



Allégården: Avvikande förutsättningar under pågående byggnation (TEF/2017:27)

Förslag till beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen:

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja att investeringsbudgeten ökar med maximalt 130 mnkr för att slutföra pågående byggnation av 60 vård- och omsorgslägenheter och lokaler för dagverksamhet på Allégården i Tumba. Investeringsbeloppet kan justeras nedåt i kommunfullmäktige efter slutförd projektering.
2. Kommunstyrelsen beslutar om att i bokslutet skriva ner fastighetens nuvarande bokförda värde på 4,5 mnkr på grund av grundläggande brister i konstruktionen.
3. Kommunstyrelsen beslutar att vård- och omsorgsnämnden inom ramen för alternativ 4 endast belastas för kostnaden till högst 155 av de 175 miljoner kronorna för kostnader av hyror etc, i enlighet med beslut 2018-06-04 om maxkostnad för byggnationen av Allégården.

Tekniska nämnden beslutar för egen del:

4. Tekniska nämnden uppdrar till tekniska förvaltningen att genomföra en total genomlysning av extern part av projektet för att utröna vad som brustit och vad organisationen kan lära till kommande projekt. Uppdraget ska återrapporteras till nämnden senast 2019-03-31.
5. Tekniska nämnden uppdrar till tekniska förvaltningen att i samband med att byggnationen blir klar, utföra en marknadsvärdering av Allégården.

Sammanfattning

Startpunkten för renovering av två av kommunens vård- och omsorgsboenden var Arbetsmiljöverkets beslut om att vitesförelägga kommunen för det fall att bristerna i boenden inte blir åtgärdade senast den 31 december 2018. Vitesföreläggandena gällde Tumba vård- och omsorgsboende och Allégårdens vård- och omsorgsboende.

För att åtgärda bristerna i boendena beslutade kommunfullmäktige vid sammanträdet i september 2014 att uppdra till tekniska nämnden att ersätta dessa boenden genom att dels upphandla hyresavtal för totalt 120 nya boendelägenheter i Samariten samt försälja denna fastighet. Dels att upphandla hyresavtal för 60 nya lägenheter i Fittja samt i Vårsta. Samtliga boenden ska följa svensk standard. Utöver dessa boenden tillkommer ett senare beslut som avser renoveringen av Allégårdens vård- och omsorgsboende.

Tekniska förvaltningen har tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen, arbetat intensivt för att leverera dessa 300 boendeplatser senast inför årsskiftet 2018/2019. Förutsättningarna för detta har som helhet varit av extraordinär art. Dels på grund av Arbetsmiljöverkets korta tidsfrist för omvandlingarna samtidigt som det råder kraftig byggkonjunktur i hela landet och i synnerhet i Stockholms län. Gällande detaljplaners bestämmelser har inte stämt överens med dagens krav på bästa kostnadseffektiva utformning av byggnader för dessa boenden. Detta innebär att det är svårt att bygga rationellt och ekonomiskt eftersom man blir tvungen att anpassa byggnationen till befintlig byggnad och struktur. Målet vid all byggnation är att kunna erbjuda medborgarna rätt boende till rimlig hyra.

När det gäller Allégårdens vård- och omsorgsboende har uppdraget växt. Detta beror främst på att stommen i den ursprungliga byggnaden visade sig ha omfattande skador, att man under byggnationen inte följt bygghandlingarna samt att det förekommit en hel del slarv och fel 1966.

Trots ökade kostnader i projektet rekommenderar tekniska förvaltningen att produktionen av de 60 lägenheterna och lokalen för dagverksamheten, ska fortsätta. Detta alternativ ger den lägsta årshyran och lägsta ekonomiska påverkan på kommunens resultat samtidigt som detta alternativ bidrar till att erbjuda Botkyrkaborna 60 platser på boendena under 2019. Kön till vårdboendena varierar över tid och det råder mycket stor brist på platser för vård- och omsorgsboende i hela länet.

Motivering

Omsorgen är för mittenmajoriteten en av våra viktigaste frågor. Att alla ska vara nöjda med sin omsorg - att alla ska få den omsorg de behöver - att alla är trygga med att omsorgen finns där när den behövs. Det är med den utgångspunkten som beslut tas att säkerställa att Allégården färdigställs och att Botkyrkaborna får tillgång till de vård- och omsorgsplatser som de är i behov av. Det är med prioritet på att de äldre i Botkyrka ska få den omsorg de behöver som detta beslut tas.

