



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Rickard Westlöf
0171-62 51 54
rickard.westlof@enkoping.se

Tekniska nämnden

Entreprenadform för upphandling av ny gymnasieskola

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Tekniska nämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upphandla genomförande av ny gymnasieskola som en totalentreprenad enligt regelverket "Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten" (ABT 06).

Beskrivning av ärendet

Hösten 2016 beslutade utbildningsnämnden (i dag ersatt av utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden, UAN) att en förstudie skulle göras om en ny gymnasieskola i Enköping (UN 2016/126). Bakgrunden var till största delen lokaler med stora renoveringsbehov, men också ökande elevkullar och lokaler som inte är anpassade till nya arbetssätt och som därför inte bedömdes vara ändamålsenliga. En förstudie under arbetsnamnet "Kunskapskvarteret" blev klar våren 2019.

I förstudien ingår vision, mål, verksamhetsbeskrivningar, lokalprogram, platsanalys och hållbarhetsprogram. I förstudien placeras Kunskapskvarteret bredvid det befintliga gymnasiet och ska rymma 1 600 gymnasieelever (UAN2019/393). Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden beställde i september 2019 av tekniska nämnden framtagande av programhandling för investering i den nya gymnasieskolan. Beställningen innefattade en dimensionering för 1600 elever och en hyra målsatt till 20 000 kronor per elev och år.

Lokalprogrammet i förstudien har reviderats och överensstämmer med en hyreskostnad på max 20 000kr per elev och år, räknat på 1600 elever, enligt bilaga daterad 2020-03-02.

Kommunfullmäktige beslutade 11 maj att tekniska nämnden ska besluta om entreprenadform, se bilaga.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

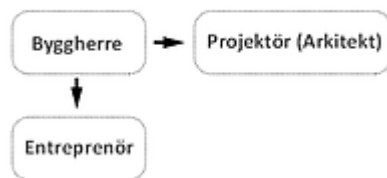
Fastighetsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen har utrett olika upphandlingsalternativ:

- Utförandeentreprenad
- Totalentreprenad
- Totalentreprenad i samverkan.

Entreprenadformer

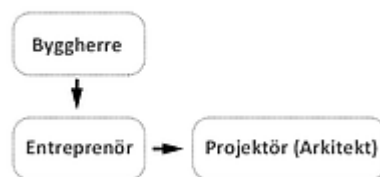
En utförandeentreprenad är en entreprenad där beställaren svarar för projekteringen och entreprenören svarar för utförandet. I vardagligt tal kallas denna entreprenadform för generalentreprenad. Kontraktsbestämmelser enligt AB 04 är avsedd för utförandeentreprenader. I en utförandeentreprenad är det beställaren som ingår avtal med konsulter.

Utförandeentreprenad (Generalentreprenad)



En totalentreprenad (funktionsentreprenad) är en entreprenad där entreprenören svarar för såväl projektering som utförande. Kontraktsbestämmelser enligt ABT 06 är avsedd för totalentreprenader. I en totalentreprenad är det entreprenören som ingår avtal med konsulter. En viktig skillnad mellan de två entreprenadformerna är vem som förväntas projektera kontraktarbetena och eventuella ÄTA-arbeten. Om det är en totalentreprenad förväntas entreprenören göra detta.

Totalentreprenad



I totalentreprenad i samverkan är utgångspunkten att beställaren handlar upp en entreprenör på ett kontrakt som är indelat i en projekterings- och kalkylfas och en produktionsfas. Under projekterings- och kalkylfasen görs en vidare projektering (normalt från program till systemhandling) i samråd mellan parterna, parallellt med att man också i samråd tar fram en detaljkalkyl över projektets självkostnader och i den inkluderar strategiskt viktiga underentreprenörer för installationer och stomme, som också handlas upp i samråd. Om och när beställaren godkänner

