



Datum
2021-07-06
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2021-1264

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom Lingarnet 1

Sammanfattning

Serviceenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom fastigheten Lingarnet 1. Hyresgäster är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till februari 2022 och slutbesiktning augusti 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige i september 2021.

För projektet finns inget behov av marksanering. Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i solceller 2,5 mnkr, inköp av storköksmaskiner 4,1 mnkr samt 15 mnkr i marknadsosäkerhetsfaktor.

Serviceförvaltningen har undersökt frågeställningen om att sänka investeringskostnaden till en maxkostnad på 25 000kr/kvm BTA, men anser att detta inte är möjligt.

Ansökan

Serviceenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom fastigheten Lingarnet 1. Hyresgäster är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till februari 2022 och slutbesiktning augusti 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige senast september 2021. Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr.

Den 23 juni 2021 återremitterades Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School (förkortat MIS) inom fastigheten Lingarnet 1 av kommunfullmäktige. Syftet var att ge serviceenämnden i uppdrag att inkomma med ett nytt ärende med en investeringskostnad på motsvarande en maxkostnad på 25 000kr/kvm BTA. På grund av detta undersökte serviceförvaltningen frågeställningen.

Tidig kostnadsbedömning

Inför budgetskrivelse har serviceförvaltningen avstämningsmöten med respektive förvaltning gällande serviceenämndens investeringsutrymme. Syftet med mötena har bland annat varit att få en samlad bild för åiterrapportering till kommunstyrelsen gällande serviceenämndens

investeringsbehov. En gemensam målbild i ett tidigt skede är att kunna säkerställa önskade lokalbehov och färdigställandetider. De kostnader som läggs in per projekt i tidiga skeden är endast för att avsätta medel i ramen och kan inte användas som projektkalkyl och uppskattad kostnad, då hänsyn inte tas till yta och innehåll. I investeringsramen för 2020 har serviceförvaltningens controllers lagt in ett nyckeltal på 200 mnkr för MIS som en del av investeringsramen för grundskolor. Att använda denna ram som en projektkalkyl är därför direkt felaktigt. Den första projektkalkylen som gjordes för MIS bedömdes till 300 mnkr.

Kostnadsanalys

Investeringen är beräknad av stadsfastigheters kalkylator som utgår ifrån ett kalkylprogram som används brett i branschen. En skarpere kalkyl kan fås efter upphandling av entreprenör. Marknadsosäkerhetsfaktor läggs till på 15 mnkr då det är oklart hur marknadsläget ser ut vid upphandlingstillfället. Beroende på hur många entreprenörer som lämnar anbud och hur marknaden ser ut vid upphandlingstillfället så kan priset bli lägre eller högre.

MIS ska ses som en mix av grundskola och förskola vid jämförelse av nyckeltal. Den kalkylerade kostnaden ligger på mellan 30 000kr/kvm BTA till 32 000kr/kvm BTA (inkl. marknadsosäkerhetsfaktor). Fördelningen av ett projekts totala produktionskostnad ser ut på följande vis;

Byggherrekostnader: cirka 5%

(Projektledning, besiktning, kontroller, anslutningar, tomträttsavgäld etc.)

Projekteringskostnader: cirka 7%

(Projektering; arkitekt, landskap, konstruktion, styr, vvs, el. Utredningar dagsljus, energi etc.)

Entreprenadkostnad: cirka 80%

(Det mest fördelaktiga anbudet som fås in av entreprenör enligt LoU)

Oförutsett/risk: cirka 8%

Byggherrekostnaderna och projekteringskostnaderna är baserade på de faktiska kostnaderna i projektet där stadsfastigheter upparbetat 15 mnkr. Entreprenadkostnaden är beräknad utifrån ett branschspecifikt kalkylprogram och ligger i kalkylen på cirka 24 000kr/kvm BTA. När projektet handlats upp och blivit konkurrensutsatt enligt Lagen om offentlig upphandling så har stadsfastigheter kännedom om den faktiska entreprenadkostnaden. För att landa på en total produktionskostnad på 25 000 kr per kvm BTA så hade entreprenadkostnaden behövt ligga på under 20 000kr/kvm BTA. Detta bedömer serviceförvaltningen som orealistiskt med tanke på andra projekts entreprenadkostnader, fastighetens förutsättningar och verksamhetens behov. Se förklaring under rubrik; Faktorer som ger cirka 5–7 procent högre kostnader i projektet.

Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning är ett index för kostnadsreglering av bygg- och anläggningsentreprenader. Det omfattar knappt 200 olika indexserier som i sin tur är

indelade i huvud-, under- och basgrupper. Målet är att mäta entreprenörens kostnadsutveckling utan hänsyn till produktivitetens utveckling och löneglidning. Entreprenadindexet visar också kostnadsutvecklingen för konsulterns arbete under projektering. Se entreprenadindexets utveckling nedan sedan 2015 i tabellen nedan.

Entreprenadindex		
	Byggproduktion	Projektering
Index år 2015-2021	16%	14%
Index år 2016-2021	14%	12%
Index år 2017-2021	10%	10%
Index år 2018-2021	7%	8%
index år 2019-2021	4%	5%
index år 2020-2021	2%	3%

Vid jämförelse av projektet MIS med äldre genomförda grundskoleprojekt så måste dessa indexuppräknas. Se tabell nedan. Diagrammet visar Malmö stads grundskolor i kostnad per kvm BTA (enbart investeringskostnad grundskola exkl. skolrestaurang och egeninvesteringar).

	Upphandlingsår	kr/kvm BTA	kr/kvm BTA indexuppräkn.	Kommentar;
Fågelbacksskolan	2 016	28 163	32049	
Limhamnsskolan	2 016	25 893	29466	
Tingdammsskolan	2 016	24 996	28446	
Annebergsskolan	2 017	27 714	30486	
Elinelundsskolan	2 017	24 850	27335	
Toftanässkolan	2 017	21 056	23161	tvist pågår
Neptuniaskolan	2 018	29 000	31059	
Malmö Idrottsgrundskola	2 019	24 923	25945	Samnyttjar ytor med FF
MIS	2 021		30200	uppskattad/kalkylerad

Som diagrammet visar så ligger MIS i samma nivå som andra utförda grundskolor som serviceförvaltningen byggt i staden. Malmö idrottsgrundskola står ut som en av de billigare skolorna. Detta är för att ytor samnyttjas mellan grundskola och fritidsförvaltningen vilket gör att kostnaderna minskar per kund. Toftanässkolan är den billigaste skolan vi byggt under den senaste 5 årsperioden men här pågår fortfarande en tvist med entreprenör på grund av kvalitetsbrister. Slutsatsen som kan dras är att MIS inte är mycket dyrare än många andra skolor som byggs i staden trots fastighetens utmanande förutsättningar.

Faktorer som ger cirka 5-7 procent högre kostnader i projektet

Fastighetens placering och utformning har skapat en del utmaningar av skolan vilket i sin tur bidrar till högre kostnader.

Faktorer som ökar kostnaderna i projektet:

- Fastigheten har haft en stor lutning ner mot järnvägen vilket kräver en masshantering utöver det vanliga.
- För att klara själva bullerkraven som ställs på utemiljön så har byggnaden utformats som en lång, smal byggnad längs med spåren så att byggnaden blir själva bullerskärmen.
- Byggnaden har fått byggas högre och större utifrån ursprunglig beställning för att klara en bullerfri utemiljö. Detta har samtidigt medfört möjlighet att inrymma fler elever vilket varit önsvärt.
- MIS har elever från 3 års ålder där delar av verksamheten klassas som förskola vilket även påverkar krav på lekvärdesfaktor och friyta. Den pedagogiska ytan för förskola kostar också mer per kvm än pedagogisk yta i grundskola.

Konsekvens, tider och kostnader

En omprojektering av projektet med målet att få ner investeringskostnaden skulle innebära en försening av projektet med ca 1 till 2 år. Stadsfastigheter bedömer även det som väldigt svårt att få ner investeringskostnaden per kvm med tanke på att fastighetens utmanande förutsättningar kvarstår. Omprojekteringen belastar också med projektets redan upparbetade kostnader på ca 15 mnkr. För att nå en entreprenadkostnad på under 20 000kr/kvm BTA krävs en kvalitetssänkning av projektet med ökade livskostnader till följd. För att klara grundskoleförvaltningens behov av platser i Limhamn skulle även paviljonglösningar för minst ca 30-40 mnkr (hyra 2 år) behöva tas fram. Dessutom finns det inga i dag bra placeringar för paviljonger i Limhamn.