Men det är inget enkelt beslut. Det är oacceptabelt att kostnaderna har ökat så här pass mycket. Nämnderna och fullmäktige har i alla steg fattat beslut utifrån tekniska förvaltningens rekommendationer i förvissning om att det är det mest ekonomiska, att bästa möjliga kvalitén säkras och att det är snabbaste vägen för att omsorgsplatserna kommer till i tid.

Beslut om upphandlingsform med en samverkanentreprenad där projektering skulle ske fortlöpande är också gjord på inrådan från tekniska förvaltningen. Det skulle ge en bättre kostnadskontroll samtidigt som det skulle vara det snabbaste alternativet och ge god kvalitet. Det har aldrig framgått att kommunen löper stor risk att behöva stå för alla kostnader och fördyringar som uppstår av oförutsedda kostnader. Eller att avbryta avtalet är förenat med så dyra skadeståndskostnader, att det i praktiken gör det omöjligt.

Åter igen står nämnder och fullmäktige med ett korthändigt underlag och med få handlingsalternativ. Kommunledningen har önskat djupare utredningar av vilka alternativ som funnits. Alternativen 2 och 3 är fortfarande endast ytligt utredda.

Men med det pågående projektets upplägg och situation så står vi återigen inför, och tvingas inse att beslut måste fattas skyndsamt. Fullmäktige måste ta beslut med kort tidsfrist för att säkra skattemedel och att boendeplatserna blir klara.

Kommunledningens största fokus är att Botkyrkaborna ska få den omsorg de behöver. Vi kommer aldrig tillåta att det är pengarna till omsorgen och de äldre, genom exempelvis sämre kvalitet eller lägre servicegrad, som ska betala för de extrema fördyringar som sker. Därför kommer omsorgen endast stå för den kostnad som motsvarar 155mkr som är den senaste beställning Vård- och omsorgsnämnden beslutat om. Kostnader som uppstått utöver detta kommer att

belasta kommunen som helhet. Detta sker för att kommunledningen vill säkra att äldre ska ha en omsorg med god kvalitet och att de äldre inte ska betala priset för att detta byggprojekts orimliga höga kostnader.

Med det viktiga ställningstagandet att vård- och omsorgsnämnden enbart ska stå för kostnaden som motsvarar beställningen på 155 mnkr, och med beskrivningen i handlingen om de olika alternativen väljer kommunledningen att ta beslut som innebär att man säkrar att ett vård- och omsorgsboende kommer på plats och att de äldre får den omsorg de är i behov av och är värda.

Den uppkomna situationen är helt oacceptabel. Därför tillsätts en utredning som på djupet ska utreda exakt vad som har hänt och hur det kunde gå så fel för att säkerställa att det aldrig sker igen.



2018-12-07

TEF/2015:27

Referens

Mottagare
Tekniska nämnden

Allégården: Avvikande förutsättningar under pågående byggnation

Förslag till beslut

Tekniska nämndens förslag till kommunstyrelsen:

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja att investeringsbudgeten ökar med maximalt 130 mnkr för att slutföra pågående byggnation av 60 vård- och omsorgslägenheter och lokaler för dagverksamhet på Allégården i Tumba. Investeringsbeloppet kan justeras nedåt i kommunfullmäktige efter slutförd projektering.
2. Kommunstyrelsen beslutar om att i bokslutet skriva ner fastighetens nuvarande bokförda värde på 4,5 mnkr på grund av grundläggande brister i konstruktionen.

Tekniska nämnden beslutar för egen del:

3. Tekniska nämnden uppdrar till tekniska förvaltningen att genomföra en total genomlysning av extern part av projektet för att utröna vad som brustit och vad organisationen kan lära till kommande projekt. Uppdraget ska återrapporteras till nämnden senast 2019-03-31.
4. Tekniska nämnden uppdrar till tekniska förvaltningen att i samband med att byggnationen blir klar, utföra en marknadsvärdering av Allégården.

Sammanfattning

Startpunkten för renovering av två av kommunens vård- och omsorgsboenden var Arbetsmiljöverkets beslut om att vitesförelägga kommunen för det fall att bristerna i boenden inte blir åtgärdade senast den 31 december 2018. Vitesföreläggandena gällde Tumba vård- och omsorgsboende och Allégårdens vård- och omsorgsboende.

