

Kommunstyrelsen

Cecilia Moar
Tf Fastighetschef
Cecilia.moar@ekero.se

PM - Ekebyhovskolan på Bryggavägen – avrop Fas 2

Dnr KS23/117

Bakgrund

Elevantalet i Ekebyhovskolan har ökat väsentligt och så har även Ekerö kommuns behov av skolplatser. Ekebyhovskolans lokaler har ett stort behov av upprustning och renovering beroende på fuktskador, föråldrade installationer, underhåll av tak, otidsenliga pedagogiska miljöer och lokalerna har dessutom höga energikostnader. Undervisningen bedrivs idag delvis i temporära paviljonger med tidsbegränsade bygglov, varav två bygglov ej kan förlängas ytterligare.

Initialt utreddes renovering och tillbyggnad av de befintliga lokalerna, men 2018 fattade Barn- och utbildningsnämnden inriktningsbeslut (BUN 18/163) om att bygga en helt ny skola på Bryggavägen. Den nya Ekebyhovskolan på Bryggavägen planeras för fyrparallellig årskurs F-6, anpassad grundskola och A-spår. En fullstor idrottshall med rörelserum planeras i anslutning till skolområdet. Ingen evakuering krävs då befintliga utbildningslokaler används under byggtiden.

För att kunna uppföra de nya skollokalerna krävs en ny detaljplan och arbete med en ny detaljplan påbörjades 2018. Detaljplanen antogs i augusti 2022, men överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet 2 december 2022 och detaljplanen vann laga kraft 23 december 2022.

Under 2022 såldes skolfastigheten till en fastighetsutvecklare, men kommunen hyr och förvaltar fortsatt lokalerna. Fastighetsutvecklaren planerar att uppföra två nya skolbyggnader på fastigheten. Den ena kan, efter anpassningar av befintliga lokaler, uppföras med pågående verksamhet i Ekebyhovskolan. Den andra skolbyggnaden kräver att Ekebyhovskolans verksamhet först flyttar till de nya lokalerna på Bryggavägen.

Upphandling

I mars 2022 beslutade Tekniska nämnden att teckna kontrakt med ByggDialog AB för att i enlighet med ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) och i samverkan driva projektet Ekebyhovskolan på Bryggavägen. Projektet omfattar skola, idrottshall, utemiljö, parkering och angöring. Möjlighet att avropa optioner finns.

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.

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

- Fas 1 omfattar projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovshandlingar, kalkylhandlingar, kalkylarbete med kostnadsstyrning mot en hållbar riktkostnad.
- Fas 2 omfattar projektering till färdiga bygghandlingar samt prognos- och kostnadsstyrning, produktion på arbetsplatsen och slutligen besiktning samt överlämnande.

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 skollocalerna 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.



Projektering och kalkylering

Projektet har arbetat med visuell projektering och successiv kalkylering. Detta medför att alla inblandade har en hög kostnadsmedvetenhet och arbetar för största möjliga värde i projektet.

Avrop Fas 2

Ekerö kommun föreslås avropa Fas 2 för projektet för att möjliggöra en byggstart under våren 2023. Övergång till Fas 2 genomförs 4 april 2023. Avropet kommer vara kopplat till att bygglov beviljas.

Tidplan

Fas 1 avseende projektering till färdiga systemhandlingar, bygglovshandlingar, kalkylhandlingar och vissa produktionsförberedande åtgärder påbörjades i augusti 2022 och planeras att slutföras 3 april 2023.

Övergång till Fas 2 avseende bygghandlingsprojektering, prognos- och kostnadsstyrning, produktionsförberedande åtgärder samt produktion av Ekebyhovskolan på Bryggavägen, idrottshall och utemiljö planeras till 4 april 2023.

Byggstart planeras i maj 2023 och produktionstiden beräknas till ca 26 månader. Verksamhetsstart kan ske i den nya skolan tidigast höstterminen 2025.

