

## Projektbeskrivning - Ny gymnasieskola vid Universitetsholmen

### Bakgrund



Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen ser ett kraftigt ökat behov av utbildningsplatser i Malmö stad under den kommande tioårsperioden. Utan en utökning av dagens lokalbestånd riskerar Malmö stad att inom en snar framtid inte kunna tillhandahålla undervisning i egen regi för stadens elever. Mot denna bakgrund har gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden uppdragit åt servicenämnden att projektera för nybyggnad av en gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3, på samma plats där Universitetsholmens gymnasium låg tidigare.

Enligt gällande tidplan förväntas det nya gymnasiet vara inflyttningsklart till höstterminen 2024. Om projektet försenas blir konsekvensen att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden behöver hyra tillfälliga lokaler för ca 400 nya elever (beräknat utifrån befolkningsprognosen 2020) till en väsentligt högre kostnad än om verksamheten kan drivas i stadens egna lokaler. Nästkommande år, dvs med terminsstart hösten 2025, förväntas elevkullen växa med ytterligare ca 400 elever.

I projektets inledande skede undersöktes förutsättningarna för att bygga om de befintliga lokalerna på Makrillen 3 för att uppfylla miljöförvaltningens krav gällande ventilationskapaciteten och en ökning av skolans kapacitet i form av antalet elevplatser. Utredningen kom fram till att en ombyggnation av lokalerna inte var försvarbart i och med lokalernas skick och att byggnadens konstruktion inte tillät en utbyggnad av kapaciteten i sådan omfattning som gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen identifierat utifrån befolkningsprognosen. En avskrivning av gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens hyresavtal för lokalerna innebar inte heller en stor kostnad i och med att fastighetens värde hade sjunkit avsevärt under hyrestiden. Mot bakgrund av utredningen beslutades att staden bör investera i en nybyggd gymnasieskola på fastigheten.

Efter att beslut om nybyggnation utreddes förutsättningarna för att gymnasieskolan fortsatt skulle bedriva undervisning i praktiska ämnen och därmed utrustas med specialsalar för ändamålet. Utredning utförd i samarbete mellan Serviceförvaltningens Stadsfastigheter och Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kom fram till att en nybyggnation av gymnasieskolan med inriktning mot praktiska ämnen avsevärt hade fördyrat projektet. Istället beslutades det om att

skolan skulle byggas med inriktning mot teoretiska utbildningar och yrkesutbildningar utan krav på specialsalar i syfte att hålla kostnaderna för projektet nere. I samband med detta beslut beslutades även att de tillfälliga lokalerna på Norra Sorgenfri (nuvarande Universitetsholmens gymnasium) skulle göras om till permanent verksamhet.

### *Beslutshistorik*

Hitintills har projektet haft följande beslutsprocess gällande finansiering av projektet:

- December 2018 – Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutar att ingå riskavtal med servicenämnden för framtagande av programhandlingar. Avtalet omfattar 5 miljoner kr.
- Oktober 2019 – Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutar att utöka riskavtalet med servicenämnden för framtagande av programhandlingar. Avtalet omfattar totalt 14,5 miljoner kronor.

### **Varför utökat riksavtal?**

Riskavtalet är en benämning på ett avtal mellan beställande förvaltning och Stadsfastigheter när det gäller att påbörja arbetet med att utreda och projektera fram erforderliga handlingar till ett byggprojekt. Detta arbetet sträcker sig fram till att man kan söka bygglov, färdigställa ett förfrågningsunderlag samt att man har tillräcklig nivå på handlingarna för att kunna göra en investeringskalkyl, vilken i sin tur ligger till grund för kommande beslut om ett objektsgodkännande.

Riskavtalet ska ses som ett förskott på kommande objektsgodkännande, det vill säga att summan som man ansöker om kommer att ingå i den totala investeringskostnaden.

Vid byggnation av förskolor, grundskolor etc. räcker det oftast med ett riskavtal på 15Mkr för att täcka det initiala arbetet innan upphandling av entreprenör för byggnation. Men när det gäller större komplexa projekt så kan riskavtalet behöva utökas, som i detta fallet.

## Arbetsprocess/Upphandlingsförfarande

I projektet Universitetsholmen är redan entreprenören upphandlad i det som kallas för TE i samverkan/partnering. Denna entreprenadform innebär att man arbetar i två faser; FAS 1 och FAS 2. Fördelen med att handla upp en entreprenör i samverkan är att entreprenören är med under projekteringen och kan påverka val av system/konstruktion utifrån vad entreprenören bedömer är mest kostnadseffektivt.

**FAS 1** – Fas 1 består av framtagande av programhandling, systemhandling och bygglovshandling. När denna FAS startas så erhåller Stadsfastigheter en budget avseende projektering av erforderliga handlingar från entreprenören. Likaså budgeterar Stadsfastigheter sin del av arbetet i denna fas. FAS 1 kan avbrytas av Stadsfastigheter när som helst och det utgår endast betalning för verifierade självkostnader i enlighet med ingånget kontrakt. FAS 1 innebär allt det som nedan är beskrivet och det skall poängteras att det är entreprenören och Stadsfastigheter tillsammans som utför kalkylarbetet. Detta gör att vi redan i detta skedet av projektet har ett konkurrensutsatt och ett marknadsmässigt pris, vilket således ligger till grund för investeringskostnaden.

**FAS 2** - entreprenad (bygg) fasen föregås av att ett separat kontrakt tas fram och där en s.k. rikt kostnad sätts utifrån framtagen kalkyl. Denna FAS 2 kan endast påbörjas när vi erhållit objektsgodkännandet.

FAS 1 och 2 styrs av kontraktsevenliga förbehåll om hur detta arbete i samverkan skall gå till och framförallt under vilka förutsättningar det projektekonomiska arbetet skall fungera och hur det skall regleras. En incitamentsmodell kommer också tas fram för Fas 2 för att hålla nere kostnaderna i projektet.

## Kostnader som finansieras av riskavtalet

De specifika faserna som man har i en projektering, vilket riskavtalet således finansierar, följer den gängse normen/standard benämnd ”Byggdel 90”. Nedan följer en kronologisk ordning på projekteringen.

- **Programutredning** - här kommer den beställande verksamheten med sin kravlista och funktionsprogram på hur deras verksamhet är tänkt att kunna bedrivas i kommande byggnad. Vissa punkter får dock utredas tillsammans mellan ombud för beställande förvaltning och projektorganisationen för att uppnå bästa möjliga funktion. **Klar**
- **Eventuell detaljplanearbete/utredning** - i vissa projekt, såsom U-holmen, är man väldigt tidigt ute och kan därför vara med i delar av DP-arbetet. Detta är värdefullt då vi i det specifika projektet har möjlighet att få till förbehåll i planen, vilket totalt sett gynnar staden på bästa sätt. **Klar**



- **Programhandling** - i detta skede sätter man planlösningen och får fram volymstudier av byggnaden. Inledande arbete med gestaltningen av byggnaden och utemiljön startar. Man har de första mötena med utsedd bygglovsarkitekt inför bygglovsansökan. Möten med FGK initieras också av projektet, så att det råder en samsyn kring hur infrastrukturen kring den kommande byggnaden skall fungera på ett så optimalt sätt som möjligt. **Klar**
- **Systemhandling** - i detta skedet har man läst planlösningarna och påbörjar således projekteringen av de installationstekniska systemen, samt att man fortsätter med gestaltningen av byggnad och utemiljö. Detaljerna kring grundläggning, yttre-VA, stomsystem, tak-/fasadmaterial, fönster och partier, ytskiktsval, inredningar, dörrmiljöer, termiskt rumsklimat, luft, ljus, ljud och brand etc. utreds och sätts på pränt. Det produceras en hel mängd ritningar och beskrivningar i varje disciplin, vilka sedan ligger till grund för kommande kalkylarbete. **Påbörjad**
- **Bygglov** - parallellt med systemhandlingsarbetet startar också arbetet med att ta fram ett komplett underlag för bygglov i enlighet med krav fastställda av SBK. I detta arbetet ingår även att svara på de remissinstanser som väljer att kommentera bygglovsansökan. **Påbörjad**
- **Kalkyl** - när systemhandling nått erforderlig detaljnivå påbörjas kalkylarbetet. Här mängdberäknas de olika byggdelarna till ett komplett kalkylunderlag, vilket i detta fallet med vald entreprenadform ,TE i samverkan, prissätts av entreprenören i samarbete med Stadsfastigheters projektledare och kalkylavdelning.
- **Hyresavtal** - underlag såsom kalkyl och andra byggtekniska handlingar, drift och underhållskostnader, ränta och kreditiv, markavgäld etc. sammanställs för investeringsärendet tillsammans med Stadsfastigheters ekonomiska förvaltare och sänds sedan in i beslutsprocessen för att till slut kunna erhålla ett objektsgodkännande.

**FAS 2** - kontrakt - i detta slutliga skedet av projekteringen tas underlaget för FAS 2-kontraktet fram i enlighet med ingånget entreprenadkontrakt.

## **Totalkostnaden för projektet**

Gymnasiet har en projekterad yta på ca 15000kvm. I dagsläget är det svårt att bedöma den totala kostnaden för projektet då vi behöver komma längre i projekteringsprocessen för att kunna göra en skarp kalkyl.

En kostnadsmedvetenhet har funnits från början i projektet och Gymnasieförvaltningen och Stadsfastigheter har arbetat tätt tillsammans för att hitta de bästa lösningarna.

Det var mer än 40 år sedan vi byggde en gymnasieskola i Malmö, men grundskolan Varvstaden kan anses som likvärdig en gymnasieskola. Varvsstaden byggdes år 2018 för 28 000kr/kvm BTA. Se nyckeltal för gymnasieskolor som byggts i närtid i Lund och Göteborg nedan.

### Lund, Hedda Gymnasiet

1620 elever. Arkitekttävling. Inflytt 2023.  
Bedömd kostnad ca 29 000 kr/kvm. Ej  
slutreglerat.



### Göteborg, Lindholmens tekniska gymnasium

11300 kvm BTA. Arkitekttävling.  
Träkonstruktion. Inflytt 2020. Total kostnad  
34 000kr/kvm.



## **Risker Tidplan Byggnation**

Målet är att påbörja rivning och sanering av fastigheten september 2021 för att klara en inflyttning under hösten 2024. Det finns flera osäkerheter i projektet som kan försena tidplanen för gymnasieskolan.

- Beslut om utökat riskavtal har försenats vilket innebär att Stadsfastigheter inom närtid behöver stoppa projekteringen av projektet.
- Rivningen och saneringsarbetet behöver samordnas med Miljöförvaltningen för att inte handläggningstiden av de förorenade massorna ska ta för lång tid.
- Den nya delegationsordningen gällande bygglovet försenar projektet minst 1 månad. Bygglovet måste upp till SBN för godkännande.