



Rebecka Kärrholm
Pernilla Nevsten
Eva Lindholm
Johan Rygge Zellbi
Christian Olsson

Servicenämnden

Hedda Anderssongymnasiet; kompletterande underlag avseende beställning av byggnation

Dnr SN 2017/0389

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har beslutat att nytt gymnasium ska uppföras på Svaneskolans tomt, Hedda Anderssongymnasiet. Servicenämnden har tidigare tagit ställning till frågan om avrop av investeringsmedel för projektets genomförande. Nu fråga om kompletterande beslutsunderlag för att möjliggöra för kommunstyrelsen att ta ställning i ärendet.

Beslutsunderlag

En ny gymnasieskola i Lund – projektvision, beslutad av Utbildningsnämnden den 17 juni 2015, § 71
PM – stadsbyggnadsinriktning för den nya gymnasieskolan, beslutad av Byggnadsnämnden den 8 juni 2017
Sven Landelius utlåtande per den 31 juli 2019
Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 2 maj 2019
Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 6 augusti 2019 (denna skrivelse)

Barnets bästa

Barnchecklista har bifogats det ärende som nu kompletteras, varför den inte biläggs denna skrivelse.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen har beslutat att nytt gymnasium ska uppföras på Svaneskolans tomt, Hedda Anderssongymnasiet. Servicenämnden har tidigare tagit ställning till frågan om avrop av investeringsmedel för projektets genomförande. För att kommunstyrelsen ska kunna ta ställning i ärendet kompletteras nu det tidigare beslutsunderlaget till ärendet i servicenämnden den 15 maj 2019.

Projektet befinner sig i Fas 1 (projektering). Kommunstyrelsen beviljade genom beslut den 16 augusti 2017 medel om 48 mnkr för genomförande av del av Fas 1. En beställning av Fas 2 (produktion) förutsätter slutförande av Fas 1, det vill säga färdigställande av bygghandlingar, att parterna enas om en kontraktssumma (baserat på en rikt kostnad), samt att medel tillförs för genomförandet (fortsatt projektering och byggnation). Med anledning av att det finns såväl ekonomiska som organisatoriska fördelar med att projektet genomförs utan längre eller kortare pauser i avvaktan på beslut föreslår nu förvaltningen att projektet tilldelas ekonomiska medel för genomförandet i sin helhet, innebärandes dels ekonomiska medel för resterande del av Fas 1, dels för Fas 2 i sin helhet. Ekonomiska medel för Fas 2 föreslår förvaltningen beviljas under förutsättning att parterna kommer överens om ett riktpreis enligt vad som sägs i kontraktshandlingarna samt att detta ligger inom angiven budget för projektet. För att klara uppställda mål om tidplan och ekonomi måste Fas 2 avropas senast den 30 november 2019.

Entreprenadens genomförande

Enligt beslut i servicenämnden den 23 augusti 2017, § 71, genomförs entreprenaden som en totalentreprenad i samverkan (partnering). En extern samverkansledare leder som neutral part parternas samverkan med övergripande uppgift att verka för projektets bästa. Kontraktsparterna ska bistås i skapandet av ett välfungerande projektteam och definitionen av arbetsätt, exempelvis för ekonomistyrning, kalkylarbete, mötesformer, konflikthantering, uppföljningsarbete samt intern kommunikation. Allt i syfte att nå fastställda mål i projektet.

Grunden för servicenämndens beslut framgår av serviceförvaltningens tjänsteskrivelse i ärendet den 14 augusti 2017. I denna redogörs övergripande för olika möjligheter, styrkor och svagheter med olika projektval inklusive risker som typiskt sett förekommer vid olika entreprenadformer och i partneringprojekt.

Som framgår av skrivelsen föregicks de projektval som förvaltningen föreslog nämnden av bland annat en SWOT-analys. Den utfördes i samverkan med andra kommunala förvaltningar samt representanter för näringslivet i form av byggentreprenörer, arkitekter och företag med inriktning på byggprocessledning. Vid analysen beaktades bland annat de erfarenheter som då fanns från Lunds kommuns spårvagnsprojekt. Ur ett riskminimeringsperspektiv föregicks förvaltningens förslag också av analyser av utredningar om olika projektval och senare upprättade revisioner i andra större partneringprojekt, särskilt avseende Akademiska sjukhuset i Uppsala, byggnad J.

Förvaltningens förslag till nämnden grundades med andra ord på analyser av risker och fördelar sammanhängande med olika val i projektet. Risker förenade med partnering i förening med projektets komplexitet och förutsättningar beaktades särskilt liksom förvaltningens förmåga att möta riskerna. Hittills gjorda erfarenheter i projektet ger inte förvaltningen anledning att revidera eller ompröva sitt förslag.