För att åtgärda bristerna i boendena beslutade kommunfullmäktige vid sammanträdet i september 2014 att uppdraga till tekniska nämnden att ersätta dessa boenden genom att dels upphandla hyresavtal för totalt 120 nya boendelägenheter i Samariten samt försälja denna fastighet. Dels att upphandla

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

hyresavtal för 60 nya lägenheter i Fittja samt i Vårsta. Samtliga boenden ska följa svensk standard. Utöver dessa boenden tillkommer ett senare beslut som avser reoveringen av Allégårdens vård- och omsorgsboende.

Tekniska förvaltningen har tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen, arbetat intensivt för att leverera dessa 300 boendeplatser senast inför årsskiftet 2018/2019. Förutsättningarna för detta har som helhet varit av extraordinär art. Dels på grund av Arbetsmiljöverkets korta tidsfrist för omvandlingarna samtidigt som det råder kraftig byggkonjunktur i hela landet och i synnerhet i Stockholms län. Gällande detaljplaners bestämmelser har inte stämt överens med dagens krav på bästa kostnadseffektiva utformning av byggnader för dessa boenden. Detta innebär att det är svårt att bygga rationellt och ekonomiskt eftersom man blir tvungen att anpassa byggnationen till befintlig byggnad och struktur. Målet vid all byggnation är att kunna erbjuda medborgarna rätt boende till rimlig hyra.

När det gäller Allégårdens vård- och omsorgsboende har uppdraget växt. Detta beror främst på att stommen i den ursprungliga byggnaden visade sig ha omfattande skador, att man under byggnationen inte följt bygghandlingarna samt att det förekommit en hel del slarv och fel 1966.

Trots ökade kostnader i projektet rekommenderar tekniska förvaltningen att produktionen av de 60 lägenheterna och lokalen för dagverksamheten, ska fortsätta. Detta alternativ ger den lägsta årshyran och lägsta ekonomiska påverkan på kommunens resultat samtidigt som detta alternativ bidrar till att erbjuda Botkyrkaborna 60 platser på boendena under 2019. Kön till vårdboendena varierar över tid och det råder mycket stor brist på platser för vård- och omsorgsboende i hela länet.

Ärendets beredningsgång

- 2014-11-18: Vård- och omsorgsnämnden framställer om medel för ombyggnation av badrum och medel avseende kostnader för inhyrning av andra platser under evakueringstiden som bedöms till två år.
- 2015-02-10 beslut från Arbetsmiljöverket om vitesföreläggande.
- 2015-05-12: Vård- och omsorgsnämnden beslutar att återremittera ärendet. Tekniska förvaltningens underlag var ofullständiga.
- 2015-06-09: Vård- och omsorgsnämnden godkänner tekniska förvaltningens förslag och beställer ombyggnaden. Investeringen bedöms uppgå till 65 mnkr. Antalet platser ökar från 52 till 54 samt att evakuering ska göras av 36 platser. Antal kvarboende blir 14 platser. Byggnationen ska ske i två etapper med sista inflyttning hösten 2018.
- 2016-01-12 Tekniskt underlag för beslut om Allégården som utkast till tjänsteskrivelse. Tekniska förvaltningen uppger att byggnaden är i klart

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

sämre skick än tidigare meddelats och rekommenderar att riva och bygga nytt.