Minimala marginaler finns i tidplanen. Detta innebär att exempelvis marginal för överklagande av bygglov ej finns. Det kan därmed bli aktuellt att förskjuta verksamhetsstart till vårterminen 2026 om tidplanen försenas.

Ekonomi

ByggDialog AB ersätts under Fas 1 för sitt arbete med rörligt arvode mot verifierade och bokförda kostnader med 5% i entreprenörsarvode.

Ersättningsformen under Fas 2 är löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i ABT06. Enligt kontraktet är ByggDialog AB berättigad till ett entreprenörsarvode på 8% på rikt kostnaden för Fas 2.

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.

Justering av rikt kostnad kan ske i de fall ändring av area, volym eller funktioner ändras i Fas 2. Ändring ska överstiga 5% av rikt kostnad för att justering ska vara aktuell. Om rikt kostnad justeras utgår ändring av det fasta entreprenörsarvodet endast för den del som överstiger 5%. Ändring som ej påverkar rikt kostnad ska ersättas enligt självkostnadsprincipen varvid entreprenörsarvode ej utgår.

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.

Projektbudget

Under Fas 1 har projektgruppen i samarbete med verksamheten arbetat hårt med besparingar. Trots detta innebär världsmarknadsläget och vissa förändrade förutsättningar i

projektet att skolprojektets budget justerats från tidigare 440 mnkr till 496 mnkr. Justering av projektbudgeten hanteras i ordinarie budgetprocess för 2024.

Nedan redovisas investeringsbudget för skolprojektet.

Bryggavägens Skola - Sammanställning totalkalkyl

Kalkyl 3 - 2023-03-01

	Belopp
Projektering, PH och SH	15 300 000 kr
Projektering fas 1, 5% arvode	15 300 000 kr
Produktion, inkl. BH projektering, TOTALT (Riktpris Fas 2)	440 642 268 kr
Produktion Rörlig del (Riktkostnad Fas 2)	408 002 100 kr
Nettokalkyl	353 918 485 kr
Omkostnadskalkyl	54 083 615 kr
Produktion Fast del/Arvode 8% (Fast Arvode)	32 640 168 kr
Projektering + Produktion (Totalt Riktpris Fas 1 och Fas 2)	455 942 268 kr
Byggherrekostnader	18 000 000 kr
Totalt	473 942 268 kr
Budgetreserv/Oförutsedd risk på projektnivå	22 057 732 kr
Totalt, inklusive budgetreserv/risk	496 000 000 kr

Lös inredning och andra kostnader som ska belasta hyresgästen, dvs Barn- och utbildningsförvaltningen, eller andra förvaltningar ingår ej. Gränsdragningar avseende vad som ska ingå/inte ingå i projektet finns. Även driftkostnader hanteras utanför investeringsbudgeten.

Under projektets gång har ett omfattande behov av marksanering upptäckts inom fastigheten. Marksaneringen bedöms uppgå till ca 12,5 mnkr och kommer att belasta driftresultatet 2023. Saneringskostnader är svårbedömda, men totalkostnaden kommer att kunna förtydligas i början av produktionen. Finansiering av tillkommande merkostnader kommer att följas upp i samband med kommande uppföljning och prognos inom kommunens totala budget.

Risk- och möjlighetslista

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

Riskinventeringen identifierar betydande risker såsom förseningar i byggstart, viss osäkerhet i grundläggning samt svårighet i att tillsätta relevanta resurser för att driva och stödja projektet, sena förändringar och tillägg i beslutade handlingar. Den största risken är emellertid världsmarknadsläget samt om bygglovets överklagas.

Sammanfattning

Byggstart planeras till våren 2023 och verksamhetsstart i de nya lokalerna planeras till höstterminen 2025. Projektet har arbetat hårt med besparingar, men trots detta innebär världsmarknadsläget att projektbudgeten har justerats till 496 mnkr. Tillkommande kostnader för marksanering kommer att belasta driftresultatet 2023.

För att möjliggöra byggstart våren 2023 föreslås att Ekerö kommun avropar Fas 2 avseende Ekebyhovskolan på Bryggavägen.