Kontraktshandlingarna

Servicekommittén beslutade den 6 december 2017 om annonsering av upphandlingsdokumenten (förfrågningsunderlaget). Härfter har gjorts två revideringar av handlingarna. De har avsett dels en korrigerande referenstagning vid utvärderingen av inkomna anbud, dels en förenkling av de administrativa rutinerna avseende ersättningen inklusive vissa förtydliganden.

Som framgår av serviceförvaltningens tjänsteskrivelse i ärendet den 20 november 2017 upprättades dokumenten med förebild i de dokument som Lunds kommun använde i upphandlingen av spårvägsprojektet. Upprättandet skedde i samverkan med samma rådgivare som användes i spårvägsprojektet och som senare också biträtt vid juridiska frågeställningar i samma projekt. Detta optimerade förutsättningarna för förvaltningen att tillvarata erfarenheterna från spårvägsprojektet i dessa delar.

De i princip färdiga upphandlingsdokumenten granskades av tre externa rådgivare med olika specialistkompetens. Granskarnas uppdrag var att identifiera skrivningar i handlingarna som skulle kunna innebära oönskade risker i upphandlings- och affärshänseende samt föreslå lösningar på dessa. Relevanta förslag och synpunkter beaktades vid färdigställandet av upphandlingsdokumenten. Det efterkommande projektarbetet har inte gett anledning för parterna att justera handlingarna i annan mån än ovan nämnd förenkling till förmån för enklare och mindre kostsam ekonomisk administration.

Efter att partneringavtalet tecknats med entreprenören i februari 2018 inleddes arbetet med att ta fram en projekteringstidplan för Fas 1. Den färdigställdes i september 2018 och var en av förutsättningarna i avtalet för att projekteringsarbetet skulle kunna påbörjas.

Inför bygghandlingsprojekteringen (fördjupad systemhandling) togs en mer detaljerad projekteringstidplan fram i maj innevarande år. Båda dessa tidplaner har avsett arbetet i projektets Fas 1 och klargör att Fas 1 ska vara slutförd till december 2019, om uppsatta mål gällande tid för projektet i sin helhet ska nås.

Enligt avtalet ska en produktionstidplan vara överenskommen innan kontraktsskrivning sker avseende Fas 2. Arbetet med produktionstidplanen har inletts. En grov produktionstidplan föreligger och enligt bygghandlingsprojekteringstidplanen kommer denna att till november vara så specificerad att den kan utgöra kontraktshandling för Fas 2. De tidsmässiga riskerna i projektet diskuteras nedan under respektive rubrik/underrubrik.

Ekonomi

Projektets ekonomiska förutsättningar beskrivs i tjänsteskrivelsen den 2 maj 2019. Den kompletteras enligt följande.

Fördelning av projektbudget (mnr)

(inkl tillkommande ytor och skyddsrum jmf med underlag 2016)

Entreprenadkostnad	
• Fas 1	50 mnr
• Fas 2	610 mnr
Risker/ riktprishöjningar	20 mnr
Byggherrekostnad (Fas 1 och 2)	
• Fas 1	15 mnr
• Fas 2	25 mnr
Total projektkostnad	720 mnr
Indexuppräknning, färdig HT 23	30 mnr

Projektbudgeten beslutades 2016. Den har fram till dags dato inte ändrats, utan har varit en av de viktigaste styrparametrarna i projektet. Det betyder bland annat att den var en av förutsättningarna i arkitekttävlingen. Det vidare arbetet med att utveckla projektet efter tävlingen har därför hela tiden utförts med tävlingsförslaget som ekonomisk utgångspunkt.

I projektet har etablerats en kultur med hög kostnadsmedvetenhet. I syfte att säkerställa tillräckliga marginaler inom befintlig budget och möjliggöra kvalitetshöjningar identifieras besparingsåtgärder löpande. Detta arbete fortlöper. Föreliggande budgeterad risk om 20 mnr (3 %) är låg för en kalkyl baserad på systemhandlingar, men projektets bedömning är att den är rimlig vid avrop för Fas 2 då kalkylen baseras på bygghandlingar. Målsättningen är dock ändå att under den resterande delen av Fas 1 arbeta för att öka det ekonomiska utrymmet inom budget för att hantera risker. Åtgärderna kan vara av såväl strukturell som materiell karaktär. Beslut fattas i samverkan med projektets arkitekter och representanter för kommande verksamhet för att säkerställa att arkitektoniska och funktionella kvaliteter i tävlingsbidraget behålls.

I samverkan med stadsbyggnadskontoret ändrades byggnadens placering på tomten. Ändringen är marginell men frigjorde 12-15 m² till förmån för högre ändamålsenlighet i lokalerna och bättre budgetmarginal.

Ett annat exempel på en strukturell besparingsåtgärd är att produktionen nu är planerad att genomföras i en etapp i stället för ursprungliga tre etapper. Det möjliggör en effektivare och mindre kostsam byggprocess till förmån för ökad kvalitet. Det bidrar också till att bättra tidsmarginalen för projektets färdigställande.

