

Tekniska nämnden

Cecilia Moar
Projektledningschef
cecilia.moar@ekero.se

PM - Ekerö strands förskola – avrop Fas 2

Dnr TN22/31

Den nya förskolan

Ekerö strands förskola är en ny kommunal förskola som kommer att bedriva undervisning och omsorg för barn 1–6 år. Förskolan är dimensionerad för att ta emot upp till 100 barn fördelade på fem avdelningar. Utöver det kommer ca 15–19 vuxna vistas på platsen, där ca 15 pedagoger och kökspersonal har Ekerö strand som fast arbetsplats och övriga vuxna tillhör ledning, specialpedagoger eller tillfällig personal som är där mer oregelbundet.

Förskolan ligger inom Ekerö strands exploateringsområde och har närhet till de kommunikationer och anslutningar som finns i området kring Ekerö centrum. Den nya förskolan kommer uppföras i två våningar med en loftgång längs fasaden mot gården. Byggnaden ligger delvis i souterräng. Angöring och varumottagning sker från lokalgata mot Bryggavägen där det också finns en zon för hämtning och lämning. Tillgänglig parkeringsplats samt parkeringsmöjligheter för personalen är placerade inom fastigheten. Ett däck kommer att byggas över parkeringsytan för att utöka den plana delen på den övre förskolegården.

I Ekerö kommuns förskolor arbetar man teambaserat och med mycket samarbete mellan avdelningarna. Förskoleverksamheten har undervisning och lärande i fokus och barnen delas i olika lärandegrupper och undervisningssituationer. Även vid matsituationen, vila och uteverksamhet delar man grupperna för bästa möjliga arbetsro, gruppammansättning och utnyttjande av lokalerna. Förskolan arbetar hälsofrämjande där kosten lagas på plats i ett tillagningskök.

Utifrån barngruppens varierande konstellationer bedrivs verksamheten både inomhus, utomhus och i förskolans närmiljöer parallellt. Detta bidrar till att barnen oftast vistas i mindre grupper på förskolegården. Gården är anpassad utifrån platsens naturliga kupering och fördelad på två nivåer: en gård för de yngre barnen i gatuplan och en högre belägen gårdsyta för de äldre barnen. I anslutning till förskolan finns parkområden och en större lekplats som kan vara en tillgång som utflyktsmål planeras i närområdet.



Illustration av den nya förskolan sett från Tegelbruksvägen.

Detaljplan

Förskolefastigheten ligger på fastighet Tappsund 1:84 och igår i detaljplanen för Ekerö strand. Detaljplanen vann laga kraft 2018-04-03.



Detaljplan, förskolefastigheten rödmarkerad.



Ortofoto, förskolefastigheten vid röd prick.

Upphandling

I september 2021 beslutade Tekniska nämnden att teckna ramavtal med ByggDialog AB för att i enlighet med ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) och i samverkan uppföra upp till sex förskolor.

Genomförandet av projektet sker i två steg, Fas 1 respektive Fas 2.

- Fas 1 omfattar projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovhandlingar, kalkylhandlingar, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar rikt kostnad. Riktkostnaden ska tillsammans med avtalat påslag och kommunens övriga kostnader, understiga projektets totala investeringsbudget.
- Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning samt överlämnande.

Om Ekerö kommun under Fas 1 bedömer att förutsättningar finns för att uppnå de gemensamt satta projektmålen samt att erforderliga beslut är fattade för genomförandet, kan en beställning av Fas 2 ske. Det krävs att båda parter är eniga om projektets rikt kostnad, kvalitet och tidplan baserat på framtagna kalkylhandlingar. Det krävs även att projektets totala budget inte överskrider.

Ramavtal i samverkan

Samverkan är ett strukturerat arbetssätt där alla intressenter arbetar för projektets bästa. Beställaren och entreprenören har en konstruktiv och öppen dialog, med syftet att uppnå bästa möjliga resultat. Organisationen består bland annat av: Projekteringsgrupp, Samverkansgrupp/Planeringsgrupp och Samverkansråd, med representanter från båda parter i samtliga forum. Frågor som inte kan hanteras av Samverkansgruppen/ Planeringsgruppen lyfts till Samverkansrådet. Kommunen har även en intern styrgrupp för projektet.

Samverkan mellan ByggDialog AB och Ekerö kommun har fungerat utmärkt med engagerat och konstruktivt deltagande från båda parter samt med öppenhet, respekt och hänsyn. Ekerö kommuns roll har varit att beskriva funktioner samt verksamheten som ska drivas i de nya förskolelokalerna och den tekniska förvaltningen. ByggDialog AB har ansvarat för att överföra kompetens och erfarenhet från liknande projekt, samt för projektering och tekniska lösningar. Ett av syftena med samverkan är att säkra optimal integration mellan projektering och utförande, vilket projektet har stort fokus på.

En stor fördel med att arbeta i samverkan i detta ramavtal är att de beslut och vägval som görs i de första projekten direkt kan appliceras i kommande projekt vilket skapar kortare beslutsvägar och en mer förankrad slutprodukt. Det bidrar till effektivare projekt och lägre slutkostnad.