- 2016-01-13 Minnesanteckningar från förvaltningsberedning visar att tekniska förvaltningen ska tydliggöra och utveckla underlaget om varför man rekommenderar rivning och bygga nytt, bokföringsmässiga värden, alternativvärden, försäljningsvärde, uppföra byggnad på annan mark, alternativa vägval, förtydligande fastighetsekonomiskt, motiv kommunalekonomiskt.
- 2016-01-18 Slutligt ”Tekniskt underlag för beslut om Allégården” ställt till vård- och omsorgsnämnden. Förvaltningen redogör för två alternativa förslag. Bygga om till en kostnad om 88 mnkr med en totalhyra på 9,9 mnkr per år eller riva och bygga nytt till en kostnad om 171 mnkr med en årshyra på 13,5 mnkr. Tekniska förvaltningen rekommenderar vård- och omsorgsnämnden att fullfölja tidigare beslut om att bygga om Allégården.
- 2016-02-02: Vård- och omsorgsnämnden beslutar om att tilläggsäska 23 mnkr. Nämnden följde förvaltningens rekommendation. Investeringsbeloppet blir därmed 88 mnkr.
- 2016-04-16: Tekniska nämnden beslutar att avbryta upphandlingen eftersom anbudsbeloppen överstiger beslutade investeringsbelopp. Nämnden godkänner att förvaltningen delar upp arbetena i byggnaden i syfte att hålla tidplanen för inflyttningstiden. Viss invändig rivning påbörjas.
- 2016-10-18: Vård- och omsorgsnämnden beslutar att tilläggsäska 37 mnkr för att kunna fullfölja upphandlingen av inkomna anbud samt medel för att eventuellt kunna nyttja en option för tillagningskök. Nämnden följde förvaltningens rekommendation med avvikelse på tillagningsköket. Investeringsramen: 125 mnkr. Bedömd årshyra: 19,6 mnkr.
- 2016-11-24: Kommunfullmäktige tillstyrker förändrad investeringsram och med omedelbar justering av paragrafen. Ny investeringsram: 125 mnkr.
- 2016-11-25: Tekniska nämnden antar Sterner Stenhus som vinnare av entreprenaden.
- 2017-04-20: Vård- och omsorgsnämnden beslutar att inte nyttja optionen för tillagningskök samt beslutar att öka antalet boendeplatser med 4. Totalt antal boendeplatser: 58.
- 2017-06-20: Tekniska nämnden beslutar om förtida upphörande av entreprenadkontraktet på grund av tvist om tillägg i totalentreprenaden.
- 2018-01-24: Tekniska nämnden antar ny entreprenör såsom samverkan mellan entreprenören och tekniska förvaltningen.
- 2018-02-20: Vård- och omsorgsnämnden beslutar att utreda så antalet platser kan öka från 58 till 60.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

- 2018-04-23: Tekniska förvaltningen görs uppmärksamma på allvarliga brister i tegelkonstruktionen. Rasrisk föreligger.
- 2018-05-21: Vård- och omsorgsnämnden beslutar att godkänna 60 platser samt ställer sig positiv till ny träfasad. Nämnden följde förvaltningens rekommendation till beslut.
- 2018-06-04: Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att 30 mnkr som finns reserverade i kommunstyrelsen ska tillföras Allégården för ny träfasad och nya fönster. Kommunstyrelsen följde förvaltningens rekommendation. Ny total investeringsbudget: 155 mnkr. Bedömd årshyra: 20,7 mnkr.
- 2018-06-19: Kommunfullmäktige tillstyrker kommunstyrelsens förslag.

Tidskritiskt projekt på grund av Arbetsmiljöverkets vitesföreläggande

När de gäller vård- och omsorgsboendet Allégården omfattar uppdraget från vård- och omsorgsnämnden en total ombyggnation och en tillbyggnad med ett våningsplan med sammanlagt 60 lägenheter samt lokaler för dagverksamhet. Vid en genomgång av politiska beslut mellan 2014 – 2016 noteras att underlagen lämnats av tekniska förvaltningen inför vård- och omsorgsnämndens politiska ställningstagande. De rekommendationer som tekniska förvaltningen har lämnat har samtliga baserats på externt framtagna underlag och analyser.

En genomlysning bakåt av upphandlingssituationerna visar att marknaden för ombyggnadsprojekt varit svag och priserna stigande. Kommunfullmäktige har hanterat tre ärenden om tilläggsmedel för projektets genomförande.

I samband med att en tvist uppkom under våren 2017 om tilläggskostnader i en upphandlad totalentreprenad gjordes en förnyad extern analys av bland annat ytor och byggnadens konstruktion.

Under sommaren och hösten 2017 anlitar förvaltningen en extern konstruktör för kontroll av byggnadens fasthet. Det externa utlåtandet som baserades på relationshandlingar visade att husgrunden skulle klara påbyggnaden av det planerade våningsplanet. Ett annat externt kalkylunderlag daterat i juni 2017 visar att om alternativet att bygga nytt valts hade kostnaden ökat till 195 mnkr samt att inflyttning kunnat ske tidigast årsskiftet 2019/2020. Tekniska förvaltningen ansåg att inflyttning 2022 var mer sannolik vid en nyproduktion. Detta eftersom ny och mer rationell byggnad kräver ny detaljplan och att en ombyggnad var det alternativ som skulle uppnå målet med 60 nya boenden enligt Arbetsmiljöverkets tidskrav. Det externt framtagna dokumentet för ombyggnaden pekade på en slutlig byggkostnad om cirka 150 mnkr.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