Serviceförvaltningen har valt att upphandla projektet under sommaren för att ge möjlighet till kommunfullmäktige att godkänna ansökan utan ytterligare försening, dock villkorat beslut i kommunfullmäktige. Detta medför också att den faktiska kostnaden kan presenteras under hösten istället för den beräknade/kalkylerade kostnaden.

Utformning av skolan

Då flera internationella företag etablerat sig i Malmö så växer också behovet av en internationell skola i kommunen. Hyllie har bedömts som den mest lämpliga lokaliseringen för en ny internationell skola, eftersom stadsdelen ligger nära Öresundsbron och Kastrup och därigenom lockar företag och boende som har många internationella kontakter.

Den nya skolan i Hyllie är projekterad med utgångspunkt i grundskoleförvaltningens lokalprogram. Utifrån lokalprogrammet har anpassningar gjorts för Malmö International School, MIS, som ska rymma 650 elever. Undervisning i ämnet idrott och hälsa kommer att bedrivas i lokaler på närliggande fastighet Lingarnet 2 där det kommer att uppföras en ny sporthall. Anpassningar har gjort för MIS när det gäller behov av att till exempel samla

många elever samtidigt för utställningar och events. Det finns också speciallokaler för till exempel drama.

Det är möjligt att ställa om skolan till en vanlig grundskola ifall behovet skulle ändras. Vidare har delar av plan 1 utformats som publik yta för att kunna hyras ut på kvällar och helger.

Projektets omfattning

Projektets totalutgift beräknas till 332 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i solceller på 2,5 mnkr, 4,1 mnkr för inköp av storköksmaskiner samt 15 mnkr i marknadsosäkerhetsfaktor. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbildningen. För projektet finns inget behov av marksanering. Hyresgrundande belopp är 310 mnkr. Hyresavtalet för skolan är skrivet på ett elevantal på 650 elever.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 8 850 kvm (14 kvm LOA per elev).

Bruttoarea (BTA): 10 446 kvm (16 kvm BTA per elev).

Friytan vid skolan uppmäts till totalt 9 750 kvm (15 kvm per elev), men kommer att utökas när p-platser placeras i närliggande planerat p-hus i stället för inom fastigheten.

Stadsfastigheter har att förhålla sig till översiktsplanen Arkitekturstaden Malmö. Planen tydliggör Malmö stads ambitioner för hur stadens arkitektoniska kvaliteter ska bevaras, stärkas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad. Planen ska vara vägledande i Malmö stads arbete med till exempel projektutveckling och beslut i frågor som rör det offentliga byggandet och förvaltningen, detaljplanering samt bygglov.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål ska serviceförvaltningen även installera solcellsanläggningar på de byggnader som uppfyller kriterierna rörande teknisk, arkitektonisk, ekonomisk, underhållsmässig samt säkerhetsmässig lämplighet. Utredning har visat att Malmö International School är lämplig för installation av solceller varför denna ansökan också omfattar en sådan investering. Investeringens belopp uppgår till 2,5 mnkr som finansieras av servicenämnden. Installerad maxeffekt 130 kWp.

Hyresavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Hyrestiden är preliminärt från 2023-05-01 till 2044-12-31.

Årshyran för grundskoleförvaltningens uppgår till 17 800 tkr per år varav investeringsdelen är 12 300 tkr per år. Hyrestiden är 20 år.

Årshyran för skolrestauranger uppgår till 592 tkr per år varav investeringsdel är 491 tkr per år. Kostnader för köksmaskiner uppgår till 4 100 tkr och kommer att faktureras skolrestauranger separat. Hyrestiden är 20 år.

Den totala årshyran beräknas till 18 392 tkr. Det ger en årskostnad på 1 757 kr per BTA eller 28 295 kr per elev.

Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 315,4 mnkr (inklusive 14,5 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn)
- Tillagningskök 14,1 mnkr (inklusive 0,5 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn samt köksutrustning för 4,1 mnkr)
- Solceller 2,5 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]