Projektering och kalkylering

Ekerö kommun och ByggDialog AB har i samverkan handlat upp en projekteringsgrupp bestående av strategiska partneringunderentreprenörer, konsulter och projektörer. Gestaltningen har utvecklats i samverkan med kommunens stadsarkitekt. Projektet arbetar med visuell projektering och successiv kalkylering. Detta medför att alla inblandade har en hög kostnadsmedvetenhet och arbetar för största möjliga värde i projektet. Under början av

2022 har projektering till bygglovshandlingar och systemhandlingar genomförts. I juni övergår projekteringen till framtagande av bygghandlingar.

Bygglovshandlingar

Bygglovshandlingar utförs under Fas 1. Bygglövsansökan är insänd och kommer att tas upp på byggnadsnämnden i juni 2022.

Produktion

Skolfastigheten är en mycket utmanande tomt med stora nivåskillnader. Både sprängning och pålning kommer att utföras. Produktionsstart planeras till augusti för att hinna med stomresning, yttervägsmontage och tätt tak innan vintern. Under vintern och våren fortsätter sedan det invändiga arbetet för att till sommaren färdigställa förskolegården.



Förskolefastigheten från Tegelbruksvägen och från gårdens högsta del

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Ekerö strands förskola är 60 Mkr.

ByggDialog AB ersätts under Fas 1 för sitt arbete med rörligt arvode mot verifierade och bokförda kostnader med 5% i entreprenörsarvode. Fas 1 beräknas avslutas till en kostnad på 3 350 000 kr inklusive 5% arvode.

Ersättningsformen under Fas 2 är löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i ABT06. Enligt kontraktet är ByggDialog AB berättigad till ett entreprenörsarvode på 8% på riktkostnaden för Fas 2. Riktpreis Fas 2 uppgår till 52 682 708 kr varav riktkostnaden utgör 48 780 285 kr och fast arvode 3 902 423 kr.

Totalt riktpreis för Fas 1 och 2 är 56 032 708 kr.

Betalningen sker enligt överenskommen och prestationsbunden betalningsplan enligt en huvudtidplan. Avstämning mot bokförda och redovisade kostnader görs fortlöpande och ska ske med så kallade öppna böcker. Det innebär att Ekerö kommun bjuds in till ByggDialogs ekonomisystem, har rätt att ta del av samtliga inköpsavtal med mera. Övergång till Fas 2 genomförs 2022-06-24, dvs. justering av entreprenörsarvode till 8% enligt kontraktet.



Entreprenören ska löpande under entreprenadtiden rapportera hur projektet förhåller sig till kalkyl och rikt kostnad, inklusive slutkostnadsprognos, i syfte att säkerställa projektets totala slutkostnad ej överstigs.

Projektkalkyl

Nedan redovisas en sammanställning av totalkalkylen för förskoleprojektet.



Ekerö strand förskola- Sammanställning totalkalkyl - 2022-05-23

	Belopp
Projektering	7 200 000 kr
Projektering fas 1, inkl. arvode 5%	3 350 000 kr
Projektering fas 2, inkl. arvode 8%	3 850 000 kr
Produktion TOTALT (Kalkyl dat. 220523)	48 832 708 kr
Produktion Rörlig del	45 215 470 kr
Nettokalkyl	38 898 146 kr
Omkostnadskalkyl	6 317 324 kr
Produktion Fast del/Arvode (8%)	3 617 238 kr
Projektering + Produktion	56 032 708 kr
Byggherrekostnader	3 156 988 kr
Totalt	59 189 696 kr
Budgetreserv/Oförutsedd risk på projektnivå	810 304 kr
Projektbudget	60 000 000 kr

Lös inredning och andra kostnader som ska belasta hyresgästen, dvs Barn- och utbildningsförvaltningen, ingår ej. Gränsdragningar avseende vad som ska ingå/inte ingå i projektet ses över för att säkerställa att alla projektmedlemmar har en tydlig bild av vad som kommer att levereras i skolprojektet.

Risker och möjligheter

Projektet arbetar med en risk- och möjlighetslista där risker (kostnader) och möjligheter (besparingar) specificeras och prissätts. Risk- och möjlighetslistan ingår inte i kalkyl eller rikt kostnad för Fas 2, utan hanteras separat. Arbeta med listan genomförs löpande och med stort fokus på kostnadsbesparingar, detta för att säkerställa att projektbudgeten på kan hållas med tillräcklig budgetreserv.

Riskinventeringen identifierar betydande risker såsom förseningar i byggstart, överklagande av bygglov och sena förändringar eller tillägg i beslutade handlingar. Den största risken är



emellertid världsmarknadsläget då det är svårt att prognostisera för de stora prisökningar och leveranssvårigheter som kan uppstå.

Tidplan

Fas 1 färdigställs i juni 2022. Övergång till Fas 2 avseende bygghandlingsprojektering, kalkylarbete och produktion genomförs 2022-06-24.

Produktionsstart planeras i augusti 2022 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart efter sommaren 2023.

Sammanfattning

Fas 1 av förskoleprojektet pågår enligt plan och bygglov är sökt. Övergång till Fas 2 avseende projektering till färdiga bygghandlingar, prognos- och kostnadsstyrning samt produktion föreslås genomföras 2022-06-24. Produktionsstart planeras i augusti 2022 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart efter sommaren 2023.