Alternativ som undersökts under november 2018

Förvaltningen har tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen och socialförvaltningen undersökt eventuell annan användning av halva byggnaden. Socialförvaltningen uppger att de har behov av lokaler men att årshyran är en viktig och avgörande faktor. För vård- och omsorgsförvaltningen är det avgörande att hela boendet utgörs av 60 lägenheter och att hyran blir rimlig. Att driva ett boende i mindre format är inte funktionellt och bidrar till ökade driftskostnader för vård- och omsorgsnämnden.

Förvaltningen har gått igenom ett tiotal handlingsalternativ. De alternativ som kvarstår och studerats specifikt inför beredningen av ärendet i tekniska nämnden är följande.

1. Avbryta och riva samt bygga nytt

Bedömd totalkostnad är 385 mnkr varav kostnaden för att avbryta och riva bedöms påverka kommunens resultat negativt med 175 mnkr och kostnaden för en helt ny byggnad bedöms till cirka 210 mnkr. Kostnaden för nyproduktion har satts utifrån rekommenderat nyckeltal för återförsäkringsvärde enligt Stockholmsregionens försäkring AB. Detta alternativ utgår från nuvarande utformning och gällande detaljplan. Kostnaden som påverkar kommunens resultat hänförs till upparbetad budget (ca 110 mnkr), rivning, avetablering av arbetsstället samt ersättning till entreprenören som en följd av att kommunen häver avtalet på fel rättslig grund.

Förvaltningens bedömning är att inflyttning kan ske tidigast sommaren 2022.

2. Avbryta och sälja

Bedömd kostnad för att ”parkera” byggnationen i maj är minst 190 mnkr. Ny ägare kräver sannolikt ett långsiktigt hyresavtal om 15-20 år för att teckna avtal för att gå in i en transaktion. Marknadshyran är bedömd till 1 900 - 2 200 kronor per bruttoarea (kallhyra). Intervallet för årshyran bedöms då ligga mellan 15 - 17 mnkr.

Detta alternativ förutsätter politiskt beslut senast 2018-12-07. Detta alternativ förutsätter att annan aktör än kommunen träder in eftersom kommunen måste upphandla hyreskontrakt för nyproduktion. Detta alternativ innebär att om kommunen köper 60 vårdplatser ökar kommunens årliga kostnad med minst 3,5 mnkr. Risken är att kommunens årliga kostnad för detta alternativ blir 18 - 20 mnkr per år. Utöver de ökade löpande kostnaderna för kommunen uppkommer sannolikt en engångskostnad för kommunen om cirka 170 mnkr beroende på den intäkt som denna transaktion kan ge upphov till.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

Förvaltningens bedömning är att vård- och omsorgsboendet kan vara i drift tidigast 2021.

3. Färdigställa 30 lägenheter för vård- och omsorgsboende och i övrigt "parkera" byggnaden såsom i alternativ 2.

Kostnaden för detta alternativ har inte erhållits av entreprenören samt att totalkostnaden är i sig svår att bedöma innan det blir klarhet i vad den tomma delen i byggnaden ska användas till. Förvaltningen uppskattar kommunens kostnad för detta alternativ till 250-255 mnkr.

Svårigheten med denna tillfälliga lösning är dels att objektet i ofärdigt skick är svårvärderat alternativt och det kan innebära en låg värdering och därmed en mycket hög avskrivning vilket påverkar kommunens resultat i större negativ riktning jämfört med alternativ 4.

Detta alternativ innebär att vård- och omsorgsnämnden behöver köpa 30 platser av extern aktör för att detta alternativ ska bli jämförbart. Detta motsvarar ytterligare minst 24 mnkr per år. Totalt kommer kostnaden för detta alternativ 2019 att vara cirka 280 mnkr. Denna förändring innebär att kommunen sannolikt förlorar det statliga bidraget enligt Boverkets regler. Byggnadens logistik måste projekteras och byggas om.

Förvaltningens bedömning är att de 30 boendena blir klara tidigast i september 2019. Detta beror på att logistiken till byggnaden måste projekteras och byggas om. Tiden blir förlängd i förhållande till en första provisorisk etapp enligt alternativ 4.