entreprenörens kalkyl och den kvalitet den svarar mot, görs en beställning av produktionen. Först då blir beställaren bunden till kontraktet och kan inte längre ångra sig. I beställningsskrivelsen fastställer man sluttiden, spikar kalkylen (rubriceras vanligen rikt kostnad) och låser fast entreprenörens procentpåslag för vinst och centraladministration som offererats i anbudet, till ett fast arvode beräknat i procent på rikt kostnaden. Samtidigt förtecknar man de tekniska handlingar som tagits fram under projekteringsfasen som bilaga till beställningen, vilket därmed ramar in omfattningen. Under produktionen sker fortsatta samråd om mer centrala inköp och vägval i färdigprojekteringen, men också löpande uppföljning av kalkyl, slutkostnadsprognos och andra för projektet uppställa mål. Parterna i någon mening gemensamt formar slutprodukten genom att inleda samarbete mycket tidigare än vid traditionell upphandling.

Val av entreprenadform

Förvaltningens bedömning är att en totalentreprenad ger bäst förutsättningar för att ett nytt gymnasium ska uppföras i rätt tid och till rätt kostnad. Genom att välja denna entreprenadform kommer entreprenaden i sin helhet handlas upp genom konkurrensutsättning vilket är fördelaktigt då byggbranschen har visat ett stort intresse för att lämna anbud på detta projekt i den RFI (request for information) som tidigare skickats ut.

Skulle totalentreprenad i samverkan väljas så konkurrensutsätts enbart timpriset för konsulterna och inte hela entreprenaden. Det innebär också att den programhandling som arbetats fram i projektet behöver bearbetas av entreprenören.

En utförandentreprenad passar bra i byggprojekt där det finns genomarbetade handlingar till exempel förskolor. För ett gymnasium ska vi dra nytta av entreprenörernas erfarenheter av att uppföra skolor och deras redan framtagna handlingar och upparbetade samarbeten med underentreprenörer.

Bilaga: Beslut i kommunfullmäktige (2020-05-11 KF §65)

Katarina Härner
Fastighetschef
Enköpings kommun

Rickard Westlöf
Projektchef, Fastighet
Enköpings kommun

Kopia till:
Kommunfullmäktige
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Paragraf 65

Ärendenummer KS2020/269

Startbeslut för investering i nytt gymnasium i Enköping (delar av Kv. Borstbindaren 21:34)

Beslut

1. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att starta projektering och upphandling av nytt gymnasium i Enköping (delar av Kv. Borstbindaren 21:34) för maximalt 550 miljoner kronor.
2. Tekniska nämnden får i uppdrag att besluta om entreprenadform för det nya gymnasiet

Beskrivning av ärendet

Kommunledningsförvaltningen har den 3 april 2020 inkommit med en skrivelse. Av skrivelsen framgår att utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden 2020-03-26 beslutade att beställa ett nytt gymnasium av tekniska nämnden (UAN2020/393). Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden godkände samtidigt tillhörande inventarieinvestering i projektet med 20 miljoner kronor.

Tekniska nämnden beslutade 2020-03-02 (TF2019/571) om att starta projektering och upphandling av ett nytt gymnasium i Enköping under förutsättning att kommunfullmäktige ger startbeslut och att utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden beslutar om förändrad driftskostnadsbudget.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer för investeringar ska kommunfullmäktige ge ett startbeslut för investeringar som överstiger 100 miljoner kronor. Ekonomiska konsekvenser av investering i nytt gymnasium är följande:

Utgifter

Totala utgifter för investeringen beräknas till 575 miljoner kronor varav 550 miljoner kronor för byggnation av gymnasiet, 20 miljoner kronor för inventarier och 5 miljoner kronor för infrastrukturåtgärder.

Driftkostnader

Totala driftkostnader av ovanstående investeringsutgifter beräknas till cirka 34,6 miljoner kronor. Den preliminära hyreskostnaden utgör cirka 32 miljoner kronor,



driftkostnad för inventarier 2,3 miljoner kronor och för infrastrukturåtgärder cirka 0,3 miljoner kronor.