Exempel på besparingsåtgärder som gjorts genom bearbetning och utveckling av tävlingsbidraget är fasad-, tak- och fönstersättningsarbeten. Såväl material som utförande har beaktats i samverkan med arkitekterna för bibehållen arkitektonisk kvalitet. Motsvarande arbete har gjorts för att finna kostnadseffektiva installationslösningar.

Vad gäller solceller sker teknik- och kostnadsutvecklingen på området idag mycket snabbt. Det har därför bedömts mest ändamålsenligt att budgetera för teknikutveckling genom att inom projektet avsätta ett fast belopp, istället för att specificera produkterna i ett tidigt skede. På så sätt kommer man att kunna maximera inköpen vad gäller kvalitet när avrop sker.

Beräkningen av index utgår ifrån att projektet genomförs med slutdatum HT 2023. Index räknas årligen med 2 % på inte förbrukade investeringsmedel.

Ersättningsmodellen

Nedan beskrivs kortfattat den betalningsmodell som partneringavtalet bygger på, för att öka förståelsen för de ekonomiska förutsättningarna.

Parterna avtalar ett riktpreis för byggarbetena. Riktpriiset motsvarar kontraktssumman. Riktpriiset består av en riktkostnad och en fast del.

Riktkostnaden är entreprenörens kalkylerade självkostnader för entreprenaden. Riktkostnaden påverkas enligt förutsättningar som anges i kontraktshandlingarna om de i Fas 1 fastställda projektförutsättningarna ändras. En ändrad projektförutsättning kan till exempel vara annan utrustning i köket, ändrad rumsfördelning eller ändrad fasad.

Fast del är rikt kostnaden multiplicerad med det entreprenörsarvode (i procent) som framgår av partneringavtalet. Resultatet omvandlas till en fast summa vilken skrivs in i beställningen av Fas 2. En del av *Fast del* utgör entreprenörens vinstmarginal. Den fasta delen räknas om i de fall rikt kostnaden ändras men inte om entreprenörens självkostnader ändras.

Entreprenörens vinstmarginal ökar om den verifierade självkostnaden minskar och tvärt om ifall den verifierade självkostnaden ökar. Eller annorlunda uttryckt: entreprenören har ett ekonomiskt incitament att hålla nere sina kostnader i projektet, till exempel antalet arbetstimmar. Om antalet timmar minskar, ökar entreprenörens procentuella vinst samtidigt som de timmar som kommunen betalar för minskar. Det finns alltså ekonomiska incitament för båda parter att arbeta så effektivt som möjligt. Kommunen står dock risken för eventuella kostnadsökningar på materialsidan. Risken är begränsad eftersom avrop sker i samverkan. Om priset på något material ökar finns därför möjlighet att se över om ett materialbyte bör och är möjligt att göra.

Den slutliga entreprenadkostnaden utgörs sedan av entreprenörens verifierade självkostnader enligt förutsättningar som anges i kontraktshandlingarna, samt fast del.

Kalkylator/kalkyler

Kalkylator

Projektets ekonomiska genomförbarhet var en av bedömningsgrunderna i arkitekttävlingen. Därför lät serviceförvaltningen inom ramen för tävlingen (mars 2018) genomföra en extern ekonomisk granskning (kalkyl) av samtliga fyra tävlingsförslag som valts ut. Den visade att tre av de fyra förslagen klarade de ekonomiska kraven i tävlingen. När vinnaren utsetts gjorde entreprenören omedelbart (maj 2018) en egen kalkyl, vilken kommunen fick ta del av. De båda kalkylerna visade god överensstämmelse.

Initialt var utgångspunkten att beställaren skulle anlita en egen kalkylator i projektet. Denna ståndpunkt omprövades, bland annat mot bakgrund av de tidigare kalkylerna och den positiva utvecklingen av samarbetet mellan parterna med tydlig insyn och förståelse för det löpande kalkylarbetet under ledning av entreprenören. De egna projektledarnas kalkylkunskaper och löpande kontroller bedömdes som tillräckliga för att identifiera oklarheter som skulle kunna kräva extern granskning. Skäl kan likväl finnas att ta in en kalkylresurs för kontinuerliga avstämningar inför och i samband med att projektet går in i nästa fas.

Kalkyler

Efter att de båda kalkylgenomgångarna skett enligt ovan har en detaljerad kalkyl nu gjorts på hela projektet baserat på framtagna systemhandlingar.

Under systemhandlingsprojekteringen har projektet hela tiden värderat teknisk lösning fortlöpande för att möjliggöra ekonomiskt goda och medvetna val. Målbilden i den delen har varit bra kvalitet till rätt pris. Projektörer och entreprenörer har kommit med förslag till alternativa lösningar, vilket skett i nära dialog på det sätt partneringavtalet är avsett att fungera. På systemhandlingen har respektive entreprenör/underentreprenör räknat på sin del av kalkylen.

