

## Ombyggnation Stadshallen avrop Fas 2, produktion

### Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att avropa Fas 2 för samverkansentreprenaden ombyggnation av Stadshallen till en rikt kostnad om 153 mnkr.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade oktober 2020 att justera investeringsramen för ombyggnationen av Stadshallen till totalt 204 Mnkr.

För att klara uppställda mål om tidplan och ekonomi måste produktionen, Fas 2, avropas senast den 30 november 2020.

Ärendet avser avrop av Fas 2 för genomförande av ombyggnadsentreprenaden i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

### Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 30 oktober 2020 Ombyggnation Stadshallen avrop Fas 2, produktion.
- Kommunfullmäktiges beslut den 29 oktober 2020 § 256
- Kommunstyrelsens beslut den 7 oktober 2020 § 285.

### Bakgrund

Stadshallen byggdes 1968 vid Stortorget i centrala Lund. Byggnaden har under åren använts för möten och kulturverksamhet. 2015 konstaterades att Stadshallen hade stora underhållsbehov och en ombyggnad förordades. I samband med detta startades ett visionsarbete angående byggnadens framtida användning och i maj 2017 beslutade kommunstyrelsen att gå vidare med konceptet "Från finrum till vardagsrum".

2020-10-30

Diarienummer

SN 2017/0009

kommunstyrelsen beviljade 12 Mnkr för framtagande av program och bygghandlingar. I augusti 2018 beslutade kommunfullmäktige att bevilja 143 Mnkr för ombyggnaden.

Samverkansavtal tecknades med entreprenör i mars 2019. På grund av Stadshallens komplexitet avseende konstruktioner och installationer har utredningsarbetet i kombination med projekteringen tagit mer tid och tidplanen har reviderats.

Kommunfullmäktige beslutade oktober 2020 att justera investeringsramen med 49 Mnkr för bland annat icke tidigare kända komplicerade installationer samt nya och utökade utrymningskrav med 34 Mnkr för EVP 2021-22 och dels inventarier med 15 Mnkr för EVP 2022. Ombyggnationen av Stadshallen har därmed en total investeringsram om 204 Mnkr.

Projektet befinner sig i slutskedet av Fas 1 (projektering). För att klara uppställda mål om tidplan och ekonomi måste Fas 2 (produktion) avropas senast den 30 november 2020.

### **Föredragning**

Entreprenaden genomförs 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 bistå i skapandet av ett välfungerande projektteam och definitionen av arbetssätt, exempelvis för ekonomistyrning, kalkylarbete, mötesformer, konflikthantering, uppföljningsarbete samt intern kommunikation. Allt i syfte att nå fastställda mål i projektet.

I projektet har etablerats en kultur med hög kostnadsmedvetenhet. I syfte att säkerställa tillräckliga marginaler inom budget och möjliggöra kvalitetshöjningar identifieras besparingsåtgärder löpande. Detta arbete fortlöper. Föreliggande budgeterad risk om 4,5 mnkr (ca 2 %) är låg för en kalkyl baserad på systemhandlingar och för ett ombyggnadsprojekt med dolda förutsättningar, men projektets bedömning är att den är rimlig vid avrop för Fas 2 då utrednings-arbetet har varit omfattande och projektgruppen lärt känna byggnaden på ett sätt som annars inte brukar vara görligt förrän långt in i produktion. Det har varit en klar fördel med samverkansentreprenad där involverade konsulter och entreprenörer samarbetar tidigt. Målsättningen är dock ändå att under

2020-10-30

Diarienummer

SN 2017/0009

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.

Fördelning av projektbudget (mnrk)

<b>Entreprenadkostnad</b>	
• Fas 1 (Projektering)	4,5 mnrk
• Sanering inom fas 1	7 mnrk
• Fas 2 (Produktion)	153 mnrk
Risker/riktprishöjningar	4,5 mnrk
<b>Byggherrekostnad</b>	
• Fas 1 (Projektering)	12 mnrk
• Fas 2 (Produktion)	8 mnrk
• AV och inredning	15 mnrk
Total projektkostnad	204 mnrk

En detaljerad kalkyl har 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 samverkansavtalet är avsett att fungera. På systemhandlingen har respektive entreprenör räknat på sin del av kalkylen. Installations-entreprenaderna är den största delen av ombyggnadskostnaderna och kalkylerna för dessa har granskats gemensamt av totalentreprenören och projektledningen.

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.

Efter beslut om avrop av fas 2 påbörjas projektering av bygghandlingar inför byggnmälan till årsskiftet 20/21. Förutsatt att startbesked erhålls beräknas produktionsstart ske under januari. Produktionstid är cirka 18 månader med tillägg för inledande

2020-10-30

Diarienummer

SN 2017/0009

rivning, som ej kan ske innan startbesked, och avslutande tid för injustering samt inredning. Under förutsättning att produktionen kommer igång som förväntat, bedöms lokalerna vara tillgängliga för iordningställande av operatör och restauratör till juli 2022 och invigning av Stadshallen kunna ske under hösten.

Serviceämnden föreslås ta beslut att avropa Fas 2 till en riktkostnad om 153 mnkr.

### ***Beredning***

Ärendet har beretts av berörda tjänstemän inom Serviceförvaltningen.

### ***Barnets bästa***

Ärendet handlar om lokaler som bland annat används av barn och unga. Barn och unga har ett intresse av att det finns lokaler som är möjliga att använda för olika typer av aktiviteter och detta är en av de faktorer som beaktats under hela processen.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen finns redovisade i beslutsunderlag inför kommunfullmäktiges sammanträde den 29 oktober.

Pål Svensson  
Servicedirektör

Pernilla Nevsten  
Fastighetschef

### **Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

För kännedom: