



Ansvar 5080	Objekt 1578	Avtal 100		Projekt nr 6C74	
Deb	År	Månad	Dag	Sign	
Qu	År	Månad	Dag	Sign	

## Utökning av befintligt avtal mellan Stadsfastigheter och Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen för framtagande av handlingar för en ny gymnasieskola

Hyresvärd: Stadsfastigheter

Hyresgäst: Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen


Stadsfastigheter kommer på uppdrag av Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att ta fram handlingar till ett färdigt förfrågningsunderlag/bygghandlingar för att uppföra en ny gymnasieskola inom fastigheten Makrillen 3, idag Universitetsholmens gymnasieskola.

Efter Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens programutredning tidigare i höstas så har elevantal och byggstart förändrats. Den nya skolan beräknas kunna ta emot 1200 elever (tidigare 1000-1100), uppskattad yta på 15 000 kvm BTA och planerat färdigställande är sommaren 2024 (tidigare 2023). Projektet i sin helhet kommer att avse rivning av befintlig skolbyggnad, sanering och nybyggnation.

Om projektet inte fullföljs skall hyresgästen stå för upplupna kostnader.

Kostnader i paritet med fastlagd budgetnivå för FAS 1 i pågående entreprenad beräknas till 23 000 000 kr vilket anses vara takpris, bilaga 1 befintligt avtal.

FAS 1 innebär programhandling, detaljerad systemhandling, ansökan om bygglov etc, bilaga 2.

Ort, datum Malmö	Ort, datum Malmö 2021-03-17
Hyresvärd, underskrift Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst, underskrift 
Namnförtydligande	Namnförtydligande Lars Rehberg



2019-09-25

Ansvar 5080	Objekt 1578	Avtal 100		Projekt nr 6C74
Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

### Utökning av befintligt avtal mellan Stadsfastigheter och Gymnasie- och vuxenutbildnings-förvaltningen för framtagande av handlingar för en ny gymnasieskola

**Hyresvärd:** Stadsfastigheter

**Hyresgäst:** Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen



Stadsfastigheter kommer på uppdrag av Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att ta fram handlingar till ett färdigt förfrågningsunderlag/bygghandlingar för att uppföra en ny gymnasieskola på fastighet Makrillen 3, idag Universitetsholmens gymnasieskola. Den nya skolan beräknas kunna ta emot 1000 - 1100 elever, vilket är en fördubbling mot dagens befintliga skola. Projektet i sin helhet kommer att avse rivning av befintlig skolbyggnad, sanering och nybyggnation. Planerat färdigställande idag är sommaren 2023.

Om projektet av någon anledning inte genomförs kommer följande att gälla:

Avbryter hyresgästen projektet skall hyresgästen stå för nerlagda kostnader för framtagande av programhandlingar.

Avbryts projektet av skäl som vare sig hyresgäst eller hyresvärd kan påverka delas de nerlagda kostnaderna lika. Avtalet är därefter annullerat utan ersättningsrätt för någondera parten.

Kostnader för framtagande av programhandlingar och fortsatt projektering beräknas utökas till 14 500 000 kr vilket anses vara takpris. Bilaga på befintligt avtal.

Ort, datum Malmö 2019-11-12	Ort, datum Malmö 2019-11-11
Hyresvärd, underskrift Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter 	Hyresgäst, underskrift 
Namnförtydligande	Namnförtydligande Lars Rehberg

## Arbetsprocess / Upphandlingsförfarande

I projektet för Ny gymnasieskola på Universitetsholmen är redan entreprenören upphandlad i det som kallas för TE i samverkan/partnering. Denna entreprenadform innebär att man arbetar i FAS 1 och FAS 2.

**FAS 1** - 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 vilka 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. 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.

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.
- **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.
- **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.
- **Systemhandling** - i detta skede har man låst 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-/fasadmateriell, fönster och partier, ytskiktval, 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.
- **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.
- **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 byggtkniska 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 skede av projekteringen tas underlaget för FAS 2-kontraktet fram i enlighet med ingånget entreprenadkontrakt.