I syfte att göra så korrekta riskbedömningar som möjligt och undvika att samma risk kalkyleras av flera, har följande metod tillämpats. Varje entreprenör har identifierat de risker de ser inom sitt område. Riskerna har därefter lyfts till en gemensam lista och prissatts där (klustrade och schablonprissatta). De entreprenörer som kan komma att påverkas är med och bedömer riskerna.

Löpande ekonomiska avstämningar

Om beställning görs av Fas 2 baseras riktkostnaden på en väl specificerad produktionskostnads kalkyl. Kostnads kalkylen stäms kontinuerligt av mot inköp och utförda arbeten. Erfarenheter från spårvägsprojektet kommer att nyttjas.

Provisorier, sanering, rivning

Ekonomi i projektet, såsom den här redovisas, är beräknad efter vad produktionen av byggnationen kostar. Det finns ett par poster som inte hanteras inom ramen för investeringen, men som här ska nämnas då de ändå är hänförliga till projektet som sådant. Det gäller dels provisoriska mediainstallationer som behöver göras för att Svaneskolans matsal ska kunna vara i drift under hela byggtiden, dels kostnader för sanering och rivning, som av redovisnings skäl ska tas i driften och som enligt redovisningsregler inte får bokföras som en investeringskostnad.

Provisoriska åtgärder behöver vidtas för att hantera matsalen som ska vara i drift under hela produktionstiden. Bedömningen är att kostnaden för provisorier kommer att understiga 1 % av projektkostnaden. Om byggnationen skulle ske i flera etapper skulle kostnaderna för provisorier bli ännu större, då även andra delar av byggnaderna omfattats. Att använda matsalen under hela byggtiden är en mer kostnadseffektiv lösning än att hyra in paviljonger för ändamålet. Eftersom det handlar om en del av en evakueringslösning ska kostnaden inte belasta investeringen, utan tas separat.

Kostnader för sanering och rivning ska tas som driftskostnader enligt redovisningsreglerna. Behovet av särskilda medel för detta har lyfts av servicenämnden vid flera tillfällen, bland annat i nämndens skrivelse strategiprocess EVP med Dnr SN 2018/0334 som legat till grund för kommunstyrelsens förslag till EVP för 2020 – 2023 som nu antagits.

Bedömning av investeringen

Investeringskostnaden per kvadratmeter för projektet bedöms i nuläget bli cirka 29220 kr/m² BRA, 28383 kr/m² BTA, allt i 2019 års prisläge. Av naturliga skäl finns inte något jämförelseobjekt av motsvarande slag. Dock kan nämnas att Göteborg Stads prognostiserade slutkostnad för Lindholmens Tekniska Gymnasium om 11 300 m², med produktionsstart 2018, är 31 330 kr/ m² BTA. I jämförelse med Lunds kommuns senaste nyproduktion ligger det bedömda kvadratmeterpriset lägre, men då handlar det dock om grund- och förskolelokaler.

Det är förvaltningens bedömning att den byggnad som nu planeras kommer att hålla en hög kvalitet för det bedömda kvadratmeterpriset. Vidare kan huset med relativt begränsade insatser omvandlas till kontorslokaler helt eller delvis om behoven av skollokaler skulle förändras över tid. Det gör att risken för kommunen att investeringen blir onyttig minskar. Givet det mycket goda läget i staden och den högkvalitativa utformningen är det dessutom förvaltningens bedömning att det även över tid bör finnas en god marknad, om försäljning skulle bli aktuell i framtiden.

Hysesnivå

En internhyra beräknad enligt dagens hyresmodell med 4 % ränta skulle innebära att årshyran (totalhyra) uppgår till cirka 58,5 mnkr, eller 2 377 kr/m²/år. I detta belopp ingår en årlig driftskostnad (drift, underhåll, administration och mediakostnader som el och värme) som har uppskattats till cirka 9,3 mnkr.

Tidspåverkande beroenden

Projektet påverkas tidsmässigt av ett stort antal omständigheter av olika slag. Nedan följer en redogörelse för de tidspåverkande beroenden som har identifierats och deras påverkan på projektet.

Tiden: behovsdatum

Utbildningsnämnden har sedan många år tillbaka varit tydlig med att behovet av en ny gymnasieskola egentligen föreligger redan nu. Hedda Anderssongymnasiet startade redan HT 2018 i Svaneskolans befintliga lokaler. Att möjliggöra för inflyttning i nya lokaler till HT 2023 är därför ett av de allra viktigaste målen i projektet.