Nettoökning hyreskostnad

För att få fram hyreskostnadens ökning jämfört med idag behöver den preliminära hyreskostnaden med 32 miljoner kronor minskas med dagens hyreskostnad. Ökningen behöver också justeras med konsekvensen av att fordonsutbildningen flyttar till nya lokaler. Efter 5 år sjunker hyran för fordonsutbildningen med 1,2 miljoner kronor då hyresgästanpassningen är avbetald. Nettoökningen beräknas därmed till cirka 20,5 miljoner kronor.

Preliminär hyreskostnad	32,0 miljoner kronor
Dagens hyra	-16,1 miljoner kronor
Ny lokal fordonsutbildning inkl utrustning	4,6 miljoner kronor
Nettoökning	20,5 miljoner kronor

Ökade driftkostnader justeras i nämndernas ramar när investeringarna tas i bruk.

Engångskostnader

Engångskostnader i form av utrangeringar och rivningskostnader kommer uppstå för de gamla byggnaderna. Om tänkt tidplan följs beräknas kostnader uppstå med totalt cirka 10,5 miljoner kronor år 2021 och 21 miljoner kronor år 2024.

	2021	2022	2023	2024
Bokförda värden/utrangeringar	7,7			11,3
Rivningskostnad	2,8			9,6
Summa	10,5	0	0	20,9

Ett nytt gymnasium är prioriterat i kommunfullmäktiges långsiktiga plan för 2020-2023 och finns också som prioriterat projekt i lokalstyrgruppens förslag till prioriterade investeringar. Det nya gymnasiet beräknas vara klart för att tas i bruk till höstterminen 2024.

Kommunledningsförvaltningens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att starta projektering och upphandling av nytt gymnasium i Enköping (delar av Kv. Borstbindaren 21:34) för maximalt 550 miljoner kronor.



Kommunstyrelsens arbetsutskotts beredning

Arbetsutskottet har berett ärendet den 7 april 2020 och lämnat förslag till beslut.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att starta projektering och upphandling av nytt gymnasium i Enköping (delar av Kv. Borstbindaren 21:34) för maximalt 550 miljoner kronor.

Kommunstyrelsens beredning

Kommunstyrelsen har berett ärendet den 21 april 2020 och lämnat förslag till beslut.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att starta projektering och upphandling av nytt gymnasium i Enköping (delar av Kv. Borstbindaren 21:34) för maximalt 550 miljoner kronor.

2. Tekniska nämnden får i uppdrag att besluta om entreprenadform för det nya gymnasiet

Yrkanden

Mats Flodin (M), Johan Engwall (S), Jan Fredriksson (C), Magnus Ahlkvist (V), Elisabeth Norman (C), Anders Lindén (SD) och Anders Wikman (NE) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut i sin helhet.

Tomas Rådkvist (MP) yrkar bifall till beslutspunkt ett i kommunstyrelsens förslag till beslut samt avslag till beslutspunkt två, att tekniska nämnden får i uppdrag att besluta om entreprenadform för det nya gymnasiet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns yrkanden om bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut i sin helhet från Mats Flodin (M) med flera och ett yrkande om avslag till beslutspunkt två i kommunstyrelsens förslag till beslut från Tomas Rådkvist (MP). Ordföranden låter därför kommunfullmäktige först ta ställning till den första beslutspunkten i kommunstyrelsens förslag och finner att man valt att bifalla den.

Eftersom det finns ett avslagsyrkande till beslutspunkt två i kommunstyrelsens förslag från Tomas Rådkvist (MP) föreslår ordföranden en beslutsgång som innebär att man ställer avslagsyrkandet mot bifallsyrkandet. Kommunfullmäktige



godkänner beslutsgången. Ordförande låter kommunfullmäktige ta ställning och finner att man valt att bifalla även beslutspunkt två, att tekniska nämnden får i uppdrag att besluta om entreprenadform för det nya gymnasiet. Därmed har kommunfullmäktige valt att bifalla kommunstyrelsens förslag i sin helhet.

Kopia till:

Tekniska nämnden, för åtgärd

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden, för kännedom

Upplevelsenämnden, för kännedom