokalförsörjningsprocessen är beslut om genomförande av projektet. Tekniska kontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar om att genomföra projektet ombyggnation av A-skeppet inom Danderyds gymnasium till en kostnad om 50 miljoner kronor.

Bedömningar visar att projektet resulterar i ett indikativt hyrespåslag om 3,4 miljoner kronor årligen för förhyrande verksamhet från och med att projektet färdigställs vid årsskiftet 2025/26.

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

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

förfrågningsunderlag, att färdigställandet av A-skeppet kan komma att förskjutas framåt i tiden.

Tidplanen kräver att upphandling av tillfälliga evakueringslokaler inleds innan kommunfullmäktige kan fatta slutligt genomförandebeslut avseende projektet samt att bygglov beviljas.

Utbildningsnämnden har i sina behovsanalyser tydligt belyst behovet av att anpassa nuvarande verksamhet till de utbildningar som efterfrågas. Ombyggnationen av A-skeppet är en förutsättning för att denna anpassning kan genomföras och att verksamheten långsiktigt kan förbli konkurrenskraftig och attraktiv. Projektet är därför både angeläget och nödvändigt för att uppnå detta.

Tekniska kontoret rekommenderar därför kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta om att genomföra projektet.

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 hyra som kommer att belasta verksamheten beräknas behöva uppgå till ca 3,4 miljoner kronor årligen och utgörs av 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 det ordinarie budgetarbetet.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut avseende ombyggnation av Danderyds gymnasium

Datum	Diarienummer
2024-02-06	KS 2023/0460

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

2. Strategisk lokalförsörjningsplan 2024–2033
3. Tekniska nämndens beslut 2024-02-01 § 9
4. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2024-01-25
5. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut 2024-01-15 § 1
6. Utbildningsnämndens beslut 2023-12-13 § 114
7. Utbildningsnämndens beslut 2023-05-03 § 35

Expedieras
Utbildningsnämnden
Tekniska nämnden