I och med att möjligt startdatum för byggnationen har flyttats fram och att behovsdatum HT 2023 ligger kvar, behöver produktionstiden bli så kort som möjligt. Det tillgodoses genom att byggnationen genomförs i en etapp. Produktionsmetoden hindrar samtidig verksamhet på fastigheten. Pågående verksamhet behöver därför evakueras tillfälligt till andra lokaler. Även med beaktande av evakueringskostnader bedöms den ändrade produktionsmetoden vara till fördel för projektet på sätt som nämnts ovan.

Detaljplanen

Detaljplanen är antagen av Kommunfullmäktige den 28 mars 2019. Tiden för överklagan gick ut den 30 april 2019. Inom denna tidsfrist har tio stycken överklaganden ifrån närboende inkommit. Under samma tid meddelade Länsstyrelsen beslut om att inte överpröva detaljplanen. Länsstyrelsen har ett tillsynsansvar att överpröva detaljplaner om de riskerar att strida mot vissa allmänna intressen. Länsstyrelsen har i sitt beslut inte funnit några skäl till sådan överprövning. Mot bakgrund av detta och tillsammans med kommunens erfarenhet av överklagandeprocesser är bedömningen att planen bör kunna vinna laga kraft senast sommaren 2020 med erfarenhetsbaserad och rimlig marginal. Om processen skulle ta längre tid än normalt, finns inte möjlighet att arbeta in ytterligare tid; tidplanen innehåller inte "luft" av det slaget. Under förutsättning att frågan om evakuering kan hanteras, förlängs produktionstiden i motsvarande mån som detaljplanen blir försenad.

Beställning och lagring av prefab

Såsom tidigare redogjorts för i tjänsteskrivelsen den 2 maj 2019 har projektet sedan lång tid tillbaka bokat en slottid för produktionen av prefabelement. En sådan tid behöver bokas minst ett och ett halvt år i förväg.

Monteringen går snabbare än tillverkningen av elementen. Därför behöver produktionen påbörjas närmare ett halvår innan montagestart, för att det ska finnas ett "lager" att arbeta med. Producenten kan svara för den lagerhållning som blir nödvändig för att montage- och produktionstakt ska stämma överens.

Entreprenören behöver teckna avtal senast den 30 november i år avseende den bokade tiden, för att prefableverantören ska få fram produktionshandlingar så att produktionsstarten kan ske under tidig vår 2020. Det är således av vikt att ett avrop av Fas 2 föreligger innan den 30 november 2019, för att produktionstidplanen ska kunna hålla.

Om planen inte vinner laga kraft måste elementen lagras i avvaktan på att översyn av planen görs, alternativt produktionen planeras om så att den inte utförs när produktionshandlingarna är klara.

Andra aktörer

Projektet är i vissa delar beroende av andra aktörer, såsom exempelvis ledningsägare. En erfarenhet från spårvägsprojektet är att det är viktigt att ha en dialog med dessa aktörer om deras möjligheter att prioritera projektet innan detaljplanen vunnit laga kraft. Även om tidsåtgången för deras insatser är begränsad måste tidiga besked lämnas, annars innebär det att projektet belastas med risker som kunnat undvikas. En för kommunen gemensam "smart" samhällsplanering där alla aktörer samverkar och arbetar mot ett gemensamt mål är av största vikt.

Etappindelningen

Att projektet numera planeras att genomföras som en etapp istället för två eller tre har flera orsaker. De viktigaste orsakerna handlar om skol- och arbetsmiljön samt produktionstiden.

Om projektet genomförs i flera etapper och verksamheten är kvar i lokaler på fastigheten under tiden, innebär det påtagliga risker för störningar på verksamheten (buller, avspärrningar med mera). Verksamheten kommer att helt sakna utemiljö under flera år. Även om säkerheten går att lösa, är det en stor utmaning och innebär oundvikligen ökade risker.

Vad gäller tiden är det, som ovan angetts, en förutsättning för att klara behovsdatumet HT 2023 att byggnationen genomförs i en etapp. Eftersom produktionen planeras att genomföras i en etapp kommer inga faser att ligga parallellt, vilket avtalet möjliggör för. Istället kommer Fas 1 att genomföras för hela projektet (avslutas i december 2019 enligt tidplan) och därefter, om kommunen beslutar att beställa produktionen genomförs Fas 2 för hela projektet. Då projektet genomförs i en etapp skapas en tydlig gräns och övergång mellan Fas 1 och Fas 2.

Evakuering

Det är en förutsättning, för att kunna möta behovsdatumet, att projektet genomförs som en etapp och att evakuering av lokalerna (förutom matsalsdelen) sker. I dessa delar behövs beslut för att projektet ska kunna fortsätta och genomföras i tid. Nedan redogörs för förutsättningarna för respektive verksamhet. Förvaltningen vill vara tydlig med att redogörelsen sker utifrån projektets perspektiv. Den baseras på en löpande dialog mellan tjänstemän på berörda förvaltningar och har inte förankrats i någon beslutsprocess.

