

Kommunstyrelsen

Cecilia Moar
Tf Fastighetschef
Cecilia.moar@ekero.se

PM - Solbackens förskola – avrop Fas 2

Dnr KS 23/209

Den nya förskolan

Solbackens 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 120 barn fördelade på fem avdelningar. Utöver det kommer ca 18–24 vuxna vistas på platsen, där ca 20 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 Stenhamra centrum del 1 och har närhet till de kommunikationer och anslutningar som finns i området kring Stenhamra 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 Solbackavägen. Tillgänglig parkeringsplats, parkeringsplatser för hämtning och lämning samt parkeringsmöjligheter för personalen är placerade inom fastigheten.

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. I förskolans närområde finns parkområden och en större lekplats som kan vara en tillgång som utflyktsmål.



Illustration av den nya förskolan sett från gården.

Detaljplan

Förskolefastigheten ligger på fastigheterna Stockby 3:69 och del av Stockby 1:298 och ingår i detaljplanen för Stenhamra centrum del 1. Detaljplanen antas preliminärt i Kommunfullmäktige 2023-05-22.



Detaljplan, förskolefastigheten rödmarkerad.



Ortofoto, förskolefastigheten gulmarkerad.

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

2023 har projektering till systemhandlingar genomförts. I juni övergår projekteringen till framtagande av bygghandlingar.

Bygglovshandlingar

Bygglovsansökan planeras att skickas in så snart detaljplanen har vunnit laga kraft.

Produktion

Skolfastigheten har en utmanande tomt med stora nivåskillnader, vilket medför att både pålning och sprängning kommer att utföras för att möjliggöra grundläggning av byggnaden. Byggandens placering avser att tydligt avskilja Solbackavägen med angränsande angöring och parkering från förskolegården.

Den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i två våningar, delvis i souterräng, med en loftgång längs fasaden mot gården som kan nyttjas både till vila och ateljéverksamhet, men gestaltning hämtad från den närliggande stenhuggarbyn.

Produktionsstarten planeras till oktober 2023 och beräknas att lämnas över till verksamheten under våren 2025.

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Ekerö strands förskola är 86 500 000 kr.

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 4 412 019 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. Riktpris Fas 2 uppgår till 72 943 235 kr varav riktkostnaden utgör 67 540 033 kr och fast arvode 5 403 203 kr.

Totalt riktpris för Fas 1 och 2 är 77 355 254 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 2023-06-01, dvs. justering av entreprenörsarvode till 8% enligt kontraktet.

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

Projektkalkyl

Nedan redovisas en sammanställning av totalalkylen för förskoleprojektet.

**Solbacken förskola- Sammanställning totalkalkyl - 2023-05-17**

	Belopp
Projektering	7 893 955 kr
Projektering fas 1, inkl. arvode 5%	4 412 019 kr
Projektering fas 2, inkl. arvode 8%	3 481 936 kr
Produktion TOTALT (Kalkyl dat. 220503)	69 461 299 kr
Produktion Rörlig del	64 316 018 kr
Nettokalkyl	54 396 391 kr
Omkostnads kalkyl	9 919 627 kr
Produktion Fast del/Arvode (8%)	5 145 281 kr
Projektering + Produktion	77 355 254 kr
Byggherrekostnader	4 500 000 kr
Totalt	81 855 254 kr
Budgetreserv/Oförutsedd risk på projektnivå	4 644 746 kr
Projektbudget	86 500 000 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, masshantering samt sena förändringar eller tillägg i beslutade handlingar. De största riskerna är emellertid överklagande av detaljplanen och världsmarknadsläget då det är svårt att prognostisera för de stora prisökningar och leveranssvårigheter som kan uppstå.

Tidplan

Fas 1 färdigställs i maj 2023. Övergång till Fas 2 avseende bygghandlingsprojektering, kalkylarbete och produktion genomförs 2023-06-01. Produktionsstart planeras i oktober 2023 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart efter mars 2025.

Sammanfattning

Fas 1 av förskoleprojektet pågår enligt plan. Övergång till Fas 2 avseende projektering till färdiga bygghandlingar, prognos- och kostnadsstyrning samt produktion föreslås genomföras 2023-06-01. Produktionsstart planeras hösten 2023 och förskolan planeras vara klar för verksamhetsstart våren 2025.