4. Fullfölja byggnationen för att färdigställa 60 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt lokaler för daglig verksamhet

Att bygga Allégården klart innebär att projektet behöver tillföras ytterligare maximalt 130 mnkr med en total slutkostnad om 285 mnkr. Denna del av kostnadsförändringen beror främst på att oförutsedda förstärkningar måste ske av byggnadens stomme och tak.

I detta alternativ föreslår förvaltningen att en marknadsvärdering görs när byggnaden är klar och att överkostnader skrivs ner på kommunens resultat 2019.

Förvaltningen bedömer idag att överkostnaden är cirka 110 mnkr. Detta innebär att kommunen får en anläggningstillgång om cirka 175 mnkr och den färdiga byggnaden ska då betraktas som en nyproduktion där exempelvis avskrivningen för stommen är 80 år.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

Förvaltningens bedömning är att ny årshyra för vård- och omsorgsnämnden blir cirka 12,6 mnkr. Kostnader för el och värme tillkommer men eftersom det är en ny byggnad så blir denna kostnad lägre jämfört med tidigare kostnader.

Inflyttning till de 60 färdiga boendena sker enligt tidplan under november 2019. Det är möjligt att flytta in i en första etapp under sommaren förutsatt att vissa delar utförs med tillfälliga anordningar.

Förvaltningen har ansökt om och fått beslut om statligt bidrag om 10,4 mnkr förutsatt att byggnationen blir klar senast under november 2019. Den investering som belastar Botkyrka kommun blir således 274,6 mnkr.

Hyresberäkningar

Tekniska förvaltningen har vid hyresbedömningar under 2016 inte använt komponentredovisningsmetoden. Sedan 2014 ska alla kommuner tillämpa komponentredovisning enligt Rådet för kommunal redovisning och enligt god redovisningssed. Tekniska förvaltningen inledde detta arbete under 2017 och komponentredovisning är nu helt införd.

Enligt dessa ska redovisningsmetoden följa byggnadernas väsentliga komponenter. Komponentredovisning får olika effekter för de olika beslutstillfällena eftersom det är olika åtgärder med olika avskrivningstider.

I alternativ 4 har rätt redovisningsmetod använts liksom kommunens nya modell för internhyra.

Avskrivningstiden för nya fönster är 25 år, avskrivningstid för nya fasader är 40 år och avskrivningstid för stomme är 80 år. Eftersom stomme och tak utgör en stor del av kostnadsmassan får detta en mindre påverkan på hyran än för de åtgärder som ska skrivas av på 10 år.

Förvaltningens rekommendationer

Förvaltningens rekommendation är att byggnationen av vård- och omsorgsboendet ska bli färdigställt i enlighet med vård- och omsorgsnämndens beslut som innebär 60 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt lokal för dagverksamhet. Det är möjligt med en inflyttning i den första etappen om 30 lägenheter under juni 2019 men då kommer vissa delar vara provisoriska. Vård- och omsorgsförvaltningen anser att inflyttning endast ska göras i en helt färdigställd byggnad på grund av hänsyn till de boende. Byggnationen blir helt klar för inflyttning under november 2019.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

Övrigt

Vid ytterligare tidsförskjutning kan risker uppkomma för bland annat tvister om stilleståndsersättningar och/eller skadestånd.

Arbetsstyrkan på arbetsstället har hela tiden varit hög med mellan 75-80 personer. Detta eftersom projektet har visat sig vara mycket mer komplicerat jämfört med vad som förväntats utifrån relationshandlingar, tidigare projekterade underlag som inte har kunnat användas. Vid upphandlingssituationen var den samverkande entreprenören bokad för annan projektstart i november 2018. Tiden sammanföll med kommunens tidplan för inflyttning och därför passade projektet in i entreprenörens tidslucka. Den situation som nu uppkommit är extraordinär. Arbetena drivs i forcerad form eftersom tiden för inflyttning är mycket tidskritisk.

Bokfört värde för Allégården är 4,5 mnkr. Förvaltningen föreslår att kommunen gör en nerskrivning av fastighets bokförda värde 2018. Detta innebär att värdet av den gamla stommen helt utgår som en anläggningstillgång.