Hedda Anderssongymnasiet

Utbildningsförvaltningen har beslutat följande. Under läsåret 2019/20 kommer hela Hedda Anderssongymnasiet verksamhet (cirka 360 elever) att vara evakuerad till Parkskolan, i befintliga lokaler. De lokaler som Hedda Anderssongymnasiet lämnar på Svaneskolan kommer istället att användas av Katedralskolan. Hedda Anderssongymnasiet kommer att använda matsalen på Svaneskolan, Katedralskolan kommer att använda matsalen som hyrs in i det tidigare Åhlénshuset.

För läsåren 20/21 till och med 22/23 föreslår serviceförvaltningen, efter samråd med utbildningsförvaltningen, en inhyrning av den tidigare tingsrätten. Hedda Anderssongymnasiet flyttas dit från Parkskolan. Det finns möjlighet att komplettera förhyrningen genom att sätta paviljonger intill för specialsalar (mer kostnadseffektivt än tillfällig ombyggnation). Under de tre år verksamheten finns i dessa lokaler kan den skalas upp från cirka 360 till 810 elever.

Erbjudandet om förhyrningen avser endast tiden fram till 2023. Då det blir fråga om en verksamhetsförändring kommer tillfälligt bygglov att behöva sökas. Det finns i princip färdiga bygglovshandlingar, så det är realistiskt att klara tidplanen även om bygglovet skulle överklagas. Det är dock nödvändigt att beslut fattas omgående, annars är risken påtaglig att erbjudandet förfaller och tidplanen inte håller.

Skulle möjligheten att använda den erbjudna evakueringslokalen försvinna och någon annan lokal inte kan hittas, måste projektet projekteras om med kraftiga förseningar och kostnadsökningar.

Svaneskolan

Kommunstyrelsen beställde i februari 2018 om- och tillbyggnad av Parkskolan för att Svaneskolans verksamhet ska kunna flytta dit. När beställningen gjordes var alla avstämningar inte gjorda med verksamheten och den arkeologiska undersökningen var inte genomförd. Det har sedermera visat sig att kraven på omfattningen av den arkeologiska undersökningen är så stora att det inte är möjligt att möta det angivna behovsdatumet om HT 2019. Parallellt med frågan om arkeologin, har ett arbete pågått med att ta fram förslag till hur kommunen kan klara av de sammanhängande evakueringsfrågor som behöver lösas. Tjänstemän från flera förvaltningar har varit involverade för att hitta fungerande lösningar.

För att projektet ska kunna genomföras i en etapp på det sätt som planerats, måste Svaneskolans verksamhet vara evakuerad till HT 2020. Under läsåret 2019/20 kommer Svaneskolans verksamhet att vara kvar på Svaneskolan. Därefter finns ett förslag om att flytta Svaneskolans verksamhet till paviljonger som etableras på Lerbäckskolans tomt. Det ger en möjlighet för skolorna att samnyttja vissa specialsalar effektivt.

För att Svaneskolans verksamhet ska kunna evakueras till Lerbäckskolan måste delar av de paviljonger som finns där idag flyttas. Då möjliggörs en större etablering med kapacitet för hela verksamheten, förutom de salar som samnyttjas. De paviljonger som tas bort sägs upp och nya hyrs in och placeras på annat ställe på tomten. Om tidplanen ska fungera behöver den första nya paviljongetableringen vara klar i januari 2020, så att den delen av verksamheten kan flytta. I februari tas de gamla paviljongerna bort och därefter genomförs den nya etableringen under våren 2020.

Skulle evakuering av Svaneskolans lokaler inte ske till HT 2020 och verksamheterna bli kvar i de lokaler de nu befinner sig i innebär det i ett kortare perspektiv att Hedda Anderssongymnasiets verksamhet inte kan skalas upp enligt utbildningsförvaltningens angivna behov.

Renoveringar som påverkas

Uppskalningsperioden efter inflyttningen av Hedda Anderssongymnasiet HT 2023 möjliggör för kommunen att lösa evakueringar för att kunna genomföra renoveringar av lokaler i centrala staden, exempelvis:

- Stor ombyggnad av byggnad 2, Polhemsskolan
- Om- och tillbyggnad Parkskolan
- Renoveringen av Katedralskolans fasad
- Färdigställande av skolgårdsprojektet på Katedralskolan (förutsätter att paviljongerna är borta)
- Paviljonger Katedralskolan, bygglov går ut 2027
- Paviljonger Svaneskolan, bygglov går ut 2027
- Paviljonger Lerbäckskolan, bygglov går ut 2026

Flyttkedjor avseende evakuering av skolverksamheter är komplicerade att åstadkomma, inte minst i centrala lägen. Ett visst mått av "luft" i systemet under en kortare övergångstid hade kunnat innebära en stor och kostnadseffektiv avlastning för kommunen i denna del.

