

Hedda Anderssongymnasiet

Kompletterande synpunkter avseende Partneringavtal m.m.

0. Bakgrund

I PM av den 18 juni 2019 lämnade undertecknad synpunkter på såväl ingånget Partneringavtal med Skanska Sverige AB som på Serviceförvaltningens förslag till beslut av den 2 maj 2019. Efter detta gav Kommunkontoret genom Henrik Weimarsson undertecknad i uppdrag att i kontakt med projektledningen för Hedda Anderssongymnasiet ta del av de handlingar som faktiskt tagits fram i ärendet och att därefter besvara ett antal frågeställningar:

- se om i PM efterlyst material föreligger
- bedöma risker förknippade med framtagen kostnadskalkyl
- bedöma risker i Partneringavtalet

Efter möten med bland andra fastighetschef Ulf Neuhaus och projektchef Pernilla Nevsten samt efter genomgång av ett omfattande, tillhandahållet material bestående bland annat av systemhandlingar och produktionskostnadskalkyler, ges nedan en belysning av de tre frågeställningarna.

1. Efterlyst material

Systemhandling 2019-03-21 är en omfattande, gedigen och långt driven handling som ger en mycket god bild av projektets omfattning och utformning såväl arkitektoniskt som konstruktivt och installationstekniskt. Baserat på denna systemhandling finns detaljerade kalkyler utarbetade och dessa är av hög klass och kan närmast liknas vid en traditionell anbuds-kalkyl för totalentreprenad.

En genomgång av projektets program i form av tävlingsunderlag för genomförd arkitekttävling, inkl. utvärdering av densamma, samt av olika scenarios vad gäller tider för genomförande i en eller flera etapper, ger ytterligare stöd för uppfattningen att efterlyst material finns samt att projektledningen har visat att projektet bör kunna genomföras med möjlighet att uppfylla uppsatta mål avseende tid, kostnad och kvalitet. Vad gäller tid noteras dock två faktorer, som utanför projektets kontroll, kan påverka möjligheten att uppfylla tidsmålet inflyttning inför HT 2023, nämligen detaljplanprocessen och evakuering av befintlig skola. Detaljplanen är antagen av KF men överklagad till Mark och Miljödomstolen med för dagen oklar plan för fortsatt handläggning. Evakuering av befintlig skola kräver beslut för att rivning ska kunna vara genomförd till planerad byggstart augusti 2020.

2. Risker förknippade med kostnadskalkyl

Som nämnts ovan är föreliggande kalkyler av hög kvalitet och är baserade på en systemhandling. Sådana kalkyler är alltid behäftade med risker; det kan handla om risk för prisökningar på ingående material, om risk för svällning då bygghandlingar färdigställs och om oförutsedda kostnadsdrivande faktorer t.ex. kring tomtens läge och förutsättningar. Ett påslag för bedömd kostnadsutveckling (index) under de drygt fyra år som ligger mellan kalkyldatum och färdigställande bör göras liksom ett riskpåslag för svällning/oförutsedda händelser. Vad gäller index har projektledningen begärt ett årligt påslag om 2 % för ännu inte inköpta/inbyggda delar och vad gäller risken ett påslag om 20 mkr. Det förra verkar rimligt och bör senare följas upp särskilt medan riskpåslaget, som likaså särskilt bör följas upp, kan verka något lågt i detta skede – 5-7 % nu och halvering baserat på senare kalkyl skulle kännas mera tryggt. Det ska här noteras att projektledningen och Skanska uppgivit att ett seriöst arbete pågår för att hitta ytterligare besparingar och därmed skapa ett större utrymme för riskpåslaget.

3. Risker förknippade med Partneringavtalet

Enligt Partneringavtalet pågår nu arbetet i fas 1 och det kan avslutas så snart färdiga bygghandlingar och en därpå förnyad kostnadskalkyl föreligger. Detta arbete beräknas vara klart under november månad 2019 varefter en kontraktssumma (Riktpris) kan förhandlas fram av parterna. Arbetet i fas 1 bedrivs på ett väl fungerande sätt och med en tydlig och stark ambition från båda parter att kunna möta projektets övergripande målsättningar. Detta arbete bör få tillgång till de medel som behövs för arbetet ska kunna avslutas enligt plan.

I samband med att fas 1 avslutas bör en ingående kontraktshandling upprättas inför eventuellt avrop av fas 2. Denna bör, förutom kontraktssumman (Riktpris, Riktkostnad och Fast arvode), ange de handlingar som definierar entreprenadens detaljerade omfattning, tidplan för genomförande, uppdaterad riksinventering samt förtydligande av ett antal punkter i tecknat Partneringavtal (särskilt diskuterade med Projektledningen). Med en sådan handling har risker kunnat identifieras och så långt möjligt minimeras. Det ska i sammanhanget noteras att tidigare omtalad prefabricerad betongstomme inte bör beställas särskilt före avrop av fas 2, något som är synnerligen viktigt inte minst ur ett riskminimeringsperspektiv.

Förutsatt ovanstående bedöms projektet kunna genomföras med uppfyllande av överenskomna mål (reservation för tid, se ovan) i en fortsatt kontrollerad process med identifierade och hanterbara risker.

4. Sammanfattande omdöme

Projektledningen för Hedda Anderssongymnasiet har hittills drivit projektet med ordning och reda och har så här långt kunnat visa att det finns möjlighet att genomföra projektet med övergripande mål uppfyllda; dock förutsatt att en detaljplan har vunnit laga kraft och möjliggjort ett bygglov inför byggstart augusti 2020.

Pågående arbete i den så kallade fas 1 bör slutföras enligt gällande plan och förutsatt att övergripande mål då fortsatt bedöms kunna uppfyllas, bör fas 2 avropas senast den 30 november 2019. Denna tidpunkt är viktig för att möjliggöra en beställning av prefabricerad betongstomme inom ramen för då avropade fas 2 och för att säkra en leverans som möter den överordnade produktionstidplanens krav.

Med nuvarande Projektledning, med en tydlig Projektplan och en tydlig Projektstyrelse (eller annat beslutande övergripande organ inför vilken Projektledningen kontinuerligt avrapporterar och söker stöd), har Lunds Kommun då stora möjligheter att förverkliga sin projektvision för Hedda Anderssongymnasiet på ett kostnadseffektivt sätt.

Lund den 31 juli 2019.

Sven Landelius
Sven Landelius Consulting AB