Förvaltningens åtgärder framåt

Tekniska förvaltningens förvaltningschef har initierat en genomlysning av projektet. Dels är det viktigt då detta är ett projekt av flera projekt som beslutats före 2016 och som under genomförandet har haft olika störningar och bekymmer. Underlagen inför vård- och omsorgsnämndens beslut i november 2014 pekade på att en produktionskostnad inte skulle understiga 27 500 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Den externa utredningen pekade på ett antal risker med denna 1960-tals byggnad. Därför är det svårt för förvaltningsledningen idag att förstå varför omtag gjordes av en ny konsultgrupp under våren 2015 och som leder till att man förkastar den tidigare utredningens resultat. I januari 2016 ändrar sig förvaltningen på nytt och vill nu riva och bygga nytt. Fem dagar senare skriver förvaltningsledningen fram en rekommendation att fortsätta ombyggnaden. Nuvarande förvaltningsledning är chockad.

Det är väsentligt att kritiskt granska och analysera projekten för att skapa en bättre grund för lärande och kompetenshöjning inom organisationen. Att den befintliga byggnaden inte stämde med relationshandlingarna hade inte kunnat förutses annat än vid mycket omfattande och kostsam utredning. Provtagningar är i sig förstörande åtgärder och provsvar visar enbart hur det ser ut precis vid själva provtagningen och ger inte fullständigt underlag för beslut.

2018-12-07

Dnr TEF/2015:27:

En av de åtgärder som förvaltningen måste utveckla framåt är processer och aktiviteter för att kvalitetssäkra underlag inför beslut. En annan åtgärd är att anlita en andra omgång sakgranskning jämfört med de aktörer som specifikt arbetar i projektet och/eller att använda kollegiegranskning för att undersöka felkällor till data. Resultatet efter genomlysningen måste presenteras och analyseras tillsammans med berörda roller inom förvaltningen så att lärandet förankras och att rätt åtgärder införs framåt.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Frank Renebo
Fastighetschef

Mattias Jansson
Kommundirektör

Bilagor:
Utlåtande från In3prenör 2018-12-05.

Allégården

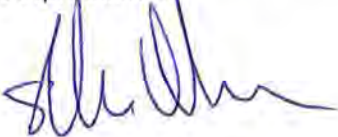
In3prenör lämnade i januari 2018 anbud på projekt Allégården där vi senare tecknade ett avtal för genomförande. För att klara den snäva tidplanen beslutades att skede 1 och 2, projektering och produktion, skulle utföras parallellt. Förutsättningarna för att kunna driva de båda processerna samtidigt var goda då arkitekt och konstruktörshandlingarna i förfrågningsunderlaget upplevdes genomarbetade.

När projekteringen och produktionen kom i gång under februari 2018 upptäcktes snart att statusen på förfrågningsunderlaget inte var av den kvalitet som vi först bedömde samt att det inte var komplett med alla arbetsmoment som skulle utföras. I mars 2018 aviserade In3prenör för förändringar i projektet p.g.a. omfattande dräneringsarbeten runt fastigheten, sanering av grunden samt att rivning utförs av sidoentreprenör som påverkar både tid och kostnad. Under projektets framdrift med rivning och byggproduktionen har det dessutom framkommit att skicket på fastigheten var betydligt sämre än vad man tidigare kunnat förutspå. Exempelvis har kvalitén på befintligt stomme samt ytterväggarnas konstruktion varit undermålig samt att relationshandlingarna varit felaktiga. Detta har lett till omtag i projektet med omfattande stomförstärkning samt utbyte av alla fasader.

Projekteringen för den sista stomförstärkningen pågår och är klar under december, under första halvan av januari är projekteringen helt klar. Vi kan i dagsläget inte se att det ska dyka upp nya överraskningar i projektet.

De stora oväntade förändringarna har fått konsekvenser på genomförandetiden och ekonomin för projektet. I oktober presenterade In3prenör en kalkyl med en beräknad slutkostnad för projektet på 285 miljoner kronor. Med de i dag kända förutsättningarna i projektet ser vi med stor sannolikhet att denna slutkostnad kan innehållas samt att byggproduktionen är klar under 4:e kvartalet 2019.

Det har förts diskussioner om olika besparingsförslag för att minimera kostnaderna i projektet. Det mest ekonomiska alternativet som vi kan se är att bygga färdigt hela huset i ett skede. Att stanna upp projektet och sedan bygga vidare i ett senare skede för med sig stora merkostnader som inte kommer att gynna slutprodukten.



/Stefan Westin

IN3PRENÖR