Lokaler för skolidrott

Kommunstyrelsen har efter beslut av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med övriga berörda nämnder och aktörer fortsätta att utreda lösningar för skolidrottens behov parallellt med en fördjupad utredning kring utvecklingen av arenaområdet. Utredningen görs utifrån ett helhetsperspektiv och avser centrala stadens behov av lokaler för skolidrott.

Förvaltningen vill lyfta att det är viktigt att frågan nu utreds och hanteras, eftersom läroplanerna för gymnasiet ställer krav på idrott.

Förhyrning evakueringslokaler

Hedda Anderssongymnasiet

Den förhyrning som föreslås avseende den tidigare tingsrätten omfattar cirka 2860 m². Den tid som föreslås är från 1 juni 2020 till och med 31 augusti 2022 med möjlighet till ett års förlängning. Hyran uppgår till 4 mnkr/år. Mediakostnader tillkommer om uppskattade 450 000 kr/år. Parterna ska gemensamt verka för att fastigheten ska taxeras om till specialfastighet, men för närvarande uppgår fastighetsskatten till cirka 420 000 kr/år, vilket ska bäras av kommunen. Hyresgäst Anpassningar ska genomföras till ett uppskattat belopp om cirka 10 mnkr.

Till detta kommer kostnader för paviljongetablering om cirka 650 m². Årshyran uppgår till cirka 1,1 mnkr. Paviljongerna ropas av på kommunens ramavtal. Anpassning av paviljongerna behöver göras för cirka 1,7 mnkr, då det handlar om specialsalar. Kostnader för markarbeten inför etableringen och återställning av marken efteråt uppskattas till totalt cirka 2,5 mnkr. Kostnad för etablering och avetablering uppgår till cirka 1,4 mnkr sammanlagt.

Vad gäller kostnaderna för paviljongförhyrningar för Svaneskolan ska först sägas att det inte innebär någon större ekonomisk påverkan att genomföra flytten av den del av Lerbäckskolans verksamhet som redan sitter i paviljonger. Etableringen av paviljonger för Svaneskolans verksamhet medför dock kostnadspåverkan.

I EVP 2020 – 2023 har medel reserverats för evakueringslokaler.

Projektets mål

Ett av syftena med denna skrivelse är att tydliggöra hur projektets mål vad avser tid, kvalitet och ekonomi säkerställs.

Tid

Som framgår ovan har ett av de helt centrala målen i projektet varit att möta verksamhetens behovsdatum med inflyttning till HT 2023. För det fall att de beslut fattas som beskrivs i detta ärende, detaljplanen vinner laga kraft och riskhanteringen fungerar, kan tidplanen hållas.

Kvalitet

UN antog den 17 juni 2015 en projektvision för den nya gymnasieskolan, *En ny gymnasieskola i Lund – projektvision*. Därefter antog BN den 8 juni 2017 ett inriktningsbeslut avseende stadsbyggnadsfrågorna, *PM – stadsbyggnadsinriktning för den nya gymnasieskolan*. Dessa dokument utgör den verksamhets- och kvalitetsmässiga målbilden för projektet.

De verksamhets- och stadsbyggnadsmässiga målen säkras genom att både representanter för verksamheten och arkitekten kontinuerligt är med i samverkansformen under hela projektet.

Alla funktionshanteringar inom ramen för projektet går igenom med verksamheten för att i möjligaste mån säkerställa att lösningarna kommer att fungera praktiskt. Lundafastigheter har egna specialister som är med under projektering och granskning och även under produktion.

Lundafastigheters projekteringsanvisningar ska garantera den kommunala standarden vad gäller byggstandard. Vidare byggs och projekteras utifrån kravet miljöbyggnad silver, vilket är den standard som beslutats av kommunstyrelsen.

Entreprenören har valt att fortsätta arbeta med samma arkitekt som kommunen anlitat till och med systemhandlingen. Den kontinuiteten innebär en stor fördel kvalitetsmässigt.

Ekonomi

Hur den ekonomiska delen av projektet hanteras har beskrivits ovan, där byggnadens ekonomiska förutsättningar varit en del redan på tävlingsnivån. Projektledningen har tidigt fokuserat på att skapa en kultur och ett arbetssätt som präglas av medvetna val ner på detaljnivå i projektet. Lundafastigheters projektledare är delaktiga vid entreprenörens ekonomimöten.

Kommunens investeringsprocess innebär att befarade kostnadsavvikelser uppåt ska hanteras politiskt och medvetna val kunna göras. Rutinerna för avvikelshantering på politisk nivå vad gäller tid/pengar är väl kända och fungerar.

Erfarenhetsåterföring från spårvägsprojektet

Som ovan framgår föregicks valet av avtalsform av ett omfattande arbete. Spårvägsprojektet bidrog med kunskap, men erfarenhets- och kunskapsinhämtning gjordes också från ett brett spektrum av andra aktörer. I samband med att avtalet togs fram omarbetades det i de delar där utmaningar och tolkningsdiskussioner uppstått i spårvägsprojektet.

En handfast erfarenhet från spårvägsprojektet som redan initialt fick praktiska följder i Hedda Andersson-projektet var vikten av tidiga kontakter med externa aktörer.

Precis som i spårvägsprojektet har Lundafastigheter sett lämpligheten i att ha dubbla projektledare i den här typen av stora projekt. Det säkerställer kontinuitet, kvalitet, möjliggör

arbetsfördelning för större effektivitet och minskar riskerna vid oväntad bortavaro.

En extern granskning har genomförts av spårvägsprojektet sedan det konstaterats att slutkostnaden blivit högre än budgeten.

Granskningen har gett vid handen att ett antal av de risker som identifierats inför projektet inträffat och fått maximalt genomslag. Granskningen har också visat att de avtalsmässiga formerna för entreprenaden varit ändamålsenliga. Avstämning har gjorts med spårvägsprojektet efter granskningen. Avstämningen har emellertid inte föranlett några åtgärder i nuläget, utöver överväganden kring frågan om att anlita ytterligare kalkylresurs.

Beslut om projektet ska drivas vidare

Projektet

Partneringavtalet är konstruerat på sådant sätt att en beställning av Fas 2 (produktion av byggnad) förutsätter att parterna först enas om rikt kostnaden. Detta görs på bygghandlingar, för att underlaget ska vara så exakt som möjligt. Därmed minskas risken för budgetöverskridanden. För närvarande finns beslut om ekonomiska medel (48 mnkr) för del av Fas 1. Cirka 30 mnkr av dessa medel har förbrukats. För att kunna slutföra Fas 1 (inklusive skyddsrum) fram till bygghandling samt kontraktshandlingar för Fas 2 behöver 22 mnkr tillskjutas de 48 mnkr. Slutkostnaden för Fas 1 (inkluderat byggherrekostnader och arkitektävling) bedöms uppgå till 70 mnkr (vilket ingår i totalsumman 720 mnkr).

För det fall att kommunen väljer att beställa produktion av Hedda Anderssongymnasiet föreslår förvaltningen följande. Kommunfullmäktige beslutar om beställning av Hedda Anderssongymnasiet men villkorar beställningen av att parterna enas om en rikt kostnad som möjliggör en total projektbudget om 720 mnkr (inkluderat kostnaden för Fas 1). Därefter överläts åt servicenämnden att genomföra projektet. En sådan beslutsprocess möjliggör att möta tiderna avseende beställning av prefabelementen, som i sin tur är förutsättningen för att klara behovsdatum HT 2023. Skulle kommunfullmäktige välja att avvakta att parterna enas om rikt kostnaden innan man tar ställning till om entreprenaden ska beställas, ändras tidplanen och förutsättningarna för projektet på ett sådant sätt att både tider och prisbild blir en helt annan.

Förvaltningen föreslår även att beslut tas om att projektets budget uppräknas med ett årligt påslag om 2 % för ej upparbetade medel. Skälet till att indexering bedöms nödvändig är att det handlar om ett projekt som kommer att pågå under fyra års tid. Även om ersättningsmodellen ger entreprenören ekonomiska incitament att hålla nere produktionstiden, ska kommunen hantera

kostnadsökningarna vad avser material. Om inte indexering sker blir följden budgetöverskridande som enbart är hänförligt till index.

Evakueringar

Utgångspunkten är att beslut om evakueringslokaler endast ska behöva fattas på politisk nivå, när de ekonomiska förutsättningarna kräver det. I förevarande ärende kan det dock, oavsett beloppsnivåer finnas skäl att göra ett politiskt ställningstagande i frågan.

Förvaltningens förslag är att kommunstyrelsen beställer evakueringslokalerna avseende den tidigare tingsrätten samt paviljongetableringarna på Lerbäckskolan. Vad gäller avvikelser i det beställda projektet avseende Parkskolan kommer förvaltningen att återkomma med ett ärende, men det bör avvaktas tills förutsättningarna avseende Hedda Anderssongymnasiet klargjorts.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

- att till kommunstyrelsen såsom sin egen skrivelse översända serviceförvaltningens kompletterande tjänsteskrivelse 2019-08-06 samt
- att föreslå kommunstyrelsen att beställa evakueringslokaler i enlighet med vad som framgår av serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-08-06 samt
- att föreslå kommunfullmäktige att godkänna att servicenämndens resultat försämras med belopp 45 mnkr motsvarande tillkommande kostnader för rivning och sanering i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-02-01. Dessa kostnader följs upp kontinuerligt av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Servicedirektör

Ulf Neuhaus
Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden
Barn- och skolnämnden
Akten